

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÀ RỊA – VŨNG TÀU**

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

Bản án số: 107/2020/DS-PT
Ngày 11 - 8 - 2020
V/v “Tranh chấp quyền
sử dụng đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÀU**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Cao Xuân Long

Các Thẩm phán: Ông Trịnh Hoàng Anh

Ông Cao Minh Vỹ

- Thư ký phiên tòa: Bà Hồ Thị Hồng Hạnh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu tham gia phiên tòa: Bà Bùi Thị Doan - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 05 và 11 tháng 8 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, xét xử phúc thẩm vụ án dân sự thụ lý số: 138/2019/TLPT-DS ngày 02 tháng 12 năm 2019, về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 36/2019/DS-ST ngày 13 tháng 9 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 171/2019/QĐ-PT ngày 12-12-2019, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 101/2019/QĐ-PT ngày 31-12-2019, Thông báo mở lại phiên tòa số 81/2020/TB-TA ngày 25-6-2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số 111/2020/QĐ-PT ngày 14-7-2020 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị H (đã chết).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị H:

- Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1955 (có mặt);

Địa chỉ: Ấp G, xã Phước T, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người đại diện hợp pháp của ông N: Ông Mai Thành L, sinh năm 1968 (có mặt);

Địa chỉ: Số X đường Y, phường R, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu; là đại diện theo ủy quyền theo giấy ủy quyền ngày 07-7-2020.

- Bà Nguyễn Thị X, sinh năm 1938 (vắng mặt) và ông Nguyễn Văn N1, sinh năm 1950 (vắng mặt); địa chỉ: Ấp G, xã Phước T, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người đại diện hợp pháp của bà Xê, ông N1: Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1955 (có mặt); địa chỉ: Ấp G, xã Phước T, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu; là đại diện theo ủy quyền theo giấy ủy quyền ngày 17-12-2013.

- Ông Nguyễn Văn B (đã chết)

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn B:

- Ông Nguyễn Phương H, sinh năm 1964; địa chỉ: Ấp G, xã Phước T, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Bà Nguyễn Thị Minh T, sinh năm 1957; địa chỉ: Tổ X, khu phố H, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người đại diện hợp pháp của ông H, bà T: Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1955; địa chỉ: Ấp G, xã Phước T, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu; là đại diện theo ủy quyền theo giấy ủy quyền ngày 10-7-2019.

- Ông Nguyễn Văn X (đã chết)

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn X:

Ông Nguyễn Văn S, sinh năm 1970 và ông Nguyễn Văn O, sinh năm 1966; địa chỉ: Tổ X, ấp G, xã Phước T, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người đại diện hợp pháp của ông S, ông O: Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1955; địa chỉ: Ấp G, xã Phước T, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu; là đại diện theo ủy quyền theo giấy ủy quyền ngày 10 và ngày 11-7-2019.

2. Bị đơn: Ông Trần Văn D, sinh năm 1975 (có mặt)

Địa chỉ: Ấp G, xã Phước T, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

- Ông Trần Văn T1 (đã chết)

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Trần Văn T1:

Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1938 (vắng mặt); ông Trần Văn P, sinh năm 1960 (vắng mặt); bà Trần Thị C, sinh năm 1962 (vắng mặt); bà Trần Thị Đ, sinh năm 1966 (vắng mặt); bà Trần Thị T2, sinh năm 1972 (vắng mặt); ông Trần Văn D2, sinh năm 1979 (vắng mặt); bà Trần Thị M, sinh năm 1979 (vắng mặt); ông Trần Văn N2, sinh năm 1981 (vắng mặt); bà Trần Thị Tr, sinh năm 1964 (có mặt); ông Trần Văn D, sinh năm 1975 (có mặt);

Cùng địa chỉ: Ấp G, xã Phước T, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người đại diện hợp pháp của các ông (bà): B, P, C, Đ, T2, D2, M và ông N2: Ông Trần Văn D, sinh năm 1975 và bà Trần Thị Tr, sinh năm 1964; địa chỉ:

Ấp G, xã Phước T, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu; là đại diện theo ủy quyền theo giấy ủy quyền ngày 05-07-2019).

- Ủy ban nhân dân huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Địa chỉ: Quốc lộ X, thị trấn P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người đại diện hợp pháp của UBND huyện X: Ông Nguyễn Thanh T, chức vụ: Chuyên viên Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện X, là đại diện theo ủy quyền theo giấy ủy quyền ngày 27-7-2020 (có mặt).

4. Người làm chứng:

- Ông Tống Văn T3, sinh năm 1943 (có mặt); địa chỉ: Ấp G, xã Phước T, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Bà Võ Thị T4, sinh năm 1939 (vắng mặt); địa chỉ: Ấp G, xã Phước T, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Ông Đặng Đình T5, sinh năm 1965 (có mặt); địa chỉ: Ấp G, xã Phước T, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Ông Nguyễn Văn H (vắng mặt) và bà Cao Thị Đ1 (vắng mặt); địa chỉ: Ấp G, xã Phước T, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu

- Ông Nguyễn Tấn S (vắng mặt); địa chỉ: Ấp G, xã Phước T, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Ông Nguyễn Văn Đ2 (vắng mặt); địa chỉ: Phó Chủ tịch Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam huyện X.

5. Người kháng cáo: Nguyên đơn là ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1955 (có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 07-4-2007 và các lần làm việc tại Tòa án, nguyên đơn - bà Nguyễn Thị H (sau này là ông N và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà H) trình bày:

Vào năm 2002, bà Nguyễn Thị H mua của bà Võ Thị T4 một miếng đất có diện tích khoảng 6.500 m². Khi mua không đo đạc thực tế mà chỉ ước chừng; giá mua là 3.200.000đ (Ba triệu hai trăm ngàn đồng), khi mua hai bên không làm giấy tờ. Cùng thời điểm này, bà H cũng mua của ông Tống Văn T3 diện tích 15.394 m² giáp đất bà T4. Tổng diện tích mua của bà T4 và ông T3 là 21.894m², thuộc một phần của thửa đất số 164, tờ bản đồ địa chính số 23 xã P. Tại thời điểm đó, do bà T4 có miếng đất bao quanh phần đất của ông T3 nên bà T4 thỏa thuận với ông T3 để ông T3 đăng ký kê khai xin cấp giấy chứng nhận QSD đất. Năm 2002, ông T3 làm giấy tay chuyển nhượng lại cho bà H với diện tích ghi trong giấy là 25.000 m². Ông T3 được cấp giấy chứng nhận QSD đất vào năm 2000 với diện tích là: 29.554m², thửa 164, tờ bản đồ địa chính số 23 xã P. Đến năm 2003 ông T3 được

cấp đổi lại giấy chứng nhận QSD đất và tiến hành làm thủ tục chuyển nhượng cho bà H. Sở dĩ ông T3 được cấp giấy chứng nhận QSD đất năm 2000 nhưng năm 2002 vẫn làm giấy tay chuyển nhượng cho bà H là vì bản thân ông T3 cũng không biết là đất của ông T3 đã kê khai, đăng ký và đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất.

Bà H sử dụng đất từ năm 2002 cho đến năm 2006 thì phía gia đình ông T1 lấn chiếm và thuê xe vào mức đất, trồng tràm làm ranh giới trên đất của bà H với diện tích là 8.114 m². Ông N con bà H có can ngăn và báo chính quyền địa phương. Chính quyền địa phương có đến lập biên bản nhưng phía gia đình ông T1 vẫn tiếp tục mức đất và sử dụng phần đất tranh chấp này.

Năm 2012 bà H qua đời không để lại di chúc, nên những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng cho bà H gồm: Ông N, ông N1, bà X tiếp tục khởi kiện yêu cầu Toà án giải quyết theo đơn khởi kiện của bà H; cụ thể yêu cầu phía gia đình ông T1 trả lại cho ông N và những người thừa kế theo pháp luật của bà H diện tích đất đã lấn chiếm là: 8.114 m² tại thửa đất 164, tờ bản đồ địa chính số 23 xã P và phải khôi phục đất đúng hiện trạng ban đầu.

Các ông (bà): X, N1, H, T, S, O là những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị H (đã ủy quyền cho ông N đại diện) trình bày: Cùng thống nhất với ý kiến trình bày của bà H và ông N.

Trong quá trình tố tụng tại toà án bị đơn - ông Trần Văn D trình bày:

Nguồn gốc đất tranh chấp là do ông T1 (bố của ông D) khai hoang vào khoảng năm 1977, 1978 với diện tích khoảng 03 ha. Sau đó có mua thêm của ông H, bà Đ1 khoảng 03 ha nữa và sử dụng từ đó cho đến ngày xảy ra tranh chấp với bà H. Năm 1991, ông T1 làm giấy đăng ký diện tích đất nhận chuyển nhượng của ông H, bà Đ1 được UBND xã P thời đó xác nhận. Năm 2000 ông T1 trồng cây tràm và trồng cọc bê tông làm hàng ranh bao quanh thửa đất. Khi trồng cây tràm và cọc bê tông không có ai có ý kiến phản đối hay cản trở gì.

Năm 2002, bà Võ Thị T4 có khiếu nại việc ông T1 lấn chiếm đất của bà T4, UBND xã P có thụ lý đơn nhưng cho rằng đất của dự án 327, do Khu bảo tồn thiên nhiên Bình Châu – P quản lý nên không thuộc thẩm quyền giải quyết của UBND xã P. Do đó, có làm phiếu chuyển cho Khu bảo tồn thiên nhiên Bình Châu – P giải quyết, nhưng thực tế thì không chuyển hồ sơ. Vì vậy, ông T1 vẫn tiếp tục sử dụng đất mà không có ai có ý kiến gì.

Năm 2006, khi xảy ra tranh chấp với bà H thì gia đình ông D mới biết là phần diện tích đất tranh chấp đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất cho bà H. Việc ông T1 sử dụng đất mà không đăng ký kê khai để xin cấp giấy chứng nhận QSD đất là vì năm 1999, 2000 khi ông T1 đến hỏi để xin cấp giấy chứng nhận QSD đất thì được trả lời là đất thuộc dự án 327 nên không được cấp giấy chứng nhận QSD đất nên chính quyền xã không cho đăng ký kê khai.

Nay ông D vẫn khẳng định: Gia đình ông D đã sử dụng ổn định từ năm 1977, 1978; đến năm 2015, ông T1 qua đời nên ông D và các thành viên của gia đình ông T1 tiếp tục sử dụng cho đến nay. Quá trình sử dụng đất đã được bà con

nhân dân và chính quyền biết rõ, đó là ban đầu sử dụng làm ao lấy nước tưới cây, phục vụ chăn nuôi bò, giáp ranh trồng tràm bông vàng. Riêng gia đình bà T4, ông T3 chưa một lần sử dụng đất này.

Năm 2006, khi có giấy tờ đất, bà H thấy đất gia đình ông D sử dụng nằm trong giấy tờ đất đã cấp cho bà H nên đã khởi kiện. Tuy nhiên, việc cấp giấy đối với phần đất mà gia đình ông D đang sử dụng cho ông T3, bà H là sai pháp luật.

Vì vậy, ông D không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn. Đồng thời đề nghị Tòa án công nhận ông D và những người thừa kế theo pháp luật của ông T1 được quyền sử dụng diện tích: 8.114 m² đất tại thửa đất 164, tờ bản đồ địa chính số 23 xã P; huỷ một phần giấy chứng nhận đã cấp cho bà H để cấp giấy chứng nhận QSD đất cho ông D và những người thừa kế theo pháp luật của ông T1.

Các ông (bà): B, P, C, Đ, T2, D2, M, N2 và bà Tr là những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Trần Văn T1 (đã ủy quyền cho ông D, bà Tr đại diện) trình bày: Cùng thống nhất với ý kiến trình bày của ông T1 và ông D, bà Tr.

Tại văn bản số 3995/UBND-VP ngày 05-9-2017 và số 4984/UBND-TNMT ngày 11-9-2019, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - UBND huyện X có ý kiến:

Ngày 22/8/2003, UBND huyện X cấp giấy chứng nhận QSD đất cho hộ ông Tống Văn T3 đối với thửa đất 164, tờ bản đồ số 23 xã P. Sau khi chuyển nhượng QSD đất cho 02 hộ ông (bà) Nguyễn Ngọc H, Nguyễn Thị Minh H, diện tích còn lại theo bản đồ số hoá là 21.894 m². Đến ngày 24-11-2005, ông Tống Văn T3 chuyển nhượng hết toàn bộ diện tích 21.894 m² nêu trên cho bà Nguyễn Thị H.

Căn cứ Quyết định số 2567/QĐ-UBND ngày 07-11-2011 của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu về việc thu hồi diện tích 59.05 ha đất thuộc Ban quản lý rừng phòng hộ tại địa bàn huyện X và giao toàn bộ đất trên cho UBND huyện X quản lý thì diện tích đất tranh chấp thuộc thửa đất số 64, tờ bản đồ số 23,27 xã P (Theo sơ đồ vị trí do Trung tâm Kỹ thuật tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu lập ngày 25-7-2007) hiện nay không thuộc sự quản lý của Ban quản lý rừng phòng hộ cũng không thuộc sự quản lý của Khu bảo tồn thiên nhiên Bình Châu - P; đủ điều kiện để cấp giấy chứng nhận QSD đất theo quy định của pháp luật (nếu không có tranh chấp).

Tuy nhiên, đối chiếu với hồ sơ là sổ mục kê năm 1992, 2000 và căn cứ vào Quyết định số 2567/QĐ-UBND ngày 07-11-2011 của UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu thì việc cấp giấy chứng nhận QSD đất cho ông Tống Văn T3 khi đất đang thuộc sự quản lý của Khu bảo tồn thiên nhiên Bình Châu – P vào năm 2003 là sai quy định của pháp luật. Trên hồ sơ lưu trữ của UBND huyện X thể hiện thửa đất 164, tờ bản đồ số 23 đã được cấp giấy cho ông T3 là theo diện cấp đổi, tuy nhiên hồ sơ cấp mới thì không có.

Việc ông D yêu cầu huỷ một phần giấy chứng nhận QSD đất cấp cho ông T3 (sau này chỉnh lý sang tên bà H vào năm 2006), để công nhận QSD đất và cấp

giấy chứng nhận QSD đất cho ông D và những người thừa kế theo pháp luật của ông T1, thì đề nghị Hội đồng xét xử xem xét, quyết định.

Vụ việc tranh chấp giữa các bên đã được Tòa án nhân dân hai cấp tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu xét xử năm 2008; tuy nhiên, đến năm 2012 Tòa án nhân dân Tối cao đã ban hành Quyết định giám đốc thẩm hủy cả 02 bản án sơ thẩm và phúc thẩm, giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc xét xử sơ thẩm lại.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 36/2019/DS-ST ngày 13 tháng 9 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu đã:

Áp dụng: Khoản 9 Điều 26 và điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1, Điều 227, khoản 1 Điều 228, Điều 34, Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Khoản 1, khoản 5 Điều 105 Luật đất đai năm 2003.

Tuyên xử:

[1] Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Văn N và những người thừa kế của bà H đối với ông Trần Văn D;

Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Trần Văn D; công nhận diện tích 8.114 m² đất thuộc thửa đất 164, tờ bản đồ địa chính số 23 xã Phước Thuận thuộc quyền sử dụng của ông Trần Văn D và những người thừa kế của ông Trần Văn T1.

[2] Hủy một phần giấy chứng nhận QSD đất số: T 366915 đối với diện tích 8.114 m² đất thuộc thửa đất số 164, tờ bản đồ địa chính số 23 xã P cấp ngày 22-8-2003 cho ông Tống Văn T3 (đã chỉnh lý biên động chuyển nhượng QSD đất hết cho bà Nguyễn Thị H).

Ông Trần Văn D và những người thừa kế của ông Trần Văn T1 có trách nhiệm gặp cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đề nghị xem xét cấp giấy chứng nhận QSD đất đối với diện tích 8.114 m² đất thuộc thửa đất 164, tờ bản đồ địa chính số 23 xã P theo quy định.

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

Nội dung kháng cáo:

Ngày 20 tháng 9 năm 2019, ông Nguyễn Văn N làm đơn kháng cáo yêu cầu Tòa phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm hoặc sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ông Nguyễn Văn N vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát như sau:

- Về việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, thư ký và các đương sự là đúng theo quy định của pháp luật.

- Về nội dung kháng cáo:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án có cơ sở để xác định diện tích đất tranh chấp do ông T1 và sau này là các con của ông T1 trực tiếp sử dụng. Việc ông T3 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất tranh chấp 8.114 m² trong khi ông T3 không có tên trong sổ mục kê, sổ đăng ký đất đai, sổ địa chính, không phải là người trực tiếp sử dụng đất là không đúng với quy định tại Thông tư số 1990/2001/TT ngày 30-11-2001 của Tổng cục Địa chính hướng dẫn thủ tục đăng ký đất đai, lập hồ sơ địa chính và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, cần phải hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của UBND huyện X đã cấp cho ông T3 năm 2003, sau này chỉnh lý sang tên bà H năm 2006 (đối với diện tích đất các bên đang tranh chấp 8.114 m²).

Tại Công văn số 4984/UBND-TNMT ngày 11-9-2019 của UBND huyện Xuyên Mộc đã xác định phần đất mà các bên đang tranh chấp đủ điều kiện để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do đến nay đã nằm ngoài sự quản lý của Ban Quản lý rừng phòng hộ và Ban Quản lý khu bảo tồn thiên nhiên Bình Châu – P cho các hộ đang trực tiếp sử dụng. Do đó, căn cứ Điều 101 Luật đất đai năm 2013, thì ông T1 (nay là ông D và những người thừa kế của ông T1) có đủ điều kiện để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của ông N, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 39/2019/DS-ST ngày 13-9-2019 của Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Văn N đảm bảo đúng thủ tục, nội dung và nộp trong thời hạn theo quy định tại các Điều 272, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự nên hợp lệ. Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận xem xét lại bản án sơ thẩm theo trình tự phúc thẩm.

[1.2] Xét sự vắng mặt của đương sự tại phiên tòa:

Các đương sự gồm các ông (bà): X, N1, H, T, Sh, O, Pi, C, Đ, T2, D2, M, N2 đã được triệu tập hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt, tuy nhiên đã có người đại diện hợp pháp tham gia phiên tòa; căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Xét kháng cáo của ông Nguyễn Văn N về tố tụng thì thấy:

[2.1] Về thẩm quyền xét xử:

Ngày 18-9-2007, việc tranh chấp giữa các bên đã được Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc thụ lý giải quyết bằng Thông báo thụ lý vụ án số 79/2007/TLST-DS, Tòa án hai cấp tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu đã tiến hành xét xử sơ

thẩm và phúc thẩm vào năm 2008. Đến năm 2012, Tòa Dân sự - Tòa án nhân dân Tối cao đã ban hành Quyết định giám đốc thẩm số 46/2012/DS-GĐT ngày 16-02-2012 hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, phúc thẩm, giao Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc xét xử sơ thẩm lại.

Ngày 24-01-2013, Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc đã thụ lý lại vụ án; trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn trong vụ án có yêu cầu hủy quyết định hành chính (hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) vì cho rằng trái pháp luật.

Như vậy, vụ án đã được Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc thụ lý giải quyết trước ngày 01-7-2016; căn cứ vào tiêu mục 2 mục IV giải đáp vướng mắc liên quan đến bộ luật tố tụng dân sự, thi hành án dân sự tại Giải đáp số 01/2017/GĐ-TANDTC ngày 07-4-2017 của Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn: *“Trường hợp vụ việc dân sự do Tòa án nhân dân cấp huyện thụ lý trước ngày 01-7-2016 nhưng kể từ ngày 01-7-2016 mới phát sinh yêu cầu hủy quyết định cá biệt của Ủy ban nhân dân cấp huyện mà quyết định đó rõ ràng trái pháp luật, xâm phạm quyền, lợi ích hợp pháp của đương sự và phải hủy quyết định đó mới bảo đảm giải quyết đúng đắn vụ việc dân sự thì căn cứ khoản 4 Điều 34 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, khoản 5 Điều 1 Nghị quyết số 104/2015/QH13 ngày 25-11-2015 của Quốc hội về việc thi hành Luật tố tụng hành chính năm 2015, Tòa án nhân dân cấp huyện đã thụ lý tiếp tục giải quyết theo thủ tục chung mà không chuyển cho Tòa án nhân dân cấp tỉnh giải quyết”* nên Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc đã giải quyết, xét xử là đúng thẩm quyền.

Do đó, việc ông N và người đại diện hợp pháp của ông N cho rằng: Vụ án không thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc mà thuộc Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu là không đúng.

[2.3] Về thời hạn xét xử:

Ngày 24-01-2013, Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc đã thụ lý lại vụ án, nhưng đến ngày 13-9-2019 mới xét xử vụ án là vi phạm thời hạn chuẩn bị xét xử được quy định tại Điều 203 Bộ luật tố tụng dân sự 2015. Ông N cho rằng cấp sơ thẩm đã vi phạm thời hạn chuẩn bị xét xử là có căn cứ, Tòa án cấp sơ thẩm cần phải nghiêm túc kiểm điểm để rút kinh nghiệm chung.

[3] Xét kháng cáo của ông Nguyễn Văn N về nội dung giải quyết vụ án thì thấy:

[3.1] Xác định đối tượng tranh chấp:

Căn cứ vào Sơ đồ vị trí do Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu lập ngày 25-7-2007 và biên bản định giá ngày 29-7-2019 thì có căn cứ để xác định đối tượng tranh chấp là: Quyền sử dụng đất ký hiệu thửa 164 có diện tích 8.114 m², thuộc 01 phần của thửa đất số 164, tờ bản đồ số 23 tại xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu; giá trị đất theo giá thị trường tại thời điểm hiện nay là 600.000 đồng/m².

[3.2] Xét việc đăng ký, kê khai đối với diện tích đất tranh chấp thì thấy:

Căn cứ vào Biên bản xác minh ngày 15-5-2020 tại UBND xã P và Công văn số 972/CNVPĐK-TTLT ngày 19-6-2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Xuyên Mộc thì: Trong sổ mục kê năm 2000, diện tích đất tranh chấp thuộc một phần thửa 164, tờ bản đồ số 23 có diện tích 29.554 m², tên chủ sử dụng: Khu Bảo tồn Bình Châu - P. Trong sổ mục kê và sổ địa chính năm 2005 tên chủ sử dụng ông Tống Văn T3.

Căn cứ vào Công văn số 49/TNMT ngày 13-3-2008 của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Xuyên Mộc thì: Thửa 164 có diện tích 29.554,0 m², tờ bản đồ địa chính số 23 năm 2000 là tổng diện tích các thửa 841 có diện tích 5.000 m², thửa 842 có diện tích 1.425 m² và một phần thửa 840 có diện tích 23.129 m², tờ bản đồ số 13 năm 1992. Tại sổ mục kê năm 1992 thì thửa 841 và 842 do ông T3 đăng ký (ghi bằng bút chì), thửa 840 thì không ai đăng ký (ghi chú đất rừng); sổ mục kê năm 2000 thì thửa 164 có diện tích 29.554 m² do Khu bảo tồn Bình Châu - P đăng ký.

Xét việc đăng ký kê khai thửa đất trên thì thấy: Từ năm 2002 đến năm 2005, ông Tống Văn T3 và ông Trần Văn T1 không đăng ký kê khai. Mặt khác, theo lời khai của ông T3 ngày 14-7-2020 và tại phiên tòa, thì ông T3 cho rằng: *“Toàn bộ diện tích đất mà ông T3 và bà T4 sử dụng chưa lần nào ông T3 đến xã Phước Thuận để đăng ký kê khai. Vào năm 2002, ông T3 đã bán đất cho bà H, nên năm 2005 ông T3 không đi đăng ký kê khai sử dụng đất; nguồn gốc đất là do ông T3 và bà T4 khai phá, ông T3 đứng tên chung toàn bộ giấy tờ của thửa đất. Riêng tại ấp Gò Cà, ông T3 khai phá được khoảng 3,2 mẫu đất; trước đây đã bán cho người ở Sài Gòn 2 mẫu (phần đất nằm phía bên kia đường), còn lại 1,2 mẫu đất bán cho bà H”*.

Như vậy, từ năm 1992 đến năm 2005 thì phần đất mà các bên tranh chấp không có bất kỳ cá nhân nào đăng ký kê khai trong sổ địa chính, mà người đăng ký trong sổ mục kê là đất rừng và sau này là Khu bảo tồn Bình Châu – P. Việc ông Tống Văn T3 có tên trong sổ địa chính năm 2005 nhưng không phải do ông T3 trực tiếp kê khai và thời điểm này, ông T3 không còn trực tiếp là người đang sử dụng đất, một phần thửa đất số 164 đang có tranh chấp giữa bà Võ Thị T4 và ông Trần Văn T1 từ năm 2002; nên việc ông T3 có tên trong sổ đăng ký đất đai tại UBND xã Phước Thuận năm 2005 là không đúng quy định của Luật đất đai, Thông tư số 1990/2001/TT ngày 30-11-2001 của Tổng cục Địa chính về hướng dẫn đăng ký đất đai, lập hồ sơ địa chính về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên không làm căn cứ để công nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất đang tranh chấp cho ông T3.

[3.3] Xét việc chuyển nhượng đất giữa ông T3, bà T4 và bà H thì thấy:

[3.3.1] Xét thực tế của việc chuyển nhượng:

Theo xác nhận của bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Văn N, ông Tống Văn T3 thì vào khoảng năm 2002, các bên có lập giấy sang nhượng đất. Tuy nhiên, các bên xác định bản chính đã bị thất lạc, bà H khởi kiện có cung cấp cho Tòa án chỉ còn bản phô tô là Giấy sang nhượng đất ngày 12-4-2002, tại bản phô tô này đã có

sự tẩy sửa phần nội dung ở tứ cận phía nam thửa đất và năm viết (chỉnh năm 2006 thành năm 2002). Do đó, bản phô tô này không có giá trị về mặt pháp lý.

Trên thực tế, bà H, ông N và ông T3, bà T4 cùng xác nhận là vào năm 2002, ông T3 sang nhượng cho bà H khoảng 1,2 mẫu đất, bà T4 sang nhượng cho bà H diện tích đất khoảng 6,5 sào tại ấp Gò Cà. Theo xác nhận của bà T4, ông T3 và bà H cho rằng: *“Đất bà T4 sử dụng nằm trong phần đất mà ông T3 đứng tên, nên bà T4 đã nhờ ông T3 là người ký bán luôn; sau khi sang nhượng cho bà H thì bà T4 và ông T3 không còn diện tích đất nào ở khu vực này”*. Theo lời khai của những người làm chứng: Bà Hồ Thị N *“Vào năm 1983 – 1985, tôi có mượn đất của bà T4 để ương cây giống”*, của ông Nguyễn Tấn Q *“Tôi chỉ biết bà H có mua đất của bà T4 và ông Hai què (ông Tống Văn T3)”*, của ông Trần Văn T1 *“Đất gia đình ông T1 sử dụng tiếp giáp với đất bà T4 và gần đất ông T3”*. Căn cứ vào trình bày của các đương sự và người làm chứng thì trên thực tế ông T3 và bà T4 có sử dụng đất nằm giáp ranh với ông T1 và có việc sang nhượng cho bà H vào năm 2002 và kể từ đó, ông T3, bà T4 không còn sử dụng diện tích đất nào trên khu vực này vì đã bàn giao lại cho bà H là đúng.

Như vậy, năm 2002 ông T3, bà T4 có chuyển nhượng đất cho bà H, diện tích đất chuyển nhượng là bao gồm toàn bộ diện tích đất mà ông T3, bà T4 sử dụng thời điểm đó. Tuy nhiên, nếu căn cứ vào lời khai của ông T3, bà T4 và căn cứ vào sổ mục kê năm 2000 thì chưa có cơ sở để xác định diện tích đất mà bà H nhận chuyển nhượng từ ông T3, bà T4 là 25.000 m² như lời bà H và ông N trình bày. Bà H cũng đã nhận bàn giao đất trên thực tế từ năm 2002 và ông T3, bà T4 cũng đã nhận đủ tiền; các bên không có tranh chấp gì về việc chuyển nhượng nên quyền lợi và nghĩa vụ của các bên liên quan đến việc chuyển nhượng về cơ bản đã được thực hiện xong, chỉ còn thủ tục sang tên giấy tờ đất.

[3.3.2] Xét thủ tục cấp giấy và sang nhượng giữa ông T3 và bà H thì thấy:

Theo ông T3 và bà H (lúc còn sống) xác nhận: *“Toàn bộ thủ tục làm giấy tờ liên quan đến diện tích đất chuyển nhượng đều do gia đình bà H thực hiện, ông T3 chỉ là người ký tên trên các giấy tờ mà bà H nhờ ký”*. Việc này cũng đã được ông T3 khẳng định tại phiên tòa phúc thẩm là: *“Diện tích cụ thể mà tôi được cấp là bao nhiêu thì tôi cũng không biết, được cấp mới hay cấp đổi lại và cấp bao nhiêu bìa đỏ, hình dáng thửa đất trên giấy tờ như thế nào thì tôi cũng hoàn toàn không biết”*. Điều này chứng tỏ, gia đình bà H chịu trách nhiệm làm các giấy tờ có liên quan đến phần đất nhận chuyển nhượng từ ông T3, bà T4.

Xét đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất ngày 20-02-2002 có ký tên chủ sử dụng đất là ông Tống Văn T3 do UBND huyện Xuyên Mộc cung cấp thì thấy: Ông T3 xin đăng ký sử dụng tổng diện tích 25.000 m² đối với 02 thửa: Thửa 158 và thửa 164, tờ bản đồ số 23; sau gạch bỏ và viết phía dưới là 8.952 m² thuộc thửa 158. Ủy ban nhân dân xã P xác nhận ông T3 đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 158 với diện 8.952 m². Đồng thời tại biên bản xác minh nguồn gốc đất ngày 23-9-2002 của UBND xã P thể hiện việc đo đạc và xác minh khu đất của ông T3 sử dụng gồm 02 thửa 158 và 164 tờ bản đồ số 23, có tổng diện tích 25.000 m²; tứ cận: Bắc giáp đường cái phát, Tây giáp đất ông N1,

Nam giáp đất ông T1, Đông giáp đất ông N1; cùng lược khu đất thể hiện thửa 158 diện tích 8.952 m², thửa 164 có diện tích 16.048 m². Tuy nhiên trên lược đồ này thửa 164 không có thể hiện phần đất mà các bên đang tranh chấp hiện nay.

Sau đó, ông T3 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 158 tờ bản đồ 23 có diện tích 8.952 m² tại xã P (Quyết định số 2084/QĐ-UB ngày 20-5-2003 của UBND huyện Xuyên Mộc). Đến 22-8-2003, ông T3 được cấp đổi thành thửa 164 có diện tích 29.554 m² (Quyết định số 2651/QĐ-UB của UBND huyện Xuyên Mộc). Tuy nhiên, trong tổng diện tích được cấp đổi không bao gồm thửa 158, vì trong sổ hồ sơ địa chính năm 2005 vẫn còn thửa 158 do ông T3 đứng tên và có ghi chú là chuyển nhượng cho bà H.

Ngày 20-11-2005, ông T3 hợp thức hóa sang tên cho bà H bằng việc ký tên trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, với diện tích được ghi là 21.894 m² (tính bao gồm luôn cả phần đất tranh chấp 8.114 m²); giá chuyển nhượng là 150.000.000 đồng và ngày 17-3-2006 thì bà H đã được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 21.894 m² (sau khi đã đi phần đất chuyển nhượng cho ông (bà): Nguyễn Ngọc H1, Nguyễn Thị Minh H2).

Theo xác nhận của ông N tại phiên tòa phúc thẩm thì thửa đất số 158 đã cấp giấy cho ông T3 vào năm 2003 và đã được gia đình ông N sử dụng và hiện nay đã bán cho người khác, điều này phù hợp với phần ghi chú về chủ đất giáp ranh thể hiện trên sơ đồ vị trí của Trung kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường lập ngày 25-7-2007. Như vậy, nếu tính cả diện tích đất của thửa 158 thì tổng diện tích mà thực tế gia đình bà H đang sử dụng diện tích đất cấp cho ông T3 bao gồm cả hai thửa 158 và thửa 164 là: $21.894 \text{ m}^2 + 8.952 \text{ m}^2 = 30.846 \text{ m}^2$. Diện tích này là hoàn toàn không đúng với diện tích đất mà ông T3 khai bán cho bà H 1.2 mẫu, bà T4 bán cho bà H 6.5 sào. Tuy nhiên, tại cấp sơ thẩm, bà H và ông N đều không khai báo việc sử dụng thửa đất 158 đã mua của ông T3.

Ông N và người đại diện hợp pháp cho rằng: Bà H nhận chuyển nhượng đất khi ông T3 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để xác định là người thứ 3 ngay tình là hoàn toàn không đúng. Vì lúc bà H nhận chuyển nhượng đất là năm 2002, giao dịch (giao đất và nhận tiền) cũng đã được thực hiện trong năm 2002 và sau đó bà H là người trực tiếp đi làm giấy tờ đất, đến năm 2003 thì ông T3 mới được cấp giấy; năm 2005, ký chuyển nhượng qua công chứng và năm 2006 thì sang tên từ ông T3 sang bà H. Do đó, năm 2002 bà H nhận chuyển nhượng đất khi ông T3 chưa được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất nên không thuộc trường hợp người thứ 3 ngay tình được quy định tại khoản 2 Điều 133 Bộ luật dân sự 2015.

Theo lời khai của ông T3 và nguyên đơn thì phần đất mà các bên tranh chấp hiện nay chính là phần đất của bà T4 bán cho bà H. Tuy nhiên, căn cứ vào lời khai của bà T4 ngày 08-01-2020 khai: *"Riêng đất nằm bên đất ông T1 là cái đùm (cái lạch) rất sâu, gia đình tôi không sử dụng và tôi không bán phần đùm này cho gia đình bà H"*. Căn cứ vào biên bản xem xét tại chỗ ngày 15-01-2020 đã thể hiện: "Phần đất tranh chấp là đất trũng (bung nước), không trồng cây gì, bao quanh giáp ranh đất của bà H1, bà H2 là cây tràm bông vàng". Như vậy, trên thực tế đất

sâu, trũng là đúng như lời trình bày của bà T4 và bà T4 đã xác định không bán phần đất trũng sâu cho gia đình bà H.

Ngoài ra, tại phiên tòa phúc thẩm, ông T3 khẳng định: Ông T3 không bán đất cho bà H với giá 150.000.000 đồng như đã thể hiện trong hợp đồng chuyển nhượng ngày 20-11-2005 và diện tích đất được ghi trong hợp đồng có phù hợp với đất thực tế đất ông sử dụng không thì ông T3 cũng không biết. Ông T3 chỉ ký vào hợp đồng theo đề nghị từ phía bà H.

Như vậy, thực tế đất mà ông T3 và bà T4 bàn giao cho bà H so với diện tích đất thể hiện trên giấy tờ có sự chênh lệch về diện tích mà gia đình bà H đang sử dụng (vì diện tích đất của thửa 158 do ông T3 đứng tên vẫn đang được gia đình bà H sử dụng trên thực tế) nên Hội đồng xét xử không thể căn cứ vào diện tích được ghi trong hợp đồng chuyển nhượng ngày 20-11-2005 để làm căn cứ xác định diện tích đất thực tế mà bà H nhận chuyển nhượng từ ông T3, bà T4 chỉ là thửa 164 với diện tích 21.894 m² để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà H.

[3.4] Xét việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

Căn cứ vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 366915 ngày 22-8-2003 của UBND huyện Xuyên Mộc thì: Diện tích tranh chấp 8.114 m² là một phần của thửa đất số 164, tờ bản đồ số 23 tại xã P, huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu đã được cấp giấy cho ông Tống Văn T3.

Theo đại diện hợp pháp của UBND huyện Xuyên Mộc xác nhận: *“Hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 164, tờ bản đồ số 23 tại xã P đã bị thất lạc, không rõ nguyên nhân. Tuy nhiên, tại thời điểm cấp giấy thì thửa đất 164 do Khu Bảo tồn thiên nhiên Bình Châu đứng tên người sử dụng trong sổ mục kê, ông T3 không có tên trong hồ sơ địa chính và UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu chưa có quyết định thu hồi đất này để giao cho UBND huyện Xuyên Mộc quản lý. Đồng thời, tại thời điểm này, giữa bà T4 và ông T1 đang có tranh chấp. Do vậy, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của UBND huyện Xuyên Mộc không đúng với quy định của pháp luật về đất đai”.*

Hội đồng xét xử xét thấy: Năm 2002, bà T4 và ông T1 đã có tranh chấp đối với phần đất tranh chấp hiện nay. Tại thời điểm đó, trên sổ mục kê phần đất tranh chấp này được ghi tên người đăng ký là đất dự án 327 - Khu bảo tồn thiên nhiên Bình Châu - P. Ngày 22-8-2003, UBND huyện Xuyên Mộc cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T3 đối với thửa 164 diện tích 29.554,0 m², tờ bản đồ 23 xã P khi ông T3 chưa đăng ký đất đai đất là không đúng với quy định Thông tư số 1990/2001/TT ngày 30-11-2001 của Tổng cục Địa chính hướng dẫn thủ tục đăng ký đất đai, lập hồ sơ địa chính và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tại phiên tòa, UBND huyện Xuyên Mộc cũng thừa nhận việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T3 đối với diện tích đất mà các bên đang tranh chấp và ông T3 không có tên trong sổ đăng ký kê khai sử dụng là sai. Vì vậy, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 366915 ngày 22-8-2003 của UBND huyện Xuyên Mộc cấp cho ông T3 chỉ có giá trị pháp lý để công nhận quyền sử dụng đất cho ông T3 (sau này là bà H) sau khi trừ đi phần đất tranh chấp. Do đó,

việc bà H (sau này là các hàng kế thừa về tổ tụng của bà H) cho rằng phần đất tranh chấp đã được UBND huyện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H nên thuộc quyền sử dụng của bà H là không có căn cứ.

[3.5] Xét quá trình sử dụng đất của gia đình ông Trần Văn T1 và của gia đình bà Nguyễn Thị H đối với phần đất tranh chấp thì thấy:

Căn cứ vào biên bản xem xét, thẩm định ngày 15-01-2020 thì: Hiện trạng đất tranh chấp là một cái bung nước và phần ranh đất giáp đất bà H2 là bờ bung có trồng tràm bông vàng, cùng các cọc bê tông kéo kẽm gai. Ông N thì cho rằng cây tràm bông vàng do bà T4 trồng, các cọc bê tông mới được chôn từ năm 2006, còn ông D thì cho rằng là do ông T1 trồng và các cọc bê tông thì được chôn từ năm 1999, 2000.

Để có cơ sở xác định việc ai là người trực tiếp quản lý, sử dụng đối với phần đất tranh chấp, Tòa án đã tiến hành yêu cầu UBND xã P tổng hợp lấy ý kiến dân cư tại địa phương. Tại biên bản lấy ý kiến khu dân cư do UBND xã P lập ngày 03-3-2020 đã ghi nhận 15 ý kiến của các ông bà thường trú tại khu vực đất tranh chấp đều xác định ông T1 là người trực tiếp sử dụng đất tranh chấp từ trước đến nay. Trong quá trình giải quyết khiếu nại của ông N thì UBND xã P khẳng định việc tổ chức lấy ý kiến dân cư được thực hiện khách quan, không có các ý kiến chỉ đạo mang tính cá nhân.

Mặt khác, theo lời khai của ông Nguyễn Văn H, bà Cao Thị Đ1 xác định có cho ông T1 một phần đất cách đất của bà T4 khai phá khoảng 200 m về phía tây, còn phần đất tranh chấp giữa hai bên thì ông Huê, bà Đ1 không biết. Lời khai của ông Đặng Văn T3 (người coi rẫy cho bà H) xác định năm 2002 ông N làm hàng rào nhưng chưa rào xong vì mắc công việc khác nên ông T1 ra rào lại khu bung, là phần các bên đang tranh chấp. Lời khai của ông Nguyễn Tấn S xác định đất tranh chấp là của ông T1 khai phá vào năm 1997 - 1998. Lời khai của bà T4 thì năm 2002, bà T4 đã tranh chấp với ông T1, do ông T1 sử dụng đất lấn sang đất bà T4. Lời khai của ông Nguyễn Văn Đ2 (nguyên phó chủ tịch xã Phước Thuận) xác nhận vị trí đất bà T4 và ông T1 tranh chấp năm 2002 chính là phần đất đang tranh chấp hiện nay. Như vậy, có thể thấy, ông T1 đã sử dụng đất từ trước khi các bên tranh chấp; bà T4 là người làm khiếu nại, các cơ quan chức năng chưa giải quyết tranh chấp nhưng bà T4 cũng không có ý kiến và vẫn để mặc cho gia đình ông T1 sử dụng cho đến nay. Bà H không thể sử dụng phần đất mà ông T1 đang sử dụng khi đã có tranh chấp từ bà T4.

Từ đó, có đủ cơ sở để khẳng định gia đình bà H không sử dụng diện tích đất tranh chấp. Việc ông N cho rằng gia đình bà H sử dụng đất tranh chấp này sau ngày 12-4-2002 (ngày bà H và ông T3 lập giấy tay chuyển nhượng đất) là không có căn cứ.

[3.6] Về điều kiện để được công nhận quyền sử dụng đất:

Tại Công văn số 380/BQL ngày 03-5-2019 của Ban Quản lý rừng phòng hộ tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu thể hiện nội dung Ban quản lý rừng phòng hộ chỉ thực hiện chức năng, nhiệm vụ quản lý, bảo vệ và phát triển rừng phòng hộ trên diện

tích rừng được UBND tỉnh giao, việc phân đất tranh chấp có đủ điều kiện để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các hộ dân thì cần liên hệ tới UBND huyện Xuyên Mộc để trả lời.

Tại Quyết định số 3645/QĐ-UBND ngày 21-12-2016 của UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu về việc phê duyệt phương án sử dụng đất thu hồi của các Lâm trường giao cho UBND huyện Xuyên Mộc quản lý có nội dung: UBND huyện Xuyên Mộc lập thủ tục công nhận quyền sử dụng đất cho các hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng trong diện tích 2.031,95 ha đất theo quy định.

Căn cứ vào Công văn số 4984/UBND-TNMT ngày 11-9-2019 của UBND huyện Xuyên Mộc về việc cung cấp thông tin liên quan đến diện tích đất tranh chấp thì phần diện tích đất tranh chấp là 8.114 m² đủ điều kiện để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định (nếu không có tranh chấp).

Như đã phân tích ở trên, việc UBND huyện Xuyên Mộc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T3 không đúng quy định của pháp luật và không có cơ sở để công nhận diện tích đất mà bà H nhận chuyển nhượng từ ông T3, bà T4 là 21.894 m² được ghi trong hợp đồng chuyển nhượng ngày 20-11-2005; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông T3 năm 2003 không có giá trị pháp lý đối với phần đất mà các bên đang tranh chấp có diện tích 8.114 m² (là một phần nằm trong thửa đất số 164). Bà H nhận chuyển nhượng không thuộc trường hợp người thứ 3 ngay tình. Hiện nay gia đình ông T1 là người trực tiếp quản lý, sử dụng phần đất tranh chấp. Căn cứ vào Điều 101 Luật đất đai năm 2013 thì những người thừa kế của ông Trần Văn T1 đủ điều kiện để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tòa án cấp sơ thẩm đã bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận diện tích đất 8.114 m² thuộc một phần thửa 164 cho bị đơn (những người thừa kế của ông Trần Văn T1) là hoàn toàn có căn cứ.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn N.

[4] Về chi phí tố tụng: Do không chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên nguyên đơn phải chịu là phù hợp.

[5] Về án phí:

[5.1] Án phí sơ thẩm: Cấp sơ thẩm buộc nguyên đơn phải chịu và đã miễn án phí cho nguyên đơn do là mẹ Việt Nam anh hùng, gia đình thân nhân liệt sỹ là phù hợp.

[5.2] Án phí phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn N phải chịu do yêu cầu kháng cáo không được Tòa án chấp nhận, tuy nhiên ông N được miễn án phí do cao tuổi là phù hợp.

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 ông Nguyễn Văn N; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 36/2019/DS-ST ngày 13 tháng 9 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Áp dụng: Điều 26, Điều 35, Điều 227, Điều 228, Bộ luật Tố tụng Dân sự; Điều 101, 203 Luật Đất đai năm 2013; Điều 12, 26, 29 Nghị quyết 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H (sau này là ông Nguyễn Văn N và những người thừa kế quyền nghĩa vụ tố tụng của bà H) đối với ông Trần Văn D.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Trần Văn D:

2.1. Công nhận diện tích đất 8.114 m² thuộc một phần thửa đất 164, tờ bản đồ số 23 tại xã Phước Thuận, huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu thuộc quyền sử dụng của ông Trần Văn D và những người thừa kế của ông Trần Văn T1. Vị trí, tứ cận đất được thể hiện tại sơ đồ vị trí do Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu lập ngày 25-7-2007.

2.2. Huỷ một phần giấy chứng nhận QSD đất số: T 366915 của UBND huyện Xuyên Mộc cấp ngày 22/8/2003 cho ông Tống Văn T3, đã chỉnh lý biến động sang tên bà Nguyễn Thị H ngày 17/3/2006 đối với diện tích đất 8.114m² thuộc một phần thửa đất 164, tờ bản đồ số 23 tại xã P, huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Các đương sự được quyền liên hệ tới cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình liên quan đến diện tích đất 8.114 m² thuộc một phần thửa đất 164, tờ bản đồ số 23 tại xã P, huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo quy định của pháp luật về đất đai.

3. Về chi phí tố tụng: Chi phí đo vẽ, định giá là 6.559.000đ (sáu triệu năm trăm năm mươi chín ngàn đồng), ông N và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà H phải chịu và đã nộp đủ.

4. Về án phí:

4.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Văn N, ông Nguyễn Văn N1, bà Nguyễn Thị X (những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị H) được miễn toàn bộ.

Hoàn tiền tạm ứng án phí cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng bà Nguyễn Thị H số tiền 50.000đ (năm mươi ngàn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 02396 ngày 17-9-2007 của Thi hành án huyện Xuyên Mộc.

Hoàn tiền tạm ứng án phí cho ông Nguyễn Văn N, ông Nguyễn Văn N1, bà Nguyễn Thị X mỗi người là 200.000đ (hai trăm ngàn đồng) theo các biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 005969, 005970, 005971 ngày 05-8-2013 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Xuyên Mộc.

Hoàn tiền tạm ứng án phí cho ông Trần Văn D 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0000365 ngày 08-8-2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Xuyên Mộc.

4.2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Nguyễn Văn N được miễn toàn bộ, hoàn tiền tạm ứng án phí phúc thẩm cho ông Nguyễn Văn N số tiền 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0001387 ngày 23-9-2019 của Chi cục thi hành án dân sự Xuyên Mộc.

Hoàn tiền tạm ứng án phí phúc thẩm cho ông Trần Văn T1, ông Trần Văn D theo các biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 001923, 001924 ngày 14-8-2008 của Thi hành án huyện Xuyên Mộc.

5. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự, người có quyền lợi nghĩa vụ, liên quan có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

(Kèm theo Sơ đồ vị trí do Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu lập ngày 25-7-2007).

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh BR-VT;
- TAND huyện Xuyên Mộc;
- Chi cục THADS huyện Xuyên Mộc;
- Các đương sự;
- Lưu.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký tên và đóng dấu)

Cao Xuân Long