

**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: 14/2022/DS-PT
Ngày: 12- 01 - 2022
*V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất;
yêu cầu hủy Giấy chứng nhận QSD*

**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 Nguyễn Văn Hùng

Các Thẩm phán: Ông Trần Xuân Minh

Ông Nguyễn Hồ Tâm Tú

- Thư ký phiên tòa: Ông Thái Lê Quỳnh- 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 Bùi Văn Thành - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 01 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 588/2020/TLPT-DS ngày 30 tháng 11 năm 2020 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 11/2020/DS-ST ngày 28 tháng 8 năm 2020 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: 1211/QĐ-PT ngày 27 tháng 12 năm 2021; giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Phạm Anh H, sinh năm 1977;

2. Ông Phạm Văn H, sinh năm 1979;

Cùng địa chỉ: Ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. (cùng có mặt)

3. Bà Phạm Thị M, sinh năm 1981; địa chỉ: Ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Bà

Rịa – Vũng Tàu (có mặt).

Người đại diện hợp pháp của ông H, bà M: Ông Phạm Văn H, sinh năm 1979; địa chỉ: Tổ A, Ấp B, xã C, huyện D, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu theo giấy ủy quyền ngày 11/5/2020 (có mặt).

- *Bị đơn:* Bà Trương Thị N, sinh năm 1936; Địa chỉ: Tổ A, ấp B, xã C, huyện D, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của bà N: Ông Nguyễn Anh D, sinh năm 1958; địa chỉ: A Ấp B xã C, huyện D, Tp. Hồ Chí Minh (có mặt)

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của bà N: Ông Võ Miên- Đoàn Luật sư TP.HCM (có mặt).

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

1. Ủy ban nhân dân huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu

Địa chỉ: Khu phố A, thị trấn B, huyện C, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Người đại diện hợp pháp: Ông Lê Văn H – chức vụ: Chủ tịch UBND huyện Đất Đỏ. (vắng mặt).

2. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn Hải – Giám đốc.

Người đại diện theo uỷ quyền: Bà Nguyễn Thị Ngọc Hân – Chuyên viên Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu theo giấy ủy quyền số 2812/UQ-STNMT ngày 20/5/2019 (vắng mặt).

Người kháng cáo: Bà Trương Thị N

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và lời trình bày quá trình tham gia tố tụng, các nguyên đơn vào người đại diện của các nguyên đơn trình bày:

Nguồn gốc quyền sử dụng đất diện tích 305m² thửa 226, diện tích 924m² thửa số 227 cùng tờ bản đồ số 5 xã A, huyện B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu thuộc một phần trong tổng diện tích khoảng 4.346m² của mẹ các nguyên đơn là bà Lê Thị B nhận chuyển nhượng của ông Phạm Văn B (là bác ruột) do ông Phạm Văn T (em của ông B) đại diện bán để lấy tiền làm đám ma cho ông B vào năm 1992. Khi mua thì hai bên không có lập giấy tờ. Thời điểm đó các nguyên đơn còn nhỏ nên không biết mua với giá bao nhiêu. Đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Toàn bộ khu vực này trước đây quy hoạch trồng dừa sau đó bỏ quy hoạch thì những người dân mới khai phá và ông B khai phá từ năm 1980. Khi ông T bán diện tích đất này cho gia đình các nguyên đơn thì không ai tranh chấp cho đến nay.

Bà B mất năm 2018, hàng thừa kế gồm có: Cha là ông Lê Văn S, chết năm 1991, mẹ là bà Nguyễn Thị T (chết năm 1990); chồng là ông Phạm Văn Đ, chết năm 1957, các con là ông Phạm Anh H, ông Phạm Văn H, bà Phạm Thị M. Ngoài ra thì không còn người con chung, con riêng, con nuôi nào khác.

Sau khi mua đất từ năm 1992, bà B giao cho ông Phạm Anh H trực tiếp sử dụng trồng lúa và hoa màu đến nay. Đến năm 1994 thì đào ao nuôi cá có ông Nguyễn Văn S là người trực tiếp đào ao nuôi cá cho gia đình, sau đó đến khoảng năm 2003-2004 do cạn nước nên lấp đất để trồng lúa đến nay. Trên đất thì có trồng tre để làm hàng ranh. Bà N sinh sống ở gần phần đất tranh chấp này, có biết việc gia đình sử dụng đất từ năm 1992 đến nay nhưng không có ý kiến gì.

Khi lập thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P 800277 do Ủy ban nhân dân huyện Long Đất ngày 11/8/2000 thì các nguyên đơn không biết kê khai thiếu thửa 226, 227 này mà toàn bộ thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là do cán bộ địa chính hướng dẫn. Đến năm 2018 bà B mất, các nguyên đơn làm thủ tục khai nhận thừa kế có tiến hành đo vẽ lại đất trên thực địa thì mới biết là cấp đất thiếu thửa 226, 227 và đã cấp nhầm sang cho bà Trương Thị N.

Đến năm 2005 thì bà N làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tuy nhiên khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì không có ký giáp ranh, không đo vẽ, không tiến hành niêm yết công khai theo quy định của pháp luật nên gia đình các nguyên đơn là người trực tiếp sử dụng không biết.

Trước đây các nguyên đơn có yêu cầu khởi kiện yêu cầu:

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 630143 do Sở Tài nguyên và Môi Trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 21/9/2016 đứng tên bà Trương Thị N;

- Công nhận quyền sử dụng đất diện tích 305m² thửa đất 226, diện tích 924m² thửa số 227 tờ bản đồ số 5 xã Long Mỹ cho ông Phạm Anh H, ông Phạm Văn H và bà Phạm Thị M.

Sau khi đo vẽ thì các nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, đề nghị Tòa án công nhận cho các nguyên đơn diện tích đất theo hiện trạng đang sử dụng cụ thể: Diện tích 126m² thửa 226, diện tích 860m² thửa 227 tờ bản đồ số 5 xã Long Mỹ, huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Các nguyên đơn đồng ý với mảnh trích đo địa chính do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu ngày 21/5/2019

và giá theo biên bản định giá ngày 04/8/2020 của Hội đồng định giá tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, bị đơn bà Trương Thị N, người đại diện hợp pháp của bị đơn là ông Nguyễn Anh T có yêu cầu phản tố và trình bày:

Nguồn gốc diện tích đất tranh chấp nêu trên là của ông nội bà N là ông Nguyễn Văn N chia cho bố bà N, đến năm 1972 thì bố bà N chết để lại cho bà N, khi cho thì không lập giấy tờ nhưng có đưa cho bà N giấy tờ đất của chế độ cũ cấp và canh tác đất từ năm 1972. Khi bố bà N còn sống thì trồng lúa trên đất sau đó đất bị phèn chua nên trồng tràm. Sau đó gia đình bà N phát hiện gia đình nguyên đơn chặt cây tràm và đào ao trên đất (không nhớ rõ thời gian năm nào) thì có nói với chú Bảy K là chú của nguyên đơn yêu cầu ngưng chặt tràm, đào ao vì đó là đất của gia đình bà N. Giữa diện tích đất tranh chấp và diện tích còn lại của bà N thì ranh giới đất trước kia được phân biệt bởi bờ ruộng nhưng sau đó nguyên đơn đã phá bờ ruộng nên không còn ranh mốc cụ thể. Từ năm 2000 gia đình bà N không sử dụng đất này nữa do nguyên đơn đã chặt cây tràm, lấn chiếm đất.

Ngày 10/10/2005, bà N có lập đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 226, 227 tờ bản đồ số 5 xã A, huyện B nêu trên và được Ủy ban nhân dân xã Long Mỹ xác nhận nội dung do cha mẹ bà Trương Thị N tự khai phá trước năm 1960 và để lại cho bà N trước năm 1975. Đến ngày 06/12/2005, Ủy ban nhân dân huyện Đất Đỏ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 619293 đứng tên bà N. Ngày 26/8/2016, bà N có đơn xin cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do hết hạn sử dụng và thay đổi diện tích. Đến ngày 21/9/2016, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CĐ 630143 đứng tên Trương Thị N;

Nay, bà N phản tố yêu cầu các nguyên đơn ông Phạm Anh H, ông Phạm Văn H, bà Phạm Thị M phải chặt bỏ cây trồng trên đất tại thửa số 226, 227 tờ bản đồ số 05 xã A, huyện B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu và trả lại toàn bộ diện tích đất lấn chiếm cho gia đình bà N.

Bà N đồng ý với mảnh trích đo địa chính do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện A, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu ngày 21/5/2019 và biên bản định giá ngày 04/8/2020 của Hội đồng định giá tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ủy ban nhân dân huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, người đại diện vắng mặt không tham gia tố tụng nên Tòa án không ghi nhận được ý kiến.

2. Sở Tài nguyên và Môi trường có văn bản số 2811/STNMT-VPĐK ngày 20/5/2019 trình bày ý kiến như sau:

Ngày 10/10/2005, bà Trương Thị N lập đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 226, 227, tờ bản đồ số 5, diện tích 1.229m² tại xã Long Mỹ đã được Ủy ban nhân dân xã Long Mỹ xác nhận ngày 12/10/2005 do cha mẹ bà N tự khai phá năm 1960. Đến ngày 06/12/2005, Ủy ban nhân dân huyện Đất Đỏ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 619293 cho bà Trương Thị N diện tích 1.229m² đất trồng lúa, thửa 226, 227, tờ bản đồ số 5 tọa lạc tại xã Long Mỹ, huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Ngày 26/8/2016, bà Trương Thị N có đơn xin cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 619293, lý do cấp đổi theo yêu cầu và đơn đăng ký biến động đất đai, lý do: Hết hạn sử dụng và thay đổi diện tích do bản đồ số hóa.

Ngày 05/9/2016, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đất Đỏ có tờ trình số 277/TTr-CNVĐK về việc cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất thửa số 226, 227 của bà N. Đến ngày 21/9/2016, Sở Tài nguyên và Môi trường cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD9630143 cho bà Trương Thị N, thửa 226, 227, diện tích 1.240m² đất trồng lúa, tờ bản đồ số 5 tọa lạc tại xã A, huyện B. Căn cứ điểm a, khoản 1, Điều 76 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ thì Sở Tài nguyên và Môi trường cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà N là đúng quy định.

Người làm chứng trình bày:

1. Ông Phạm Văn T trình bày: Ông Phạm Văn B là anh trai ông T đã khai phá đất từ năm 1976- 1978 để trồng lúa sau trồng mì, năm 1992 thì bán cho bà B để đào ao nuôi cá và trồng lúa đến nay. Phần đất ông B bán cho bà B gồm phần đất tranh chấp, phần làm nhà và ao mà gia đình nguyên đơn sử dụng đến nay. Ranh giới đất của bị đơn và nguyên đơn là hàng tre.

2. Ông Huỳnh Trung N trình bày: Khoảng năm 1980 khi đi chăn bò Ông thấy ông B làm cỏ trên đất tranh chấp hiện nay. Sau thấy ông Phạm Anh H làm chòi trồng rau.

3. Ông Phạm Văn B trình bày: Đất của nhà ông giáp với đất của nguyên đơn và bị đơn cách một con mương nhỏ. Đất tranh trước kia ông B trồng lúa, rau, trồng mì từ năm 1988, sau này thấy gia đình nguyên đơn đào ao nuôi cá, trồng rau muống từ đó đến nay, Ông không thấy ai trồng tràm trên đất này, đất của bị đơn có hàng rào và đang nuôi vịt.

4. Ông Trần Văn T trình bày: Năm 1990, Ông thường xuyên đi qua nhà và đất của ông Phạm Anh H để đến rẫy và thấy gia đình ông H trồng rau muống, rau ngò trên hai thửa đất đang tranh chấp. Năm 1994 thì thấy ông H đào ao nuôi cá và sau đó trồng lúa đến bây giờ.

Tại bản án số 11/2020/DS-ST ngày 28 tháng 8 năm 2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu đã tuyên xử:

Căn cứ các Điều 50, 136, 106 Luật đất đai 2003; các Điều 166, 221, 234 Bộ luật dân sự 2015; các Điều 34, 228 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Nghị quyết 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 31/12/2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội về lệ phí, án phí Tòa án:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Anh H, ông Phạm Văn H, bà Phạm Thị M đối với bà Trương Thị N về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Ông Phạm Anh H, ông Phạm Văn H, bà Phạm Thị M được quyền sử dụng diện tích 126m² đất thửa 226, diện tích 860m² đất thửa 227 cùng thuộc tờ bản đồ số 5 tọa lạc tại xã A, huyện B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

(Vị trí đất theo mảnh trích đo do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện A, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu lập ngày 21/5/2019 kèm theo bản án).

2. Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 630143 do Sở Tài nguyên và Môi Trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 21/9/2016 đứng tên bà Trương Thị N.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo.

Ngày 10/9/2020, bà Trương Thị N có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị xét xử lại theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại phiên tòa hôm nay, người đại diện của bà N vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Ông M trình bày: Án sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, đơn khởi kiện có sửa phần ghi số phát hành giấy chứng nhận QSD đất yêu cầu hủy, không triệu tập con ông B tham gia với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, chưa làm rõ đất do ông T hay do ông B bán, việc hòa giải ở UBND xã không đúng thành phần. Về nội dung: Đất tranh chấp là của gia đình bà N có từ năm 2008, diện tích là hơn 27.000m², sau này bà N là người quản lý, sử dụng, bà N đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ, bên nguyên đơn lấn chiếm đất của bà

N, bà N đã tranh chấp ra UBND xã từ năm 2010 nhưng chưa được giải quyết. Đề nghị hủy án sơ thẩm để xét xử lại.

Ông D đồng ý với ý kiến của ông M. Hàng rào giữa phần đất đang tranh chấp và phần đất còn lại của Bà N do gia đình bà N rào là để ngăn vịt ra khỏi khu chăn nuôi, không phải rào làm ranh đất.

Ông H đại diện các nguyên đơn trình bày: Đất tranh chấp có nguồn gốc do bà B mua của ông B từ năm 1992, sử dụng liên tục cho đến nay, quá trình sử dụng bà N không có ý kiến gì, phần đất đang tranh chấp và đất của bà N giáp nhau có hàng rào ranh đất kiên cố bằng cột bê tông và lưới B40 do bà N rào.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Cấp phúc thẩm thực hiện đúng các quy định về tố tụng,

Về nội dung kháng cáo: Các chứng cứ cho thấy nguồn gốc đất là của ông B chuyển nhượng cho bà B từ năm 1992, bà B sử dụng liên tục cho đến nay bà N biết nhưng nhiều năm không có ý kiến. Theo sổ mục kê thì đất này không có ai đăng ký kê khai. Năm 2005 bà N mới đăng ký. Việc cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho bà N không xác minh chủ sử dụng đất thực tế, không đo vẽ thực địa nên cấp nhầm cho bà N, cấp sơ thẩm xét xử là có căn cứ. Đề nghị bác kháng cáo, giữ nguyên quyết định của án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được thẩm tra, xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1]- Về tố tụng: Phần đơn khởi kiện có sửa lại số phát hành giấy chứng nhận QSDĐ theo yêu cầu khởi kiện đã có chữ ký xác nhận sửa chữa của nguyên đơn bên cạnh vị trí sửa; các con ông B không có quyền lợi nghĩa vụ liên quan gì, vì vậy, cấp sơ thẩm không vi phạm tố tụng.

[2]- Các bên đương sự tranh chấp diện tích đất đo thực tế là 126m² thửa 226, diện tích 860m² thửa số 227 (theo hiện trạng) tờ bản đồ số 5 xã A, huyện B, tỉnh BR- VT, đất đã có giấy chứng nhận QSDĐ số CD 630143 do Sở Tài nguyên và môi trường cấp lại cho bà Trương Thị N ngày 21/9/2016.

[3]- Về nguồn gốc đất và quá trình sử dụng đất tranh chấp:

Nguồn gốc diện tích hai thửa đất trên các bên trình bày khác nhau.

Các nguyên đơn cho rằng: Hai thửa đất trên có nguồn gốc là một phần nằm trong tổng diện tích đất khoảng 4.346m² bà Lê Thị B mua của ông Phạm Văn B vào năm 1992 (do ông T là em ông B bán lấy tiền làm đám ma cho ông B). Việc chuyển nhượng không làm giấy tờ, gia đình bà B đã nhận đất, sử dụng trồng lúa, hoa màu, đào ao nuôi cá liên tục cho đến nay, không ai tranh chấp,

phần đất còn lại mua của ông B gia đình bà B làm nhà ở trên đất. Bà B sử dụng, đăng ký kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất mua của ông B, tuy nhiên không phát hiện cấp thiếu thửa 226, 227. Theo nguyên đơn thì khi còn sống bà B là người sử dụng, các nguyên đơn là con chỉ phụ canh tác. Sau khi bà B chết năm 2018, các nguyên đơn đo vẽ làm thủ tục thửa kế mới phát hiện hai thửa 226, 227 chưa đăng ký và đã bị cấp nhầm cho bà N.

Bị đơn cho rằng: Hai thửa đất trên có nguồn gốc là của ông nội bà N là ông Nguyễn Văn N chia cho bố bà N, đến năm 1972 thì bố bà N chết để lại cho bà N, khi cho thì không lập giấy tờ nhưng có đưa cho bà N giấy tờ đất của chế độ cũ cấp và canh tác đất từ năm 1972. Khi bố bà N còn sống thì trồng lúa trên đất sau đó đất bị phèn chua nên trồng tràm. Sau đó gia đình bà N phát hiện gia đình nguyên đơn chặt cây tràm và đào ao trên đất (không nhớ rõ thời gian năm nào) nhưng bà N không tranh chấp ra chính quyền. Giữa diện tích đất tranh chấp và diện tích còn lại của bà N thì ranh giới đất trước kia được phân biệt bởi bờ ruộng nhưng sau đó nguyên đơn đã phá bờ ruộng nên không còn ranh mốc cụ thể. Từ năm 2000 gia đình bà N không sử dụng đất này nữa do nguyên đơn đã chặt cây tràm, lấn chiếm đất.

Ngày 10/10/2005, bà N có lập đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến ngày 06/12/2005, Ủy ban nhân dân huyện Đất Đỏ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 619293 đứng tên bà N. Ngày 26/8/2016, bà N có đơn xin cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do hết hạn sử dụng và thay đổi diện tích. Đến ngày 21/9/2016, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 630143 đứng tên Trương Thị N;

Xét thấy: Căn cứ vào lời trình bày của các bên, quá trình sử dụng đất cũng như thực tế quản lý, sử dụng đất và lời trình bày của những người làm chứng là người dân sống lâu năm tại địa phương, là những người ở hoặc canh tác gần đất tranh chấp về nguồn gốc đất thì có căn cứ kết luận: Diện tích hai thửa đất trên trước kia là của ông Phạm Văn B đã chuyển nhượng cho bà B (là mẹ các nguyên đơn) từ năm 1992 nằm trong diện tích 4.346m² ông B chuyển nhượng cho bà B. Gia đình bà B đã sử dụng đất ổn định liên tục, trồng lúa, đào ao nuôi cá từ năm 1992 đến năm 2018 không có ai tranh chấp, sau khi bà B chết năm 2018 mới phát hiện đất bị cấp nhầm sang tên bà N.

Bà N cho rằng đất trên của gia đình bà nhưng bà không chứng minh được quá trình sử dụng đất. Thực tế ranh đất của bà N và phần đất đang tranh chấp hiện có hàng rào ranh kiên cố do chính bà N dựng, đất bà N cũng thấp hơn đất tranh chấp rất nhiều và đang nuôi vịt. Bà N thừa nhận bà biết gia đình các

nguyên đơn sử dụng đất từ năm 1992 nhưng không tranh chấp, không có ý kiến hay khiếu nại gì trong thời gian gần 30 năm, điều đó chứng tỏ đất này không phải của gia đình bà N. Thực tế không có chứng cứ kết luận bà N sử dụng đất này, việc năm 2005 UBND huyện cấp giấy chứng nhận QSD đất cho bà N nhưng tại thời điểm này đất đang do gia đình các nguyên đơn sử dụng nên việc cấp giấy chứng nhận QSD đất cho bà N (là người không trực tiếp sử dụng đất) là không đúng pháp luật.

[3]- Gia đình bà B sử dụng đất liên tục từ năm 1992, không có tranh chấp, diện tích hai thửa đất trên là một phần nằm trong diện tích 4.346m² đất bà B mua của ông B năm 1992 nhưng khi đăng ký kê khai đã đăng ký sót thửa. Các phần đất còn lại trong diện tích 4.346m² (liền kề đất đang tranh chấp) thực tế gia đình bà B đang sử dụng canh tác và làm nhà ở trên đất từ 1992.

Do đó, có căn cứ kết luận diện tích hai thửa đất trên thuộc quyền sử dụng của bà B, nay là của các thừa kế của bà B.

[4]- Cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là có căn cứ.

Bà N kháng cáo nhưng không đưa ra được chứng cứ cho yêu cầu kháng cáo của mình nên không chấp nhận kháng cáo; giữ nguyên quyết định của án sơ thẩm.

Án phí phúc thẩm: Bà N phải chịu nhưng miễn án phí do bà N là người cao tuổi.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Trương Thị N; giữ nguyên quyết định của Bản án sơ thẩm số 11/2020/DS-ST ngày 28 tháng 8 năm 2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu như sau:

Căn cứ các Điều 50, 136, 106 Luật đất đai 2003; các Điều 166, 221, 234 Bộ luật dân sự 2015; các Điều 34, 228 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Nghị quyết 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 31/12/2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội về lệ phí, án phí Tòa án, tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Anh H, ông Phạm Văn H, bà Phạm Thị M đối với bà Trương Thị N về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Ông Phạm Anh H, ông Phạm Văn H, bà Phạm Thị M được quyền sử dụng chung diện tích 126m² đất thửa 226, diện tích 860m² đất thửa 227 cùng thuộc tờ bản đồ số 5 tọa lạc tại xã A, huyện C, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

(Vị trí đất theo mảnh trích đo do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện A, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu lập ngày 21/5/2019 kèm theo bản án).

2. Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 630143 do Sở Tài nguyên và Môi Trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 21/9/2016 đứng tên bà Trương Thị N đối với phần diện tích đất tại phần 1 quyết định bản án này.

3. Về chi phí tố tụng và án phí:

- Về chi phí tố tụng: Chi phí đo vẽ, thẩm định ông Phạm Anh H, ông Phạm Văn H, bà Phạm Thị M tự nguyện chịu và đã nộp đủ. Chi phí định giá bà Trương Thị N phải chịu và đã nộp đủ.

- Về án phí dân sự sơ thẩm:

+ Ông Phạm Anh H, ông Phạm Văn H, bà Phạm Thị M không phải chịu án phí; hoàn trả cho ông H, ông H, bà M số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003782 ngày 05/12/2014 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện A, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

+ Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà Trương Thị N.

- Án phí phúc thẩm: Bà N phải chịu nhưng miễn án phí cho bà N.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao (1);
- VKSNDCC tại thành phố Hồ Chí Minh (1);
- TAND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (1);
- VKSND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (1);
- Cục THADS tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (1);
- Các đương sự;
- Lưu: hồ sơ (1), VP(3) (07);

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
Thẩm phán – Chủ tọa phiên Tòa

(đã ký)

Nguyễn Văn Hùng