

Bản án số: **63/2020/DS-PT**

Ngày: 08-5-2020

V/v “Tranh chấp QSDĐ và
Hợp đồng chuyển nhượng
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: Bà Đinh Thị Quý Chi

Ông Bùi Thanh Thảo

- 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 Đỗ Thị Lựa - Kiểm sát viên.

Trong các ngày từ 04 tháng 5 đến ngày 08 tháng 5 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: 47/2020/TLPT-DS ngày 19 tháng 02 năm 2020 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”, do Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2019/DS-ST ngày 15 tháng 10 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Bình Phước bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 53/2020/QĐXXPT-DS ngày 30 tháng 3 năm 2020, giữa:

+ *Nguyên đơn:* Ông Trần Văn N, sinh năm 1950; Trú tại: Tổ 4, ấp 2, xã M, huyện C, tỉnh Bình Phước. (Có mặt)

+ *Bị đơn:* Ông Trần Văn Đ, sinh năm 1962; Bà Phan Thị H, sinh năm 1975; Cùng trú tại: Số nhà 18, tổ 6, ấp 4, xã M, huyện C, tỉnh Bình Phước. (Ông Đ và bà H có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Luật sư Phạm Văn S - thuộc Công ty luật TNHH P, Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh; Địa chỉ: 68/240 Phạm Quang Khải, phường T, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh (Có mặt)

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

1. Ông Trần Đức T, sinh năm 1969; Bà Trần Thị Tr, sinh năm 1969; Cùng trú tại: Tổ 11, ấp 5, xã M, huyện C, tỉnh Bình Phước. (Ông T và bà Tr mặt)

2. Ông Trần Văn V, sinh năm 1962; Bà Hồ Thị L, sinh năm 1966; Cùng trú tại: Tổ 11, ấp 5, xã M, huyện C, tỉnh Bình Phước. (Ông V và bà L mặt)

3. Ông Hồ Vĩnh V2, sinh năm 1959; Bà Hồ Thị L2, sinh năm 1960; Cùng trú tại: Tổ 12, ấp 5, xã M, huyện C, tỉnh Bình Phước (Vắng mặt)

4. Chị Hồ Thị H2, sinh năm 1987; Chị Hồ Thị H3, sinh năm 1990; Anh Hồ Vĩnh B, sinh năm 1992; Chị Hồ Thị M, sinh năm 1995; Cùng trú tại: Ấp 5, xã M, huyện C, tỉnh Bình Phước. (Đề nghị giải quyết vắng mặt)

5. Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Bình Phước.

Người đại diện theo ủy quyền ông Tạ Hữu Dũng, chức vụ: Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Bình Phước.

Địa chỉ: Khu phố Trung Lợi, thị trấn C, huyện C, tỉnh Bình Phước (Đề nghị giải quyết vắng mặt)

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

Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Trần Văn N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Trần Văn N trình bày: Vào năm 2000, ông cùng với ông Trần Văn Đ, bà Phan Thị H và ông Phan Văn H4, ông Phan Văn H5, ông Vũ Đình H6 nhận chuyển nhượng chung diện tích đất 86.000m² tại ấp 05, xã M, huyện C, tỉnh Bình Phước của ông Huỳnh Phước N2. Các bên thống nhất để ông Đ đứng ra giao dịch chuyển nhượng và đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (QSDĐ) và khi nào các bên có nhu cầu thì làm thủ tục tách giấy chứng nhận QSDĐ sau; việc thỏa thuận nhận chuyển nhượng đất chung các bên không làm giấy tờ gì. Giá đất nhận chuyển nhượng của ông N2 là 18.000.000 đồng/01ha. Tuy nhiên, do địa hình và vị trí đất không như nhau các bên tiến hành bóc thăm và định giá đối với từng vị trí đất, trong đó có 03 loại đất, loại thứ nhất là 22.000.000 đồng/1ha, loại thứ hai là 20.000.000đồng/1ha, loại thứ 3 là 18.000.000đ/1ha. Trong đó, ông N bóc thăm được 03ha (trong đó có 400m² thổ cư) với giá trị 22.000.000đồng/1ha, số tiền ông nhận chuyển nhượng đất là 66.000.000 đồng và tiền chuyển mục đích 400m² đất thổ cư ông không nhớ chính xác là bao nhiêu, nhưng ông đã đưa cho ông Đ để ông Đ trả cho ông N2; ông nhận chuyển nhượng để cho các em của ông là ông Trần Đức T và ông Trần Văn V sinh sống, canh tác. Sau khi bóc thăm ông đã nhận đất canh tác là 03ha, có cắm mốc bằng cột xi măng, khi đo đạc thì phần đất này có diện tích là 31.549m². Riêng đối với phần đất 3.959,2m² tiếp giáp với phần đất 31.549m² là do các em ông là Trần Đức T và Trần Văn V khai phá. Cả 02 diện tích đất này các em của ông đã quản lý, sử dụng từ năm 2000 cho đến nay. Nay, ông yêu cầu Tòa án công nhận QSDĐ có diện tích 33.588,3m² (trong đó có 400m² đất ở nông thôn) và QSDĐ có diện tích 926.5m² tọa lạc tại ấp 5, xã M, huyện C, tỉnh Bình Phước; đất được Ủy ban nhân dân (UBND) huyện C cấp giấy chứng nhận QSDĐ số seri AO 631026, số vào sổ 631025 cấp cho hộ ông Trần Văn Đ, bà Phan Thị H là QSDĐ của ông.

Đối với yêu cầu độc lập của ông V2, bà L2: Ông cho rằng đất đã có sơ đồ là QSDĐ và có ranh giới từ năm 2009, theo ông yêu cầu thì phải theo sổ cũ vì đất đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ. Diện tích đất này nếu trong giấy chứng nhận QSDĐ của ông V2 không có thì ông không đồng ý.

Bị đơn ông Trần Văn Đ, bà Phan Thị H trình bày: Nguồn gốc của thửa đất này là ông nhận chuyển nhượng của ông Huỳnh Phước N2 với diện tích thửa đất là

95.877m² vào năm 2000, sau đó ông chuyển nhượng lại cho ông N 03ha với giá là 22.000.000đồng/01 ha; ông H5 02ha, ông H6 01ha và bà H7 01ha. Ông đã giao đất cho ông N vào năm 2000, khi giao có cắm mốc bằng cây, sau đó ông N thay bằng cột xi măng, theo đo đạc thì phần đất này có diện tích là 31.549m². Sau khi nhận đất thì phía anh em ông N quản lý, sử dụng luôn phần đất phía sau đất của ông với diện tích là 3.959,2m². Như vậy, tổng diện tích đất ông N đã sử dụng là 35.500,2m², dư 5.500,2m² so với diện tích đất ông chuyển nhượng cho ông N. Giữa ông và ông N đã có sự thương lượng với nhau khi làm thủ tục tách sổ thì sẽ đo đạc thực tế và thương lượng cụ thể nếu thiếu sẽ bù đất, nếu thừa sẽ trả lại đất hoặc tính bằng tiền. Ông đã làm hồ sơ cho ông N nhưng ông N nói khi nào 02 em của ông N vào thì sang tên một lần cho các em của ông N. Nay ông N yêu cầu ông tách sổ sang tên cho ông N đối với toàn bộ thửa đất thì ông không đồng ý, ông chỉ đồng ý sang tên đúng với diện tích ông N đã mua là 03ha, còn phần đất dư còn lại yêu cầu ông N trả lại cho ông, nếu ông N lấy đất thì trả lại cho ông giá trị bằng tiền.

Đối với yêu cầu độc lập của ông V2, bà L2: Đất đã có sơ đồ nên khi nói rằng ông lấn đất của ông V2 thì ông không hiểu vì sao. Ông yêu cầu Tòa án giải quyết theo giấy chứng nhận QSDĐ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn V, bà Hồ Thị L và ông Trần Đức T và bà Trần Thị Tr trình bày: Tháng 5 năm 2000, ông T và ông V có nhờ anh của các ông là Trần Văn N nhận chuyển nhượng đất để đưa gia đình vào lập nghiệp. Đến tháng 7 năm 2000 thì ông N nhận chuyển nhượng đất chung với ông H6, ông H4, ông H5, ông Đ 01 thửa đất của ông Huỳnh Phước N2, trong đó ông N nhận chuyển nhượng 03ha cho ông T và ông V. Khi làm thủ tục tách sổ thì ông N2 không tách cho từng hộ mà chỉ làm 01 sổ, các bên bạc bản cho 01 người đứng tên trong giấy chứng nhận QSDĐ là ông Đ. Khi nhận đất thì các ông canh tác luôn phần vượt qua cột mốc đã xác định là do khi đó đất suối và rừng cây rậm rạp. Nay ông N yêu cầu ông Đ làm thủ tục tách sổ cho ông N đối với diện tích đất ông T và ông V đang sử dụng thì các ông cũng đồng ý, khi nào ông N có giấy chứng nhận QSDĐ thì các ông sẽ yêu cầu ông N tách sổ cho các ông. Ông T và ông V không yêu cầu Tòa án giải quyết quan hệ giữa các ông và ông N.

Đối với yêu cầu độc lập của ông V2, bà L2: Đất đã có giấy chứng nhận QSDĐ, ông V2 đã trồng cây lên phần đất của các ông đang sử dụng. Các ông yêu cầu Tòa án xác định theo sơ đồ đất năm 2000 và 2009 và yêu cầu ông V2 trả lại đất cho các ông.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hồ Vĩnh V2, bà Hồ Thị L2 có yêu cầu độc lập trình bày: Vợ chồng ông có thửa đất số 275, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại ấp 5, xã M, huyện C, tỉnh Bình Phước, đất được cấp giấy chứng nhận QSDĐ số AO 158771 ngày 15/01/2009 cho hộ ông Hồ Vĩnh V2 và bà Hồ Thị L2, giáp ranh với thửa đất do ông Trần Văn T, Trần Văn V quản lý, sử dụng. Từ trước tới nay các ông sử dụng đất ổn định, không có tranh chấp gì. Đối với phần diện tích 189,3m² thuộc thửa đất số số 266, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại ấp 5, xã M, huyện C, tỉnh Bình Phước, đất được cấp giấy chứng nhận QSDĐ số AO 631036, sổ vào sổ H-02727 ngày 15/01/2009 cho hộ ông Trần Văn Đ và bà Phan Thị H là của các ông và do các ông quản lý, sử dụng ổn định từ trước tới nay không có tranh chấp nên ông yêu cầu ông Đ, bà H có trách nhiệm trả lại cho các ông. Ông V2 nhận chuyển nhượng đất vào năm 2003, đã có ranh giới rõ ràng và ông sử dụng ổn định, trồng cây lâu năm từ đó cho đến nay.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm (lần 1) số 28/2010/DS-ST ngày 16/9/2010 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Bình Phước quyết định: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông N và yêu cầu phản tố của bị đơn ông Đ. Công nhận QSDĐ của ông N đối với diện tích đất 35.509m² (có 2147,3m² HLLG + 922,2m² suối). Buộc ông Đ, bà H phải sang tên giấy chứng nhận QSDĐ cho ông N. Buộc ông N thanh toán cho ông Đ, bà H số tiền 179.750.000đ.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm (lần 1) số 11/2011/DS-PT ngày 11/7/2011 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước quyết định: Sửa Bản án sơ thẩm. Công nhận QSDĐ của ông N đối với diện tích đất 35.509m² (có 2147,3m² HLLG + 922,2m² suối); chấp nhận yêu cầu phản tố, công nhận 400m² thổ cư thuộc QSDĐ của ông Đ.

Tại Quyết định tái thẩm số 06/2015/DS-TT ngày 03/9/2015 của Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại TP HCM quyết định: Hủy Bản án dân sự phúc thẩm (lần 1) số 11/2011/DS-PT ngày 11/7/2011 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước và Bản án dân sự sơ thẩm (lần 1) số 28/2010/DS-ST ngày 16/9/2010 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Bình Phước. Lý do: Phần ông N chưa tách sổ nhưng thực tế sử dụng là 30.849m² (phần thứ nhất 27.552m² và phần thứ hai 3.297m²). Tuy nhiên, kết quả đo đạc ngày 08/7/2010 thì diện tích đất ông N sử dụng là 35.509m². Phần đất ông N2 chuyển nhượng cho ông Đ có tứ cận đầy đủ nhưng cấp phúc thẩm chưa thu thập chứng cứ làm rõ việc khai phá thêm mà công nhận các em của ông N khai phá là chưa đủ căn cứ vững chắc. Ngày 11/2/2015, UBND huyện C quyết định thu hồi 995m² đất suối trong tổng số 1.921,5m² tại thửa 266, đây là tình tiết mới có thể làm thay đổi nội dung vụ án. Phần quyết định của Bản án phúc thẩm tuyên “Buộc ông Đ, bà H phải làm thủ tục sang tên QSDĐ cho ông N...” là khó thi hành án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm (lần 2) số 28/2019/DS-ST ngày 15/10/2019 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Bình Phước quyết định: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn N; Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Trần Văn Đ; Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hồ Vĩnh V2, bà Hồ Thị L2.

Công nhận QSDĐ đối với phần diện tích 189,3m² thuộc thửa đất số 266, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại ấp 5, xã M, huyện C, tỉnh Bình Phước có tứ cận: Đông giáp thửa 275, Tây và Nam giáp thửa đất phần đất suối thuộc thửa đất 266, Bắc giáp đường đất và toàn bộ tài sản gắn liền với phần đất trên cho ông Hồ Vĩnh V2 và bà Hồ Thị L2. (Có sơ đồ đo đạc ngày 19/3/2019 kèm theo).

Công nhận QSDĐ của ông Trần Văn N đối với thửa đất số 267, tờ bản đồ số 5, có diện tích 33.587,3m² (trong đó có 2.192,4m² đất thuộc hành lang lộ giới và 400m² đất thổ cư) tọa lạc tại ấp 5, xã M, huyện C, tỉnh Bình Phước, đất đã được UBND huyện C cấp giấy chứng nhận QSDĐ số AO 631025, sổ vào sổ H-02726 ngày 15/01/2009 cho hộ ông Trần Văn Đ và bà Phan Thị H và diện tích 1.732,2m² (trong đó 995m² đất suối), tọa lạc tại ấp 5, xã M, huyện C, tỉnh Bình Phước có tứ cận: Đông giáp phần đất công nhận cho ông Hồ Vĩnh V2h và bà Hồ Thị L2, Nam giáp thửa đất 305, Tây giáp đường đất, Bắc giáp đường đất, đất đã được UBND huyện C cấp giấy chứng nhận QSDĐ số AO 631026, sổ vào sổ H-02727 ngày 15/01/2009 cho hộ ông Trần Văn Đ và bà Phan Thị H. (Có sơ đồ đo đạc ngày 19/3/2019 kèm theo).

Buộc ông Trần Văn N phải có nghĩa vụ thanh toán cho ông Trần Văn Đ và bà Phan Thị H số tiền là: 1.149.314.230 đồng.

Đối với toàn bộ tài sản có trên đất là của ông T, ông V cũng như việc tách giấy chứng nhận QSDĐ giữa ông N và ông T, ông V, do không có yêu cầu nên không xem xét giải quyết.

Các bên có liên quan có quyền, nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận QSDĐ được chia theo quy định về pháp luật đất đai.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 28/10/2019 nguyên đơn ông N kháng cáo Bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm công nhận thửa đất số 267, tờ bản đồ số 5, diện tích 33587,3m² (trong đó có 400m² thổ cư) tọa lạc tại ấp 5, xã M, huyện C, đất đã được UBND huyện C cấp giấy chứng nhận QSDĐ số AO 631025 và thửa đất số 266, tờ bản đồ số 5, diện tích 1922,1m² tọa lạc tại ấp 5, xã M, huyện C, đất đã được UBND huyện C cấp giấy chứng nhận QSDĐ số AO 631026 thuộc QSDĐ của ông N.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn ông Trần Văn N (đồng thời là người kháng cáo) vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và yêu cầu khởi kiện; bị đơn ông Trần Văn Đ vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố; các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Quan điểm của nguyên đơn ông N: Năm 2000, ông N cùng với ông Đ, ông H6, ông H5 và bà H7 cùng nhận chuyển nhượng của ông N2 diện tích đất 86000m², đồng thời thỏa thuận giao cho ông Đ đứng tên giấy chứng nhận QSDĐ. Khi thỏa thuận phân chia thì nhờ ông T2 cán bộ Địa chính xác minh hiện trạng, đo đạc thực tế thì diện tích là 95.877m², nhưng phân chia cho các bên thì các bên không quan tâm diện tích đất là bao nhiêu vì đã được cán bộ Địa chính cắm mốc ranh cụ thể. Sau khi nhận đất quản lý, sử dụng thì ông T và ông V trồng cây, xây nhà, khai phá thêm đất thì ông Đ không có ý kiến hay tranh chấp gì. Phần diện tích khai phá thêm dư ra hiện nay không ảnh hưởng đến diện tích theo giấy chứng nhận QSDĐ của ông Đ, nên thuộc QSDĐ của ông N.

Quan điểm của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Theo quyết định của UBND huyện Bình Long (cũ) cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho ông N2, cũng như biên bản xác minh hiện trạng khi ông N2 chuyển nhượng QSDĐ cho ông Đ với diện tích thửa đất là 95.877m² vào năm 2000, sau đó ông Đ đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ. Từ trước đến nay ông Đ xác định chỉ chuyển nhượng cho ông N diện tích đất 03ha với giá là 22.000.000đồng/01 ha, việc chuyển nhượng này đã hoàn thành (các bên đã bàn giao đất, giao nhận tiền xong), ông Đ không có ý kiến gì về diện tích đất 03ha này. Phần diện tích đất dư ra phía ông N không cung cấp được chứng cứ chứng minh diện tích đất này thuộc QSDĐ của ông N, nên đương nhiên thuộc QSDĐ của ông Đ. Quá trình giải quyết vụ án đã tiến hành đo vẽ, diện tích đất tranh chấp có tứ cận rõ ràng, nên không có cơ sở cho rằng diện tích đất dư ra là do ông T và ông V khai phá thêm. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét buộc ông N phải hoàn trả hơn 5000m² diện tích đất dư ra cho ông Đ (nếu

không trả lại đất thì hoàn trả bằng giá trị QSDĐ theo quyết định của cấp sơ thẩm là 1.149.314.320 đồng). Đối với 400m² đất thổ cư đã có từ khi cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho ông N2, sau đó chuyển nhượng cho ông Đ nên thuộc QSDĐ của ông Đ.

Quan điểm của ông T, ông V, bà Tr, bà L: Phần diện tích đất dư ra hiện đang tranh chấp không thuộc diện tích đất đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ của ông Đ, mà do ông T và ông V khai phá thêm sau khi nhận đất quản lý, sử dụng từ năm 2000 đến nay không ai tranh chấp. Đối với diện tích khai phá mà Luật sư của ông Đ yêu cầu phải có xác nhận của chính quyền địa phương là không hợp lý. Năm 2009 khi các bên đang có tranh chấp mà ông Đ lại làm thủ tục cấp đổi thành 02 giấy chứng nhận QSDĐ là sai. Về hiện trạng suối và đường đi hiện nay đã có nhiều thay đổi. Vì vậy, thống nhất với yêu cầu kháng cáo của ông N.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát: Về tố tụng: Kể từ thời điểm thụ lý giải quyết 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 năm 2015 (BLTTDS); Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận kháng cáo của ông N, sửa một phần Bản án sơ thẩm theo hướng công nhận phần diện tích đất tranh chấp thuộc QSDĐ của ông N, vì vậy không buộc ông N phải có nghĩa vụ thanh toán lại giá trị QSDĐ cho ông Đ. Đồng thời, sửa về án phí dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Trên cơ sở nội dung vụ án, căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ và kết quả tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Trần Văn N 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 ông Trần Văn N thấy rằng: Diện tích đất tranh chấp tọa lạc tại ấp 5, xã M, huyện C, tỉnh Bình Phước được UBND huyện B (cũ), tỉnh Bình Phước cấp giấy chứng nhận QSDĐ số 00416QSDĐ/1431/QĐUB-H ngày 03/8/2000 cho hộ ông Trần Văn Đ có nguồn gốc do ông Huỳnh Phước N2 đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ số 3779/GCN-SB ngày 24/12/1993 có diện tích 86.037m² (trong đó 400m² đất thổ cư và 85.637m² đất quả) chuyển nhượng cho ông Trần Văn Đ theo Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ vào ngày 15/7/2000 (BL457). Theo ông Trần Văn N thì diện tích đất này là do ông N cùng ông Đ, ông Vũ Đình H6, ông Phan Văn H5 và ông Phan Văn H4 (là chồng bà Hoàng Thị H7) cùng nhau nhận chuyển nhượng chung diện tích đất này của ông N2 với giá 18.000.000đ/ha; trong đó, phần của ông N là 3ha, ông H6 2ha, ông H5 1ha, bà H7 1ha và ông Đ 1,6ha. Do diện tích đất và vị trí không đồng đều nên các bên thống nhất bốc thăm để chia đất. Do ông N bốc thăm được diện tích đất 2 mặt tiền nên các bên thống nhất giá 22.000.000đ/ha; phần diện tích đất của ông H5 là 20.000.000đ/ha; phần diện tích đất của ông H6 và ông Đ là 18.000.000đ/ha.

Ông Đ cho rằng không có việc nhận chuyển nhượng chung đất của ông N2, mà toàn bộ thửa đất nêu trên do một mình ông Đ nhận chuyển nhượng của ông N2, sau đó chuyển nhượng lại cho ông N, ông H6, ông H5, ông H4 (chồng bà H7) vào khoảng tháng 7 năm 2000, nhưng do giữa ông N, ông H6, ông H5, ông H4 ai cũng muốn có vị trí tốt và để khỏi mất lòng nhau nên đã bốc thăm để chia đất.

Cả bên nguyên đơn ông N và bị đơn ông Đ đều cung cấp người làm chứng để chứng minh.

Theo lời trình bày của những người chứng cho ông N gồm ông Chu Văn L3, ông Nguyễn Thanh H8 và ông Hồ Minh T3 (BL71-83, 84-89, 384-386) xác định ông N, ông Đ, ông H6, ông H4, ông H5 có nhận chuyển nhượng chung thửa đất của ông N2 và thống nhất cho ông Đ đứng ra giao dịch và đứng tên giấy chứng nhận QSDĐ. Sau khi nhận chuyển nhượng đất thì các bên tiến hành bóc thăm và nhận đất sử dụng. Sau đó ông N yêu cầu ông Đ tách sổ nhưng ông Đ không tách sổ nên hai bên tranh chấp.

Còn theo lời trình bày của những làm chứng cho ông Đ gồm ông Vũ Đình H6, ông Phan Văn H4, ông Phan Văn H5 (BL545-547) xác định ông Đ là người nhận chuyển nhượng đất của ông N2, sau đó chuyển nhượng lại cho ông N, ông H6, ông H4, ông H5. Do ai cũng muốn lấy phần đất có đường đi, nên ông N, ông H4 và ông H5 đã tổ chức bóc thăm, ông Đ đứng ngoài xem ai bóc được phần nào thì chuyển nhượng phần đất đó.

Xét lời trình bày của người làm chứng cho phía ông N và ông Đ đều phù hợp với ý kiến trình bày của ông N, ông Đ. Nhưng người làm chứng cho ông Đ có mối quan hệ gia đình, nên chưa đủ cơ sở vững chắc để chứng minh, mà cần căn cứ vào tài liệu, chứng cứ khác để xem xét. Tại biên bản xác minh hiện trạng đất tranh chấp ngày 22/8/2008 (BL07-08) thì ông Đ thừa nhận *“mua đất chung từ năm 2000 đến nay giao cho ông đứng sổ lúc mua đất...”*. Mặt khác, tại biên bản xác minh hiện trạng về việc chuyển QSDĐ ngày 11/10/2002 thì sơ đồ đo đạc do ông Nguyễn Văn T2 - nguyên cán bộ Địa chính xã M cũng xác định vị trí phân chia đất giữa các hộ ông N, bà H7-ông H4, ông H5, ông H6, ông Đ, điều này phù hợp với lời thừa nhận của các đương sự ông N, ông Đ là tại thời điểm bóc thăm chia đất có ông T2 là cán bộ Địa chính xã đo đạc cắm mốc phân chia ranh giới đất cho từng người và cũng phù hợp với nội dung báo cáo ngày 25/8/2008 của UBND xã M (BL04-06). Như vậy, có đủ căn cứ xác định có việc thỏa thuận bằng lời nói giữa ông N, bà H7-ông H4, ông H5, ông H6, ông Đ về việc nhận chuyển nhượng đất chung của ông N2 và việc phân chia đất vào tháng 4 năm 2000 và việc ông Đ đứng tên trong hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 15/7/2000 chỉ là thủ tục hợp thức việc chuyển nhượng đất giữa các bên đương sự mà ông Đ là người đại diện ký kết hợp đồng với ông N2.

[3] Vào thời điểm thỏa thuận phân chia đất, ông N được chia 3ha. Theo ông N, phần diện tích đất này do ông nhận chuyển nhượng giùm cho 2 em của ông là ông Trần Văn T và Trần Văn V. Ngay sau khi nhận được đất, ông N đã giao đất cho ông T, ông V quản lý, canh tác, sử dụng từ đó đến nay. Nội dung này được vợ chồng ông T, bà Tr và vợ chồng ông V, bà L thừa nhận. Sau đó, do ông Đ phát sinh tranh chấp với ông N, ông T, ông V về diện tích đất thực tế sử dụng nên cho đến nay ông Đ chưa thực hiện thủ tục sang tên, tách thửa cho ông N. Tuy nhiên, xét từ khi nhận đất quản lý, sử dụng cho đến nay, hộ ông T và ông V đã xây nhà kiên cố, cải tạo đất trồng cây trồng lâu năm mà phía hộ ông Đ không phản đối; việc sử dụng đất không bị cơ quan có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính về đất đai; hơn nữa, tại phiên tòa sơ thẩm ông Đ, bà H cũng đồng ý với yêu cầu sang tên, tách thửa của ông N. Tại phiên tòa phúc thẩm, một lần nữa ông Đ và bà H và Luật sư xác nhận lại ý chí này. Vì vậy, căn cứ Điều 690, 693 Bộ luật Dân sự (BLDS) năm 1995, tiết b.3 điểm b tiêu mục 2.3 mục 2 phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng

pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình, Tòa án cấp sơ thẩm công nhận sự việc ông N, ông Đ, ông H6, ông H5, ông H4-bà H7 cùng nhận chuyển nhượng QSDĐ của ông N2 và công nhận QSDĐ của ông N (thực tế do hộ ông T và ông V đang quản lý, sử dụng) là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

[4] Đối với diện tích đất tranh chấp hiện nay: Theo thỏa thuận phân chia đất năm 2000, phần diện tích đất phân chia cho ông N gồm 02 thửa đất (gồm 01 thửa lớn có cạnh phía Đông giáp đường đất và thửa nhỏ giáp bung). Ông N cho rằng phần diện tích đất hiện nay chênh lệch tăng thêm này là do 2 em của ông là ông T và ông V khai phá thêm ở phần đất hoang bụi rậm, giáp bung suối, ngoài phạm vi diện tích đất 3ha mà ông N được phân chia. Lời trình bày này phù hợp với lời trình bày của ông T và ông V và được người làm chứng Chu Văn L3, Nguyễn Thanh H8, Hồ Văn T3 xác nhận.

Về phía ông Đ không thừa nhận phần diện tích tăng thêm này là do ông T và ông V khai phá, mà cho rằng khi thỏa thuận phân chia đất thì ông N chỉ nhận 3ha. Ông Đ chứng minh tại biên bản hòa giải ngày 09/9/2008 tại UBND xã M, ông N thừa nhận “...*khi chia đã xong rồi còn lại thừa thiếu thì ông N không biết*”. Hơn nữa, cũng tại buổi hòa giải này, chính ông N xác định “*Khi mua thì anh Đ có nói khi dư trả lại cho tôi. Thì tôi trả lời là tôi mua cho các em tôi nên do các em tôi bàn bạc*”. Điều này phù hợp với lời trình bày của ông Đ tại biên bản hòa giải ngày 24/8/2010 khi ông Đ cho rằng ông Đ không có ý kiến về việc các em ông N sử dụng canh tác phần đất vượt quá mốc đã cắm để xác định ranh giới và khi nào tách giấy chứng nhận QSDĐ thì ông Đ sẽ lấy lại.

Xét thấy, theo giấy chứng nhận QSDĐ số 3779/GCN-SB ngày 24/12/1993 của ông Huỳnh Phước N2 thì toàn bộ thửa đất có diện tích $86.037m^2$, có cạnh phía Đông giáp đất ông Đặng Minh K, không giáp bung suối (BL455-456). Nhưng khi xác minh hiện trạng ngày 15/7/2000 (có kèm sơ đồ diện tích đất chuyển nhượng) để chuyển nhượng theo hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 15/7/2000 giữa ông N2 với ông Đ thì diện tích đất tăng lên thành $95.877m^2$ (tách thành 02 thửa: thửa thứ nhất diện tích $90.457m^2 + 400m^2$ thổ cư, thửa thứ hai diện tích $5.020m^2$ có cạnh phía Đông giáp khu vực bung suối, với tứ cận: phía Đông giáp đường đi và suối; phía Tây giáp Phạm Xuân L, Đặng Văn Ng; phía Nam giáp Trương Văn U; phía Bắc giáp đường xóm và khu vực suối nằm ngoài diện tích đất chuyển nhượng (BL451).

Theo biên bản xác minh hiện trạng đất ngày 11/10/2002 thì phần diện tích thửa đất thứ hai (phần đất giáp bung) ông Đ sang tên tách thửa cho ông H6, ông H5, bà H7 và tại Công văn số 453/UBND-NC ngày 24/8/2018 của UBND huyện C xác định sau khi được cấp giấy chứng nhận QSDĐ, ông Đ làm thủ tục chuyển nhượng cho bà H7 là $9.136m^2 + 1.210m^2 = 10.346m^2$ (tăng $346m^2$); chuyển nhượng cho ông H5 là $19.641m^2 + 408m^2 = 20.049m^2$ (tăng $49m^2$); chuyển nhượng cho ông H6 $10.326m^2$ (tăng $326m^2$); phần của ông N chưa tách sổ nhưng thực tế đã sử dụng là $27.552m^2 + 3.297m^2 = 30.840m^2$ (tăng $849m^2$) (BL323-324). Như vậy, phần diện tích đất theo giấy chứng nhận QSDĐ ngày 03/8/2000 của ông Đ còn lại là: $95.877m^2 - (10.346m^2 + 20.049m^2 + 10.326m^2) = 55.156m^2$ (trong đó có $400m^2$ thổ cư). Phần diện tích $55.156m^2$ này được cấp đổi giấy chứng nhận QSDĐ ngày 15/01/2009 theo kết quả đo đạc chính quy thành các thửa sau: Thửa số 266, tờ bản đồ số 05, diện tích $1.921,5m^2$ CLN, số vào sổ H02727; Thửa số 267, tờ bản đồ số

05, diện tích 33.587,3m² (trong đó có 400m² đất ở), sổ vào sổ H02726 (hiện ông N đang quản lý, sử dụng thửa 266 và thửa 267); Thửa số 324, tờ bản đồ số 05, diện tích 24.242,7m² CLN, sổ vào sổ H02728 (hiện nay hộ ông Đ đang quản lý, sử dụng thửa đất này); tổng diện tích cấp đổi là 59.751,5m², chênh lệch so với trước đó là 4.595,5m².

Như vậy, khi sang tên tách thửa cho bà H7, ông H5 và ông H6 thì diện tích của 03 hộ này đều tăng so với diện tích thỏa thuận phân chia, nhưng ông Đ không thắc mắc và khiếu nại gì, cũng không yêu cầu bà H7, ông H5 và ông H6 trả lại diện tích tăng thêm như ông Đ yêu cầu đối với ông N. Điều này phù hợp với ý chí của các bên là khi phân chia vào năm 2000 các bên chỉ đóng cọc ranh và ước chừng diện tích, chứ không thỏa thuận diện tích cụ thể. Đồng thời, đối với diện tích đất còn lại sau khi được cấp đổi giấy chứng nhận QSDĐ cũng tăng thêm 4.595,5m², ông Đ và người làm chứng là ông H6, ông H4, ông H5 cho rằng hiện trạng sử dụng đất từ trước đến nay không thay đổi, nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh việc gia tăng diện tích đất này. Hơn nữa, ông Đ cho rằng sau khi phân chia đất, ông N có di dời cọc mốc ranh đất về phần diện tích đất phân chia cho bà H7, làm ảnh hưởng đến diện tích đất của ông Đ. Tuy nhiên, theo vị trí các thửa đất của các hộ thì thửa đất của ông N không tiếp giáp trực tiếp với thửa đất của ông Đ, mà cách 3 thửa đất của 3 hộ còn lại là ông H6, ông H5, bà H7. Mặt khác, ông Đ cho rằng ông N di dời cọc mốc làm ảnh hưởng đến diện tích đất của mình nhưng từ năm 2002 đến nay không khiếu nại, khởi kiện ông N và 3 hộ còn lại là không hợp lý nên không có cơ sở chấp nhận.

[5] Về việc di dời đường đi: Căn cứ bản đồ địa chính và sơ đồ cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho ông Đ năm 2000 nhận thấy: Trước năm 2000, con đường đất nối từ đường đi 8m phía bên ngoài đi vào phía bên trong đất các hộ ông Trương Văn U có gấp khúc 1 đoạn chia thửa đất bà Hoàng Thị H7 và ông Phan Văn H5 mỗi hộ thành 2 thửa. Sau đó, để tiện quản lý SDD các hộ nói trên đã thỏa thuận nắn lại tuyến đường trên chạy cặp ranh phía Đông thửa đất diện tích 408m² của ông H5 và thửa đất diện tích 1.210m² của bà H7 (Theo Công văn số 195/UBND-NC ngày 31/3/2020 của UBND huyện C xác định việc các hộ dân tự thỏa thuận nắn lại tuyến đường không lập thành văn bản, cũng không báo cáo xin ý kiến của UBND huyện và UBND xã M, nên không có cơ sở xác định hộ ông N, ông Đ, ông T và ông V có tham gia thỏa thuận việc nắn tuyến đường hay không). Do đó, sau khi đo đạc chính quy năm 2008 thửa đất có diện tích 5.020m² cấp giấy chứng nhận QSDĐ năm 2000 đứng tên ông Đ bị giảm diện tích còn 1.921,5m² là do bị nắn đường đi sang phía Đông thửa đất của ông H5 và bà H7. Quá trình giải quyết vụ án và tại các phiên tòa, bị đơn ông Đ không chứng minh được hiện trạng đường đất vào năm 2000 và hiện trạng đường đất sau khi được thỏa thuận nắn lại đã thay đổi như thế nào, cũng như diện tích đất mà ông Đ được cấp đổi giấy chứng nhận QSDĐ vào năm 2009. Theo trình bày ông T, ông V và người làm chứng là ông L3, ông H8 và ông T3 thì có sự việc ông T và ông V khai phá thêm diện tích đất hoang, bụi rậm phía bưng, điều này cơ bản phù hợp với diện tích đất của tất cả các hộ đều tăng thêm như đã phân tích trên. Đồng thời cũng phù hợp với thực tế các hộ có thỏa thuận nắn lại tuyến đường đất để hình thể các thửa đất đẹp hơn.

Như vậy, tổng diện tích đất của các bên cùng nhận chuyển nhượng chung của ông N2 là 95.887m². Theo trích đo địa chính khu đất ngày 19/3/2019 thì phần diện tích tranh chấp hiện nay là 35.508,8m², cụ thể: Thửa 267 diện tích 33.587,3m²

(trong đó có 400m² thổ cư); Thửa 266 diện tích 678m²; có 189,3m² hiện trạng ông Hồ Vĩnh V2 đang quản lý, sử dụng; ông N xác định diện tích suối là 1.054,2m², phù hợp với quan điểm của UBND huyện C tại Công văn số 195/UBND-NC ngày 31/3/2020. Do đó, phần diện tích đất còn lại là 5.508,8m² - 189,3m² = 5.319,5m².

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, các đương sự đều xác định các mốc ranh giới đất của 5 hộ ông N, ông Đ, ông H6, ông H5, bà H7 từ trước đến nay đều ổn định, các hộ không phát sinh tranh chấp về ranh đất. Đồng thời, ông Đ không chứng minh được diện tích đất của ông N khi phân chia chính xác chỉ có 3ha, bởi thực tế đã chứng minh diện tích hiện nay của tất cả các hộ đều không đúng với diện tích được phân chia vào năm 2000 nhưng không ai tranh chấp. Ông Đ cũng không chứng minh được hộ ông đã khai phá thêm được diện tích đất thực tế nào. Hơn nữa, phía ông N, ông T, ông V đã được người làm chứng xác nhận có khai phá thêm một phần diện tích đất khu vực bụi rậm, rừng hoang giáp bung suối; cũng như có việc các hộ dân trong khu vực thỏa thuận nắn lại con đường đất làm cho hiện trạng SĐĐ có sự biến động trong quá trình SĐĐ. Vì vậy, có cơ sở xác định phần diện tích đất tranh chấp hiện nay là 5.319,5m² (bao gồm 1054,2m² đất suối) là do các em của ông N là ông T và ông V khai phá thêm bên cạnh phần diện tích được phân chia và đã quản lý, sử dụng ổn định từ đó đến nay, nên cần xác định diện tích đất này thuộc QSDĐ của ông N.

Tòa án cấp sơ thẩm lại xác định ông Đ chuyển nhượng cho ông N diện tích 3ha đất vào năm 2000, mà chưa xem xét, đánh giá đầy đủ các yếu tố trên dẫn đến việc xác định phần diện tích đất tranh chấp hiện nay 5.319,5m² là của ông Đ, bà H là chưa chính xác, nên cần chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Đ, sửa một phần Bản án sơ thẩm, điều chỉnh lại diện tích đất công nhận QSDĐ cho ông N như nhận định trên để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của ông N, ông T và ông V.

[6] Về đất suối: Theo Công văn số 195/UBND-NC ngày 31/3/2020 thì xác định phần diện tích đất 1.054,2m² là đất suối theo trích đo địa chính khu đất ngày 19/3/2019 thuộc thửa đất số 266, tờ bản đồ số 5 từ trước đến nay không được quy hoạch là đất suối, mà chỉ được xác định theo hiện trạng là suối. Điều này phù hợp với kết quả xác minh đối với các hộ dân có đất giáp ranh với khu vực đất tranh chấp này là ông Nguyễn Văn T4 ấp trưởng, ông Nguyễn Hữu T5 và ông Hồ Vĩnh V2 cho biết vào mùa mưa nước từ các hộ đầu nguồn (thửa 275 Hồ Vĩnh V2, 280 Nguyễn Thị T, 288 Hồ Văn T, 305 Nguyễn Hữu T, 313 Nguyễn Quang Tr, 314 Hồ Thị H, 315 Hồ Văn Th, 291 Hồ Sỹ L, 310 Hồ S) dồn xuống chảy thành suối và chảy qua thửa 266 tờ bản đồ số 5 chảy qua cống sang bên kia đường đất theo nhánh suối nhỏ và đổ ra suối Lạnh, con suối này và cống nước hình thành từ năm 1996. Ông N và ông T, ông V cũng thừa nhận diện tích đất suối như trên. Tuy nhiên, do đến nay UBND huyện chưa ra quyết định thu hồi phần diện tích đất suối này, nên cần thiết tiếp tục giao cho ông N quản lý, sử dụng phần diện tích đất này đúng mục đích tiêu thoát nước cho các hộ trong khu vực. Trường hợp sau này mà UBND huyện ra quyết định thu hồi diện tích đất suối này và các bên có phát sinh tranh chấp thì khởi kiện thành vụ việc khác theo quy định của pháp luật.

[7] Về diện tích 400m² đất thổ cư: Theo bản đồ địa chính xã M và giấy chứng nhận QSDĐ cấp ngày 24/12/1993 cho ông N2, trong tổng số diện tích đất 86.037m² đã có 400m² đất thổ cư. Khi ông N2 làm thủ tục chuyển nhượng QSDĐ cho ông Đ thì đã chuyển nhượng toàn bộ phần diện tích đất này cho ông Đ. Tại giấy chứng nhận QSDĐ số 00416 ngày 03/8/2000 cấp cho ông Đ cũng đã thể hiện

có 400m² đất thổ cư và diện tích thổ cư này thuộc vị trí phần diện tích đất mà ông N bốc thăm được. Điều này phù hợp với tài liệu, chứng cứ mà ông T và ông V cung cấp một số biên lai nộp thuế sử dụng đất ở 400m² thổ cư này từ khi nhận quản lý, canh tác, sử dụng đất đến nay (BL276-283). Ông Đ cho rằng khi thỏa thuận sang tên, tách thửa cho các hộ ông H6, ông H4-bà H7, ông H5 thì chỉ là đất nông nghiệp, nhưng đây là những mối quan hệ độc lập và ông H6, ông H4-bà H7, ông H5 cũng không thắc mắc, khiếu nại gì về việc chỉ được công nhận QSDĐ đối với đất nông nghiệp. Hơn nữa, ông Đ cũng không cung cấp được chứng cứ nào để chứng minh thỏa thuận phân chia đất cho ông N thì chỉ thỏa thuận đất nông nghiệp. Vì vậy, ông N cho rằng 400m² đất thổ cư là của ông N và yêu cầu ông Đ phải sang tên tách QSDĐ trong đó có 400m² đất thổ cư là có cơ sở chấp nhận. Tòa án cấp sơ thẩm xác định ông N không chứng minh được việc có giao tiền cho ông Đ để chuyển mục đích sử dụng đất, mà chưa xem xét đánh giá diện tích đất thổ cư này đã có từ khi ông N2 được cấp giấy chứng nhận QSDĐ, sau đó chuyển nhượng lại cho ông Đ và quá trình sử dụng đất, thực hiện các nghĩa vụ tài chính đối với đất đai của ông N là chưa chính xác. Vì vậy, cần điều chỉnh nội dung này lại cho phù hợp.

[8] Từ những nhận định trên, xét thấy có căn cứ xác định phần diện tích đất tranh chấp hiện nay là 5319,5m² (trong đó có 400m² thổ cư và 1.054,5m² được xác định là đất suit) là do ông T và ông V khai phá thêm và do thay đổi hiện trạng, hình thể các thửa đất khi các bên thỏa thuận nắn lại tuyến đường đất là thuộc QSDĐ của ông N; ông N, ông T và ông V từ trước đến nay đã quản lý, sử dụng đất ổn định, trồng cây lâu năm, xây dựng nhà ở kiên cố và thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước từ khi được phân chia đến nay. Tòa án cấp sơ thẩm chỉ công nhận QSDĐ cho ông N đối với diện tích đất 3ha, còn phần diện tích đất tranh chấp xác định thuộc QSDĐ của ông Đ và buộc ông N phải hoàn trả cho ông Đ giá trị QSDĐ cùng tài sản gắn liền với đất mà chưa xem xét, đánh giá đầy đủ các chứng cứ và tình tiết nêu trên, vì vậy cần chấp nhận kháng cáo của ông N, sửa một phần Bản án sơ thẩm về việc xác định lại diện tích đất được công nhận QSDĐ cho ông N và nghĩa vụ thanh toán của ông N cho ông Đ.

Hộ ông Đ và hộ ông N cùng các cá nhân có liên quan có quyền, nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục đăng ký biến động về đất đai và cấp giấy chứng nhận QSDĐ theo quy định về pháp luật đất đai.

Liên quan đến QSDĐ được công nhận quyền quản lý, sử dụng đất cho ông N và tài sản gắn liền với diện tích đất này, cũng như việc tách giấy chứng nhận QSDĐ, do giữa ông N với hộ ông T và hộ ông V không yêu cầu xem xét giải quyết trong cùng vụ án này nên không xem xét giải quyết.

[9] Về án phí dân sự sơ thẩm, phúc thẩm và chi phí tố tụng: Do kháng cáo của ông N được chấp nhận, sửa một phần Bản án sơ thẩm nên án phí dân sự sơ thẩm, án phí dân sự phúc thẩm và chi phí tố tụng được tính lại như sau:

- Ông N không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; Ông Đ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện của ông N về việc công nhận QSDĐ của ông N đối với phần diện tích đất tranh chấp được chấp nhận và yêu cầu phản tố của ông Đ không được với số tiền là 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng).

- Ông Đ, bà H phải hoàn lại cho ông N số tiền 7.493.040 đồng (Bảy triệu bốn trăm chín mươi ba ngàn bốn trăm bốn mươi đồng) chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của ông N được chấp nhận nên ông N không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[10] 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 người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn là không có căn cứ, 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 vào khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Trần Văn N. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2019/DS-ST ngày 15/10/2019 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Bình Phước theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông N, không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Đ, xác định lại diện tích đất được công nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần Văn N và nghĩa vụ thanh toán của ông Trần Văn N đối với ông Trần Văn Đ.

Áp dụng các điều 10, 46, 48, 49, 105, 123 và 136 Luật Đất đai năm 2003; Điều 305 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 705, 707 Bộ luật Dân sự năm 1995; Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/08/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 10/9/2009 về án phí, lệ phí Tòa án; Nghị quyết số 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 và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án

Quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn N; không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Trần Văn Đ.

Công nhận quyền sử dụng đất của ông Trần Văn N đối với:

- Thửa đất số 267, tờ bản đồ số 5, có diện tích 33587,3m² (trong đó có 2192,4m² đất thuộc hành lang lộ giới và 400m² đất thổ cư) tọa lạc tại ấp 5, xã M, huyện C, tỉnh Bình Phước; đất được Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Bình Phước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 631025, sổ vào sổ H-02726 ngày 15/01/2009 cho hộ ông Trần Văn Đ và bà Phan Thị H và toàn bộ tài sản gắn liền với đất. Tứ cận thửa đất: phía Bắc giáp đường đất; phía Nam giáp thửa đất số 282; phía Đông giáp đường đất; phía Tây giáp thửa đất số 289;

- Diện tích 1732,2 m² (trong đó 1054,2m² đất suối) tọa lạc tại ấp 5, xã M, huyện C, tỉnh Bình Phước; đất được Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Bình Phước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 631026, sổ vào sổ H-02727 ngày 15/01/2009 cho hộ ông Trần Văn Đ và bà Phan Thị H và toàn bộ tài sản gắn liền với đất. Tứ cận thửa đất: phía Bắc giáp đường đất; phía Nam và phía Đông giáp

giáp thửa đất số 305 và phần diện tích đất công nhận quyền sử dụng đất cho ông Hồ Vĩnh Vinh và bà Hồ Thị Liên; phía Tây giáp đường đất.

(02 thửa đất nêu trên được xác định theo mảnh trích đo ngày 19/3/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C, tỉnh Bình Phước).

Các bên có liên quan có quyền, nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký biến động đất đai và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng phần đất theo quy định về pháp luật đất đai.

Đối với toàn bộ tài sản có trên đất là của ông T, ông V cũng như việc tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giữa ông N và ông T, ông V, do không có yêu cầu nên không xem xét giải quyết.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Trần Văn Đ phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng), được khấu trừ vào số tiền 3.700.000 đồng (Ba triệu bảy trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu tiền số 008090 ngày 17/3/2009, Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Bình Phước trả lại cho ông Đ số tiền 3.400.000 đồng (Ba triệu bốn trăm ngàn đồng);

- Ông Trần Văn N không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Bình Phước trả lại cho ông N số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu tiền số 002119 ngày 16/02/2009, số tiền 1.200.000 đồng (Một triệu hai trăm ngàn đồng) và biên lai thu tiền số 0008207 quyền 000165 ngày 08/8/2016, số tiền 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng).

3. Về chi phí do đặc, thẩm định, định giá: Ông Trần Văn Đ, bà Phan Thị H phải hoàn lại cho ông Trần Văn N số tiền 7.493.040 đồng (Bảy triệu bốn trăm chín mươi ba ngàn không trăm bốn mươi đồng).

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trần Văn N không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Bình Phước hoàn trả lại cho ông N số tiền 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu tiền số 0003878 quyền số 0078 ngày 30/10/2019.

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.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án và 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 C;
- Chi cục THADS huyện C;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA, Tổ HCTP, Tòa DS.

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

Vũ Hoàng Linh