

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO  
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 569/2020/DS-PT  
Ngày 28 – 10 – 2020  
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất.

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Đỗ Đình Thanh

*Các Thẩm phán:* Ông Đặng Văn Ý

Ông Phạm Văn Công

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Hồng Nhung – Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:** Ông Đỗ Thành Đạt – Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 10 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 198/2020/TLPT-DS ngày 16 tháng 3 năm 2020 về tranh chấp quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 34/2019/DS-ST ngày 15 tháng 10 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 3703/2020/QĐ-PT ngày 05/10/2020; giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1952; địa chỉ: Tổ 1, Khu phố 1, đường HV, phường LT, thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, (*vắng mặt*).

*Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn* (theo Giấy ủy quyền ngày 27/7/2020): Ông Đỗ Phú K, sinh năm 1976; địa chỉ: Số 595, đường Cách mạng Tháng 8, Phường 15, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh, (*có mặt*).

- *Bị đơn:*

1. Ông Nguyễn Thúc V, sinh năm 1959, (*có mặt*);

2. Bà Nguyễn Thị Kim D, sinh năm 1965, *(có mặt)*.

Cùng địa chỉ: Số 1 BD, phường PH, thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

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

1. Bà Bùi Thị U, sinh năm 1931; địa chỉ: Số 3345, Khu phố 6, phường PN, thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, *(vắng mặt)*.

2. Ông Hoàng Xuân T, sinh năm 1950; địa chỉ: Số 3369B, Khu phố 6, phường PN, thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, *(xin vắng mặt)*.

3. Ông Hoàng Xuân L, sinh năm 1955; địa chỉ: Số 295, đường THĐ, Khu phố 6, phường PN, thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, *(xin vắng mặt)*.

4. Ông Hoàng Xuân T, sinh năm 1969; địa chỉ: Số 3345, Khu phố 6, phường PN, thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, *(xin vắng mặt)*.

5. Ông Hoàng Xuân L, sinh năm 1957; địa chỉ: Số 18, đường TQD, Khu phố 2, phường LT, thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, *(xin vắng mặt)*.

6. Ông Hoàng Xuân H1, sinh năm 1960; địa chỉ: Tổ 4, Khu phố 6, phường PN, thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, *(xin vắng mặt)*.

7. Ông Hoàng Xuân Th, sinh năm 1963; địa chỉ: Tổ 9, Khu phố 6, phường PN, thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, *(vắng mặt)*.

8. Bà Trần Thị S, sinh năm 1954; địa chỉ: Tổ 1 Khu phố 1, đường HV, phường LT, thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, *(vắng mặt)*;

*Người đại diện theo ủy quyền của bà S (theo Giấy ủy quyền ngày 27/7/2020): Ông Đỗ Phú K, sinh năm 1976; địa chỉ: Số 595, đường Cách mạng Tháng 8, Phường 15, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh; (có mặt).*

9. Bà Hoàng Thị T, sinh năm 1965, *(vắng mặt)*;

10. Bà Hoàng Thị Thu V, sinh năm 1973, *(xin vắng mặt)*.

Cùng địa chỉ: Tổ 9, Khu phố 6 phường PN, thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

11. Ủy ban nhân (UBND) thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, *(vắng mặt)*.

Địa chỉ trụ sở: 137 đường 27/4, phường PH, thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của UBND thành phố Bà Rịa:*  
Bà Lê Thị Ngọc M – Chuyên viên phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Bà Rịa, (xin vắng mặt).

12. Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu;

Địa chỉ trụ sở: Số 01 đường PVD, phường PT, thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu;

*Người đại diện theo ủy quyền của UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (được ủy quyền theo Văn bản ngày 12/5/2020):*

+ Ông Lê Ngọc L – Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu; (vắng mặt);

+ Ông Nguyễn Ngọc T2 – Phó Giám đốc Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu; (xin vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Nguyễn Thức V.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

- *Theo đơn khởi kiện và trong quá trình tham gia tố tụng giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Nguyễn Văn H trình bày:*

Nguồn gốc diện tích đất tranh chấp 715m<sup>2</sup> thuộc thửa 101, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại phường LT (trước là phường LT), thành phố Bà Rịa là do cha ông là Nguyễn Văn R khai phá trước giải phóng, ông không nhớ cụ thể năm nào. Ông đã canh tác diện tích thửa đất này từ năm 1978 đến nay. Thửa đất này trước trồng lúa nhưng sau này khô hạn nên ông chuyển sang trồng bạch đàn, trà. Năm 1988, cha ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình nhưng thửa đất trên kê khai thiếu nên chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không biết. Năm 2005, khi Nhà nước quy hoạch làm khu nhà cao tầng ông mới phát hiện diện tích đất trên đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhằm cho bà Bùi Thị U. Phần đất của ông cao hơn phần đất của bà U và ông đã sử dụng cùng cha mẹ từ khi khai phá đến nay. Ông đã đi khiếu nại từ năm 2005 nhưng không được giải quyết.

Về gia tộc thì cha ông là Nguyễn Văn R chết năm 2014, mẹ ông là Nguyễn Thị H chết năm 2017. Cha, mẹ ông có hai người con là ông và em gái là Nguyễn Thị N. Trước khi cha mẹ ông qua đời đã chia tài sản cho các con; theo đó, ông được hưởng diện tích đang tranh chấp.

Nay, ông khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Thức V và bà Nguyễn Thị Kim D chỉnh lý trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trả lại cho ông diện tích

khoảng 715m<sup>2</sup> thuộc thửa 101 tờ bản đồ số 04 tọa lạc tại phường LT, thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Sau khi Tòa án tiến hành đo vẽ thì ông có bổ sung yêu cầu khởi kiện yêu cầu công nhận cho ông được quyền sử dụng diện tích đất là 744,6m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 101, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại phường LT, thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa sơ thẩm ông không yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 425952 ngày 18/11/2013 của UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp cho ông V và bà D.

Ông đồng ý với Sơ đồ đo vẽ ngày 11/02/2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Bà Rịa và Biên bản định giá ngày 20/3/2019 của Hội đồng định giá tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

*- Bị đơn ông Nguyễn Thức V trình bày:*

Nguồn gốc diện tích đất tranh chấp là một phần trong tổng diện tích đất 4.289,8m<sup>2</sup> thuộc thửa 101, 114, 127, 157, tọa lạc tại Khu phố 6, phường LT (nay là phường LT), thành phố Bà Rịa. Vợ chồng ông nhận chuyển nhượng từ bà Bùi Thị U năm 2000 với giá 50 chỉ vàng, đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Số tiền chuyển nhượng là của vợ chồng ông, các con ông là Nguyễn Thanh S, Nguyễn Thị Thu H còn nhỏ không đóng góp gì. Khi nhận chuyển nhượng bà U, ông L có chỉ đất trên thực tế, không chỉ ranh cụ thể, không đo đạc gì. Khi nhận đất thì vợ chồng ông không nhận đất mà em vợ ông là Nguyễn Văn H3 trực tiếp nhận (ông H3 đã chết). Đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 425952 ngày 04/12/2000 đứng tên vợ chồng ông. Kể từ khi nhận chuyển nhượng thì em vợ ông là Nguyễn Văn H3 sử dụng, từ năm 2013 đến năm 2015 thì cho thuê, nay vợ chồng ông đang quản lý, sử dụng. Vợ chồng ông biết phần đất tranh chấp ông H sử dụng từ năm 2013 khi khởi kiện hòa giải tại Ủy ban nhân dân và tại Tòa án. Diện tích đất tranh chấp nằm trong thửa 101/1655,6m<sup>2</sup>.

Trước yêu cầu khởi kiện của ông H, ông không đồng ý vì vợ chồng ông đã nhận chuyển nhượng hợp pháp, đã trả đủ tiền. Ông H đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng thiếu 744,6m<sup>2</sup> mà không có ý kiến gì. Nay, vợ chồng ông phản tố yêu cầu ông H phải trả cho vợ chồng ông quyền sử dụng diện tích 744,6m<sup>2</sup> đất thuộc thửa 101, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại Khu phố 6, phường LT (nay là LT), thành phố Bà Rịa.

Vợ chồng ông đồng ý với Sơ đồ đo vẽ ngày 11/02/2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Bà Rịa và Biên bản định giá ngày 20/3/2019 của Hội đồng định giá tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Kim D đồng ý với trình bày của chồng là ông V và đề nghị Tòa án bảo vệ quyền lợi cho gia đình bà.

*- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị U trình bày:*

Nguồn gốc diện tích đất chuyển nhượng cho ông V là của vợ chồng bà khai phá trước năm 1957 để trồng lan, khoai sọ, sau có thủy lợi thì trồng lúa. Sau đó, Nhà nước có chủ trương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà đã đi đăng ký kê khai và làm thủ tục, đến ngày 16/9/1998 bà được UBND thị xã Bà Rịa cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 278 QSDĐ/746 QĐ/UBTX với diện tích 4.289,9m<sup>2</sup>. Năm 2000, bà chuyển nhượng lại cho ông V 4 thửa đất trên với giá 5 cây vàng. Khi chuyển nhượng giữa bà và ông V không đo đạc lại diện tích đất mà bà đưa giấy tờ cho ông V rồi dẫn đi xem đất. Khi chuyển nhượng đất, bà có chỉ ranh đất và ông V có kêu người đến tiến hành cắm mốc tứ cận bằng trụ bê tông. Đây là tài sản của bà nhưng khi chuyển nhượng ông V có yêu cầu các con bà ký tên. Ông L là con bà có nhận tiền hộ và đã đưa cho bà đầy đủ. Hai bên có bàn giao đất trên thực tế, ông L thay bà giao 4 thửa đất cho ông V, ranh 04 thửa đất như sau: Phía Nam giáp bờ mương thủy lợi, phía Đông giáp đất của ông Phạm Văn Kỳ, phía Bắc giáp đất của ông H, phía Tây giáp đất của vợ chồng bà D, ông Hiền. Ranh đất giữa đất của bà với đất ông H là hàng cây tràm, bạch đàn do ông H trồng. Nhưng có đặc điểm dễ phân biệt ranh đất của bà với đất của ông H là đất của bà thấp hơn đất của ông H.

Ông H và ông V tranh chấp như thế nào bà không biết, nhưng theo bà phần đất tranh chấp này nằm ở khu đất cao mà đã trồng tràm, bạch đàn trước đó thì ông H khởi kiện yêu cầu ông V là có cơ sở.

*- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Xuân L trình bày:*

Nguồn gốc diện tích đất tranh chấp nằm trong diện tích đất của cha mẹ ông nhận chuyển nhượng từ trước năm 1975, gia đình canh tác từ đó đến năm 2000 thì chuyển nhượng cho vợ chồng ông Nguyễn Thức V. Đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên mẹ ông. Việc mẹ ông chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông V thì ông không biết, tuy nhiên khi biết ông không có ý kiến gì.

Cha mẹ ông là bà Bùi Thị U và ông Hoàng Xuân Thảo (mất năm 1986). Hàng thừa kế của cha ông gồm: Mẹ ông là bà U, ông Hoàng Xuân L, ông Hoàng Xuân L, ông Hoàng Xuân T, ông Hoàng Xuân T, ông Hoàng Xuân H1, bà Hoàng Thị T và bà Hoàng Thị Thu V.

Ông đồng ý với Sơ đồ đo vẽ ngày 11/02/2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Bà Rịa và Biên bản định giá ngày 20/3/2019 của Hội đồng định giá tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

*- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Xuân L trình bày thống nhất với trình bày của ông L và bổ sung thêm:*

Khi mẹ ông chuyển nhượng đất cho ông V thì ông có biết và ký vào hợp đồng chuyển nhượng. Ông được mẹ ủy quyền nhận tiền của vợ chồng ông V. Khi chuyển nhượng đất thì có ông, ông V, ông L, bà D (đất giáp ranh) và ông H, nhưng không lập biên bản bàn giao đất trên thực địa. Ông đồng ý cho mẹ đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và toàn quyền quyết định vì đây là tài sản riêng của mẹ ông. Ông không có yêu cầu gì. Ranh đất của gia đình ông thấp hơn ranh đất của ông H 0,5m. Khi đo đạc làm giấy thì mẹ ông không chỉ ranh phần đất ông H đang sử dụng và khi ông chỉ ranh, cắm mốc có ông L, ông H3 và bên ông V thì ông cũng không chỉ ranh phần đất trồng tràm của ông H.

*- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Xuân T, ông Hoàng Xuân T, ông Hoàng Xuân H1 và bà Hoàng Thị Thu V trình bày: Đồng ý với trình bày của ông L và ông L và không có ý kiến gì.*

*- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hoàng Thị T không tham gia tố tụng nên không ghi được ý kiến.*

*- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị S (vợ ông H) không tham gia tố tụng nên không ghi ý kiến.*

*- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu có bà Cao Thị Xuân Huyền là người đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Nguồn gốc đất, quá trình sử dụng và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Bùi Thị U là đúng quy định pháp luật. Bà U chuyển nhượng cho ông Nguyễn Thức V được Phòng Địa chính thị xã (nay là thành phố) Bà Rịa xác nhận nên UBND tỉnh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông V là đúng quy định. Trong quá trình sử dụng các bên có xảy ra tranh chấp đề nghị Tòa giải quyết theo thẩm quyền.

*- Những người làm chứng:*

*1. Ông Trần Hữu L trình bày:* Ông là hàng xóm của ông H và là bạn ông V. Ông là người giới thiệu cho ông V mua đất của bà U. Ông V mua thửa đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hai bên có bàn giao đất trên thực tế và ông có chứng kiến việc bàn giao này. Khi đó, đất của ông V là đất trống, đất của ông H đang trồng tràm, có mốc ranh giới rõ ràng, đất của ông H cao hơn 30cm so với đất bà U. Khi giao đất, bà U không giao phần đất đang tranh chấp cho

ông V. Khi Nhà nước quy hoạch có mời các bên ra phường xác định ranh đất có ông tham gia thì các bên đều xác nhận phần đất trên là của ông H do nhầm lẫn nên nhập vào thửa 101 của ông V.

2. Ông Lê Phát U trình bày: Ông là anh em rể của ông H, nhà ông sát đất của ông H. Trước kia ông hay phụ giúp ông R, sau này là ông H, canh tác trên đất trong đó có phần đất tranh chấp. Ranh đất của bà U thấp hơn đất ông H 30cm, bà U trồng lúa còn ông H trồng gòn, ranh đất là hàng bạch đàn sau đó ông H cũng trồng trà. Hiện nay, toàn bộ đất của ông H đều trồng trà và cao như phần đất tranh chấp.

3. Bà Nguyễn Thị D trình bày: Bà sinh sống tại đây từ năm 1982, nhà sát đất của ông H. Khi bà từ Bắc vào Nam sinh sống làm thuê cho bà U, ông R sau là ông H. Bà cấy thuê đất cho ông H, bà U và một số người khác. Phần đất tranh chấp trước kia là ông R trồng lúa cao hơn đất bà U sát bên; sau này, khoảng năm 2000, thì trồng trà, hàng ranh hai nhà là trà như hiện nay. Còn đất bà U thì bán cho ông V hiện để trồng.

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số:34/2019/DS-ST ngày 15/10/2019, Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu đã quyết định:*

Căn cứ các Điều 34, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 136 Luật Đất đai 2003; Điều 688 Bộ luật Dân sự 2005; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/10/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội; tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn H đối với ông Nguyễn Thức V và bà Nguyễn Thị Kim D về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Ông Nguyễn Văn H được quyền sử dụng diện tích 744,6m<sup>2</sup> đất thuộc một phần thửa 101 (lô A) tờ bản đồ số 04 tọa lạc tại phường LT, thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

*(Vị trí đất theo sơ đồ đo vẽ của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Bà Rịa lập ngày 11/02/2018 kèm theo bản án).*

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Thức V và bà Nguyễn Thị Kim D đối với ông Nguyễn Văn H về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

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

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về chi phí đo vẽ, thẩm định và định giá, án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Ngày 25/10/2019, bị đơn ông Nguyễn Thức V có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

**Tại phiên tòa phúc thẩm:**

Bị đơn ông Nguyễn Thức V vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; nguyên đơn ông Nguyễn Văn H vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

*Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phúc thẩm phát biểu quan điểm của Viện kiểm sát đối với việc giải quyết vụ án:*

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm: Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa, Hội đồng xét xử và các đương sự đã thực hiện đúng theo các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Thức V:

Sau khi phân tích, đánh giá các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phúc thẩm phát biểu quan điểm của Viện kiểm sát: Trong vụ án này, nguyên đơn ông Nguyễn Văn H khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận cho ông được quyền sử dụng diện tích đất là 744,6m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 101, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại phường LT, thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu; bị đơn ông Nguyễn Thức V và bà Nguyễn Thị Kim D phản tố yêu cầu ông H phải trả cho vợ chồng ông V, bà D quyền sử dụng diện tích đất nêu trên. Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H; bác yêu cầu phản tố của ông V và bà D, là phù hợp với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, có căn cứ và đúng quy định pháp luật.

Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm bác kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Thức V; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

**NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Đơn kháng cáo của bị đơn bị đơn ông Nguyễn Thức V nộp trong thời hạn và đúng thủ tục theo quy định của pháp luật nên hợp lệ; được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm bà Bùi Thị U, ông Hoàng Xuân Th, bà Hoàng Thị T, UBND thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà vẫn vắng mặt không có lý do; những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan còn lại đã có người đại diện theo ủy quyền tham gia phiên tòa hoặc đã có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm tiến hành phiên tòa phúc thẩm



xét xử vụ án vắng mặt các đương sự này theo quy định tại khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, như sau:

[1] *Về tố tụng*: Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, thụ lý và giải quyết vụ án đúng thẩm quyền và thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] *Về nội dung*:

[2.1] Trong quá trình giải quyết vụ án trong ở giai đoạn sơ thẩm, ông Nguyễn Thúc V cho rằng diện tích đất 744,6m<sup>2</sup> các đương sự tranh chấp trong vụ án (sau đây gọi tắt là diện tích đất tranh chấp), là một phần trong tổng diện tích 4.289,8m<sup>2</sup> đất thuộc thửa 101, 114, 127, 157 tọa lạc tại khu phố 6, phường LT (nay là phường LT), thành phố Bà Rịa, có nguồn gốc là do vợ chồng ông V nhận chuyển nhượng từ bà Bùi Thị U, vào thời điểm năm 2000, với giá 50 chỉ vàng. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông V còn cho rằng, ngay sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà U, ông V đã cắm cọc bê tông theo đúng ranh giới đất trên thực địa, trong đó có thửa đất số 101 giáp ranh với đất của ông Nguyễn Văn H, cả bà U và ông H đều biết và không có ai ý kiến phản đối. Theo đó, vợ chồng ông V đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 425952 ngày 04/12/2000 đối với toàn bộ diện tích đất 4.289,8m<sup>2</sup> nêu trên, trong đó thửa đất số 101 có diện tích 1.655,6m<sup>2</sup>. Diện tích đất tranh chấp nằm trong thửa 101 và có độ cao tương tự như độ cao của phần diện tích đất còn lại của thửa đất này; không có sự khác biệt về độ cao để cho rằng diện tích đất tranh chấp và diện tích đất còn lại của thửa 101 là 02 (hai) phần đất thuộc 02 (hai) chủ sử dụng khác nhau.

[2.2] Tuy nhiên, trong quá trình tham gia tố tụng ở giai đoạn sơ thẩm, người đã chuyển nhượng đất cho ông V là bà Bùi Thị U đã có những lời khai trình bày với nội dung: Khi chuyển nhượng thì bà U đã được UBND thị xã Bà Rịa cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 16/9/1998 đối với diện tích 4.289,9m<sup>2</sup> nêu trên, nhưng giữa bà và ông V không đo đạc lại diện tích đất; hai bên có bàn giao đất trên thực tế, ông Hoàng Xuân L thay bà giao 4 thửa đất cho ông V, ranh 04 thửa đất như sau: Phía Nam giáp bờ mương thủy lợi, phía Đông giáp đất của ông Phạm Văn Kỳ, phía Bắc giáp đất của ông H, phía Tây giáp đất của vợ chồng bà D, ông Hiền; ranh đất giữa đất của bà với đất ông Nguyễn Văn H là hàng cây tràm, bạch đàn do ông H trồng; nhưng có đặc điểm dễ phân biệt ranh đất của bà với ông H là đất của bà thấp hơn đất của ông H; theo bà, phần đất tranh chấp này nằm ở khu đất cao mà đã trồng tràm, bạch đàn trước đó.

[2.3] Trước đó, tại UBND cấp xã thì bà U xác nhận phần đất trồng tràm không phải của bà U. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông V làm thủ tục sang tên, không sử dụng phần trồng tràm nhưng cũng không khiếu nại.

[2.4] Đồng thời, trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm, bà Bùi Thị U cũng đã lý giải về việc diện tích đất tranh chấp nằm trong giấy tờ đất của bà U như sau: Năm 1998, Nhà nước yêu cầu ai sử dụng đất bao nhiêu thì đăng ký kê khai và bà U đi kê khai; thời điểm đó Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đại trà, không đo đạc cụ thể, khi nhận sổ đỏ thì bà không hề biết bị cấp nhầm đối với diện tích đất tranh chấp nêu trên. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông V không được bà U giao diện tích đất tranh chấp, đất lại đang do gia đình ông H trực tiếp quản lý sử dụng, nhưng ông V không có ý kiến yêu cầu hoặc khiếu nại gì đối với bà U.

[2.5] Mặt khác, theo Biên bản xác minh nguồn gốc nhà – đất ngày 09/6/2005, UBND phường LT đã xác định, một phần thửa 101, diện tích khoảng 715m<sup>2</sup> do ông Nguyễn Văn H đang sử dụng, nhưng trước đây năm 1998 thành lập bản đồ địa chính đã đo gộp vào một thửa do ranh giới không rõ ràng. Theo thỏa thuận của hai hộ ông V, ông H xin tách thửa để thuận tiện việc đền bù công trình khu chung cư cao tầng (BL 05). Đồng thời, tại Biên bản xác minh ranh giới đất ngày 23/8/2005 của UBND phường LT, trong đó có sự tham gia của bị đơn ông Nguyễn Thức V đã đồng ý ký tên, có nội dung: *Qua xác minh đo đạc thực tế thửa đất số 101 tờ bản đồ 04 có diện tích 1.655,5m<sup>2</sup>. Hiện nay được phân chia thành 2 thửa có ranh giới rõ ràng bằng cây bạch đàn từ năm 1989, do ông Nguyễn Văn H trồng, phần diện tích khoảng 715m<sup>2</sup> nằm chung thửa 101 do ông H sử dụng từ đó đến nay* (BL 04).

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông V cho rằng ông không ký vào các biên bản của UBND phường LT nêu trên, ai đó đã ký giả chữ ký của ông, nhưng trong suốt quá trình giải quyết vụ án ông không yêu cầu giám định và cũng không đưa ra được tài liệu, chứng cứ chứng minh, nên không có cơ sở để chấp nhận.

[2.6] Hơn nữa, tại phiên tòa phúc thẩm, ông V đã thừa nhận, hiện nay trên diện tích đất tranh chấp đang có nhiều cây tràm các loại to, nhỏ khác nhau của ông H trồng từ nhiều năm trước. Ông V không đưa ra được tài liệu, chứng cứ chứng minh là người thực tế quản lý sử dụng diện tích đất tranh chấp.

[2.7] Thêm nữa, người làm chứng ông Trần Hữu L là hàng xóm của ông H và là bạn ông V có trình bày: Ông là người giới thiệu cho ông V mua đất của bà U; ông V mua thửa đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hai bên có bàn giao đất trên thực tế và ông có chứng kiến việc bàn giao này; khi đó đất của ông V là đất trống, đất của ông H đang trồng tràm, có mốc ranh giới rõ ràng, đất

của ông H cao hơn 30cm so với đất bà U; khi giao đất cho ông V thì bà U không giao phần đất đang tranh chấp cho ông V.

Từ những tài liệu, chứng cứ nêu trên đủ căn cứ xác định, diện tích đất 744,6m<sup>2</sup> các đương sự tranh chấp trong vụ án có nguồn gốc là của cha, mẹ ông Nguyễn Văn H khai phá từ trước giải phóng năm 1975, đến nay đang thuộc quyền quản lý và sử dụng hợp pháp của ông H. Việc ông H cho rằng, năm 1988, khi kê khai lập thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình, cha ông đã kê khai thiếu nên chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất này nhưng không biết, là có cơ sở.

[3] Từ những phân tích và nhận định nêu trên xét thấy, Tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên xử ông H được quyền sử dụng diện tích 744,6m<sup>2</sup> đất thuộc một phần thửa 101 (lô A) tờ bản đồ số 04 tọa lạc tại phường LT, thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu; không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông V và bà D yêu cầu ông H phải trả cho vợ chồng ông quyền sử dụng diện tích đất 744,6m<sup>2</sup> nêu trên, là có căn cứ.

[4] Xét kháng cáo của ông Nguyễn Thức V yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn, là không có cơ sở. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm thống nhất với ý kiến quan điểm đề nghị của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa, không chấp nhận kháng cáo của ông V; giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Thức V là người cao tuổi thuộc đối tượng được miễn nộp án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/VBTVQH14 ngày 30/10/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

[6] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị theo quy định pháp luật.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

**1-** Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Thức V; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 34/2019/DS-ST ngày 15/10/2019 của Tòa án nhân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu:

Căn cứ Điều 136 Luật Đất đai 2003; Điều 688 Bộ luật Dân sự 2005; các Điều 34, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/10/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

Tuyên xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn H đối với ông Nguyễn Thúc V và bà Nguyễn Thị Kim D về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Ông Nguyễn Văn H được quyền sử dụng diện tích 744,6m<sup>2</sup> đất thuộc một phần thửa 101 (lô A) tờ bản đồ số 04 tọa lạc tại phường LT, thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

*(Vị trí đất theo sơ đồ đo vẽ của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Bà Rịa lập ngày 11/02/2018 kèm theo bản án).*

- Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Thúc V và bà Nguyễn Thị Kim D đối với ông Nguyễn Văn H về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

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

- Chi phí đo vẽ, thẩm định và định giá tài sản tranh chấp.

Chi phí đo vẽ, thẩm định, định giá: 5.410.157 (năm triệu bốn trăm mười ngàn một trăm năm mươi bảy) đồng ông Nguyễn Văn H đã tạm ứng, nên ông Nguyễn Thúc V và bà Nguyễn Thị Kim D phải trả lại cho ông Nguyễn Văn H số tiền 5.410.157 (năm triệu bốn trăm mười ngàn một trăm năm mươi bảy) đồng.

*Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, bên có nghĩa vụ chậm thi hành sẽ phải chịu thêm khoản tiền lãi tính trên số tiền chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác.*

- Án phí dân sự sơ thẩm:

+ Nguyên đơn ông Nguyễn Văn H không phải nộp; hoàn trả cho ông Nguyễn Văn H số tiền 2.250.000 (hai triệu hai trăm năm mươi ngàn) đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tiền số 020890 ngày 07/5/2013 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bà Rịa.

+ Bị đơn ông Nguyễn Thúc V và bà Nguyễn Thị Kim D phải chịu 300.000 (ba trăm ngàn) đồng; nhưng được khấu trừ 300.000 (ba trăm ngàn) đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 005959 ngày

31/10/2018 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu; ông V và và D đã nộp đủ án phí dân sự sơ thẩm.

**2- Án phí dân sự phúc thẩm:** Ông Nguyễn Thức V được miễn nộp án phí dân sự phúc thẩm

*Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người 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 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 là ngày 28 tháng 10 năm 2020./.

**Nơi nhận:**

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh;
- TAND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu;
- VKSND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu;
- Cục THADS tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu;
- Dương sự;
- Lưu – (Án - Trú).

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

**Đỗ Đình Thanh**

**Các Thẩm phán**

**Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa**

**Phạm Văn Công Đặng Văn Ý**

**Đỗ Đình Thanh**