

Bản án số: **99/2020/DS-PT**  
Ngày: 16-6-2020  
V/v “*Tranh chấp QSDĐ và  
hủy giấy chứng nhận QSDĐ*”

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH PHƯỚC**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Vũ Hoàng Linh

*Các Thẩm phán:* Ông Bùi Văn Bình

Ông Lê Quang Ninh

**- *Thư ký phiên tòa:*** Bà Bùi Thị Duyên - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước.

**- *Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tham gia phiên tòa:*** Bà Nguyễn Thị Nga - Kiểm sát viên.

Trong các ngày từ 11 tháng 6 đến ngày 16 tháng 6 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 104/2020/TLPT-DS ngày 19 tháng 5 năm 2020 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”, do Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2020/DS-ST ngày 01 tháng 4 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Bình Phước bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 117/2020/QĐXXPT-DS ngày 27 tháng 5 năm 2020, giữa:

+ *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1956; Bà Mai Thị X, sinh năm 1965; Cùng trú tại: Số nhà 10/10, tổ 99, khu phố B, thị trấn T, huyện P, tỉnh Bình Phước. (Có mặt)

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:* Luật sư Ngô Quốc C, Văn phòng luật sư Q - Đoàn luật sư tỉnh Bình Phước; Địa chỉ: 420 Quốc lộ 14, khu phố T, phường P, thành phố X, tỉnh Bình Phước. (Có mặt).

+ *Bị đơn:* Ông Đinh Ngọc L2, sinh năm 1957; Bà Đinh Thị L3, sinh năm 1957; Cùng trú tại: Số nhà 24/2, tổ 99, khu phố B, thị trấn T, huyện P, tỉnh Bình Phước. (Có mặt)

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn:* Luật sư Dương Vĩnh T, Văn phòng luật sư C - Đoàn luật sư tỉnh Bình Phước; Địa chỉ: Đường Nguyễn Huệ, tổ 3, khu phố 1, phường Đ, thành phố X, tỉnh Bình Phước. (Có mặt).

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

1. Ông Nguyễn Vĩnh H, sinh năm 1966; Trú tại: Tổ 43, khu phố B, thị trấn T, huyện P, tỉnh Bình Phước. (Có mặt)

2. Ủy ban nhân dân huyện P, tỉnh Bình Phước; Địa chỉ: Trung tâm hành chính huyện P, thị trấn T, huyện P, tỉnh Bình Phước.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Tiến N, Phó trưởng phòng Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện P, theo Giấy ủy quyền số 02/GUQ-UBND ngày 27/02/2020. (Đề nghị giải quyết vắng mặt)

Ngoài ra, trong vụ án còn có một số người làm chứng nhưng không tiến hành triệu tập.

**Người kháng cáo:** Bị đơn ông Đinh Ngọc L2, bà Đinh Thị L3.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

**Nguyên đơn ông Nguyễn Văn L, bà Mai Thị X thống nhất trình bày:** Ông Nguyễn Văn L, bà Mai Thị X đang sử dụng diện tích đất là 14092,1m<sup>2</sup> tọa lạc tại tổ 99, khu phố B, thị trấn T, huyện P, tỉnh Bình Phước, đất đã được Ủy ban nhân dân (UBND) huyện P, tỉnh Bình Phước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (QSDĐ) số 3008/QSDĐ/980/QĐ-UBND ngày 10/6/2004. Nguồn gốc đất nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1950, trú tại khu phố 1, phường L, thị xã B, tỉnh Bình Dương vào năm 1987, sử dụng ổn định từ đó đến nay. Khi ông Đinh Ngọc L2 nhận chuyển nhượng đất của ông Nguyễn Vĩnh H thì xảy ra tranh chấp với ông L, bà X.

Phần đất tranh chấp có diện tích 4388,4m<sup>2</sup> tọa lạc tại tổ 99, khu phố B, thị trấn T, huyện P, tỉnh Bình Phước, đất đã được UBND huyện P cấp giấy chứng nhận QSDĐ số 6926/QSDĐ/1979/QĐ-UBND ngày 16/06/2009 mang tên Đinh Ngọc L2. Khi tranh chấp xảy ra, ở địa phương đã hòa giải nhưng không T3, ông H thừa nhận ranh đất vẫn còn nguyên hiện trạng và khẳng định ông L, bà X không xâm phạm của ông L2.

Phần đất tranh chấp do ông L, bà X sử dụng từ năm 1987, trồng lúa đến năm 2004 mới cải tạo đất trồng điều và hàng rào cây xà cừ hiện nay còn gốc. Năm 2011, ông L, bà X cắt điều trồng cao su và trực tiếp canh tác sử dụng cho đến nay, nhưng giấy chứng nhận QSDĐ lại cấp cho ông L2. Nay ông L, bà X khởi kiện đề nghị Tòa án công nhận cho ông L, bà X được quyền sử dụng phần đất có diện tích 4388,4m<sup>2</sup> tọa lạc tại tổ 99, khu phố B, thị trấn T, huyện P, tỉnh Bình Phước, đồng thời đề nghị Tòa án kiến nghị các cơ quan có thẩm quyền tạo điều kiện cho ông L, bà X được làm thủ tục sang tên trong giấy chứng nhận QSDĐ số 6926/QSDĐ/1919/QĐ-UBND cấp ngày 16/6/2009 đứng tên hộ ông Đinh Ngọc L2 đối với phần đất diện tích 4388,4m<sup>2</sup> nói trên.

**Bị đơn ông Đinh Ngọc L2, bà Đinh Thị L3 thống nhất trình bày:** Vào ngày 11/4/2005, vợ chồng ông Đinh Ngọc L2, bà Đinh Thị L3 thỏa thuận nhận chuyển nhượng QSDĐ của ông Nguyễn Vĩnh H với tổng diện tích là 19954m<sup>2</sup> tọa lạc tại tổ 99, khu phố B, thị trấn T, huyện P, tỉnh Bình Phước với số tiền là 130.000.000 đồng, các bên có lập giấy viết tay. Sau khi nhận chuyển nhượng QSDĐ, ông L2, bà L3 đã làm thủ tục sang tên trong giấy chứng nhận QSDĐ và

được UBND huyện P cấp giấy chứng nhận QSDĐ số phát hành AP 683005, vào sổ cấp giấy số 6926/QSDĐ/1919/QĐ-UBND ngày 16/6/2009.

Khoảng vào tháng 9/2009, ông L2, bà L3 mới phát hiện diện tích mà vợ chồng ông L2, bà L3 nhận chuyển nhượng từ ông H không đủ 19954m<sup>2</sup>, chỉ còn khoảng 15000m<sup>2</sup>. Lý do: Trong thời gian ông L2 đi chữa bệnh thì hộ ông L lần chiếm đất khoảng hơn 4000m<sup>2</sup> (đo đạc thực tế là 4388,4m<sup>2</sup>). Kể từ năm 2005 đến nay, phần đất tranh chấp là do ông L, bà X quản lý, sử dụng và trồng điều, trồng cao su nhưng ông L2 khẳng định là đất thuộc quyền sử dụng của ông L2, bà L3, được Nhà nước cấp giấy chứng nhận QSDĐ, được các người làm chứng chứng thực nên ông L2 đã khởi kiện, khiếu nại từ năm 2009 đến nay vẫn chưa giải quyết dứt điểm.

Nay ông L, bà X khởi kiện đề nghị Tòa án công nhận cho ông L, bà X được quyền sử dụng phần diện tích đất 4388,4m<sup>2</sup> nói trên, đồng thời đề nghị Tòa án kiến nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh giấy chứng nhận QSDĐ số 6926/QSDĐ/1919/QĐ-UBND cấp ngày 16/6/2009 cho hộ ông Đinh Ngọc L2 thì ông L2, bà L3 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông L, bà X. Đồng thời, ông L2, bà L3 có yêu cầu phản tố yêu cầu Tòa án buộc ông L, bà X trả lại cho ông L2, bà L3 phần đất có diện tích 4388,4m<sup>2</sup> mà ông L, bà X đã lấn chiếm, quản lý, sử dụng.

***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Vĩnh H trình bày:***  
Ông Nguyễn Vĩnh H là con ruột của bà Võ Thị Thu V; ông Nguyễn Văn L, bà Mai Thị X, ông Đinh Ngọc L2, bà Đinh Thị L3 là hàng xóm của ông H, không có mâu thuẫn gì trong cuộc sống.

Thửa đất có diện tích 19954m<sup>2</sup> thuộc thửa số 01, tờ bản đồ 06 đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ số 6926/QSDĐ/1919/QĐ-UBND ngày 16/6/2009 đứng tên hộ ông Đinh Ngọc L2 có nguồn gốc do bà Võ Thị Thu V khai phá và được UBND huyện P cấp giấy chứng nhận QSDĐ số 681/QSDĐ ngày 29/5/2000. Năm 2005, bà V chuyển QSDĐ cho ông H sử dụng toàn bộ thửa đất nói trên. Cũng trong năm 2005, ông H chuyển nhượng cho ông L2 toàn bộ thửa đất nói trên, đến ngày 03/6/2009, các bên mới ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ có chứng thực, được UBND huyện P cấp giấy chứng nhận QSDĐ số 6926/QSDĐ/1919/QĐ-UBND ngày 16/6/2009 đứng tên hộ ông Đinh Ngọc L2.

Quá trình sử dụng đất được thể hiện như sau: Gia đình bà V, ông H khai phá, sinh sống tại mảnh đất đã chuyển nhượng cho ông L2 từ những năm sau giải phóng, thửa đất trước đây tiếp giáp suối nên nhiều cây tạp và lỗ ô, gia đình bà V, ông H sử dụng phần đất khoảng 1,3ha trồng điều. Khi cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho gia đình ông H thì địa phương tự đo vẽ, thông báo cho gia đình ông H được biết. Năm 2005, do không có nhu cầu sử dụng nên ông H đã chuyển nhượng cho ông L2 với giá 130.000.000 đồng, các bên thực hiện xong nghĩa vụ giao đất, giao tiền. Khi chuyển nhượng, ông H có nói rõ cho ông L2 được biết thửa đất trên mặc dù có diện tích trong giấy chứng nhận QSDĐ khoảng 1,9ha, nhưng thực tế sử dụng chỉ khoảng 1,3ha, nên giá chuyển nhượng là 100.000.000 đồng/ha, thành tiền 130.000.000 đồng. Quá trình sử dụng đất thì giữa gia đình ông H và các hộ liên kề trước đây không có tranh chấp.

Nay giữa ông L, bà X với ông L2, bà L3 có tranh chấp liên quan đến phần đất 4388,4m<sup>2</sup> trước đây đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ đứng tên ông H, nhưng thực tế thì ông Lê Văn H2, ông Nguyễn Văn C là người trực tiếp sử dụng đất tranh chấp, hiện nay đã chuyển nhượng lại phần đất tranh chấp cho ông L, ông L trồng cao su và sử dụng đất liên tục, ổn định từ trước đến nay. Quá trình sử dụng đất gia đình bà V, ông H chưa bao giờ trực tiếp canh tác sử dụng thửa đất hiện nay đang có tranh chấp.

**Tại Công văn số 2343/UBND-NC ngày 11/10/2019 UBND huyện P xác định:** Trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận QSDĐ số 6926/QSDĐ/ 1919/QĐ-UBND ngày 16/6/2009 cho hộ ông Đinh Ngọc L2 là đúng quy định của pháp luật. Đại diện UBND huyện P đề nghị Tòa án căn cứ các chứng cứ để giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật và có yêu cầu được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

**Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2020/DS-ST ngày 01 tháng 4 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Bình Phước quyết định:**

1. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện về việc đề nghị hủy giấy chứng nhận QSDĐ số 6926/QSDĐ/1919/QĐ-UBND ngày 16/6/2009 do UBND huyện P đã cấp cho hộ ông Đinh Ngọc L2.

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn L, bà Mai Thị X; không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Đinh Ngọc L2 về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn L, bà Mai Thị X trả lại cho ông L2, bà L3 phần đất có diện tích 4388,4m<sup>2</sup>. Công nhận phần đất có diện tích 4388,4m<sup>2</sup> tọa lạc tại tổ 99, khu phố B, thị trấn T, huyện P, tỉnh Bình Phước thuộc thửa số 01, tờ bản đồ số 06 có vị trí xác định theo sơ đồ đo đạc do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P lập ngày 17/01/2018 kèm theo Bản án này thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Văn L, bà Mai Thị X.

Ông Nguyễn Văn L, bà Mai Thị X, ông Đinh Ngọc L2, bà Đinh Thị L3 tự mình liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục điều chỉnh hoặc cấp lại giấy chứng nhận QSDĐ phù hợp với diện tích đất thực tế sử dụng. Kiến nghị Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên và Môi trường có thẩm quyền căn cứ vào Bản án này để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận QSDĐ phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án khi có yêu cầu của các đương sự có liên quan.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 09/4/2020, bị đơn ông Đinh Ngọc L2, bà Đinh Thị L3 kháng cáo Bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

**Tại phiên tòa phúc thẩm:** Bị đơn ông Đinh Ngọc L2, bà Đinh Thị L3 vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và yêu cầu phản tố; nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

*Quan điểm của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn:* Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

*Quan điểm của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn:* Diện tích đất được cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho hộ ông L năm 1999 chỉ có 6128m<sup>2</sup>, liền kề với diện tích đất tranh chấp, xung quanh đã có ranh giới cụ thể, như vậy ông L, bà X cho rằng khai phá thêm đất thì khai phá diện tích như thế nào chưa được xác minh làm rõ; tại sao diện tích đất tranh chấp lại được cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho bà V vào năm 2000. Đối với nguyên đơn, theo yêu cầu khởi kiện ban đầu thì có yêu cầu hủy giấy chứng nhận QSDĐ cấp cho hộ ông L2, nhưng sau đó rút lại yêu cầu này, đồng nghĩa với việc thừa nhận giá trị pháp lý của giấy chứng nhận QSDĐ đã cấp cho hộ ông L2. Cấp sơ thẩm chỉ căn cứ vào lời khai của người làm chứng để công nhận QSDĐ cho ông L, bà X, mà chưa thu thập đầy đủ hồ sơ cấp giấy chứng nhận QSDĐ của các hộ để xem xét, đánh giá giải quyết vụ án là thu thập chưa đầy đủ chứng cứ. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét hủy Bản án sơ thẩm để giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

*Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát:* Về tố tụng: Kể từ thời điểm thụ lý vụ án tại cấp phúc thẩm đến nay, Thẩm phán, Thư ký Tòa án, Hội đồng xét xử và các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự (BLTTDS); Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 BLTTDS, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông L2, bà L3, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Đơn kháng cáo của bị đơn ông Đinh Ngọc L2, bà Đinh Thị L3 làm trong thời hạn luật định, thực hiện đúng quyền và có hình thức, nội dung phù hợp với quy định tại các điều 271, 272 và 273 của BLTTDS, nên được chấp nhận.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn, nhận thấy: Thừa đất hiện hộ ông Đinh Ngọc L2, bà Đinh Thị L3 đang quản lý, sử dụng có nguồn gốc do bà Võ Thị Thu V khai phá và được UBND huyện P cấp giấy chứng nhận QSDĐ số 681/QSDĐ ngày 29/5/2000. Năm 2005, bà V chuyển QSDĐ cho con ruột là ông Nguyễn Vĩnh H toàn bộ thửa đất nói trên, sau đó ông H được UBND huyện P cấp giấy chứng nhận QSDĐ số 04222/CN/177/2005 ngày 05/4/2005. Cũng trong năm 2005, ông H chuyển nhượng cho hộ ông Đinh Ngọc L2 toàn bộ thửa đất này, nhưng đến ngày 03/6/2009 các bên mới ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ có chứng thực và hộ ông L2 đã được UBND huyện P cấp giấy chứng nhận QSDĐ số 6926/QSDĐ/1919/QĐ-UBND vào ngày 16/6/2009. Trong tổng số diện tích đất được cấp giấy chứng nhận QSDĐ có phần diện tích đất đang tranh chấp hiện nay là 4388,4m<sup>2</sup>. Vì vậy, ông L2, bà L3 căn cứ vào các giấy chứng nhận QSDĐ trên để yêu cầu phản tố buộc ông L, bà X phải trả lại diện tích đất này cho ông L2, bà L3.

[3] Tuy nhiên, theo ông Nguyễn Vĩnh H là người đã chuyển nhượng QSDĐ cho ông L2, bà L3 lại xác định: Quá trình sinh sống tại địa phương, bản

thân ông H cùng gia đình thực tế không quản lý, sử dụng và canh tác trên phần diện tích đất tranh chấp 4388,4m<sup>2</sup> nêu trên. Khi nhận được giấy chứng nhận QSDĐ cấp cho mình thì ông H biết được phần đất đang tranh chấp trên đã được cấp trong giấy chứng nhận QSDĐ đứng tên ông H, nhưng vẫn chưa thực hiện việc điều chỉnh. Thực tế ông H chỉ sử dụng phần diện tích đất khoảng 1,3ha trồng điều; trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho gia đình ông H thì địa phương tự đo vẽ và thông báo cho gia đình ông H được biết. Năm 2005, do không có nhu cầu sử dụng đất nữa nên ông H đã chuyển nhượng cho ông L2, bà L3 với giá 130.000.000 đồng, các bên thực hiện xong nghĩa vụ giao đất, giao tiền. Khi chuyển nhượng QSDĐ, ông H đã nói rõ cho ông L2 được biết thửa đất trên mặc dù có diện tích trong giấy chứng nhận QSDĐ khoảng 1,9ha, nhưng thực tế sử dụng chỉ khoảng 1,3ha, giá trị chuyển nhượng là 100.000.000 đồng/ha, thành tiền 130.000.000 đồng. Quá trình sử dụng đất thì giữa gia đình ông H và các hộ liền kề trước đây không có tranh chấp (BL146).

Tại phiên tòa phúc thẩm ông H tiếp tục khẳng định diện tích đất chuyển nhượng cho ông L2, bà L3 chỉ có khoảng từ 1,3ha đến 1,4ha, không bao gồm toàn bộ diện tích đã được cấp trong giấy chứng nhận QSDĐ của ông H, bởi tứ cận đã có ranh giới của các hộ liền kề đã sử dụng ổn định, phù hợp với tài liệu thể hiện việc nộp thuế SDD của bà V (BL185-186) và ông L2, bà L3 đã biết và đồng ý nhận chuyển nhượng QSDĐ.

[4] Hơn nữa, quá trình giải quyết vụ án, những người làm chứng gồm bà Phạm Thị T, ông Nguyễn Văn B, bà Lê Thị Thanh T2, ông Mai Văn T3, là những người trực tiếp sử dụng đất liền kề với phần diện tích đất tranh chấp hiện nay đều xác định: Phần đất có diện tích 4388,4m<sup>2</sup> hiện đang có tranh chấp có nguồn gốc do ông Lê Văn H2 khai phá năm 1980, sau đó ông H2 chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Văn C. Đến năm 1987, ông C tiếp tục chuyển nhượng lại phần diện tích đất này cho ông Nguyễn Văn L để trồng lúa. Khi nhận chuyển nhượng đất của ông C, xung quanh 4 sào đất của gia đình ông L là đất hoang và vợ chồng ông L có khai phá thêm (khai phá thêm với diện tích bao nhiêu không rõ). Khi đó, ông L có tiến hành trồng hàng rào giữa ông H (nay là ông L2) bằng tràm bông vàng và xà cừ. Năm 2004, ông L, bà X mót mương trồng điều và có trồng hàng cây xà cừ làm ranh giới đất. Năm 2011, ông L, bà X chuyển đổi cây trồng, cắt bỏ cây điều chuyển sang trồng cây cao su và sử dụng ổn định cho đến nay. Hiện nay, phần diện tích đất của ông L dư ra là do khai phá, chứ không phải do lấn đất của ông L2 (BL93, 220, 221). Nội dung này phù hợp với lời trình bày của ông Lê Văn H2 và ông Nguyễn Văn C là những người chủ sử dụng phần diện tích đất tranh chấp trước đây (BL135, 136, 219) và xác nhận sang nhượng đất giữa ông H2- ông C- ông L.

[5] Bị đơn ông L2, bà L3 không thừa nhận diện tích đất nhận chuyển nhượng của ông H chỉ có khoảng từ 1,3ha đến 1,4ha, mà cho rằng diện tích chuyển nhượng toàn bộ thửa đất là 19954m<sup>2</sup>. Tuy nhiên, tại biên bản hòa giải ngày 21/6/2019 (BL126-127) và tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn ông L2, bà L3 đã xác định khi thỏa thuận nhận chuyển nhượng QSDĐ của ông H thì đã được ông H dẫn đi xem xét tứ cận xung quanh thửa đất. Lúc đó, ông L2, bà L3 đã thấy trên thửa đất này có hàng cây xà cừ ở vị trí khoảng giữa thửa đất nhưng

cũng không hỏi của ông H để xem nguồn gốc hàng cây xà cừ này của ai; đồng thời, ông L2, bà L3 cũng thừa nhận từ khi nhận chuyển nhượng QSDĐ vào năm 2005 đến nay, gia đình ông bà chưa canh tác, sử dụng phần diện tích đất từ hàng cây xà cừ đến ranh giới đất của gia đình ông L, bà X (tức phần diện tích tranh chấp hiện nay), mà phần diện tích đất này do gia đình ông L, bà X canh tác, sử dụng trồng điều, trồng cao su. Nội dung khai nhận này của ông L2, bà L3 phù hợp với khoảng thời gian quản lý, canh tác, sử dụng đất, cũng như việc trồng hàng cây xà cừ làm ranh giới đất của ông L, bà X và những người làm chứng nêu trên.

Ngược lại, ông L2, bà L3 cho rằng ngay sau khi nhận chuyển nhượng QSDĐ của ông H vào năm 2005 đã phát sinh tranh chấp về ranh giới, mốc giới thửa đất với hộ ông L, bà X. Theo đó, ông L2, bà L3 đã nhiều lần nộp đơn khiếu nại đến Ban áp và UBND thị trấn T nhưng không được giải quyết, tuy nhiên ông L2, bà L3 không cung cấp được chứng cứ hoặc người làm chứng để chứng minh. Trong khi đó tài liệu hồ sơ thể hiện đến năm 2012, UBND thị trấn T mới tiến hành hòa giải tranh chấp đất đai theo đơn kiến nghị của ông L2 đối với ông L, nội dung này phù hợp với chính lời khai của ông L2, bà L3 trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm là *“Khoảng vào tháng 9/2009, ông L2, bà L3 mới phát hiện diện tích mà vợ chồng ông L2, bà L3 nhận chuyển nhượng từ ông H không đủ 19954m<sup>2</sup>, chỉ còn khoảng 15000m<sup>2</sup>. Lý do: Trong thời gian ông L2 đi chữa bệnh thì hộ ông L lấn chiếm đất khoảng hơn 4000m<sup>2</sup> (đo đạc thực tế là 4388,4m<sup>2</sup>)...”* là có mâu thuẫn với chính lời khai của ông L2, bà L3. Điều này đồng nghĩa với việc sau khi ông L2, bà L3 được cấp giấy chứng nhận QSDĐ, căn cứ vào diện tích đất được cấp trong giấy chứng nhận QSDĐ này ông L2, bà L3 mới tranh chấp với ông L, bà X, chứ không phải giữa hai bên đã phát sinh tranh chấp từ năm 2005 như ông L2, bà L3 trình bày.

Từ năm 2005 đến nay, hộ ông L2 và hộ ông L, cũng như những hộ dân khác liên kề sử dụng đất ổn định, các ranh giới, mốc giới giữa các bên rõ ràng. Hộ ông L2, bà L3 không cung cấp được chứng cứ chứng minh có sự cải tạo, thay đổi hoặc làm mới ranh giới đất giữa các bên trong giai đoạn này. Sau khi được UBND thị trấn T hòa giải tranh chấp vào năm 2012 thì ông L2, bà L3 mới khởi kiện ông L, bà X ra Tòa án nhân dân (TAND) huyện P. Trong quá trình Tòa án đang giải quyết vụ việc, vào ngày 10/12/2015 ông L2 tự ý kê người đến cưa hàng cây xà cừ của ông L, bà X vì cho rằng hàng cây xà cừ trồng trong phần diện tích đất đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ của ông L2, bà L3. Sự việc này đã bị Tổ An ninh nhân dân khu phố B lập biên bản (BL48). Điều này chứng tỏ ông L2, bà L3 đã vi phạm ranh giới, mốc giới thực tế của hai hộ.

[6] Tại phiên tòa phúc thẩm, Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn cho rằng quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập đầy đủ hồ sơ cấp giấy chứng nhận QSDĐ của các hộ để làm rõ phần diện tích đất tranh chấp có thuộc phần diện tích đất mà ông C đã chuyển nhượng cho ông L hay không. Bởi, nếu cho rằng phần diện tích đất này đã có do ông H2 khai phá, sau đó chuyển nhượng cho ông C và ông C chuyển nhượng lại cho ông L, thì lý do tại sao phần diện tích đất này lại được cấp trong giấy chứng nhận QSDĐ của bà Võ Thị Thu V vào ngày 29/5/2000. Đồng thời, theo giấy chứng

nhận QSDĐ đã cấp cho hộ ông L vào năm 1999 thì tứ cận thửa đất rõ ràng. Tòa án cấp sơ thẩm chưa được thu thập chứng cứ, xác minh làm rõ từ năm 1999 đến nay tứ cận thửa đất này có thay đổi hiện trạng hay không, để từ đó có cơ sở xác định chính xác diện tích đất đang tranh chấp thuộc quyền quản lý, sử dụng của ai. Vì vậy, Luật sư đề nghị Hội đồng xét xử xem xét hủy Bản án sơ thẩm để giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

Xét đề nghị của Luật sư nhận thấy: Ông Lê Văn H2, ông Nguyễn Văn C là chủ sử dụng đất trước đây đã xác định phần diện tích đất tranh chấp hiện nay do ông H2 khai phá vào năm 1980, sau đó ông H2 chuyển nhượng lại cho ông C. Đến năm 1987, ông C tiếp tục chuyển nhượng lại phần diện tích đất này cho ông L và gia đình ông L, bà X đã thực tế quản lý, canh tác, sử dụng phần diện tích đất này từ đó đến nay, đồng thời có khai phá thêm một phần diện tích đất. Nội dung này được người làm chứng xác nhận, đồng thời phía bị đơn ông L2, bà L3 và ông Nguyễn Vĩnh H là người chuyển nhượng QSDĐ cho ông L2, bà L3 cũng thừa nhận. Hơn nữa, về trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho ông L2, bà L3, bà V, ông H đã được thu thập đầy đủ trong hồ sơ vụ án, chính ông L2, bà L3 đã căn cứ vào giấy chứng nhận QSDĐ số 6926/QSDĐ/1919/QĐ-UBND ngày 16/6/2009 để yêu cầu phản tố buộc ông L, bà X trả lại diện tích 4388,4m<sup>2</sup> đất tranh chấp, như vậy ông L2, bà L3 đã mặc nhiên thừa nhận giá trị pháp lý của giấy chứng nhận QSDĐ đã cấp. Vì vậy, xét không cần thiết phải thu thập thêm hồ sơ cấp giấy chứng nhận QSDĐ của ông L, bà X, mà căn cứ hồ sơ cấp giấy chứng nhận QSDĐ của ông L2, bà L3 bà V, ông H, lời khai và sự xác nhận nêu trên của các đương sự và người làm chứng là đủ cơ sở để giải quyết vụ án. Do đó, đề nghị của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn là không có cơ sở nên không được chấp nhận.

[7] Như vậy, với những nhận định trên, căn cứ vào lời khai của các đương sự, xác nhận của ông Nguyễn Vĩnh H - là người chuyển nhượng QSDĐ cho ông L2, bà L3; xác nhận của các chủ sử dụng đất trước đây (ông H2, ông C) và những người làm chứng sinh sống tại địa phương; căn cứ vào thời gian tạo lập và quá trình thực tế quản lý, canh tác, sử dụng đất thì đủ cơ sở xác định ông L, bà X là người quản lý, sử dụng, canh tác phần đất tranh chấp có diện tích 4388,4m<sup>2</sup> liên tục ổn định từ năm 1987 đến nay, đã chuyển đổi trồng nhiều loại cây trồng (hoa màu-điều-cao su), sự việc này bị đơn ông L2, bà L3 đã biết và không có ý kiến phản đối. Quá trình sử dụng đất ông L, bà X không bị xử phạt vi phạm hành chính, là người trực tiếp sử dụng đất ổn định lâu dài, thuộc trường hợp được xét cấp giấy chứng nhận QSDĐ. Tuy nhiên, năm 2000 khi UBND huyện P cấp giấy chứng nhận QSDĐ số 681/QSDĐ ngày 29/5/2000 cho hộ bà Võ Thị Thu V (sau này cấp lại cho ông Nguyễn Vĩnh H và hộ ông Đinh Ngọc L2) đã không căn cứ vào thực tế sử dụng đất của các bên đương sự để xác định hiện trạng, ranh giới và người sử dụng trên thực tế nên đã cấp phần diện tích đất tranh chấp có diện tích nói trên cho hộ bà V là có sai sót. Chính vì vậy, bị đơn ông L2, bà L3 căn cứ vào các giấy chứng nhận QSDĐ số 681/QSDĐ ngày 29/5/2000 cấp cho bà Võ Thị Thu V, số 04222/CN/177/2005 ngày 05/4/2005 cấp cho ông Nguyễn Vĩnh H và số 6926/QSDĐ/1919/QĐ-UBND ngày 16/6/2009 cấp cho hộ ông Đinh Ngọc L2 để làm căn cứ phản tố yêu cầu nguyên



đơn ông L, bà X phải trả lại phần diện tích đất tranh chấp 4388,4m<sup>2</sup> là không có cơ sở. Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào các tình tiết trên và Án lệ số 33/2020/AL được công bố theo Quyết định số 50/QĐ-CA ngày 25/02/2020 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc công nhận quyền sử dụng phần đất tranh chấp có diện tích 4388,4m<sup>2</sup> tọa lạc tại tổ 99, khu phố B, thị trấn T, huyện P, tỉnh Bình Phước thửa số 01 tờ bản đồ số 06 thị trấn T theo sơ đồ đo đạc mà Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P lập ngày 17/01/2018; không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là có căn cứ, đúng theo quy định của pháp luật. Do vậy, kháng cáo của bị đơn về việc đề nghị sửa Bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là không có căn cứ nên không được chấp nhận, cần giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

[8] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của bị đơn không được chấp nhận, nên bị đơn ông L2, bà L3 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, do ông L2, bà L3 là người cao tuổi, nên thuộc trường hợp được miễn án phí theo quy định tại Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý, sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

[9] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phúc thẩm là có căn cứ, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

Quan điểm của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là có cơ sở, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận; quan điểm của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn là không có cơ sở, nên không được chấp nhận.

Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1 Điều 308, Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Đinh Ngọc L2, bà Đinh Thị L3. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2020/DS-ST ngày 01 tháng 4 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Bình Phước.

Áp dụng các điều 147, 148, 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; các điều 176, 196, 197, 263, 264, Bộ luật Dân sự năm 1995 (tương ứng với các điều 170, 190, 191, 255, 256 của Bộ luật Dân sự năm 2005; các điều 160, 161, 164, 165, 166, 175, 176, 182, 183, 184 và 221 của Bộ luật Dân sự năm 2015); Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013; các điều 3, 36, 73 của Luật Đất đai năm 1993 (tương ứng với các điều luật 46, 49, 50, 105 của Luật Đất đai năm 2013); Án lệ số 33/2020/AL được công bố theo Quyết định số 50/QĐ-CA ngày 25/02/2020 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý, sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

### Quyết định:

1. Đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn L, bà Mai Thị X về yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số seri AP 683005, vào sổ cấp giấy chứng nhận số 6926/QSDĐ/1919/QĐ-UBND do Ủy ban nhân dân huyện P, tỉnh Bình Phước cấp ngày 16/6/2009 cho hộ ông Đình Ngọc L2.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn L, bà Mai Thị X về công nhận quyền sử dụng đất; không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Đình Ngọc L2, bà Đình Thị L3 về việc buộc ông Nguyễn Văn L, bà Mai Thị X trả lại cho ông Đình Ngọc L2, bà Đình Thị L3 phần đất tranh chấp có diện tích 4388,4m<sup>2</sup>.

Công nhận phần đất có diện tích 4388,4m<sup>2</sup> trong tổng diện tích đất 19954m<sup>2</sup> của thửa đất số 01, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại tổ 99, khu phố B, thị trấn T, huyện P, tỉnh Bình Phước đã được Ủy ban nhân dân huyện P, tỉnh Bình Phước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số seri AP 683005, vào sổ cấp giấy chứng nhận số 6926/QSDĐ/1919/QĐ-UBND ngày 16/6/2009 thuộc quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn L, bà Mai Thị X. Phần diện tích đất 4388,4m<sup>2</sup> trên có tứ cận: phía Bắc giáp thửa đất số 01 của hộ ông Đình Ngọc L2 đang quản lý, sử dụng; phía Nam giáp thửa đất của hộ ông Nguyễn Văn L đang quản lý, sử dụng; phía Đông giáp thửa đất số 33, 119; phía Tây giáp thửa đất số 209 (Theo mảnh Trích đo địa chính ngày 17/01/2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P, tỉnh Bình Phước).

Ông Nguyễn Văn L, bà Mai Thị X, ông Đình Ngọc L2, bà Đình Thị L3 và các cá nhân có liên quan có quyền, nghĩa vụ liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục kê khai, đăng ký biến động đất đai và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Kiến nghị Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên và Môi trường có thẩm quyền căn cứ vào Bản án này để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án khi có yêu cầu của các đương sự có liên quan.

### 3. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Nguyễn Văn L, bà Mai Thị X không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Chi cục Thi hành án dân sự huyện P, tỉnh Bình Phước hoàn trả lại cho ông L, bà X số tiền 3.000.000 đồng (Ba triệu đồng) tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0024887 quyền số 00498 ngày 20 tháng 8 năm 2018;

- Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông Đình Ngọc L2, bà Đình Thị L3. Chi cục Thi hành án dân sự huyện P, tỉnh Bình Phước hoàn trả cho ông Đình Ngọc L2 số tiền 2.000.000 đồng (Hai triệu đồng) tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0010900 quyền số 0218 ngày 04 tháng 5 năm 2019.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho ông Đình Ngọc L2, bà Đình Thị L3. Chi cục Thi hành án dân sự huyện P, tỉnh Bình Phước hoàn trả lại cho ông L2, bà L3 số tiền 600.000 đồng (Sáu trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo 02 (hai) biên lai thu tạm ứng án

phí, lệ phí Tòa án số 0004022, quyền số 0081 và biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004023, quyền số 0081 ngày 28 tháng 4 năm 2020.

5. Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

*Trong trường hợp bản án được thi hành theo Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, 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 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 phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.***

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Bình Phước;
- TAND huyện P;
- Chi cục THADS huyện P;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA, Tổ HCTP, Tòa DS.

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

**Vũ Hoàng Linh**