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 209/2023/DS-PT
Ngày 18 - 12 - 2023
V/v "Tranh chấp quyền sử dụng đất"

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: Ông Cao Xuân Long

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Quang

Ông Trương Văn Tâm

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Ngân – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu: Ông Vũ Duyên Trường - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 18 tháng 12 năm 2023, 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 186/2023/TLPT-DS ngày 03/10/2023 về việc "*Tranh chấp quyền sử dụng đất".*

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 39/2023/DS-ST ngày 01-6-2023 của Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 200/2023/QĐ-PT ngày 06-10-2023, Quyết định hoãn phiên tòa số 229/2023/QĐ-PT ngày 20-11-2023 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1966 (có mặt);

Địa chỉ: Ấp B, xã B, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

2. *Bị đơn:* Ông Vũ Tiến D, sinh năm 1972 (có mặt) và bà Lê Thị L1, sinh năm 1976 (có mặt);

Địa chỉ: Ấp B, xã B, huyện X, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

+ Ông Hoàng Long A, sinh năm 1983 (có mặt);

Địa chỉ: Ấp B, xã B, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

+ Quỹ tín dụng nhân dân B;

Trụ sở: Ấp P, xã H, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Hữu Đ - Chủ tịch Hội đồng quản trị (vắng mặt).

+ Ông Lê Đình T, sinh năm 1960 (vắng mặt) và bà Ngô Thị H, sinh năm 1957 (vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp B, xã B, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

4. *Người kháng cáo:* Ông Vũ Tiến D và bà Lê Thị L1; là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo đơn khởi kiện, các bản khai và quá trình tố tụng tại phiên tòa, nguyên đơn bà Nguyễn Thị L *trình bày:*

Bà Nguyễn Thị L khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bị đơn là ông Vũ Tiến D và bà Lê Thị L1 và trả lại diện tích diện tích 5,6m^2 thuộc thửa đất số 1276 tờ bản đồ số 24 xã B, theo đúng như Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho ông Vũ Tiến D và bà Lê Thị L1 số CO 748367 ngày 08/10/2018 sau đó chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị L và vào ngày 28/4/2021 bà L đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo sự chỉnh lý của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện X, theo sơ đồ vị trí ngày 07/11/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện X.

Căn cứ yêu cầu khởi kiện, nguyên đơn trình bày như sau: Về nguồn gốc đất thì thửa đất số 1276 tờ bản đồ số 24 xã B, huyện X vào tháng 08/2020 bà L nhận chuyển nhượng của ông Vũ Tiến D và bà Lê Thị L1 có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CO 748367 ngày 08/10/2018, khi chuyển nhượng có làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 5078 quyển số 01/2021TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/4/2021 sau đó bà L là người làm thủ tục chuyển nhượng, khi chuyển nhượng thì bà L là người trực tiếp ký kết hợp đồng đặt cọc với ông Hoàng Long A, đến ngày ra công chứng mới biết là ký kết hợp đồng với ông D và bà L1, khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng cũng như hợp đồng đặt cọc các bên đều thống chuyển nhượng cho nhau toàn bộ thửa đất, quá trình thực hiện việc chuyển nhượng không phát sinh tranh chấp và đến ngày 28/4/2021 đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau đó thế chấp vay vốn Quỹ tín dụng B.

Thửa đất của bà L phía đông giáp đường giao thông nông thôn, phía bắc giáp với thửa đất của ông D và bà L1, phía nam giám với đất ông T1, phía tây giáp với đất ông N. Về quá trình xem đất và giao nhận đất: Khi đàm phán mua bán với anh Hoàng Long A thì anh Long A có dẫn bà L đi xem đất và thấy xung quanh thửa đất ổn định, phía thửa 1277 thì có hàng rào cọc bê tông, bà L và gia đình có yêu cầu đo đạc lại nhưng ông Long A nói là cứ yên tâm, về giáp với phần đất ông D với bà L1 thì bà L thấy có hàng rào, nhìn thực tế thì bà L1 đồng ý, tuy nhiên sau khi bà L đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vô

đất kiểm tra thì bà L thấy ông D, bà L1 nhổ cọc rào và lấn sang phần đất của bà L1 1 mét ngang ở phần giữa thửa đất của bà L và cũng là ở cọc cuối của thửa đất số 1237, do thửa đất của bà L1 có chiều dài là 127m còn thửa 1237 chỉ có chiều dài 43m. Cọc bê tông cuối đất thì khẳng định là ông D mới rào khoảng tháng 6,7/2021 sau khi chuyển nhượng cho bà L, bỡi lẽ nếu hiện trạng như hiện nay thì bà L sẽ không đặt cọc mua bán thửa đất này. Sau đó bà L có gọi cho ông D và bà L1 để tự thỏa thuận và thương lượng nhưng không thành nên bà L đưa đơn đến ủy ban nhân dân xã B để yêu cầu hòa giải tranh chấp đất đai nhưng không thành.

Nay bà L yêu cầu ông D, bà L1 tháo dỡ cọc bê tông trả lại hiện trạng đất cho bà L diên tích là 5,6m^2 thuộc thửa đất số 1276 tờ bản đồ 24 xã B, huyện X, đối với các phần khác chỉ ranh không hết đất hoặc lấn qua bên thửa đất 1277 thì bà L không tranh chấp, đối với phần rào lấn qua thửa 1237 thì bà L không có ý kiến gì, bà L chỉ mong lấy theo sổ đỏ đã được cấp. Đối với phần đất không chỉ ranh hết đất hoặc phần đất chỉ lấn ranh sang các thửa khác thì không có yêu cầu, trường hợp cần thiết sẽ rào lại đúng vị trí đất theo sổ đỏ được cấp, đối với phần đất rào ra đường giao thông nông thôn là đã rào phía sau mương thoát nước, nếu rào đường vô quy hoạch đường nông thôn sẽ rào cho đúng vị trí.

2. Theo các bản tự khai, biên bản lấy lời khai và quá trình tố tụng tại Tòa án, bị đơn ông Vũ Tiến D *và bà* Lê Thị L1 *trình bày:*

Vợ chồng ông D và bà L1 là chủ sử dụng của thửa đất số 1237 tờ bản đồ số 24 xã B diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 255m^2, và trước đây cũng là chủ sử dụng của thửa đất số 1276 tờ bản đồ số 24 xã B, hai thửa đất này sát nhau. Thửa 1276 trước đây được tách ra từ thửa 1277 tờ bản đồ số 24 xã B. Khi chuyển nhượng thửa đất số 1276 tờ bản đồ số 24 xã B thì ban đầu ông D, bà L1 ký kết hợp đồng chuyển nhượng với ông Hoàng Long A, về việc chuyển nhượng thửa đất này, hợp đồng đặt cọc hiện nay không ai còn giữ nhưng chuyển nhượng theo thực tế.

Khi thỏa thuận nhận đặt cọc của ông Hoàng Long A thì vợ chồng ông D có chỉ ranh mốc với ông Hoàng Long A, ranh mốc khi chỉ ranh cho ông Hoàng Long A phù hợp với ranh mốc hiện nay tức là bán đất thì thửa đất còn lại phải đủ 6 mét ngang x 43m còn ông Long A bán cho ai thì ông D, bà L1 không biết được. Khi ra Văn phòng công chứng để ký kết hợp đồng thì, lúc đó cũng chưa biết ký với ai, sau này tranh chấp thì vợ chồng ông D mới biết được là lúc đó ký hợp đồng chuyển nhượng với bà Nguyễn Thị L. Sau một thời gian thì thấy bà L di dời cọc mốc sang thửa đất số 1237 khoảng 2 mét ngang nhưng không hỏi ý kiến của ông D bà L1, nên khi được báo thì ông D bà L1 đã dời cọc bê tông chôn lại vị trí ban đầu.

Theo vợ chồng ông D thì thửa 1276 và 1277 trước đây hẹp ở phần giữa, phần hẹp này cũng là phần phía sau của thửa đất số 1237 của vợ chồng ông D, do đó vợ chồng ông D chỉ rào đủ 06 mét phía sau cho đủ diện tích của thửa đất số 1237.

3. Theo các bản tự khai, biên bản lấy lời khai và quá trình tố tụng tại Tòa án, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Long A *trình bày:*

Ông A là người mua đất của bà L1 và ông D, khi mua thì ông A có phân vân về ranh giới đất nên có mời người đo đạc lại và xác định là phần đất còn lại của bà L1 còn lại là 6 mét ngang, nên bà L1 đã cắm cọc cho đủ 6 mét. Giữa ông A và ông D và bà L1 chỉ có hợp đồng đặt cọc với nhau chứ chưa ký hợp đồng chuyển nhượng. Sau khi tìm được người mua thì ông A lại thỏa thuận đặt cọc với bà Nguyễn Thị L theo hợp đồng đặt cọc ngày 16/4/2021, sau đó ông A nhờ ông D và bà L1 ký hợp đồng chuyển nhượng trực tiếp sang bà L, ban đầu khi xem đất thì phía gia đình bà L cũng biết đất bị cong về hàng ranh bên phía đất nhà ông D nhưng vẫn quyết định mua, tại phiên tòa ông Hoàng Long A đề nghị hai bên tự hòa giải với nhau để có kết quả tốt đẹp, đất ai thì trả về người đó theo giấy chứng nhận quyền sử dũng đất.

4. Quá trình tố tụng, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Quỹ tín dụng nhân dân B *trình bày:*

Thửa đất số 1276 tờ bản đồ số 24 xã B, hiện nay bà Nguyễn Thị L đang thế chấp vay tiền tại Quỹ tín dụng nhân dân B, nợ chưa đến hạn nên Quỹ tín dụng nhân dân Bình C không có ý kiến hay yêu cầu gì.

5. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 39/2023/DS-ST ngày 01-6-2023 của Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc đã tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị L đối với bị đơn là ông Vũ Tiến D và bà Lê Thị L1 về việc "*Tranh chấp quyền sử dụng đất*".

Buộc bị đơn là ông Vũ Tiến D và bà Lê Thị L1 phải tháo dỡ hàng rào trả lại cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị L, diện tích 5,6m^2 thuộc một phần thửa đất số 1276 tờ bản đồ số 24 xã B (một phần lô II), theo đúng như Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B số CO 748367 cấp ngày 08/10/2018 cho ông Vũ Tiến D và bà Lê Thị L1 hiện do bà Nguyễn Thị L đứng tên, theo Mảnh trích đo địa chính ngày 11/8/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện X.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các bên đương sự theo quy định của pháp luật.

6. Nội dung kháng cáo:

Ngày 09/6/2023, Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc nhận được đơn kháng cáo của bị đơn ông Vũ Tiến D và bà Lê Thị L1 có nội dung đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, với lý do: Tòa án cấp sơ thẩm xử không được khách quan, không đúng thực tế.

7. Tại phiên tòa, các đương sự thống nhất thỏa thuận những nội dung sau đây:

- Xác định diện tích 5,6m^2 thuộc một phần thửa đất số 1276 tờ bản đồ số 24 xã B (một phần lô II), theo đúng như Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của

Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B số CO 748367 cấp ngày 08/10/2018 cho ông Vũ Tiến D và bà Lê Thị L1 hiện do bà Nguyễn Thị L đứng tên, theo Mảnh trích đo địa chính ngày 07/11/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện X thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà Nguyễn Thị L.

- Ông Vũ Tiến D và bà Lê Thị L1 có trách nhiệm tháo dỡ hàng rào trả lại cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị L, diện tích 5,6m^2 thuộc một phần thửa đất số 1276 tờ bản đồ số 24 xã B (một phần lô II).

- Bà Nguyễn Thị L tự nguyện giao lại cho ông Vũ Tiến D và bà Lê Thị L1 số tiền 11.200.000 đồng (mười một triệu hai trăm ngàn đồng).

- Về chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Thị L tự nguyện chịu.

- Về án phí sơ thẩm: Ông Vũ Tiến D và bà Lê Thị L1 tự nguyện chịu 300.000 đồng.

8. Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu như sau:

- Về việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, thư ký và các đương sự là đúng theo quy định của pháp luật.

- Về nội dung kháng cáo: Tại phiên tòa, do các đương sự thống nhất với nhau về giải quyết vụ án; sự thỏa thuận trên không trái pháp luật và đạo đức xã hội nên đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự. Từ những nhận định trên, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 300 Bộ luật Tố tụng dân sự; sửa bản án sơ thẩm theo hướng công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của kiểm sát viên; Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Vũ Tiến D, bà Lê Thị L1 đảm bảo đúng thủ tục, nội dung và nộp trong thời hạn theo quy định tại các Điều 272, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự nên hợp lệ. Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận xem xét lại bản án sơ thẩm theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của các đương sự thì thấy:

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự đã tự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án, sự thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện, phù hợp với quy định của pháp luật, không ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của các đương sự khác nên Hội đồng xét xử căn cứ Điều 300 Bộ luật Tố tụng dân sự ghi nhận những nội dung mà các đương sự đã thỏa thuận là có căn cứ.

[3] Về chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Thị L tự nguyện chịu; đã nộp xong.

[4] Về án phí sơ thẩm: Ông Vũ Tiến D và bà Lê Thị L1 tự nguyện chịu 300.000 đồng.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Vũ Tiến D và bà Lê Thị L1 phải chịu 300.000 đồng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 39/2023/DS-ST ngày 01-6-2023 của Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc.

Áp dụng: Điều 300 Bộ luật Tố tụng Dân sự; Điều 26, 29 Nghị quyết 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

1. Ghi nhận sự tự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa, cụ thể như sau:

- Xác định diện tích 5,6 m^2 (có tọa độ 7,8,9,7) thuộc một phần thửa đất số 1276 tờ bản đồ số 24 xã B, huyện X (một phần lô II), theo Mảnh trích đo địa chính ngày 07/11/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện X thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà Nguyễn Thị L.

- Ông Vũ Tiến D và bà Lê Thị L1 có trách nhiệm tháo dỡ hàng rào trả lại cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị L sử dụng diện tích 5,6 m^2 (có tọa độ 7,8,9,7) thuộc một phần thửa đất số 1276 tờ bản đồ số 24 xã B, huyện X (một phần lô II).

- Bà Nguyễn Thị L tự nguyện giao lại cho ông Vũ Tiến D và bà Lê Thị L1 số tiền 11.200.000 đồng (Mười một triệu hai trăm ngàn đồng).

2. Về chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Thị L tự nguyện chịu; đã nộp xong.

3. Về án phí sơ thẩm:

- Ông Vũ Tiến D và bà Lê Thị L1 tự nguyện chịu 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng).

- Hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị L số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0011117 ngày 09/6/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Xuyên Mộc.

4. Về án phí phúc thẩm: Ông Vũ Tiến D và bà Lê Thị L1 phải chịu 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng); được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0011938 ngày 14/6/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Xuyên Mộc. Ông D, bà L1 đã nộp xong.

5. 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, người có quyền lợi nghĩa vụ, liên quan 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.

6. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 18/12/2023).

(Kèm theo bản án Mảnh trích đo địa chính ngày 07/11/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Xuyên Mộc).

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh BR-VT;
- TAND huyện Xuyên Mộc;
- Chi cục THADS huyện Xuyên Mộc;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Cao Xuân Long