

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: 25/2025/DS-PT

Ngày 07-02-2025

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 Minh Vỹ

Các Thẩm phán: Bà Đào Thị Huệ

Ông Cao Xuân Long

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Lý - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

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

Ngày 07 tháng 02 năm 2025, 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 232/2024/TLPT-DS ngày 21 tháng 10 năm 2024 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm 20/2024/DS-ST ngày 28 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 366/2024/QĐ-PT ngày 24 tháng 12 năm 2024, Quyết định hoãn phiên tòa số 07/2025/QĐ-PT ngày 03 tháng 01 năm 2025 và Quyết định thay đổi người tiến hành tố tụng số 20/2025/QĐ-TA ngày 07 tháng 02 năm 2025, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông Trần Văn H, sinh năm 1973.

Địa chỉ: Tổ A, khu phố E (số A đường L), phường L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:

Ông Lê Văn N, sinh năm 1981.

Địa chỉ: Tổ A, khu phố E, phường L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, theo Giấy ủy quyền ngày 25-10-2022 (có mặt).

- **Bị đơn:**

1. Ông Nguyễn Đức H1, sinh năm 1964.

Địa chỉ: Tổ A, khu phố D, phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt).

2. Ông Lê Anh T, sinh năm 1987.

Địa chỉ: Tổ A, khu phố B, phường L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1987 (vợ ông Lê Anh T).

Địa chỉ: Tổ A, khu phố B, phường L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt, có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt).

2. Bà Nguyễn Thị N1, sinh năm 1973 (vợ ông Nguyễn Đức H1).

Địa chỉ: Tổ A, khu phố D, phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt, có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Ông Trần Văn H - Nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Trần Văn H và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ông Trần Văn H là chủ sử dụng của thửa đất số 363, tờ bản đồ số 17, phường L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DD 194136 do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp ngày 25-02-2022, diện tích được công nhận là 92m².

Đầu tháng 05-2022, khi chuẩn bị xây dựng hàng rào bao quanh thửa đất, ông H có thuê Công ty TNHH X tiến hành đo vẽ và cắm mốc thì phát hiện ông Nguyễn Đức H1 (chủ sử dụng thửa đất số 529) và ông Lê Anh T (chủ sử dụng thửa đất 493) là những chủ đất giáp ranh liền kề với đất của ông H có sử dụng lấn chiếm qua đất của ông H. Hai bên đã tiến hành hòa giải tại cơ sở nhưng không có kết quả. Do đó, ông H khởi kiện yêu cầu Tòa án:

1. Buộc ông Nguyễn Đức H1 phải hoàn trả cho ông Trần Văn H phần diện tích đất 3,6m². Ông H1 phải di dời công trình vật kiến trúc có trên phần đất 3,6m² để trả lại nguyên trạng đất cho ông H.

2. Buộc ông Lê Anh T phải hoàn trả cho ông Trần Văn H phần diện tích đất 11,3m². Ông T phải di dời công trình vật kiến trúc có trên phần đất 11,3m² để trả lại nguyên trạng đất cho ông H.

Bị đơn ông Nguyễn Đức H1 trình bày:

Ông Nguyễn Đức H1 là chủ sử dụng thửa đất của thửa đất số 529, tờ bản đồ số 17, phường L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, đã được cấp giấy chứng nhận số BM 585489 ngày 26-02-2013 đứng tên ông H1. Thửa đất của ông H1 giáp ranh thửa của ông Trần Văn H.

Nguồn gốc của thửa đất này là ông H1 nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Ngọc T1 và bà Phạm Thị Bạch T2 vào năm 2013. Thời điểm nhận chuyển nhượng, đất đã được cấp giấy chứng nhận đứng tên ông T1, bà T2, diện tích được công nhận là 99,5m² (chiều ngang trên dưới đều 5m). Sau khi nhận chuyển nhượng, ông H1 có đi làm thủ tục cấp đổi sổ mới đứng tên ông H1, diện tích được công

nhận vẫn là 99,5m² (chiều ngang trên dưới đều 5m). Năm 2014, ông H1 xây dựng căn nhà như hiện nay. Khi xây nhà, ông H1 có mời cơ quan chuyên môn là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B cắm mốc.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông H, ông H1 có ý kiến như sau:

1. Thời điểm ông H1 nhận chuyển nhượng đất, đất trống nên khi xây nhà, ông H1 đã phải yêu cầu Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B đến cắm mốc. Dựa trên sự cắm mốc đó, ông H1 mới xây nhà. Do đó, việc sai lệch vị trí là không thể.

2. Thửa đất của ông H hiện nay cũng có nguồn gốc do nhận chuyển nhượng lại. Khi nhận chuyển nhượng, ông H phải có trách nhiệm kiểm tra lại diện tích đất thiếu đủ nhưng ông không kiểm tra mà lại tranh chấp là không đúng.

Do đó, đối với yêu cầu khởi kiện của ông H, ông H1 không đồng ý, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định.

Bị đơn ông Lê Anh T trình bày:

Ông Lê Anh T là chủ sử dụng thửa đất của thửa đất số 493, tờ bản đồ số 17, phường L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, đã được cấp giấy chứng nhận số BH 453638 ngày 13-10-2022 đứng tên vợ chồng ông Lê Anh T, bà Nguyễn Thị M. Thửa đất của ông T giáp ranh thửa của ông Trần Văn H.

Nguồn gốc của thửa đất của ông T là nhận chuyển nhượng của ông Trần Văn T3 và bà Lê Thị H2 vào năm 2018 nhưng chưa làm thủ tục sang tên. Mãi đến năm 2022, ông T mới hoàn tất thủ tục sang tên và được cấp sổ mới đứng tên vợ chồng ông T. Diện tích nhận chuyển nhượng là 80,2m² (ngang sau 3,99m – ngang trước 4.01m, dài khoảng 20m). Thời điểm nhận chuyển nhượng, trên đất đã có căn nhà (xây hết đất). Căn nhà mà hiện nay ông T đang sử dụng là xây từ khoảng năm 2012.

Ông T xác định, thời điểm ông Trần Văn H nhận chuyển nhượng thửa đất trên thì hiện trạng thửa đất như hiện nay. Khi mua, ông H không kiểm tra lại diện tích đất là lỗi của ông H. Bản thân ông H hoàn toàn biết việc có chồng lán nhưng cố tình làm lơ để được hoàn tất các thủ tục sang tên, đổi sổ, chuyển mục đích sử dụng. Do đó, ông T không đồng ý với nội dung yêu cầu khởi kiện của ông H, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm 20/2024/DS-ST ngày 28 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đã tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn H về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” đối với ông Nguyễn Đức H1, ông Lê Anh T.

- Buộc ông Nguyễn Đức H1 và bà Nguyễn Thị N1 có nghĩa vụ thanh toán cho ông Trần Văn H số tiền 52.500.000 đồng là giá trị quyền sử dụng diện tích 3,5m² đất thuộc một phần thửa 363, tờ bản đồ số 17, phường L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Buộc ông Lê Anh T và bà Nguyễn Thị M có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Trần Văn H số tiền 124.400.000 đồng là giá trị quyền sử dụng diện tích 11,3m² đất thuộc một phần thửa 363, tờ bản đồ số 17, phường L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Ông Nguyễn Đức H1, bà Nguyễn Thị N1 được quyền sử dụng diện tích 3,5m² đất thuộc một phần thửa 363, tờ bản đồ số 17, phường L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Ông Lê Anh T, bà Nguyễn Thị M được quyền sử dụng diện tích 11,3m² đất thuộc một phần thửa 363, tờ bản đồ số 17, phường L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Vị trí, tứ cận theo Sơ đồ vị trí do Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh B đo vẽ và xác nhận ngày 26-9-2023.

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 quyết định về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo.

Ngày 05 tháng 6 năm 2024, nguyên đơn ông Trần Văn H có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Sau khi Hội đồng xét xử hòa giải, các đương sự đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án.

- Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu về việc giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn nộp trong thời hạn luật định. Những người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng và đầy đủ trình tự, thủ tục tố tụng theo quy định của pháp luật. Những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án. Xét sự thỏa thuận của các đương sự là hoàn toàn tự nguyện, không trái pháp luật và đạo đức xã hội nên đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, trên cơ sở kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Về tố tụng:*

[1.1] Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Trần Văn H nộp trong thời hạn luật định nên được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị M và bà Nguyễn Thị N1 vắng mặt nhưng đã có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, nên Hội đồng xét xử căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, xử vắng mặt các đương sự này.

[2] *Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Trần Văn H:*

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông Trần Văn H và bị đơn ông Nguyễn Đức H1, ông Lê Anh T đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án. Xét sự thỏa thuận của các đương sự là hoàn toàn tự nguyện, không trái pháp luật và đạo đức xã hội, không ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của các đương sự vắng mặt, nên Hội đồng xét xử thống nhất chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát, sửa bản án sơ thẩm theo hướng công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 300 Bộ luật tố tụng dân sự;

Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2024/DS-ST ngày 28 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, như sau:

1. Ông Trần Văn H và ông Lê Anh T thống nhất thỏa thuận như sau:

1.1. Ông Lê Anh T và bà Nguyễn Thị M được quyền sử dụng phần diện tích đất 11,3 m² thuộc một phần thửa đất số 363, tờ bản đồ số 17, phường L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, theo các điểm tọa độ: B1, 9, 9A, B, B1 tại sơ đồ vị trí do Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh B lập ngày 26-9-2023.

1.2. Ông Lê Anh T và bà Nguyễn Thị M đồng ý thanh toán giá trị diện tích đất 11,3 m² nêu trên cho ông Trần Văn H với số tiền là 144.000.000 (một trăm bốn mươi bốn triệu) đồng.

1.3. Ông Trần Văn H có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký chỉnh lý giảm diện tích 11,3 m² thuộc một phần thửa đất số 363, tờ bản đồ số 17, phường L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, theo các điểm tọa độ: B1, 9, 9A, B, B1 tại sơ đồ vị trí do Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh B lập ngày 26-9-2023, trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông H.

1.4. Ông Lê Anh T và bà Nguyễn Thị M được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký chỉnh lý nhập diện tích đất 11,3 m² thuộc một phần thửa đất số 363, tờ bản đồ số 17, phường L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, theo các điểm tọa độ: B1, 9, 9A, B, B1 tại sơ đồ vị trí do Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh B lập ngày 26-9-2023 vào thửa đất số 493, tờ bản đồ số 17, phường L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo quy định pháp luật.

2. Ông Trần Văn H và ông Nguyễn Đức H1 thống nhất thỏa thuận như sau:

2.1. Ông Nguyễn Đức H1 và bà Nguyễn Thị N1 đồng ý tự tháo dỡ một phần căn nhà và vật kiến trúc hiện có trên diện tích đất 3,5 m² thuộc một phần thửa đất số 363, tờ bản đồ số 17, phường L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, theo các điểm tọa độ: A, 10, 10A, A tại sơ đồ vị trí do Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh B lập ngày 26-9-2023 và trả lại diện tích đất nêu trên cho ông Trần Văn H.

2.2. Ông Trần Văn H đồng ý hỗ trợ cho ông Nguyễn Đức H1 và bà Nguyễn Thị N1 chi phí tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng, vật kiến trúc trên phân đất nêu trên với số tiền là 40.000.000 (bốn mươi triệu) đồng.

2.3. Ông Trần Văn H được quyền sử dụng diện tích đất 3,5 m² thuộc một phần thửa đất số 363, tờ bản đồ số 17, phường L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, theo các điểm tọa độ: A, 10, 10A, A tại sơ đồ vị trí do Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh B lập ngày 26-9-2023.

3. Về chi phí tố tụng:

Ông Lê Anh T phải hoàn trả cho ông Trần Văn H số tiền 7.365.000 (bảy triệu ba trăm sáu mươi lăm ngàn) đồng.

Kể từ ngày, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành án không thực hiện nghĩa vụ trả tiền nêu trên thì hàng tháng bên phải thi hành án còn phải trả cho bên được thi hành án một khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

4. Về án phí:

4.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Đức H1 phải chịu 300.000 (ba trăm ngàn) đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch.

Ông Lê Anh T phải chịu 7.200.000 (bảy triệu hai trăm ngàn) đồng án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch.

Ông Trần Văn H phải chịu 2.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch, được trừ vào số tiền 300.000 (ba trăm ngàn) đồng tạm ứng án phí đã nộp, theo Biên lai thu tiền số 0004893 ngày 31-10-2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Ông H còn phải nộp 1.700.000 (một triệu bảy trăm ngàn) đồng.

4.2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Trần Văn H phải chịu 300.000 (ba trăm ngàn) đồng, được trừ vào số tiền 300.000 (ba trăm ngàn) đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp, theo biên lai thu tiền số 0001264 ngày 05-6-2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Ông H đã nộp xong án phí phúc thẩm.

5. Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (07-02-2025).

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;
- Sở Tư pháp tỉnh BR-VT;
- TAND Tp. B, tỉnh BR-VT;
- VKSND Tp. B, tỉnh BR-VT;
- Chi cục THADS Tp. B, tỉnh BR-VT;
- Các đương sự;
- Lưu: Tòa Dân sự, Hồ sơ vụ án.

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

(đã ký)

Cao Minh Vỹ

