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: 52/2020/DS-PT
Ngày 20 tháng 5 năm 2020
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 Nguyễn Thành Hiếu

Các thẩm phán: Ông Đoàn Ngọc Thiện

Ông Cao Xuân Long

- Thư ký phiên tòa: ông Khuất Cao Hoàng – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu: bà Trần Thị Kiều Oanh – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 20 tháng 5 năm 2020, 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 19/2020/TLPT-DS ngày 09-01-2020 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 50/2019/DS-ST ngày 20-11-2019 của Tòa án nhân dân thành phố B bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 32/2020/QĐPT-DS ngày 19-02-2020, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Văn A, sinh năm: 1958 (có mặt).

Địa chỉ: khu phố 4, phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Khuất Thị Diễm H, sinh năm 1980; địa chỉ:đường N, phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (Văn bản ủy quyền ngày 16/4/2019) (vắng mặt) và ông Lưu Quang N, sinh năm 1978, địa chỉ: đường Nguyễn Tất T, phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (theo giấy ủy quyền ngày 10-3-2020) (vắng mặt).

2. *Bị đơn:* Bà Mai Thị S, sinh năm: 1953 (có mặt).

Địa chỉ: Tổ 5, ấp P, xã T, thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu

3. Người kháng cáo: nguyên đơn ông Nguyễn Văn A.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình tố tụng người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Khuất Thị Diễm H trình bày:

Ông Nguyễn Văn A được hộ gia đình ông Phạm Xuân S, bà Trần Thị L tặng cho quyền sử dụng diện tích đất 389,9m^2 thuộc thửa 134 tờ bản đồ số 12 xã T, thành phố B, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 027353 do UBND thành phố B, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu cấp ngày 02-4-2004, theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được Văn phòng Công chứng T công chứng số 2019, quyển số 01/2018/TP/SCC-SCC/HĐGD ngày 11-7-2018. Đến ngày 15-8-2018, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B đã chỉnh lý biến động sang tên của ông A.

Theo sơ đồ vị trí thửa đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B đo vẽ và xác nhận ngày 30-10-2018, thì một phần diện tích đất thuộc thửa 134 tờ bản đồ số 12 xã T của ông A chồng lấn với thửa đất số 142 tờ bản đồ số 12 xã T của bà Mai Thị S diện tích là 42,7m^2. Sau khi phát hiện đất bị chồng lấn ông A đã nhiều lần gặp bà S yêu cầu trả lại, nhưng bà S không thực hiện. Do không thỏa thuận, giải quyết được với nhau ông A đã có đơn khiếu nại đến Uỷ ban nhân dân xã T nhờ giải quyết. Ngày 07-6-2019 Ủy ban nhân dân xã T tiến hành hòa giải, nhưng không thành.

Vì vậy, ông A khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà S trả lại diện tích đất 42,7m^2 thuộc một phần thửa 134 tờ bản đồ số 12 xã T, thành phố B, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu.

Hiện nay bà S đã làm nhà trên một phần đất chồng lấn và để giữ tình làng nghĩa xóm ông A đồng ý chuyển nhượng lại cho bà S chiều ngang thửa đất 5m hoặc 2,5m theo giá thị trường. Nếu như phía bà S không đồng ý thì yêu cầu phải tháo dỡ vật kiến trúc trên phần đất chồng lấn trả lại đất cho ông A.

Ông A không có ý kiến gì đối với sơ đồ vị trí thửa đất do Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu đo vẽ và xác nhận ngày 15-10-2019, cũng như kết quả xem xét, thẩm định, tại chỗ và kết quả định giá ngày 05-9-2019 của Hội đồng định giá tài sản.

Theo bản tự khai và trong quá trình tố tụng bị đơn bà Mai Thị S trình bày:

Năm 2017, bà Mai Thị S được vợ chồng ông Bùi Xuân T, bà Đào Thị T tặng cho quyền sử dụng diện tích đất 182m^2 thuộc thửa 142 tờ bản đồ số 12 xã T, thành phố B, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (sau đây gọi là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) số CG 131704 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu cấp ngày 09-3-2017, theo hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được Văn phòng Công chứng B công chứng số 01882, quyển số 1A/2017/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05-7-2017. Đến ngày 19-7-2017, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B đã chỉnh lý biến động sang tên của bà S. Khi bà S nhận đất xung quanh thửa đất đã xây móng tường gạch, kéo lưới B40 và có nhà ở sát bên xây dựng kiên cố. Bà S cho rằng mình sử dụng đúng với diện tích đất được

cấp trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không lấn chiếm đất của người khác. Để xác định có việc sử dụng chồng lấn đất của người khác hay không, bà S yêu cầu Tòa án trưng cầu cơ quan có thẩm quyền tiến hành đo vẽ, xác định lại vị trí thửa đất của mình đang sử dụng, nếu có chồng lấn thì đồng ý trả lại đất và ai sử dụng đất của bà S thì phải trả lại cho bà S.

Bà S không có ý kiến gì đối với sơ đồ vị trí thửa đất do Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu đo vẽ và xác nhận ngày 15-10-2019, cũng như kết quả xem xét, thẩm định, tại chỗ và kết quả định giá ngày 05-9-2019 của Hội đồng định giá tài sản.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 50/2019/DS-ST ngày 20-11-2019 của Tòa án nhân dân thành phố B căn cứ vào các điều 26, 35, 39, 271 và 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 175 của Bộ luật dân sự; các điều 166, 170 và 203 của Luật Đất đai và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn A về việc *"Tranh chấp quyền sử dụng đất"* đối với bà Mai Thị S.

Buộc bà Mai Thị S có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Nguyễn Văn A số tiền 46.970.000đ (bốn mươi sáu triệu, chín trăm bảy mươi ngàn) đồng là giá trị quyền sử dụng diện tích 42,7m^2 đất nông nghiệp thuộc một phần thửa 134 tờ bản đồ số 12 xã T, thành phố B, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu.

2. Bà Mai Thị S được quyền sử dụng diện tích 42,7m^2 đất nông nghiệp thuộc một phần thửa 134 tờ bản đồ số 12 xã T, thành phố B, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu. Vị trí, tứ cận theo sơ đồ vị trí tỷ lệ 1/200 do Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu đo vẽ và xác nhận ngày 15-10-2019, kèm theo bản án).

Các đương sự có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để chỉnh lý, đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

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

Ngày 03-12-2019 nguyên đơn ông Nguyễn Văn A có đơn kháng cáo: Kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm số 50/2019/DS-ST ngày 20-11-2019 của Tòa án nhân dân thành phố B, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn bà Mai Thị S trả lại diện tích đất 42,7m^2 tại thửa 134, tờ bản đồ số 12 tọa lạc tại xã Tân H, thành phố B cho ông. Tại phiên tòa ông A bổ sung yêu cầu, trường hợp bà S trả bằng tiền thì phải trả 3.000.000đ/m^2.

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo.

Các bên đương sự không thỏa thuận được việc giải quyết vụ án và không cung cấp tài liệu, chứng cứ mới.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến: Quá trình thụ lý, giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán, thành viên Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: kháng cáo của ông A không có cơ sở nên đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông A; căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu 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] Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn A trong hạn luật định và đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận xem xét lại bản án dân sự sơ thẩm số 50/2019/DS-ST ngày 20-11-2019 của Tòa án nhân dân thành phố B theo trình tự phúc thẩm.

[2] Sự vắng mặt của các đương sự tại phiên tòa hôm nay, Tòa án đã tống đạt quyết định đưa vụ án ra xét xử và giấy triệu tập hợp lệ, sự vắng mặt của các đương sự không ảnh hưởng tới việc xét xử vụ án. Tại phiên tòa ông A xác định ông chấm dứt việc ủy quyền cho bà H, ông N.

[3] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Nguyên đơn ông Nguyễn Văn A khởi kiện yêu cầu bị đơn bà Mai Thị S trả lại diện tích 42,7m^2 đất tọa lạc tại thành phố B, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu. Căn cứ Điều 26, Điều 35 và Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân thành phố B giải quyết vụ án dân sự sơ thẩm là đúng thẩm quyền.

[4] Xét nội dung đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn A, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử: sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn bà Mai Thị S trả lại diện tích đất 42,7m^2, trường hợp bà S trả bằng tiền thì phải trả 3.000.000đ/m^2.

Căn cứ vào các tài liệu có trong vụ án thấy rằng:

Nguồn gốc đất của ông A: Bà Trần Thị L được Ủy ban nhân dân thị xã B (nay là thành phố B) cấp giấy chứng nhân quyền sử dụng đất số Đ 027353 ngày 02-4-2004, với diện tích đất 389,9m^2 thửa 347 (nay là thửa đất số 134), tờ bản đồ số 12, phường P (nay là xã T), thành phố B; vợ chồng ông Phạm Xuân S, bà Trần Thị L tặng cho toàn bộ diện tích đất trên cho ông A theo hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được chứng thực tại Văn phòng công chứng vào ngày 11-7-2018; ngày 15-8-2018 đã được chỉnh lý sang tên cho ông A.

Nguồn gốc đất của bà S: vợ chồng ông Bùi Xuân T, bà Đào Thị T được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu cấp giấy chứng nhân quyền sử dụng đất số CG 131704 ngày 09-3-2017, với diện tích đất 182,0m2 thửa 142, tờ bản đồ số 12, xã T, thành phố B; vợ chồng ông T, bà T tặng cho toàn bộ diện

tích đất trên cho bà S theo hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được chứng thực tại Văn phòng công chứng vào ngày 05-7-2017; ngày 19-7-2017 đã được chỉnh lý sang tên cho bà S.

Ông A và bà S không ai thắc mắc khiếu nại gì về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Ông A và bà S tranh chấp với nhau diện tích đất 42,7m^2; căn cứ vào sơ đồ vị trí thửa đất lập ngày 15-10-2019 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu thì diện tích đất tranh chấp 42,7m^2 được xác định thuộc thửa 134, tờ bản đồ số 12 xã T, thành phố B đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông A.

Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định 42,7m^2 đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của ông A, tuy nhiên trên 42,7m^2 đất hiện bà S đang sử dụng có một phần diện tích nhà khoảng 17m^2 của bà S, nếu tháo dỡ sẽ ảnh hưởng đến giá trị căn nhà, làm xáo trộn cuộc sống gia đình của bà S nên buộc bà S trả bằng tiền là 46.970.000đ.

Không ai kháng cáo về quyền sử dụng 42,7m^2 đất tranh chấp; Phía ông A kháng cáo yêu cầu trả cho ông đất không trả bằng tiền, trường hợp trả bằng tiền thì trả 3.000.000.000đ/m^2; xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm xác định 42,7m^2 đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của ông A là có căn cứ, không ai kháng cáo phần này nên không xem xét; trên phần đất tranh chấp gồm có 17m^2 là một phần của căn nhà có diện tích 45,7m^2 mái tôn, tường gạch xây, cửa sắt, nền gạch; hàng rào móng gạch, trụ bê tông, lưới B40 cao 1,6m dài 17,4m và hàng rào xây gạch cao 1,6m, dài 1,9m. Vật kiến trúc đã tồn tại rất lâu trước khi ông A và bà S được tặng cho quyền sử dụng đất, chủ sử dụng đất trước đây chưa phát sinh tranh chấp, do đó việc phá dỡ vật kiến trúc trên làm ảnh hưởng nghiêm trọng kết cấu còn lại của căn nhà bà S đang sử dụng và tôn trọng thực tế; mặt khác ông A cũng không có nhu cầu sử dụng nên đã đề nghị bà S nhận chuyển nhượng luôn phần đất của ông theo giá thị trường. Tòa án cấp sơ thẩm công nhận quyền sử dụng đất tranh chấp cho bà S và bà S thanh toán lại bằng tiền và giá trị 1.100.000đ/1m^2 đất nông nghiệp mà Hội đồng định giá đã tính là giá thị trường nên hoàn toàn có căn cứ.

Như vậy kháng cáo của ông A là không có căn cứ.

Bản án sơ thẩm có một số thiếu sót nhỏ cần điều chỉnh lại cho phù hợp.

[5] Các quyết định khác không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật.

Từ những nhận định trên không chấp nhận kháng cáo của ông A; giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

Án phí dân sự phúc thẩm: ông A phải chịu 300.000đ tuy nhiên do ông A trên 60 tuổi thuộc trường hợp người cao tuổi nên được miễn.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn A.

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 50/2019/DS-ST ngày 20-11-2019 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu.

Áp dụng các Điều 26, Điều 35, Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; các Điều 166, 170, 203 Luật đất đai 2013; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 về án phí, lệ phí Tòa án, tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn A về việc *"Tranh chấp quyền sử dụng đất"* đối với bà Mai Thị S.

Buộc bà Mai Thị S có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Nguyễn Văn A số tiền 46.970.000đ (bốn mươi sáu triệu, chín trăm bảy mươi ngàn) đồng là giá trị quyền sử dụng diện tích 42,7m^2 đất nông nghiệp thuộc một phần thửa 134 tờ bản đồ số 12 xã T, thành phố B, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu.

2. Bà Mai Thị S được quyền sử dụng diện tích 42,7m^2 đất nông nghiệp thuộc một phần thửa 134 tờ bản đồ số 12 xã T, thành phố B, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu. Vị trí tứ cận theo sơ đồ vị trí tỷ lệ 1/200 do Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đo vẽ và xác nhận ngày 15-10-2019.

Các đương sự liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để chỉnh lý, đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

3. Tính từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải trả cho bên được thi hành án khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

4. Về chi phí đo vẽ, định giá, xem xét thẩm định tại chỗ và sao lục tài liệu, chứng cứ: Buộc bà Mai Thị S phải hoàn trả cho ông Nguyễn Văn A số tiền 5.157.807đ (năm triệu, một trăm năm mươi bảy ngàn, tám trăm lẽ bảy) đồng.

5. Án phí dân sự:

5.1 Án phí dân sự sơ thẩm: Miễn toàn bộ án phí cho bà Mai Thị S do thuộc trường hợp người cao tuổi.

5.2 Án phí dân sự phúc thẩm: Miễn toàn bộ án phí cho ông Nguyễn Văn A do thuộc trường hợp người cao tuổi.

6. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 20-5-2020).

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.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh BR-VT;
- TAND TP B;
- VKSND TP B;
- Chi cục THADS TP B;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa DS, VP.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(đã ký và đóng dấu)

Nguyễn Thành Hiếu