

**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: 73/2022/DS-PT

Ngày 05 – 9 – 2022

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

Bà Nguyễn Thị Ly

**- 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 Trần Thị Kiều Oanh - Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, xét xử phúc thẩm vụ án dân sự thụ lý số: 61/2022/TLPT-DS ngày 14 tháng 6 năm 2022, về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 19/2022/DS-ST ngày 08 tháng 4 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 43/2022/QĐ-PT ngày 22-6-2022; quyết định hoãn phiên tòa số 35/2022/QĐ-PT ngày 08-7-2022 và quyết định hoãn phiên tòa số 49/2022/QĐ-PT ngày 02-8-2022 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Nguyễn Hữu T, sinh năm 1978 (có mặt)

Địa chỉ: tổ 6, ấp M, xã L, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:* Bà Vũ Thị Thanh N, sinh năm 1983; là luật sư thuộc Công ty Luật TNHH B, đoàn luật sư Thành phố Hà Nội (có mặt).

2. *Bị đơn:* Ông Nguyễn P, sinh năm 1966 (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp P, xã T, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

*Người đại diện hợp pháp của bị đơn:* bà Tạ Thị T, sinh năm 1985; địa chỉ: ấp T, xã T, thị xã B, tỉnh Bình Phước; là đại diện theo ủy quyền theo văn bản ủy quyền 05/4/2021 (có mặt).

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

3.1. Bà Huỳnh Thị T1, sinh năm 1980 (vắng mặt)

Địa chỉ: Tổ 6, ấp M, xã L, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

3.2. Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1962 (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp P, xã T, huyện L, tỉnh Bà Rịa -Vũng Tàu.

3.3. Ông Lê Văn S, sinh năm 1972 (vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp P, xã T, huyện L, tỉnh Bà Rịa -Vũng Tàu.

*Người đại diện hợp pháp của ông S:* Ông Phạm Văn Đ, sinh năm 1984; địa chỉ: số X, đường T, phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu; là đại diện theo ủy quyền theo Văn bản ủy quyền ngày 05/4/2021 (vắng mặt).

3.4. Ủy ban nhân dân huyện Đ;

Người đại diện hợp pháp: Ông Huỳnh Sơn T, chức vụ: Chủ tịch. (Vắng mặt); địa chỉ: Khu trung tâm hành chính huyện Đ.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của UBND huyện Đ:* Ông Lê Minh T, chức vụ: Phó trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Đ (vắng mặt)

4. *Người làm chứng:*

4.1. Bà Bùi Thị P1, sinh năm 1956; địa chỉ: Tổ 6, ấp M, xã L, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt).

4.2. Ông Nguyễn Văn T2, sinh năm 1948; địa chỉ: Tổ 7, ấp M, xã L, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt).

4.3. Ông Nguyễn Đình T3, sinh năm 1970; địa chỉ: Tổ 6, ấp M, xã L, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt).

4.4. Ông Huỳnh Trung N1, sinh năm 1963; địa chỉ: Tổ 6, ấp M, xã L, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt).

4.5. Bà Nguyễn Thị X, sinh năm 1940; địa chỉ: Tổ 6, ấp M, xã L, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt).

4.6. Ông Nguyễn Hữu A, sinh năm 1964; địa chỉ: Tổ 6, ấp M, xã L, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt).

5. *Người kháng cáo:* Ông Nguyễn P, sinh năm 1966; là bị đơn trong vụ án.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*1. Theo đơn khởi kiện đề ngày 02/02/2021 và quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn - ông Nguyễn Hữu T và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày:*

Một phần diện tích thửa đất số 408 tờ bản đồ số 04 xã L nay là thửa đất số 56 tờ bản đồ số 34 có diện tích 2.351,7m<sup>2</sup> mà ông T hiện nay đang quản lý sử dụng có nguồn gốc của cha, mẹ cho. Cha ông T tên Nguyễn Hữu Đ (đã chết), mẹ tên Nguyễn Thị X còn sống, nhưng sức khỏe yếu. Đất này do cha mẹ khai khẩn

vào năm 1984, ông bà sử dụng đến năm 1999 thì tặng cho lại ông T, ông T trực tiếp quản lý sử dụng cho đến nay, ngoài thửa đất tranh chấp còn có một số thửa đất khác. Đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng cho ông Đ, ông Đ chuyển quyền sang tên cho ông T vào năm 2001 theo giấy được cấp mà không đo vẽ lại đất. Phần diện tích đất của ông Đ sử dụng khi cấp giấy bị sai sót, nhập một phần vào thửa 408 của ông P, nhưng gia đình không biết, khi chuyển quyền cho ông T theo giấy cũng không phát hiện. Năm 2018, đo vẽ lại đất để cấp đổi giấy thì phát hiện đất bị cấp sai, ông T khiếu nại đến Ủy ban nhân dân xã. Ngày 19/12/2018 đoàn xác minh của xã do ông N1 làm trưởng đoàn có đến lập biên bản xác minh có ông P tham dự và ký vào biên bản, có sự chứng kiến của người cao tuổi, người sử dụng đất liền kề. Sau khi xác minh ông T chờ hoài mà không thấy giải quyết, sau đó biết được ông P đã chuyển nhượng đất cho người khác.

Nay, ông T khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận cho ông T quyền sử dụng đất một phần thửa đất số 408 tờ bản đồ số 04 xã L (Theo mảnh xử lý nội nghiệp bản đồ địa chính số 88-2021 ngày 15/6/2021 nay là thửa đất số 56 tờ bản đồ số 34) có diện tích 2.351,7m<sup>2</sup> để ông T được đăng ký kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Buộc ông P giao nộp lại giấy chứng nhận đất số AD 619398 ngày 15/12/2005 để chỉnh lý lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông T không chấp nhận yêu cầu đòi lại đất của ông P; Về giá trị quyền sử dụng đất, cây trồng trên đất và diện tích đất tranh chấp theo bản vẽ ông T không có ý kiến. Đối với kết quả giám định chữ ký ông T không có ý kiến không yêu cầu giám định lại.

*2. Tại đơn yêu cầu phản tố đề ngày 08/11/2021, và quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, bị đơn - ông Nguyễn P và người đại diện hợp pháp của bị đơn trình bày:*

Nguồn gốc đất là do gia đình ông Nguyễn T4 và bà Huỳnh Thị Đ1 khai phá từ năm 1984; tổng diện tích 23.507 m<sup>2</sup>. Đến năm 1987, ông P ký hợp đồng trồng dừa với Công ty dầu thực vật Đồng Nai để trồng dừa trên toàn bộ diện tích đất của ông T4, bà Đ1 khai phá. Do điều kiện, nên ông T4 và bà Đ1 giao lại cho em là vợ chồng ông P, bà N được tiếp tục sử dụng đất, chăm sóc dừa; sau này ông P chuyển sang trồng cây màu khác, sử dụng đất ổn định. Đến năm 1999, ông P đăng ký kê khai sử dụng đất thành các thửa số 292 diện tích 5.087 m<sup>2</sup>; thửa số 294 diện tích 7.606 m<sup>2</sup>; thửa số 328 diện tích 5.730 m<sup>2</sup> và thửa số 408 diện tích 5.084 m<sup>2</sup> cùng tờ bản đồ số 4.

Để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ngày 15-11-2004, ông T4 và bà Đ1 lập Giấy ủy quyền cho ông Nguyễn P, bà Nguyễn Thị N trọn quyền sử dụng toàn bộ diện tích của các thửa đất trên (trong đó có thửa 408) và phục vụ cho việc đăng ký biến động đất đai, được Ủy ban nhân dân xã L xác nhận cùng ngày.

Năm 2005, ông P làm đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 04 thửa đất trên gửi Ủy ban nhân dân huyện Đ và đến ngày 15-12-2005, ông P được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 619398 đối với các thửa đất số 292, 294, 328 và 408 với tổng diện tích là 22.907 m<sup>2</sup>, trong đó có thửa đất số 408 diện tích 5.084m<sup>2</sup>.

Năm 2008 thực hiện chính sách của Nhà nước mở đường nông thôn đã hiến một phần diện tích làm đường; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được chỉnh lý lại diện tích còn lại sử dụng là 21.593m<sup>2</sup>, thửa 408 là 5.084m<sup>2</sup>. Ngày 07/8/2019 tiếp tục chỉnh lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thay đổi diện tích còn 20.239m<sup>2</sup>, trong đó thửa đất số 408 còn 3.931m<sup>2</sup>. Do diện tích đất rộng, không nắm rõ hết diện tích đất của mình nên bị ông T bao chiếm sử dụng dẫn đến tranh chấp. Theo hiện trạng là thửa đất số 56 tờ bản đồ số 34 xã L, diện tích là 2.351,7m<sup>2</sup> (thửa 408 tờ bản đồ số 04), phần diện tích này nằm trong 3.931m<sup>2</sup> thửa 408 được UBND huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông P số AD 619398 ngày 15/12/2005.

Nay, trước yêu cầu của ông T, ông P không chấp nhận và có yêu cầu phản tố như sau: Yêu cầu Tòa án buộc ông T phải giao trả lại quyền sử dụng đất diện tích là 2.351,7m<sup>2</sup> thửa 56 tờ bản đồ số 34 (một phần diện tích thửa 408 tờ bản đồ số 04), phần diện tích này nằm trong 3.931m<sup>2</sup> thửa 408 cho ông P.

### *3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

*- Ông Lê Văn S trình bày:*

Vào cuối năm 2020 ông S nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Nguyễn P, trong đó có thửa đất số 56 tờ bản đồ số 34 (408 tờ bản đồ số 04). Trước khi giao kết hợp đồng ông S đã xem xét thấy ông P có đầy đủ hồ sơ pháp lý, ngày 16/12/2020 hợp đồng được Văn phòng công chứng Phạm Văn H ký công chứng, khi nộp hồ sơ vào Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai để đăng ký sang tên thì bị tranh chấp. Đến nay hợp đồng chưa thực hiện được, tiền chuyển nhượng đất ông S đã giao đủ cho ông P. Nay, ông S đề nghị Tòa tuyên ông P là chủ hợp pháp quyền sử dụng đất như trên để ông đăng ký sang tên, ông S không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nếu tòa án chấp nhận yêu cầu của ông T, giữa ông S với ông P không có tranh chấp.

Tại cấp phúc thẩm, vợ chồng ông S không yêu cầu Tòa án giải quyết việc chuyển nhượng đất giữa vợ chồng ông S và ông P; không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nếu tòa án chấp nhận yêu cầu của ông T.

*- Bà Huỳnh Thị T1 trình bày:*

Bà T1 có quan hệ là vợ của ông T, bà T1 và ông T kết hôn vào năm 1998, sau khi kết hôn bà T1 cùng ông T sử dụng phần diện tích đất thửa 408 trồng trà, sau đó trồng bơ như hiện tại. Việc sử dụng đất ông P vẫn biết mà không có ý kiến, còn bà T1 ông T sử dụng đất mà không biết giấy lại cấp cho ông P. Nay, bà T1 thống nhất theo ý kiến của ông T.

*- Bà Nguyễn Thị N trình bày:*

Bà N có quan hệ là vợ của ông Nguyễn P, đồng ý với ý kiến của ông P.

*- Tại công văn số 9037/UBND-PTNMT ngày 12/8/2021 của ủy ban nhân dân huyện Đ thể hiện:*

Căn cứ xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn P đối với thửa đất số 408 tờ bản đồ số 04 xã L gồm: Đơn xin cấp giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất; Sơ đồ vị trí đất được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất xác nhận, việc xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn P là đúng quy định của pháp về đất đai năm 2003.

*4. Người làm chứng:*

*- Bà Nguyễn Thị X trình bày:*

Bà X là mẹ ruột của ông T, thửa đất tranh chấp có nguồn gốc là của vợ chồng bà X khai khẩn vào khoảng thời gian năm 1984, vợ chồng bà X sử dụng đến năm 1999 thì giao lại cho con là ông T. Vợ chồng ông T trực tiếp quản lý sử dụng cho đến nay không bị ai ngăn cản hay tranh chấp. Đất có ranh rào cố định, nhưng do việc xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Nhà nước thiếu sót không đúng ranh giới sử dụng đất, nên giữa T với P mới xảy ra tranh chấp. Đất bà X đã cho ông T nên bà X không có ý kiến, không có yêu cầu độc lập.

*- Bà Bùi Thị P1 trình bày:*

Bà P1 là người sống tại địa phương từ rất lâu, giáp ranh đất tranh chấp giữa ông T với ông P. Theo bà P1 biết phần đất tranh chấp từ năm 2000 đến nay thấy ông T là người sử dụng đất, không thấy ông P sử dụng. Ngày 19/12/2018 trong tổ dân cư có đến nhà con gái của bà P1 sát vách nhà của bà P1 xác minh, nội dung xác minh đất tranh chấp là của ông T sử dụng, nhưng ông P kê khai nhầm lẫn, tại lúc bà P1 ký biên bản không thấy ông P có mặt.

*- Ông Nguyễn Văn T2 trình bày:*

Ông T2 là người địa phương sống từ nhỏ tại khu vực này, ông T2 biết rất rõ đất tranh chấp giữa ông T với ông P. Nguồn gốc đất là do ông Đ cha của ông T khai khẩn, ông T2 từng là người làm thuê cho ông Đ trên đất tranh chấp, ông Đ giao lại cho ông T sử dụng đến hôm nay, không thấy ông P sử dụng đất. Ông P có đất giáp ranh đất của ông T, các bên sử dụng đất có ranh rào cố định không thể sử dụng sai vị trí mà là do cấp giấy không đúng vị trí. Ngày 19/12/2018 ông T2 được tổ dân cư mời chứng kiến xác minh đất tranh chấp giữa ông T với ông P, lúc đó có ông P tham gia, kết quả xác minh đất của ông T sử dụng giấy chứng nhận cấp nhầm qua ông P, thấy ông P có ký vào biên bản xác minh.

*- Ông Huỳnh Trung N1 trình bày:*

Ông N1 là người địa phương sống tại đây rất lâu, ông biết rất rõ quá trình sử dụng đất, nguồn gốc là do ông Đ khai khẩn, ông N1 từng làm thuê phụ ông Đ khai hoang đất, sau đó đến ông T sử dụng ông N1 cũng làm thuê cho ông T, không thấy ông P sử dụng đất. Năm 2018, ông N1 được bầu tổ trưởng tổ dân cư, theo yêu cầu của xã để có căn cứ giải quyết khiếu nại của ông T về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 19/12/2018 ông N1 cùng với ông T3 là tổ phó tiến hành xác minh có sự tham dự của ông T2 người cao tuổi, bà P1 người sử dụng đất liền kề, ông T là người khiếu nại, ông P là người bị khiếu nại. Kết quả xác minh là đất của ông T sử dụng, giấy bị cấp nhầm cho ông P, ông P có ký vào biên bản xác minh.

*- Ông Nguyễn Đình T3 trình bày:*

Ngày 19/12/2018 ông T3 cùng với ông N1 đến xác minh quyền sử dụng đất tranh chấp giữa ông T với ông P, ông T3 là người ghi biên bản xác minh, có sự tham gia của ông T2, bà P1, ông T, tại thời điểm đó không thấy có mặt ông P. Kết quả xác minh đất là của ông T sử dụng, nhưng ông P đăng ký nhầm, các bên cùng ký vào biên bản, ông P có ký vào biên bản xác minh hay không thì ông T3 không biết.

- Ông Nguyễn Hữu A trình bày:

Ông A là anh trai của ông T; phần đất mà ông T sử dụng là do cha mẹ tặng cho và trực tiếp sử dụng đất; không phải đất của ông P.

5. Tại bản án dân sự sơ thẩm số 19/2022/DS-ST ngày 08 tháng 4 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu đã tuyên xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hữu T về việc yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất.

Công nhận cho ông Nguyễn Hữu T được quyền sử dụng đất có diện tích 2351,7m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 56 tờ bản đồ số 34 xã L (Một phần diện tích của thửa đất 408 tờ bản đồ số 04) (Kèm theo Mạnh xử lý nội nghiệp bản đồ địa chính số 88-2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ)

Đất đã được UBND huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 619398 vào sổ cấp giấy số H 00274 ngày 15/12/2005 do ông Nguyễn P đứng tên.

Ông Nguyễn Hữu T được quyền kê khai đăng ký đất; Cơ quan chuyên môn có trách nhiệm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo bản án của Tòa án. (Khoản 3, Điều 100 Luật đất đai năm 2014)

Buộc ông Nguyễn P, bà Nguyễn Thị N giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 619398 vào sổ cấp giấy số H 00274 ngày 15/12/2005 để chỉnh lý biến động theo bản án của Tòa án.

- Không chấp yêu cầu phản tố của ông Nguyễn P về việc yêu cầu ông Nguyễn Hữu T giao trả lại quyền sử dụng đất có diện tích 2351,7m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 56 tờ bản đồ số 34 xã L (Một phần diện tích của thửa đất 408 tờ bản đồ số 04).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ thi hành án, chi phí tố tụng, tiền án phí và quyền kháng cáo.

6. Nội dung kháng cáo:

Ngày 15-4-2022, Tòa án nhân dân huyện Đ nhận được đơn kháng cáo của ông Nguyễn P có nội dung yêu cầu cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

7. Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người kháng cáo 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:

+ Về việc xác định nguồn gốc đất:

Nguyên đơn không có tài liệu chứng cứ chứng minh diện tích đất tranh chấp là do ông Đ, bà X khai hoang từ năm 1984; đồng thời nguyên đơn cũng như ông Đ, bà X cũng không T3 hành đăng ký kê khai và thực hiện nghĩa vụ thuế với nhà nước là không thực hiện đúng nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định của luật đất đai (Điều 107 luật đất đai 2003). Nguyên đơn cho rằng do khi cấp GCNQSD đất cho ông Đ đối với các thửa đất khác có sai sót nhưng lại không chứng minh được sai sót này là gì, lỗi dẫn đến sai sót là của ai tại thời điểm cấp GCNQSD đất cho ông Đ. Ngoài ra, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 2001 giữa ông Nguyễn Hữu Đ và bà Nguyễn Thị X cho ông Nguyễn Hữu T diện tích đất 9.568 m<sup>2</sup> gồm 08 thửa (trong đó có thửa 45/6.643 m<sup>2</sup> giáp ranh với diện tích đất hiện nay đang tranh chấp) theo GCNQSD đất đã được UBND huyện Long Đất cấp cho ông Đ vào ngày 11/8/2000 với diện tích là 40.608 m<sup>2</sup>; nguồn gốc của diện tích đất này là do nhận chuyển nhượng từ năm 1980 của người khác mà có, không phải là do ông Đ, bà X khai hoang nên lời trình bày của nguyên đơn về việc diện tích đất tranh chấp thuộc thửa 45 do ông Đ, bà X khai hoang là cũng chưa đủ cơ sở.

Đồng thời khi ông Đ, bà X cho lại ông T diện tích đất 9.568 m<sup>2</sup>, ông Đ cũng đã chỉ ranh các thửa đất cho bao gồm cả thửa 45 và đã được lập Sơ đồ vị trí thửa đất theo sự chỉ ranh của ông Nguyễn Hữu Đ, có xác nhận của UBND xã L vào ngày 23/8/2001. Như vậy, năm 2001 đất tranh chấp vẫn chưa được cấp GCNQSD đất nhưng khi tiến hành chỉ ranh đo vẽ để tiến hành thủ tục cho đất từ ông Đ sang ông T lại không biết về việc diện tích đất tranh chấp chưa được cấp GCNQSD đất là mâu thuẫn với lời khai về việc nguyên đơn là người trực tiếp sử dụng đất, có ranh rào trên đất.

Xét hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn P thì thấy: Ngày 09/10/1999, ông Nguyễn P đã có đơn đăng ký quyền sử dụng đất đối với diện tích 23.507 m<sup>2</sup>, trong đó bao gồm thửa 408/5.084 m<sup>2</sup> được UBND xã L xác nhận vào ngày 21/6/2005 có nội dung: Đất trồng màu, do ông P khai phá và sau đó hợp đồng trồng dừa từ năm 1987 cho đến nay. Ngày 22/7/2005, ông P tiếp tục có đơn xin cấp GCNQSD đất đối với diện tích đất 23.507 m<sup>2</sup> nói trên, cũng xác định nguồn gốc đất là hợp đồng trồng dừa vào năm 1987; kèm theo là “Giấy ủy quyền” của ông Nguyễn T4 và và Huỳnh Thị Đ1 cho ông Nguyễn P có nội dung: Năm 1987, ông T4, bà Đ1 có hợp đồng trồng dừa với công ty dầu thực vật Đồng Nai với diện tích 02ha thuộc ấp M, xã L. Sau 02 năm canh tác chuyển lại hợp đồng trồng dừa cho ông Nguyễn P. Đơn này được UBND xã L chứng thực vào ngày 15/11/2004. Ngày 15/12/2005, ông Nguyễn P đã được UBND huyện Đ cấp GCNQSD đất số AD 619398 với tổng diện tích 22.907 m<sup>2</sup>, gồm 04 thửa,

trong đó thửa 408/5.084 m<sup>2</sup>. Ngày 16/5/2008, do thu hồi một phần diện tích đất để mở rộng đường giao thông nông thôn nên diện tích đất của ông P còn 21.583 m<sup>2</sup>, trong đó thửa 408/5.084 m<sup>2</sup>. Ngày 07/8/2019, diện tích 21.583 m<sup>2</sup> thay đổi thành 20.239 m<sup>2</sup> (do bản đồ số hóa và mở rộng đường giao thông nông thôn) trong đó thửa 408/3.931 m<sup>2</sup>. Căn cứ vào công văn số 293/UBND – VP ngày 08/7/2021 của UBND xã L thì thửa đất số 56 mà hiện nay nguyên đơn đang tranh chấp thuộc tờ bản đồ số 34 tương ứng với thửa 408, tờ bản đồ số 4 cũ.

Như vậy, đối chiếu với diện tích đất của thửa 408 ông P đã được cấp GCNQSD đất thì diện tích đất tranh chấp chỉ là 01 phần mà không phải là toàn bộ thửa 408.

+ Về hiện trạng đất tranh chấp: Căn cứ vào Biên bản định giá tài sản ngày 27/8/2021 tại Tòa án cấp sơ thẩm thể hiện trên đất tranh chấp hiện nay có hàng rào lưới B40, cao 1,5m cột bê tông cốt thép có khoảng cách 03m một trụ, chất lượng còn lại 85%, có 40 cây bơ trong đó có 20 cây bơ 02 năm tuổi và 20 cây bơ loại B. Các đương sự khai thống nhất hàng rào và cây trồng trên đất do ông T xây dựng và trồng nên có căn cứ cho rằng đất tranh chấp do nguyên đơn đang quản lý và sử dụng. Tại phiên tòa sơ thẩm ngày 08/4/2022 và phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn thừa nhận cây bơ trên đất được trồng cách đây 7-8 năm, trồng bơ xong rào lưới B40. Như vậy, cây trồng trên đất cũng như hàng rào kẽm gai được trồng và xây dựng sau khi ông P đã được cấp GCNQSD đất từ năm 2005 nên không đủ cơ sở để cho rằng UBND huyện Đ cấp GCNQSD đất cho bị đơn trong khi nguyên đơn đang sử dụng đất.

+ Xét chứng cứ do nguyên đơn cung cấp là “Biên bản xác minh” đề ngày 19/12/2018 với thành phần xác minh gồm có: Ông Huỳnh Trung N1 là trưởng ấp, ông Nguyễn Văn T2 là người cao tuổi; ông Nguyễn Đình T3 là tổ phó tổ dân cư số 6 và bà Nguyễn Thị P1 là người canh tác gần đất tranh chấp. Nội dung xác minh thể hiện thửa 408 do ông T canh tác sử dụng từ năm 1984 nhưng ông P kê khai là chủ sử dụng do có sự nhầm lẫn. Biên bản xác minh này ngoài chữ ký của những ông bà nêu trên, chữ ký của ông Nguyễn Hữu T còn có chữ ký của ông Nguyễn P. Tuy nhiên, ông P không thừa nhận việc ký tên này và đã yêu cầu giám định; theo đó Kết luận giám định số 07/KLGD-PC09-TL ngày 26/01/2022 của Phòng kỹ thuật hình sự Công An tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu có nội dung: Chữ viết mang tên Nguyễn P không phải do cùng một người viết ra so với mẫu so sánh; không đủ cơ sở kết luận chữ ký mang tên Nguyễn P trên mẫu cần giám định so với mẫu so sánh. Mặt khác, tại phiên tòa sơ thẩm chỉ có ông N1 và ông T2 cho rằng tại thời điểm ký biên bản xác minh có mặt ông P, ông P có ký vào biên bản này trong khi bà P1 và ông T3 cho rằng không thấy ông P tại thời điểm lập biên bản. Như vậy, bị đơn không thừa nhận việc ký tên vào biên bản xác minh, những người tham gia xác minh thì có lời khai mâu thuẫn nhau về việc có mặt của ông P khi xác minh. Vì vậy, biên bản xác minh này không đủ cơ sở để cho rằng ông P thừa nhận diện tích đất tranh chấp là cấp nhầm cho ông P. Đối với lời khai của người làm chứng về việc ông T là người quản lý sử dụng đất nhưng cũng không đủ cơ sở để khẳng định thời điểm sử dụng đất của nguyên đơn là trước thời điểm ông P được cấp GCNQSD đất.



Từ những nội dung phân tích nêu trên cho thấy: Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào “Biên bản xác minh” ngày 19/12/2018; nội dung ông T trực tiếp chiếm hữu sử dụng đất, đất đã có ranh rào cố định. Ông P được cấp GCNQSD đất nhưng không chiếm hữu sử dụng đất để cho rằng hồ sơ xét cấp giấy cho ông P không thẩm tra xác minh đất chỉ căn cứ vào đơn xin cấp giấy và sơ đồ vị trí đất là có thiếu sót để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không đủ căn cứ. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 BLTTDS để chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn P; Sửa Bản án số 19/2022/DSST ngày 08/4/2022 của Tòa án nhân dân huyện Đ theo hướng: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc công nhận diện tích đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn và chấp nhận yêu cầu phản tố của ông P đề buộc vợ chồng ông T phải giao trả lại cho vợ chồng ông P diện tích đất 2.351,7m<sup>2</sup> thửa 56 tờ bản đồ số 34 (một phần diện tích thửa 408 tờ bản đồ số 04). Đối với hàng rào và cây trồng trên đất thì cần buộc vợ chồng ông P phải thanh toán lại giá trị theo biên bản của hội đồng định giá đã định để đảm bảo quyền lợi cho nguyên đơn.

### **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 P 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 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa lần thứ ba nhưng vắng mặt, không vì sự kiện bất khả kháng hay trở ngại khách quan và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, nên căn cứ vào Điều 296 Bộ luật Tố tụng Dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Xét nội dung kháng cáo của ông Nguyễn P thì thấy:

[2.1] Xác định phần diện tích đất tranh chấp:

Căn cứ vào Công văn số 293/UBND-VP ngày 08-7-2021 của ủy ban nhân dân xã L thì “Thửa đất số 56, tờ bản đồ số 34 tương ứng với thửa 408, tờ bản đồ số 4 cũ”; căn cứ vào Mảnh trích đo địa chính số 88-2021 ngày 12-4-2021 và Mảnh xử lý nội nghiệp bản đồ địa chính số 88-2021 ngày 15-6-2021 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Đ thì có đủ cơ sở để xác định phần diện tích đất mà các đương sự đang tranh chấp yêu cầu Tòa án giải quyết là 2.351,7 m<sup>2</sup> (có tọa độ: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 1) thuộc một phần của thửa số 408, tờ bản đồ số 04 (số mới thửa 56, tờ bản đồ số 34) xã L, huyện Đ,

tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu; là đất nông nghiệp, giá trị đất theo giá thị trường là 1.500.000 đồng/m<sup>2</sup>.

Căn cứ vào biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 18-6-2022, biên bản định giá ngày 27-8-2021, có cơ sở để xác định trên phần đất tranh chấp có 01 hàng rào lưới B40, dài 245 m, chất lượng còn lại 85%, đơn giá 244.000 đồng, thành tiền 50.813.000 đồng; 20 cây bơ loại B, giá 1.082.000 đồng/cây, thành tiền 21.640.000 đồng và 20 cây bơ loại 02 năm tuổi, giá 125.000 đồng/cây, thành tiền 2.500.000 đồng.

[2.2] Xác định người có quyền sử dụng hợp pháp diện tích đất tranh chấp:

[2.2.1] Xét chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thì thấy:

+ Xét chứng cứ có trong hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 619398 ngày 15-12-2005 của UBND huyện Đ cấp cho ông Nguyễn P thì thấy:

Thửa đất số 408, tờ bản đồ số 04 (số mới hiện nay là thửa đất số 42 (có diện tích 1.904 m<sup>2</sup>) và thửa đất số 56 (có diện tích 2.351,7 m<sup>2</sup>) thuộc tờ bản đồ số 34) tọa lạc tại xã L, huyện Đ có nguồn gốc nằm trong tổng diện tích đất khoảng hơn 2 hecta do ông Nguyễn T4 và bà Huỳnh Thị Đ1 khai phá; đến năm 1987 thì nhận hợp đồng trông dừa của Công ty dầu thực vật Đồng Nai. Trông dừa đến năm 1989, thì ông T4, bà Đ1 giao lại cho em là vợ chồng ông Nguyễn P bà Nguyễn Thị N tiếp tục chăm sóc dừa và canh tác. Vào khoảng năm 1999 - 2000, vợ chồng ông P thực hiện việc đo đạc lại, kê khai sử dụng đất gồm các số thửa sau: thửa số 292 diện tích 5.087 m<sup>2</sup>; thửa số 294 diện tích 7.606 m<sup>2</sup>; thửa số 328 diện tích 5.730 m<sup>2</sup> và thửa số 408 diện tích 5.084 m<sup>2</sup> cùng tờ bản đồ số 4.

Ngày 15-11-2004, ông T4 và bà Đ1 lập Giấy ủy quyền cho ông Nguyễn P, bà Nguyễn Thị N trọn quyền sử dụng toàn bộ diện tích của các thửa đất trên (trong đó có thửa 408) và phục vụ cho việc đăng ký biến động đất đai, được Ủy ban nhân dân xã L xác nhận cùng ngày.

Đến năm 2005, ông P làm đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 04 thửa đất trên gửi Ủy ban nhân dân huyện Đ và đến ngày 15-12-2005, ông P được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 619398 đối với các thửa đất số 292, 294, 328 và 408 với tổng diện tích là 22.907 m<sup>2</sup>.

Ngày 16/5/2008, do thu hồi một phần diện tích 1.324 m<sup>2</sup> đất để mở rộng đường giao thông nông thôn nên diện tích đất của ông P còn 21.583 m<sup>2</sup>, trong đó thửa 408/5.084 m<sup>2</sup>. Ngày 07/8/2019, diện tích 21.583 m<sup>2</sup> thay đổi thành 20.239 m<sup>2</sup> (do bản đồ số hóa và mở rộng đường giao thông nông thôn) trong đó thửa 408 có diện tích 3.931 m<sup>2</sup>. Theo bản đồ địa chính xã L đã được Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu xác nhận ngày 31/12/2019 thì thửa đất số 408 được tách ra thành 02 thửa (thửa số 42 tờ bản đồ số 27 và thửa đất số 56 tờ bản đồ số 34).

Tại Công văn số 9037/UBND-PTNMT ngày 12-8-2021 của Ủy ban nhân dân huyện Đ đã xác định: UBND huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu số AD 619398 ngày 15-12-2005 cho ông Nguyễn P là đúng theo quy định của pháp luật về đất đai.

Do đó, căn cứ vào Điều 166, Điều 167, Điều 168 Luật Đất đai năm 2013 thì ông Nguyễn P là người đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên được xác định là người chủ sử dụng đất hợp pháp đối với thửa đất số 56 tờ bản đồ số 34 (số cũ là một phần thửa đất số 408 tờ bản đồ số 4) tọa lạc tại xã L, huyện Đ.

+ Xét chứng cứ có trong hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T867197 ngày 24-12-2001 của UBND huyện Long Đất cấp cho ông Nguyễn Hữu T thì thấy:

Ngày 07-8-2001, ông Nguyễn Hữu Đ và bà Nguyễn Thị X ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho con trai là Nguyễn Hữu T diện tích đất 9.568 m<sup>2</sup> bao gồm 08 thửa 60, 61, 64, 45, 146, 147, 148 và 149 tờ bản đồ số 8 được Ủy ban nhân dân xã L xác nhận ngày 23-8-2001 và được Ủy ban nhân dân huyện Long Đất chấp thuận ngày 19-10-2001 (có kèm theo sơ đồ vị trí cụ thể từng thửa đất). Riêng thửa số 45, tờ bản đồ số 9 là nằm giáp ranh với thửa đất 408, tờ bản đồ số 4. Đến ngày 24/12/2001, hộ ông Nguyễn Hữu T được Ủy ban nhân dân huyện Long Đất cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 867197 cho 08 thửa đất gồm: thửa 60 diện tích 364 m<sup>2</sup>, thửa 61 diện tích 429 m<sup>2</sup>, thửa 64 diện tích 663 m<sup>2</sup>, thửa 45 diện tích 6.643 m<sup>2</sup>, thửa 146 diện tích 374 m<sup>2</sup>, thửa 147 diện tích 259 m<sup>2</sup>, thửa 148 diện tích 402 m<sup>2</sup> và thửa đất 149 diện tích 434 m<sup>2</sup>.

Như vậy, các thửa đất và diện tích đất ông Nguyễn Hữu T đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoàn toàn trùng khớp với thửa đất và diện tích đất mà ông T được hưởng từ việc cha mẹ ký hợp đồng chuyển nhượng (thực tế là tặng cho). Trên phần diện tích đất được công nhận không có thửa đất số 408 tờ bản đồ số 04 (nay là thửa đất số 56, tờ bản đồ số 34). Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông T không khiếu nại, hay có ý kiến thắc mắc về thửa đất và diện tích được công nhận.

Trong quá trình giải quyết vụ án, ông Nguyễn Hữu T xác nhận ông T không có đăng ký kê khai thửa đất 408, không thực hiện nghĩa vụ nộp thuế sử dụng đất đối với thửa đất trên cho Nhà nước và không cung cấp được chứng cứ để chứng minh rằng thửa đất 408 thuộc quyền sử dụng của ông T.

Do đó, không có căn cứ để xác định diện tích đất 2.351,7 m<sup>2</sup> (có tọa độ: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 1) thuộc một phần của thửa số 408, tờ bản đồ số 04 (số mới thửa 56, tờ bản đồ số 34) xã L, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Nguyễn Hữu T.

+ Xét quá trình sử dụng đất của gia đình ông T đối với diện tích đất tranh chấp thì thấy:

Căn cứ vào Biên bản định giá tài sản ngày 27/8/2021 tại Tòa án cấp sơ thẩm thể hiện trên đất tranh chấp hiện nay có hàng rào lưới B40, cao 1,5m cột bê tông cốt thép có khoảng cách 03m một trụ, chất lượng còn lại 85%, có 40 cây bơ

trong đó có 20 cây bơ 02 năm tuổi và 20 cây bơ loại B. Các đương sự khai thống nhất hàng rào và cây trồng trên đất do ông T xây dựng và trồng nên có căn cứ cho rằng đất tranh chấp do nguyên đơn đang quản lý và sử dụng. Tại phiên tòa sơ thẩm ngày 08-4-2022 và tại biên bản thẩm định xem xét tại chỗ ngày 18-6-2022, ông T thừa nhận cây bơ trên đất được trồng cách đây 7-8 năm, trồng bơ xong rào lưới B40. Như vậy, cây bơ trên đất, cũng như hàng rào lưới B40 được trồng và xây dựng sau khi ông P đã được cấp GCNQSD đất từ năm 2005 nên không đủ cơ sở để cho rằng UBND huyện Đ cấp GCNQSD đất cho ông P trong khi gia đình ông T đang sử dụng đất.

Đối với lời khai của ông P cho rằng rào kẽm gai trước khi rào lưới B40 nhưng không có tài liệu, chứng cứ để chứng minh. Lời khai của những người làm chứng tại phiên tòa cho rằng: “*diện tích đất do ông Đ và sau này là ông T trực tiếp sử dụng*” đều do ông T yêu cầu triệu tập, trong đó có bà Nguyễn Thị X là mẹ ruột ông T, ông Nguyễn Hữu A là anh trai, ông Nguyễn Văn T2, ông Huỳnh Trung N1 từng là người làm thuê cho ông Đ (bố ông T) trước đây nên không có cơ sở khách quan để xem xét. Đối với lời khai của người làm chứng là bà Bùi Thị P1, ông Nguyễn Đình T3 “*ông T là người quản lý sử dụng đất tranh chấp*”, nhưng lời khai này cũng không đủ cơ sở để khẳng định thời điểm sử dụng đất của ông T là trước thời điểm ông P được cấp GCNQSD đất.

Do đó, việc ông T quản lý và sử dụng đất là sau khi ông P đã được cấp GCNQSD đất nên việc sử dụng đất của ông T là không hợp pháp. Hành vi trồng cây bơ và xây tường rào lưới B40 của ông T trên đất của ông P đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là hành vi bị nghiêm cấm được quy định tại khoản 1 Điều 12 Luật đất đai năm 2013 – Hành vi lấn chiếm đất; đã xâm phạm trực tiếp đến quyền của người sử dụng đất hợp pháp là ông P.

Tòa án cấp sơ thẩm nhận định Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông P mà không xác minh, thẩm định, cấp không đúng đối tượng là không phù hợp với chứng cứ có trong hồ sơ vụ án.

Mặt khác, xét chứng cứ do ông T cung cấp là “Biên bản xác minh” đề ngày 19/12/2018 với thành phần xác minh gồm có: Ông Huỳnh Trung N1 là trưởng ấp, ông Nguyễn Văn T2 là người cao tuổi; ông Nguyễn Đình T3 là tổ phó tổ dân cư số 6 và bà Nguyễn Thị P1 là người canh tác gần đất tranh chấp. Nội dung xác minh thể hiện thửa 408 do ông T canh tác sử dụng từ năm 1984 nhưng ông P kê khai là chủ sử dụng do có sự nhầm lẫn. Biên bản xác minh này ngoài chữ ký của những ông bà nêu trên, chữ ký của ông Nguyễn Hữu T còn có chữ ký của ông Nguyễn P. Tuy nhiên, ông P không thừa nhận việc ký tên này và đã yêu cầu giám định; theo đó Kết luận giám định số 07/KLGD-PC09-TL ngày 26/01/2022 của Phòng kỹ thuật hình sự Công An tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu có nội dung: Chữ viết mang tên Nguyễn P không phải do cùng một người viết ra so với mẫu so sánh; không đủ cơ sở kết luận chữ ký mang tên Nguyễn P trên mẫu cần giám định so với mẫu so sánh. Mặt khác, tại phiên tòa sơ thẩm chỉ có ông N1 và ông T2 cho rằng tại thời điểm ký biên bản xác minh có mặt ông P, ông P có ký vào biên bản này; trong khi bà P1 và ông T3 cho rằng không thấy ông P tại thời điểm lập biên

bản. Như vậy, bị đơn không thừa nhận việc ký tên vào biên bản xác minh, những người tham gia xác minh thì có lời khai mâu thuẫn nhau về việc có mặt của ông P khi xác minh. Vì vậy, biên bản xác minh này không đủ cơ sở để cho rằng ông P thừa nhận diện tích đất tranh chấp là cấp nhầm cho ông P.

Ngoài ra theo hiện trạng tranh chấp thì trên đất mà ông T đang sử dụng và đất của ông P có ranh đất được xác định là hàng rào kẽm B40 nhưng ông P không thừa nhận ranh giới này. Do đó không đủ căn cứ xác định ranh đất này là ranh đất thỏa thuận giữa hai bên nên không có cơ sở chấp nhận ranh đất này. Căn cứ Điều 175 Bộ luật Dân sự trong trường hợp này ranh đất phải theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông P và ông T.

Theo quy định của pháp luật, ông T đã xây dựng tường rào bao quanh đất và trồng bơ trên phần đất không thuộc quyền sử dụng hợp pháp của mình là hành vi bị nghiêm cấm, cần phải tuyên buộc tháo dỡ, chặt bỏ để trả lại nguyên hiện trạng đất cho ông P. Tuy nhiên, tại thời điểm vợ chồng ông T thực hiện những hành vi trên, vợ chồng ông P không có ý kiến phản đối, nay nếu buộc vợ chồng ông T tháo dỡ tường rào và chặt bỏ cây bơ trồng thì cũng thiệt thòi cho vợ chồng ông T. Do đó, để giảm bớt thiệt hại cho vợ chồng ông T, nên tiếp tục giao lại tường gạch và cây bơ trồng trên đất cho vợ chồng ông P quản lý, sử dụng và định đoạt; vợ chồng ông P phải có nghĩa vụ thanh toán giá trị có trên đất cho vợ chồng ông T là phù hợp; cụ thể vợ chồng ông P có nghĩa vụ thanh toán cho vợ chồng ông T số tiền: (50.813.000 đồng giá trị hàng rào lưới B40 + 21.640.000 đồng giá trị 20 cây bơ loại B + 2.500.000 đồng giá trị 20 cây bơ hai năm tuổi) = 74.953.000 đồng.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử nhận thấy: Tòa án cấp sơ thẩm xác định diện tích đất 2.351,7m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 56, tờ bản đồ số 34 tọa lạc tại xã L thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông T là không có căn cứ pháp luật; do vậy, Tòa án cấp phúc thẩm có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của ông P, sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hữu T, chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn P.

[3] Vợ chồng ông Lê Văn S không có yêu cầu Tòa án giải quyết quan hệ chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Lê Văn S và vợ chồng ông Nguyễn P nên cấp sơ thẩm không xem xét và dành quyền khởi kiện cho các đương sự trong vụ án khác nếu có tranh chấp là phù hợp.

[4] Chi phí tố tụng:

Tại cấp sơ thẩm, do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận nên ông T phải chịu chi phí đo đạc, định giá 4.909.000 đồng; đã nộp xong. Đối với chi phí giám định hết 2.000.000 đồng, ông T phải chịu, do ông P đã nộp tạm ứng nên ông T phải có nghĩa vụ giao lại cho ông P số tiền 2.000.000 đồng.

Tại cấp phúc thẩm, ông P tự nguyện chịu chi phí thẩm định, sao lục hồ sơ 1.537.000 đồng, đã nộp xong.

[5] Về án phí:

**[5.1] Án phí dân sự sơ thẩm:**

Do yêu cầu không được chấp nhận nên ông Nguyễn Hữu T phải chịu án phí dân sự không có giá ngạch là 300.000 đồng.

Ông Nguyễn P, bà N phải chịu án phí đối với nghĩa vụ thanh toán giá trị tường rào và cây, tương ứng số tiền 3.747.650 đồng.

**[5.2] Án phí dân sự phúc thẩm:**

Do yêu cầu kháng cáo được chấp nhận nên ông P không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

**QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 và Điều 309 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn P;

Sửa toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 19/2022/DS-ST ngày 08-4-2022 của Tòa án nhân dân huyện Đ; cụ thể như sau:

Áp dụng: Điều 12, Điều 166, Điều 168 Luật Đất đai năm 2013; Điều 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 ông Nguyễn Hữu T về việc công nhận cho ông Nguyễn Hữu T được quyền sử dụng diện tích đất 2.351,7 m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 56, tờ bản đồ số 34, tọa lạc tại xã L, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn P;

Công nhận cho ông Nguyễn P, bà Nguyễn Thị N được quyền sử dụng hợp pháp diện tích đất 2.351,7 m<sup>2</sup> (có tọa độ: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 1) thuộc thửa 56, tờ bản đồ số 34 (số cũ: một phần của thửa số 408, tờ bản đồ số 04) xã L, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, được thể hiện trên Mảnh xử lý nội nghiệp bản đồ địa chính số 88-2021 ngày 15-6-2021 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Đ và được quyền sở hữu hàng rào lưới B40, cây trồng có trên đất này.

Buộc ông Nguyễn Hữu T và vợ là bà Huỳnh Thị T1 phải có nghĩa vụ bàn giao toàn bộ diện tích đất 2.351,7 m<sup>2</sup> (có tọa độ: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 1) thuộc thửa 56, tờ bản đồ số 34 (số cũ: một phần của thửa số 408, tờ bản đồ số 04) xã L, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, được thể hiện trên Mảnh xử lý nội nghiệp bản đồ địa chính số 88-2021 ngày 15-6-2021 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Đ và công trình, cây trồng có trên diện tích đất 2.351,7 m<sup>2</sup> thuộc thửa 56, tờ bản đồ số 34 cho ông Nguyễn P, bà Nguyễn Thị N quản lý, sử dụng và định đoạt.

Buộc ông Nguyễn P, bà Nguyễn Thị N phải có trách nhiệm thanh toán giá trị hàng rào lưới B40, cây trồng có trên đất cho ông Nguyễn Hữu T, bà Huỳnh Thị T1 số tiền là 74.953.000đ (Bảy mươi bốn triệu chín trăm năm mươi ba ngàn đồng).

[3] Chi phí tố tụng:

Tại cấp sơ thẩm: Ông Nguyễn Hữu T phải chịu chi phí đo đạc, định giá 4.909.000 đồng; đã nộp xong.

Buộc ông Nguyễn Hữu T phải có nghĩa vụ trả lại khoản tiền chi phí giám định cho ông Nguyễn P số tiền 2.000.000đ (Hai triệu đồng).

Tại cấp phúc thẩm ông P tự nguyện chịu chi phí thẩm định, sao lục hồ sơ 1.537.000 đồng, đã nộp xong.

[4] Về án phí:

[4.1] Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Hữu T phải chịu là 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng); được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0004657 ngày 03-2-2021 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Đ, đã nộp xong.

Ông Nguyễn P, bà Nguyễn Thị N phải chịu án phí là 3.747.650đ (Ba triệu bảy trăm bốn mươi bảy ngàn sáu trăm năm mươi đồng); được khấu trừ vào 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0009554 ngày 23-11-2021 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Đ; nên ông P còn phải nộp 3.447.650đ (Ba triệu bốn trăm bốn mươi bảy ngàn sáu trăm năm mươi đồng).

[4.2] Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông P không phải chịu án phí phúc thẩm; hoàn trả lại cho ông Nguyễn P số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0009759 ngày 21-4-2022 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Đ.

5. Kể từ ngày người được thi hành án, có đơn yêu cầu thi hành nếu bên phải thi hành án chưa thanh toán hết số tiền trên, thì còn phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự, tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

6. 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.

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

(Kèm theo *Mảnh xử lý nội nghiệp số 88-2021 ngày 15-6-2021 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ*).

**Nơi nhận:**

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ**

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

## **THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Cao Xuân Long**