

Bản án số: 30/2018/DS-PT

Ngày: 16 - 4 - 2018

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 Trương Văn Tâm

Các Thẩm phán: Ông Huỳnh Ngọc Thiện

Ông Trần Văn Vui

- T ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Huyền – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu: Ông Lê Văn Thiên - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 16 tháng 4 năm 2018, 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 176/2017/TLPT-DS ngày 27 tháng 12 năm 2017 về việc “tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 64/2017/DS-ST ngày 31 tháng 10 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 16/2018/QĐ-PT ngày 26/02/2018, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 31/2018/QĐTN ngày 14/3/2018, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Phạm Xuân B, sinh năm 1976 và bà Lê Thị Xuân H, sinh năm 1982; Địa chỉ: Tổ 2, khu phố V, thị trấn P, huyện T, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. (Ông B có mặt, bà H vắng mặt).

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1956 và bà Ngô Thị H2, sinh năm 1959; Địa chỉ: Tổ 7, thôn P, xã T1, huyện T, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. (Có mặt).

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Ông Vũ Việt P, sinh năm 1928 và bà Nguyễn Thị R, sinh năm 1935; Địa chỉ: Tổ 9, thôn L, xã T2, huyện T, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. (Vắng mặt).

4. Người kháng cáo: Ông Nguyễn Văn T và bà Ngô Thị H2 là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện và quá trình tố tụng giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Phạm Xuân B và bà Lê Thị Xuân H trình bày: Năm 2012 ông B và bà H hợp đồng nhận chuyển nhượng của ông Vũ Việt P và bà Nguyễn Thị R diện tích đất 7.768m² thửa số 115, tờ bản đồ số 7, xã T1, huyện T, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Hợp đồng chuyển nhượng ghi diện tích chuyển nhượng là 10.768m² trong đó có 3000m² ông P

bà R đã chuyển nhượng cho ông T bà H2 trước đó bằng hợp đồng viết tay (Thời điểm này ông P bà R chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Sau khi hoàn tất việc chuyển nhượng từ ông P bà R thì ông B tách diện tích đất 3000m² cho ông T bà H2 theo đúng quy định. Sau khi tách thửa đất cho ông T bà H2 thì diện tích đất 7.768m² của ông B bà H tách thành thửa 387, tờ bản đồ số 7, xã T1, huyện T. Ông T bà H2 lấn chiếm của ông B bà H diện tích 845m². Nay ông B bà H yêu cầu ông T bà H2 trả cho ông B bà H diện tích đất ông T bà H2 lấn chiếm 845m² thửa 387, tờ bản đồ số 7, xã T1, huyện T.

- Quá trình tố tụng giải quyết vụ án, bị đơn ông Nguyễn Văn T và bà Ngô Thị H2 trình bày: Nguồn gốc diện tích đất thửa 115 tờ bản đồ số 7, xã T1, huyện T là của ông Vũ Viết P và bà Nguyễn Thị R. Năm 2001 ông T bà H2 nhận chuyển nhượng của ông P bà R. Năm 2003 ông P bà R được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng nhưng chưa tách thửa cho ông T bà H2. Năm 2010 ông P bà R chuyển nhượng toàn bộ 10.768m² cho ông B bà H, trong đó có 3000m² đất của ông T bà H2.

Năm 2012 ông T bà H2 khởi kiện ông P bà R tại Tòa án nhân dân huyện T, các bên đã tự thỏa thuận là ông T bà H2 trả thêm cho ông P bà R 80.000.000đ, ông B có trách nhiệm tách thửa cho ông T bà H2 3000m², sau đó ông T rút đơn khởi kiện và Tòa án đã đình chỉ giải quyết vụ án. Năm 2014 ông B bà H lập hợp đồng chuyển nhượng 3000m² đất cho ông T bà H2 nhưng không đo đạc cắm mốc. Nay ông T bà H2 không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông B bà H.

- Quá trình tố tụng giải quyết vụ án ông Vũ Viết P và bà Nguyễn Thị R trình bày: Diện tích đất 10.768m² nguồn gốc là của ông P bà R khai hoang mà có. Năm 2002 con rể ông, bà là ông Nguyễn Văn K đã tự ý viết giấy tay bán cho ông T bà H2 3000m², năm 2007 ông P phát hiện được nên xảy ra tranh chấp đúng như ông T bà H2 đã trình bày. Nay ông, bà xác định diện tích đất 3000m² ông T bà H2 sử dụng là do ông, bà chuyển nhượng. Ông, bà không có yêu cầu gì trong vụ án này.

- Tại bản án dân sự sơ thẩm số 64/2017/DS-ST ngày 31 tháng 10 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện T đã quyết định như sau:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Xuân B và bà Lê Thị Xuân H đối với ông Nguyễn Văn T và bà Ngô Thị H2 về việc: “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Buộc ông Nguyễn Văn T và bà Ngô Thị H2 phải giao trả diện tích đất 845m² thửa 387, tờ bản đồ số 7, xã T1, huyện T, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cho ông Phạm Xuân B và bà Lê Thị Xuân H. Vị trí diện tích đất thể hiện tại tọa độ các điểm C, D, D1, C1 theo sơ đồ vị trí thửa đất ngày 19/6/2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T (Kèm theo bản án).

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, nghĩa vụ do chậm thi hành án, án phí, và quyền kháng cáo theo luật định.

- Ngày 13/11/2017 ông Nguyễn Văn T và bà Ngô Thị H2 kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm để xét xử lại.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và không cung cấp tài liệu, chứng cứ mới.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến: Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thì thấy: Nguồn gốc diện tích đất tranh chấp là của ông Vũ Viết P và bà Nguyễn Thị R đã được UBND huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 24/12/2010 diện tích 10.768m² thửa 115, tờ bản đồ số 07 xã T1, huyện T. Trước đó vào năm 2007 vợ chồng ông P chuyển nhượng cho ông T, bà H2 diện tích đất 3000m², việc chuyển nhượng hai bên lập giấy viết tay. Đến năm 2011 vợ chồng ông P chuyển nhượng diện tích đất còn lại 7.768m² cho ông B bà H, nhưng trong hợp đồng chuyển nhượng thì vợ chồng ông P chuyển nhượng cho ông B, bà H toàn bộ diện tích đất 10.768m² (có cả phần đất 3000m² mà ông P đã chuyển nhượng cho ông T), ngày 09/3/2011 thì diện tích đất này được chỉnh lý đứng tên ông B.

Ngày 24/01/2014 ông B, bà H đã lập hợp đồng chuyển nhượng cho ông T, bà H2 mục đích tách 3000m² đất trước đó ông P, bà R đã chuyển nhượng cho ông T, bà H2, ngày 20/02/2014 ông T bà H2 đã được UBND huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 115, tờ bản đồ 07; diện tích đất còn lại là 7.768m² thửa 387 tờ bản đồ 07 là của ông B, bà H. Tuy nhiên trong thực tế thì ông T, bà H2 sử dụng lấn sang một phần diện tích đất thửa 387 của ông B theo kết quả đo vẽ là 845m². Vì vậy cấp sơ thẩm tuyên xử buộc ông T, bà H2 trả lại 845m² đất tranh chấp cho ông B, bà H là có căn cứ. Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 14/3/2018 ông T trình bày ông không lấn sang phần đất của ông B, ông sử dụng đúng diện tích đất 3000m² mà nhà nước đã cấp giấy chứng nhận QSD đất cho ông. Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu đã tạm dừng phiên tòa và tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ cho thấy phần diện tích đất 845m² thuộc thửa 387 thì ông T đã cho máy mức đất sâu xuống đưa đất sang thửa 115, điều này chứng tỏ diện tích đất 845m² thuộc thửa 387 ông T đang sử dụng. Vì vậy ông B khởi kiện yêu cầu ông T trả lại diện tích đất 845m² như án sơ thẩm đã tuyên xử là hoàn toàn phù hợp.

Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn T và bà Ngô Thị H2. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Tại thời điểm ông T bà H2 nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông P bà R các bên không xác định ranh mốc cố định. Khi ông B làm thủ tục tách thửa sang tên cho ông T bà H2 3000m² các bên đã nhất trí theo biên bản xác minh đo đạc tách thửa do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất lập ngày 24/12/2013 (BL 52). Ngày 20/02/2014 ông T bà H2 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 115 tờ bản đồ số 07 xã T1, huyện T diện tích 3000m² (BL 42, 51) đúng như diện tích nhận chuyển nhượng của ông P bà R. Căn cứ sơ đồ vị trí đất tranh chấp thì diện tích đất tranh chấp 845m² thuộc thửa 387 tờ bản đồ số 07 xã T1, huyện T thuộc quyền sử dụng của ông B bà H. Theo biên bản về việc đo đạc thực tế đất ngày 17/02/2017 (BL 64), Sơ đồ vị trí thửa đất ngày 19/6/2017 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện T (BL 70), Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ

ngày 15/12/2016 của Tòa án nhân dân huyện T, Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 23/3/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu thể hiện phần diện tích đất tranh chấp ông T bà H2 xác định là của ông bà, ông T có tham gia chỉ ranh đất tranh chấp, và thực tế ông T đã múc và di dời một phần khối lượng đất trong diện tích đất này chuyển sang thửa đất 115 tờ bản đồ số 07, xã T1, huyện T. Như vậy xác định ông T bà H2 đã sử dụng lấn sang phần đất của ông B bà H 845m² thửa 387 tờ bản đồ số 07 xã T1, huyện T. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông B bà H, buộc ông T bà H2 có nghĩa vụ trả lại cho ông B bà H diện tích đất 845m² thửa 387 tờ bản đồ số 07 xã T1, huyện T là có căn cứ.

[2] Chi phí đo vẽ, xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản tại Tòa án cấp sơ thẩm là 6.500.000đ (Sáu triệu năm trăm nghìn đồng): Do yêu cầu của ông B bà H được chấp nhận nên ông T và bà H2 phải chịu. Ông B và bà H đã nộp tạm ứng chi phí. Do vậy ông T và bà H2 có nghĩa vụ trả cho ông B và bà H 6.500.000đ.

[3] Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ tại Tòa án cấp phúc thẩm là 1.000.000đ (Một triệu đồng): Ông B tự nguyện chịu 500.000đ và đã nộp xong; ông T bà H2 phải chịu 500.000đ và đã nộp xong.

[4] Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông T và bà H2 phải chịu 5% giá trị tài sản tranh chấp là 8.450.000đ. Ông T được miễn do là người cao tuổi. Bà H2 phải chịu 4.225.000đ. Sửa lại phần này của bản án sơ thẩm.

- Ông B và bà H không phải chịu. Hoàn lại cho ông B và bà H tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[5] Án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm nên ông T bà H2 không phải chịu.

Từ nhận định trên, không chấp nhận kháng cáo của ông T bà H2. Sửa bản án sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn T và bà Ngô Thị H2. Sửa bản bản án dân sự sơ thẩm số 64/2017/DS-ST ngày 31 tháng 10 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu như sau:

Căn cứ vào Điều 148, khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 688 Bộ luật dân sự; Điều 166, 203 Luật đất đai; Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án; Điều 29 Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Xuân B và bà Lê Thị Xuân H đối với ông Nguyễn Văn T và bà Ngô Thị H2 về việc: “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

1. Ông Nguyễn Văn T và bà Ngô Thị H2 có nghĩa vụ giao trả diện tích đất 845m² thửa 387, tờ bản đồ số 7, xã T1, huyện T, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cho ông

Phạm Xuân B và bà Lê Thị Xuân H. Vị trí diện tích đất thể hiện theo tọa độ các điểm C, D, D1, C1 sơ đồ vị trí thửa đất ngày 19/6/2017 của Văn phòng đăng ký đất đai - chi nhánh huyện T (Kèm theo bản án), tứ cận đất: Đông giáp phần còn lại của thửa 387 dài 126m; Tây giáp thửa 115 dài 124,5m; Nam giáp thửa 256 dài 11m; Bắc giáp thửa 281 dài 2,6m.

2. - Chi phí đo vẽ, thẩm định, định giá tài sản tại Tòa án cấp sơ thẩm là 6.500.000đ (Sáu triệu năm trăm nghìn đồng): Ông Nguyễn Văn T và bà Ngô Thị H2 phải chịu. Ông Phạm Xuân B và bà Lê Thị Xuân H đã nộp tạm ứng. Ông Nguyễn Văn T và bà Ngô Thị H2 có nghĩa vụ trả cho ông Phạm Xuân B và bà Lê Thị Xuân H 6.500.000đ (Sáu triệu năm trăm nghìn đồng).

- Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ tại Tòa án cấp phúc thẩm là 1.000.000đ (Một triệu đồng): Ông Phạm Xuân B tự nguyện chịu 500.000đ (Năm trăm nghìn đồng) và đã nộp xong; ông Nguyễn Văn T và bà Ngô Thị H2 phải chịu 500.000đ (Năm trăm nghìn đồng) và đã nộp xong.

Kể từ ngày bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành cho đến khi thi hành xong các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

3. Án phí dân sự sơ thẩm: - Miễn án phí cho ông Nguyễn Văn T do là người cao tuổi; Bà Ngô Thị H2 phải chịu 4.225.000đ (Bốn triệu hai trăm hai mươi lăm nghìn đồng).

- Ông Phạm Xuân B và bà Lê Thị Xuân H không phải chịu. Hoàn lại cho ông B và bà H tiền tạm ứng án phí đã nộp như sau: 2.500.000đ (Hai triệu năm trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0000604 ngày 05/5/2016 và 500.000đ (Năm trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0004698 ngày 24/8/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn T và bà Ngô Thị H2 không phải chịu, hoàn lại cho ông T bà H2 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0008780 ngày 14/11/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu.

“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 có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án là ngày 16/4/2018.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh BR-VT;
- TAND H.T;
- Chi cục THADS H.T;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trương Văn Tâm

