

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÀ RỊA – VŨNG TÀU**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 200/2024/DS-PT

Ngày: 16-9-2024

V/v “Tranh chấp HĐCN QSD đất,
tuyên bố HĐCN QSD đất vô hiệu”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÀ RỊA – VŨNG TÀU**

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Đào Thị Huệ

Các Thẩm phán: Ông Cao Minh Vỹ

Ông Cao Xuân Long

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Vũ Vân Thủy – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu: Bà Lê Thị Vẹn – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 06-8-2024 và 16-9-2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 69/2024/TLPT- DS ngày 12-4-2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 47/2023/DS-ST ngày 23-11-2023 của Tòa án nhân dân thị xã P, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu bị kháng cáo, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 125/2024/QĐ-PT ngày 13-5-2024, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 64^A/2024/QĐ-PT ngày 06-8-2024, Quyết định thay đổi người tiến hành tố tụng số 135/2024/QĐ-TA ngày 16-9-2024, Thông báo mở lại phiên tòa số 155/2024/TB-TA ngày 09-9-2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Vũ Văn T, sinh năm 1976 (có mặt),

Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1980 (có mặt),

Địa chỉ: Tổ I, thôn T, xã C, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

2. Bị đơn:

2.1. Ông Cao Xuân L, sinh năm 1943 (đã chết ngày 27-5-2023),

Những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Cao Xuân L:

- Bà Trịnh Thị K, sinh năm 1945 (có mặt),

- Ông Cao Xuân C, sinh năm 1965 (có mặt),

- Bà Cao Thị H, sinh năm 1964 (có mặt),

Cùng nơi cư trú: thôn T, xã C, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu,

- Bà Cao Thị N, sinh năm 1971. Nơi cư trú Tổ E, thôn T, xã C, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu *(có mặt)*,

- Bà Cao Thị Y, sinh năm 1974 *(có mặt)*,

- Bà Cao Thị T2, sinh năm 1982 *(có mặt)*,

- Bà Cao Xuân A, sinh năm 1984 *(có mặt)*,

Cùng nơi cư trú: Tổ G, thôn T, xã C, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu,

- Bà Cao Thị O, sinh năm 1977. Nơi cư trú 1475/1/1 đường C, phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu *(có mặt)*.

2.2. Bà Trịnh Thị K, sinh năm 1945 *(có mặt)*,

Nơi cư trú: Tổ I, thôn T, xã C, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

3. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà Cao Thị H, sinh năm 1964. Nơi cư trú thôn T, xã C, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu *(có mặt)*.

3.2. Bà Cao Thị N, sinh năm 1971. Nơi cư trú Tổ E, thôn T, xã C, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu *(có mặt)*.

3.3. Bà Cao Thị Y, sinh năm 1974 *(có mặt)*,

3.4. Bà Cao Thị T2, sinh năm 1982 *(có mặt)*,

3.5. Bà Cao Xuân A, sinh năm 1984 *(có mặt)*,

Cùng nơi cư trú: Tổ G, thôn T, xã C, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu,

3.6. Bà Cao Thị O, sinh năm 1977. Nơi cư trú 1475/1/1 đường C, phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu *(có mặt)*.

3.7. Bà Nguyễn Thị T3, sinh năm 1985 *(vắng mặt)*,

Ông Vũ Văn T4, sinh năm 1983 *(vắng mặt)*,

Cùng trú tại: Tổ A, thôn L, xã T, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

4. Người kháng cáo: Bà Cao Thị Y – là người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của bị đơn ông Cao Xuân L và bà Trịnh Thị K - bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai tại Tòa án, nguyên đơn là ông Vũ Văn T, bà Nguyễn Thị T1 trình bày:

Vào năm 2017, vợ chồng ông bà nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Cao Xuân L, bà Trịnh Thị K toàn bộ diện tích đất trồng lúa khoảng 04 sào tại thôn T, xã C, huyện T nay là thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu với giá 480.000.000đ, tức là 120.000.000đ cho 1.000m². Ngoài ra, hai bên thoả thuận bằng văn bản là ông L, bà K dành cho gia đình ông bà 3m đất để làm đường đi chung, đồng thời vợ chồng ông bà mua thêm 1m giá 10.000.000đ để con đường đi rộng thành 4m.

Đến ngày 27-9-2017, tại Văn phòng C1, ông bà và ông L, bà K, bà N, bà Y, bà H, bà O, bà T2, ông A (là các con của ông L, bà K) đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 17 thửa đất cây hàng năm, có tổng diện tích là 3.940m², gồm các thửa 207, 197, 189, 184, 181, 178, 168, 162, 182 tờ bản đồ số 18, được Ủy ban nhân dân (UBND) huyện T cấp Giấy Chứng nhận quyền sử dụng (GCNQSD) đất số W839294 ngày 12-8-2003 và các thửa 292, 302, 297, 274, 259, 250, 229, 221 tờ bản đồ số 18 được UBND huyện T cấp GCNQSD đất số W839293 ngày 12-8-2003. Tất cả đất đều thuộc thôn T, xã C, huyện T nay là thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Ngay sau khi ký hợp đồng công chứng, ông bà đã thanh toán đủ số tiền chuyển nhượng cho gia đình ông L tại nhà ông L nhưng không lập giấy tờ.

Sau khi công chứng hợp đồng chuyển nhượng, gia đình ông L nhờ cán bộ địa chính xã C (là ông Nguyễn Công B) đến đo đạc. Gia đình ông L và ông B đo bằng thước dây, sau đó cắm 04 cột mốc bê tông 4 góc và giao đất cho ông bà, ông bà nhận đất không đo đạc kiểm tra lại, cũng không biết dài rộng như thế nào. Khi giao đất, đất ông L đang trồng tràm. Năm 2017, ông bà nhận đất nhưng không sử dụng. Ông bà đã làm thủ tục sang tên và đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp GCNQSD đất vào ngày 02-4-2018. Ngay sau đó, ông bà đã làm thủ tục chuyển nhượng lại 2.059m² gồm các thửa 207, 197, 189, 181, 184, 178, 168, 162, 182 cùng tờ bản đồ số 18 cho em họ là ông Vũ Văn T4 và bà Nguyễn Thị T3.

Năm 2020, ông bà bắt đầu canh tác trên đất.

Năm 2021, ông bà xây nhà ở trên đất cho đến nay. Khi xây nhà, ông bà có nhờ công ty đo đạc xuống kiểm tra lại đất thực tế thì được biết ông L đã giao thiếu gần 02 thửa đất cho ông bà. Hai thửa giao thiếu này, trước đến nay gia đình ông L vẫn đang sử dụng. Ông bà đã báo với gia đình ông L, nhưng ông L không đồng ý trả đất. Các bên không thương lượng được nên ông đã nhờ UBND xã C hoà giải nhưng không thành.

Do đó, ông bà khởi kiện, đề nghị Toà án giải quyết: Buộc ông L, bà K và các con của ông L bà K là bà N, bà Y, bà H, bà O, bà T2, ông A trả lại cho ông bà diện tích đất còn thiếu, theo kết quả đo đạc thực tế là 219,7m² thuộc thửa 292 và 90,5m² thuộc thửa 302, cùng tờ bản đồ số 18 tại thôn T, xã C, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Trên đất tranh chấp hiện nay gia đình ông L đang trồng cây mía và một phần là ao. Đề nghị gia đình ông L thu hoạch hoa màu trả đất trống cho ông bà. Đối với phần đất ao đã hiện hữu tại thời điểm ông bà nhận chuyển nhượng, đề nghị gia đình ông L thu hoạch cá trong ao, ngăn phần ao nằm trong thửa 292, 302 giao lại cho ông bà, không yêu cầu gia đình ông L phải lấp ao.

Bị đơn là bà Trịnh Thị K, đồng thời là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Cao Xuân L trình bày:

Năm 2017, gia đình bà đã chuyển nhượng và đo đất, giao đất cho ông Vũ Văn T, bà Nguyễn Thị T1 quyền sử dụng đất như ông T, bà T1 đã trình bày. Mốc chuyển nhượng đến nay vẫn còn, là ngay vị trí nhà ông T. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, gia đình bà đã đưa toàn bộ giấy tờ cho ông T tự làm thủ tục sang tên.

Năm 2021, ông T, bà T1 cho rằng ông bà thiếu đất và yêu cầu gia đình bà phải trả lại khoảng 200m² đất cho ông T, bà T1. Bà không đồng ý vì năm 2017, gia đình bà chuyển nhượng toàn bộ đất lúa là phần diện tích đất thấp hơn hẳn phần còn lại của gia đình cho ông T, bà T1. Khi chuyển nhượng có nhờ cán bộ địa chính đo đạc, cắm mốc và đã giao cho ông T, bà T1 đúng phần diện tích đã đo đạc. Ông T, bà T1 nhận đất và sử dụng trong thời gian dài không ý kiến.

Gia đình không chuyển nhượng cho ông T, bà T1 phần đất ao vì ao này đã có từ trước, được dùng vào việc trữ nước tưới tiêu. Khi chuyển nhượng, các bên xác định phần đất thấp bên kia ao đổ về suối chuyển nhượng cho vợ chồng ông T.

Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Cao Thị H, bà Cao Thị N, bà Cao Thị O, bà Cao Thị Y, bà Cao Thị T2, ông Cao Xuân A, đồng thời là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Cao Xuân L trình bày:

Các ông bà là con của ông Cao Xuân L và bà Trịnh Thị K, nhất trí với trình bày của bà K về việc gia đình chuyển nhượng đất cho ông T, bà T1.

Năm 2017, khi chuyển nhượng trên đất đã có 01 cái ao. Các bên đã xác định phần đất cao có ao, đổ về đường chính (đường H - C - Đ) là đất nhà ông L. Phần đất thấp phía bên kia bờ ao đổ về suối là phần chuyển nhượng cho vợ chồng ông T. Gia đình ông T nhận đất sử dụng, đến nay 02 cột mốc ranh hai gia đình vẫn còn. Các ông bà xác định đã giao đủ đất chuyển nhượng nên không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông T, bà T1.

Người làm chứng là ông Nguyễn Công B trình bày: Năm 2017, theo yêu cầu của hai bên đương sự, ông đại diện UBND xã C thực hiện đo đạc phần diện tích chuyển nhượng giữa ông L, bà K và ông T, bà T1. Theo ông nhớ, phần diện tích đất gia đình ông L chuyển nhượng cho vợ chồng ông T tính từ bờ ao về suối. Phần đất có ao, gia đình ông L giữ lại sử dụng. Hai bên thống nhất và cắm 02 cột mốc để xác định ranh giới hai gia đình. Hai cột mốc này hiện nay vẫn còn. Từ năm 2017 đến năm 2021, các bên sử dụng đất không có tranh chấp.

Bản án dân sự sơ thẩm số 47/2023/DS-ST ngày 23-11-2023 của Tòa án nhân dân thị xã P, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đã tuyên xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Vũ Văn T, bà Nguyễn Thị T1 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Buộc bà Trịnh Thị K, ông Cao Xuân C, bà Cao Thị H, bà Cao Thị N, bà Cao Thị O, bà Cao Thị Y, bà Cao Thị T2, ông Cao Xuân A phải thu hoạch cây trồng trên đất,

cá trong ao để trả lại cho ông Vũ Văn T, bà Nguyễn Thị T1 diện tích đất 90,5m² thuộc thửa 302 và diện tích 219,7m² thuộc thửa 292, cùng tờ bản đồ số 18, thôn T, xã C, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, theo Mạnh trích đo địa chính số 512-2023 ngày 20-11-2023 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã P.

Ông Vũ Văn T, bà Nguyễn Thị T1 thanh toán cho bà Trịnh Thị K, ông Cao Xuân C, bà Cao Thị H, bà Cao Thị N, bà Cao Thị O, bà Cao Thị Y, bà Cao Thị T2, ông Cao Xuân A số tiền 62.500.000 đồng.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Kháng cáo: Ngày 08-12-2023, bà Cao Thị Y và bà Trịnh Thị K có đơn kháng cáo Bản án sơ thẩm với lý do xét xử không khách quan, không đúng pháp luật, gây thiệt hại cho gia đình. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa toàn bộ Bản án sơ thẩm theo hướng:

- Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn;
- Hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2915, quyền số 02/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27-9-2017 của Văn phòng C1 đối với phần đất tranh chấp theo mảnh trích đo địa chính số 512-2023 ngày 20-11-2023 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã P.
- Hủy một phần GCNQSD đất đã cấp đối với diện tích đất 90,5 m² thuộc một phần thửa đất số 302 và diện tích đất 219,7 m² thuộc thửa đất 292 tờ bản đồ số 18, thôn T, xã C, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo mảnh trích đo địa chính số 512-2023 ngày 20-11-2023 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã P.
- Yêu cầu định giá lại phần đất tranh chấp theo giá thị trường là 3.500.000đ/m².

Ngoài ra bà Trịnh Thị K đề nghị được miễn án phí do thuộc đối tượng người cao tuổi.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Tất cả các đương sự có liên quan đến diện tích đất tranh chấp đã thống nhất thỏa thuận giải quyết toàn bộ nội dung vụ án như nội dung sau đây:

[1] Căn cứ vào Mạnh trích đo địa chính số 512-2023 ký ngày 20-11-2023 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã P, thỏa thuận như sau:

[1.1] Đối với thửa đất số 292, tờ bản đồ số 18, xã C, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, có GCNQSD đất số CK 084238 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho ông Vũ Văn T và bà Nguyễn Thị T1 ngày 02-4-2018:

- Bà Trịnh Thị K và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Cao Xuân L, đồng thời cũng là những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trịnh Thị K, ông Cao Xuân C, bà Cao Thị H, bà Cao Thị N, bà Cao Thị Y, bà Cao Thị O,

bà Cao Thị T2, ông Cao Xuân A được quyền sử dụng một phần diện tích đất 71,5m² theo các điểm tọa độ a-b-c-11-d-a.

- Ông Vũ Văn T và bà Nguyễn Thị T1 được quyền sử dụng phần diện tích đất còn lại 148,2m² theo các điểm tọa độ 14-15-16-10-c-b-a-d-12-14.

Do các diện tích đất nêu trên không đủ điều kiện để tách, hợp thửa theo quy định tại Điều 220 Luật Đất đai 2024 và Điều 4, Điều 5 Quyết định số 24/2024/QĐ-UBND ngày 04-9-2024 của UBND tỉnh B nên tất cả các đương sự đồng ý sử dụng chung thửa 292 và thực hiện đăng ký biến động theo diện tích của mỗi bên đã thỏa thuận như trên.

Ông T và bà T1 có trách nhiệm nộp cho cơ quan quản lý đất đai bản chính GCNQSD đất số CK 084238 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho ông Vũ Văn T và bà Nguyễn Thị T1 ngày 02-4-2018 đối với thửa đất số 292, tờ bản đồ số 18 tọa lạc tại xã C, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Các đương sự được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục đăng ký biến động đất đai cho hai bên theo nội dung đã thỏa thuận.

[1.2] Đối với diện tích đất 90,5m² theo các điểm tọa độ 8-9-10-16-8 là một phần của thửa đất số 302, tờ bản đồ số 18, xã C, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, nằm trong GCNQSD đất số CK 084236 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho ông Vũ Văn T và bà Nguyễn Thị T1 ngày 02-4-2018:

- Diện tích đất 90,5m² nêu trên hiện do phía bị đơn đang sử dụng. Bà Trịnh Thị K, ông Cao Xuân C, bà Cao Thị H, bà Cao Thị N, bà Cao Thị Y, bà Cao Thị O, bà Cao Thị T2, ông Cao Xuân A đồng ý không tranh chấp và giao trả đất lại cho ông Vũ Văn T và bà Nguyễn Thị T1. Ông T, bà T1 được sử dụng phần diện tích đất nói trên.

- Bà K, ông C, bà H, bà N, bà Y, bà O, bà T2, ông A phải thu hoạch, di dời toàn bộ cây trồng trên diện tích đất này để giao trả đất lại cho ông T, bà T1.

[2] Chi phí tố tụng gồm chi phí sao lục tài liệu chứng cứ, xem xét thẩm định tại chỗ, đo vẽ định giá tài sản tranh chấp ở cấp sơ thẩm là 10.219.000 đồng. Ông T, bà T1 đã nộp tạm ứng toàn bộ chi phí tố tụng, nên bà K, ông C, bà H, bà N, bà Y, bà O, bà T2, ông A phải hoàn trả lại cho ông T bà T1 số tiền 10.219.000 đồng.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm, án phí dân sự phúc thẩm, các đương sự đều đồng ý chịu theo quy định của pháp luật.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu có quan điểm giải quyết vụ án như sau:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Thông qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi thụ lý đến nay, Thẩm phán, Hội đồng xét xử phúc thẩm và Thư ký đã thực hiện đúng quy định. Các đương sự có mặt tại phiên tòa phúc thẩm chấp hành tốt quy định pháp luật tố tụng.

Về nội dung vụ án: Tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự đã thỏa thuận được toàn bộ nội dung vụ án. Xét thấy, sự thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện và phù hợp với quy định pháp luật. Do đó đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự sửa Bản án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự như trên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Nguyên đơn cho rằng bị đơn giao thiếu diện tích đất theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nguyên đơn nên yêu cầu bị đơn phải hoàn trả diện tích đất là 219,7m² thuộc thửa 292 và 90,5m² thuộc thửa 302, cùng tờ bản đồ số 18 tại thôn T, xã C, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

[2] Bị đơn không đồng ý với nguyên đơn vì cho rằng khi ký hợp đồng chuyển nhượng đất, hai bên đã có sự nhầm lẫn về thửa đất trên GCNQSD đất với trên thực tế vì không thể có việc bị đơn cắt một phần cái ao đang sử dụng để chuyển nhượng cho nguyên đơn và thực tế phần ao từ trước đến nay vẫn do bị đơn sử dụng.

[3] Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự đã thỏa thuận được việc giải quyết toàn bộ vụ án như đã nêu ở phần trên. Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy sự thỏa thuận của các đương sự hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối hay ép buộc, không vi phạm điều cấm của Luật, không trái đạo đức xã hội, không ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của người khác, phù hợp với quy định về điều kiện tách thửa, hợp thửa đất của UBND tỉnh B. Do vậy thống nhất với ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, quyết định sửa Bản án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự theo quy định tại Điều 300 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Do sửa án theo sự thỏa thuận của các đương sự nên người kháng cáo vẫn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên, căn cứ Điều 300 Bộ luật Tố tụng dân sự;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Khoản 3 Điều 26, các Điều 147, 148, 157, 165, 293, 313 Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm b khoản 2 Điều 27, điểm k khoản 1 Điều 133, điểm e khoản 2, khoản 6, khoản 7 Điều 152, khoản 1, khoản 3 Điều 220 Luật Đất đai 2024; Điều 4, Điều 5 Quyết định số 24/2024/QĐ-UBND ngày 04-9-2024 của UBND tỉnh B quy định về điều kiện tách thửa, hợp thửa đất; Điều 12, 26, 27, 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án,

Tuyên xử:

Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự; Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 47/2023/DS-ST ngày 23-11-2023 của Tòa án nhân dân thị xã P tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, như sau:

1. Đối với thửa đất số 292, tờ bản đồ số 18, xã C, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 084238 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 02-4-2018 cho ông Vũ Văn T và bà Nguyễn Thị T1:

1.1. Bà Trịnh Thị K và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tổ tụng của ông Cao Xuân L, đồng thời cũng là những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trịnh Thị K, ông Cao Xuân C, bà Cao Thị H, bà Cao Thị N, bà Cao Thị Y, bà Cao Thị O, bà Cao Thị T2, ông Cao Xuân A được quyền sử dụng một phần diện tích đất 71,5m² theo các điểm tọa độ a-b-c-11-d-a tại Mảnh trích đo địa chính số 512-2023 ký ngày 20-11-2023 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã P.

1.2. Ông Vũ Văn T và bà Nguyễn Thị T1 được quyền sử dụng phần diện tích đất còn lại là 148,2m² theo các điểm tọa độ 14-15-16-10-c-b-a-d-12-14 tại Mảnh trích đo địa chính số 512-2023 ký ngày 20-11-2023 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã P.

1.3. Bà Trịnh Thị K, ông Cao Xuân C, bà Cao Thị H, bà Cao Thị N, bà Cao Thị Y, bà Cao Thị O, bà Cao Thị T2, ông Cao Xuân A và ông Vũ Văn T, bà Nguyễn Thị T1 có quyền sử dụng chung thửa đất 292 theo diện tích của mỗi bên đã thỏa thuận như trên.

1.4. Các đương sự được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục đăng ký biến động đất đai cho hai bên theo nội dung đã thỏa thuận nêu trên. Trường hợp sau này đáp ứng được các điều kiện về tách thửa, hợp thửa đất thì được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để thực hiện.

2. Đối với diện tích đất 90,5m² là một phần của thửa đất số 302, tờ bản đồ số 18, xã C, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu:

2.1. Bà Trịnh Thị K, ông Cao Xuân C, bà Cao Thị H, bà Cao Thị N, bà Cao Thị Y, bà Cao Thị O, bà Cao Thị T2, ông Cao Xuân A giao trả cho ông Vũ Văn T và bà Nguyễn Thị T1 diện tích đất 90,5m² theo các điểm tọa độ 8-9-10-16-8 tại Mảnh trích đo địa chính số 512-2023 ký ngày 20-11-2023 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã P. Ông T, bà T1 được quyền sử dụng phần diện tích đất nói trên, đất đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 084236 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 02-4-2018 cho ông Vũ Văn T và bà Nguyễn Thị T1.

2.2. Bà Trịnh Thị K, ông Cao Xuân C, bà Cao Thị H, bà Cao Thị N, bà Cao Thị Y, bà Cao Thị O, bà Cao Thị T2, ông Cao Xuân A phải thu hoạch, di dời toàn bộ cây trồng trên diện tích đất 90,5m² nêu trên để giao trả đất lại cho ông Vũ Văn T và bà Nguyễn Thị T1.

3. Chi phí sao lục tài liệu chứng cứ, xem xét thẩm định tại chỗ, đo vẽ định giá tài sản tranh chấp là 10.219.000đ (*Mười triệu, hai trăm mười chín ngàn đồng*) do các ông bà Trịnh Thị K, ông Cao Xuân C, bà Cao Thị H, bà Cao Thị N, bà Cao Thị Y, bà Cao Thị O, bà Cao Thị T2, ông Cao Xuân A chịu và có trách nhiệm hoàn trả lại số tiền trên cho ông Vũ Văn T và bà Nguyễn Thị T1.

4. Án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*), được phân bổ như sau:

- Các ông bà gồm ông Cao Xuân C, bà Cao Thị H, bà Cao Thị N, bà Cao Thị Y, bà Cao Thị O, bà Cao Thị T2, ông Cao Xuân A phải chịu 150.000đ (*Một trăm năm mươi ngàn đồng*).

- Ông Vũ Văn T và bà Nguyễn Thị T1 phải chịu 150.000đ (*Một trăm năm mươi ngàn đồng*), nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí là 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*) theo Biên lai thu số 0006036 ngày 18-5-2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã P. Ông T, bà T1 được nhận lại 150.000đ (*Một trăm năm mươi ngàn đồng*).

- Bà Trịnh Thị K được miễn án phí.

5. Án phí dân sự phúc thẩm:

- Bà Trịnh Thị K phải chịu nhưng được miễn.

- Bà Cao Thị Y phải chịu 300.000đ (*Ba trăm ngàn đồng*), nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí là 300.000đ (*Ba trăm ngàn đồng*) theo Biên lai thu số 0002910 ngày 26-12-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã P. Bà Y đã nộp xong.

6. Trường hợp Bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Bản án này có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (16-9-2024).

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh BR-VT;
- TAND TX P;
- Chi cục THADS TX P;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Đào Thị Huệ