

**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: 64/2021/DS-PT

Ngày 11 - 5 - 2021

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 Đặng Văn Sử

Ông Đặng Đức Hòa

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Khuất Cao Hoàng - 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 06 và ngày 11 tháng 5 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, xét xử phúc thẩm vụ án dân sự thụ lý số 151/2020/TLPT-DS ngày 23 tháng 10 năm 2020, về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 37/2020/DS-ST ngày 17 tháng 8 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 160/2020/QĐ-PT ngày 17-11-2020, quyết định hoãn phiên tòa số 171/2020/QĐ-PT ngày 25-12-2020, Thông báo mở lại phiên tòa số 38/2021/TB-TA ngày 15-4-2021 và giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:** Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1961;

Địa chỉ: Số X, đường Y, Phường Z, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (vắng mặt);

*Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:* Ông Vũ Đắc H, sinh năm 1951 (có mặt); địa chỉ: Số X, đường Y, Phường Z, thành phố Vũng Tàu; là người đại diện theo ủy quyền theo Văn bản ủy quyền ngày 15-3-2017.

**2. Bị đơn:** Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1943;

Địa chỉ: Số X, đường Y, Phường Z, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (có mặt);

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

**3.1.** Bà Phạm Thị Kim Y, sinh năm 1965; địa chỉ: Số X, đường Y, Phường Z, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (vắng mặt);

Người đại diện hợp pháp của bà Yên: Ông Vũ Đắc H, sinh năm 1951 (có mặt); địa chỉ: Số X, đường Y, Phường Z, thành phố Vũng Tàu; là người đại diện theo ủy quyền theo Văn bản ủy quyền ngày 15-3-2017.

3.2. Ông Phạm Văn H, sinh năm 1939; địa chỉ: Số X, đường Y, Phường Z,, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (vắng mặt);

3.3. Ông Phạm Thanh B, sinh năm 1973 (vắng mặt) và bà Phạm Thanh H, sinh năm 1971 (vắng mặt); địa chỉ: Số X, đường Y, Phường Z, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

3.4. Bà Trần Ngọc L, sinh năm 1940; địa chỉ: Số X, đường Y, Phường Z, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (vắng mặt);

3.5. Bà Thạch Ngọc L, sinh năm 1965 (vắng mặt); bà Thạch Ph, sinh năm 1969 (vắng mặt); ông Thạch D, sinh năm 1971 (vắng mặt); ông Thạch Đình S, sinh năm 1972 (vắng mặt); bà Thạch Ngọc T, sinh năm 1974 (vắng mặt); bà Thạch Ngọc B, sinh năm 1975 (vắng mặt); bà Thạch Ngọc Tr, sinh năm 1981 (vắng mặt); ông Thạch S, sinh năm 1977 (vắng mặt); bà Thạch Ngọc N, sinh năm 1979 (vắng mặt) và bà Thạch Ngọc T, sinh năm 1983 (vắng mặt); cùng địa chỉ: Số X, đường Y, Phường Z, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

3.6. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1950 (vắng mặt) và bà Nguyễn Thị P, sinh năm 1955 (vắng mặt); địa chỉ: Số X, đường Y, xã Z, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai.

*Người đại diện hợp pháp của bà H và bà P:* Ông Vũ Đắc H, sinh năm 1951 (có mặt); địa chỉ: Số X, đường Y, Phường Z, thành phố Vũng Tàu; là người đại diện theo ủy quyền theo Văn bản ủy quyền ngày 24-7-2019.

4. *Người làm chứng:* Ông Nguyễn Hồng S; địa chỉ: Số X, đường Y, Phường Z, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (vắng mặt).

5. *Người kháng cáo:* Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1943 là bị đơn trong vụ án.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Tại đơn khởi kiện đề ngày 26-6-2019, quá trình tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn - ông Nguyễn Văn T và người đại diện hợp pháp của ông T trình bày như sau:*

Ông Nguyễn Văn T là người sử dụng hợp pháp diện tích 4.063m<sup>2</sup> (nay đo đạc thực tế còn lại 3.494,7m<sup>2</sup>) thuộc thửa số 14 cũ (mới 123, 37, 47, 49, 51, 52), tờ bản đồ số 21 cũ (mới là 33, 110), phường 12, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Phần diện tích đất này có nguồn gốc do cha ông T là ông Nguyễn Văn T1 khai phá, sử dụng từ trước năm 1975, ông T1 chết năm 1988 để lại, ông T đã kê khai đăng ký trong sổ mục kê của phường từ năm 1993. Ông T trực tiếp sử dụng đến năm 2003 thì chuyển nhượng giấy viết tay cho ông Nguyễn Thế B.

Sau đó ông B làm thủ tục đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bị bà Nguyễn Thị H tranh chấp, do bà H cũng có đơn xin cấp Giấy chứng nhận quyền

sử dụng đất này, bà H nêu lý do đã nhận chuyển nhượng đất này của ông Thạch P. Vì có sự tranh chấp kéo dài nên năm 2015 ông B và ông T hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng đất, ông B trả lại đất cho ông T toàn quyền sử dụng, định đoạt và các bên không còn quyền nghĩa vụ gì với nhau.

Về việc tranh chấp của bà H và kết quả giải quyết: Năm 2009, bà H có đơn gửi phòng Tài nguyên Môi trường đề nghị ngăn chặn, không giải quyết thửa đất trên cho bất cứ ai khác và cũng không cho bất cứ ai sử dụng phân diện tích đang tranh chấp trên. Năm 2009 và năm 2010, UBND phường 12 đã làm việc với các bên liên quan nhưng kết quả không T. Quyền sử dụng đất trên là của ông T, đã được xác minh làm rõ thể hiện tại Phiếu lấy ý kiến của khu dân cư ngày 01/11/2012, có chủ tịch UBND phường 12 và cán bộ địa chính phường tham dự, kết luận đất của gia đình ông T. Văn bản số 81/UBND – ĐC ngày 18/3/2013 của chủ tịch UBND phường 12 gửi Thanh tra thành phố Vũng Tàu về việc xác minh thửa đất của ông T. Đơn hòa giải của bà Trần Thị L và các con đề ngày 20/4/2009 gửi UBND thành phố Vũng Tàu, UBND phường 12, khu tổ dân phố xác nhận quyền sử dụng đất của ông T và không có tranh chấp. Đồng thời UBND thành phố Vũng Tàu đã ban hành Quyết định số 180/QĐ-UBND ngày 20-01-2014 về việc giải quyết đơn tranh chấp và đề nghị công nhận quyền sử dụng đất của bà H với nội dung: Bác đơn tranh chấp của Bà H. Tuy nhiên, bà H tiếp tục khiếu nại và ngày 04-4-2017, UBND thành phố Vũng Tàu ban hành quyết định thu hồi, hủy bỏ Quyết định 180 với lý do Quyết định này vừa giải quyết đơn khiếu nại, vừa giải quyết cả về tranh chấp đất đai, nhưng không xác định được bên tranh chấp với bà H, không xác định được quyền và nghĩa vụ của các bên tranh chấp, nên đã ban hành không đúng quy định của pháp luật.

Về phía bà H chỉ cung cấp 02 bản phô tô giấy viết tay: “Giấy bán đất” ghi ngày 12/02/1993 giữa ông Thạch P và bà Trần Ngọc L với bà Nguyễn Thị H, Phạm Thanh H nhưng nội dung là xác nhận đã bán thửa đất số 14, tờ bản đồ số 21 diện tích 4.063m<sup>2</sup> cho bà H và “Giấy sang nhượng thành quả lao động” ghi ngày 21/01/2002 giữa ông Thạch P, bà Trần Ngọc L và bà Nguyễn Thị H nhưng nội dung xác nhận đã bán cho bà H diện tích đất của thửa số 14, tờ bản đồ số 21 diện tích 4.063m<sup>2</sup>. Theo bà H cho biết, cả 02 bản chính giấy viết tay này đã nộp cho UBND phường 12 xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng phường làm thất lạc, bà xin xác nhận nhưng phường không thừa nhận.

Do việc tranh chấp kéo dài nhiều năm vẫn chưa được giải quyết dứt điểm, nên ông T có nguyện vọng chuyển vụ việc giải quyết ra Tòa án. Ông T nhận thấy quyền sử dụng đất đứng tên ông T trong sổ địa chính từ năm 1993, việc tranh chấp quyền sử dụng đất với bà H đã quá kéo dài và gay gắt, cơ quan quản lý đất đai không đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, yêu cầu ông T phải giải quyết xong tranh chấp. Phần đất tranh chấp trên không bên nào được sử dụng vì ông T không cho bà H sử dụng và bà H cũng không cho ông T sử dụng từ khi tranh chấp (năm 2009) đến nay.

Nay, ông T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau:

Yêu cầu Tòa án công nhận diện tích đất nông nghiệp 3.494,7m<sup>2</sup> thuộc thửa số 14 cũ (mới 123, 37, 47, 49, 51, 52), tờ bản đồ số 21 cũ (mới là 33, 110) tọa lạc tại

phường 12, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông T và ông T được liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

*Tại đơn yêu cầu phản tố đề ngày 23-8-2019, quá trình tố tụng tại Tòa án, bị đơn - bà Nguyễn Thị H và người đại diện hợp pháp của bà H trình bày như sau:*

Phần diện tích đất 4.063m<sup>2</sup> (nay đo đạc lại còn 3.494,7m<sup>2</sup>) mà ông Nguyễn Văn T nêu trong đơn khởi kiện có nguồn gốc do ông Thạch P khai phá từ năm 1975, ông P được ghi tên trên sổ mục kê. Sau đó, ông P sang nhượng diện tích đất này cho bà H bằng giấy viết tay ngày 12/02/1993. Do địa chính Ủy ban phường 11 chuyển làm địa chính phường 12 nên có nói bà H là đã làm mất giấy sang nhượng đất ngày 12/02/1993 và nói bà H làm lại hồ sơ để cấp giấy (tuy nhiên việc làm mất giấy sang nhượng đất của bà H, bà H không có chứng cứ). Vì vậy, bà H đã liên hệ với ông Thạch P và bà L để viết lại giấy sang nhượng thành quả lao động ngày 21/01/2002. Tuy nhiên hiện nay, cả hai giấy tờ thể hiện việc chuyển nhượng phần đất trên từ ông Thạch P bà L cho bà H đều đã bị cán bộ Ủy ban phường 11 và phường 12 làm mất nhưng bà H cũng không có chứng cứ về việc mất giấy tờ bản chính trên, tuy có việc giao nhận hồ sơ nhưng không ghi cụ thể giấy tờ chuyển nhượng là bản chính hay không nên bà H không thể yêu cầu Tòa làm rõ được. Quá trình làm việc, bà H đề nghị Tòa xác minh có việc Ủy ban phường 11 và phường 12 làm mất những tài liệu trên hay không nhưng hiện nay, bà H xác định là không yêu cầu Tòa xác minh làm rõ nữa vì những lý do mà bà H đã trình bày ở trên và tại biên bản lời khai ngày 28-02-2020, bà H cũng đã trình bày nội dung này.

Năm 2002, bà H làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất trên nhưng do phần đất này được xác định là đất có tranh chấp, do đó bà H chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Thạch P, bà H là người đóng thuế sử dụng đất từ năm 1993 đến nay (truy thu từ năm 2006). Vì vậy, cần công nhận quyền sử dụng diện tích đất này thuộc về bà H.

Bà L có xác nhận với bà H là có sự việc bà L và các con kí vào đơn hòa giải ngày 20/4/2009, tuy nhiên thực chất là phường 12 không hòa giải theo nội dung đơn, mà phường yêu cầu bà L và các con kí không vào mấy tờ giấy vì thực chất bà L và các con đều không biết chữ (sự việc này bà H chỉ nghe bà L kể lại chứ không trực tiếp chứng kiến và cũng không có chứng cứ về việc này). Việc ông T cũng có tên trong sổ mục kê bà H không hiểu tại sao, đề nghị Tòa án xem xét, đánh giá các chứng cứ để giải quyết theo đúng quy định pháp luật.

Phần diện tích đất tranh chấp trên, bà H mua trong thời kì hôn nhân, tuy nhiên bà H và ông H đều thống nhất đây là tài sản riêng của bà H nên bà H chỉ yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng đất của riêng cá nhân bà H. Đối với bà H1 (con gái bà H), tại Giấy bán đất ngày 12/02/1993, người nhận chuyển nhượng có Bà H và bà Phạm Thanh H1 nhưng thực tế là do bà H mua và mục đích sau này để cho bà H1. Bà H1 cũng có xác nhận phần diện tích đất trên là của bà H và yêu cầu Tòa công nhận cho bà H.

Nay bà H không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông T và có yêu cầu phản tố như sau: yêu cầu công nhận quyền sử dụng diện tích đất 3.494,7m<sup>2</sup> thuộc lô A, B thuộc thửa đất số 14 cũ (mới: 123, 37, 47, 49, 51, 52), tờ bản đồ số 21 cũ (mới: 33,110) theo Sơ đồ vị trí thửa đất do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai lập ngày 10/10/2019 là của bà H thì bà H xác định không có yêu cầu nào khác.

Đối với việc chuyển nhượng phần diện tích đất trên giữa ông Thạch P bà Trần Ngọc L và bà H, bà H xác định không có yêu cầu gì đối với việc chuyển nhượng này và cũng không có yêu cầu gì đối với bà L và các con của bà L trong vụ án này. Trường hợp sau này có phát sinh tranh chấp thì sẽ khởi kiện bằng một vụ án khác.

Về giá trị đất tranh chấp thì bà H đồng ý theo giá tại Biên bản định giá ngày 26-9-2019 của Hội đồng định giá tài sản thành phố Vũng Tàu và không yêu cầu Tòa án định giá lại.

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

*- Ông Phạm Văn H trình bày:*

Phần diện tích đất 4.063m<sup>2</sup> (nay đo đạc lại còn 3.494,7m<sup>2</sup>) mà ông Nguyễn Văn T nêu trong đơn khởi kiện có nguồn gốc do ông Thạch P khai phá từ năm 1975, ông P được ghi tên trên sổ mục kê. Sau đó, ông P sang nhượng diện tích đất này cho bà H bằng giấy viết tay ngày 12/02/1993. Năm 2002, bà H làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất trên nhưng do phần đất này được xác định là đất có tranh chấp, do đó bà H chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Thạch P, bà H là người đóng thuế sử dụng đất từ năm 1993 đến nay (truy thu từ năm 2006). Vì vậy, cần xác định quyền sử dụng diện tích đất trên thuộc về bà H và phần diện tích đất trên là tài sản riêng của bà H. Việc ông T cho rằng phần diện tích tranh chấp trên là của ông T là không đúng và không có cơ sở, đề nghị Tòa không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông T.

*- Bà Phạm Thị Kim Y trình bày:*

Phần diện tích đất tranh chấp trên, có nguồn gốc do cha ông T là ông Nguyễn Văn T khai phá, sử dụng từ trước năm 1975, ông T chết năm 1988 để lại, ông T đã sử dụng và kê khai đăng ký trong sổ mục kê của phường từ năm 1993. Thời gian này bà Y đã là vợ của ông T nên vợ chồng cùng canh tác sử dụng đất và chủ yếu là trồng hoa màu khoai, mì. Vợ chồng ông Thạch P có đất đùm nuôi tôm bên cạnh, thường đi nhờ qua đất của gia đình chồng bà Y. Năm 1992, khi có chủ trương đo đạc thống kê đất đai thì ông P vô cớ đăng ký nên xảy ra tranh chấp và ngay từ năm 1992 ông T đã có đơn gửi khu phố đề nghị giải quyết tranh chấp, khi khu phố mời nhưng ông P không đến làm việc nên ông T mới gửi đơn đến Ủy ban phường nhưng giải quyết không có kết quả. Bà Y đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông T và đề nghị Tòa công nhận phần diện tích đất trên cho cá nhân ông T.

*- Ông Phạm Thanh Bình và bà Phạm Thanh H1 trình bày:*

Phần diện tích đất 4.063m<sup>2</sup> (nay đo đạc lại còn 3.494,7m<sup>2</sup>) mà ông Nguyễn Văn T nêu trong đơn khởi kiện có nguồn gốc do ông Thạch P khai phá từ năm 1975,

ông P được ghi tên trên sổ mục kê. Sau đó, ông P sang nhượng diện tích đất này cho bà H bằng giấy viết tay ngày 12/02/1993. Năm 2002, bà H làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất trên nhưng do phần đất này được xác định là đất có tranh chấp, do đó bà H chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Thạch P, bà H là người đóng thuế sử dụng đất từ năm 1993 đến nay (truy thu từ năm 2006). Vì vậy, cần xác định quyền sử dụng diện tích đất trên thuộc về bà H và phần diện tích đất trên là tài sản riêng của bà H. Việc ông T cho rằng phần diện tích tranh chấp trên là của ông T là không đúng và không có cơ sở, đề nghị Tòa không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông T.

- Bà Trần Ngọc L trình bày:

Phần diện tích 4.063m<sup>2</sup> (nay đo đạc thực tế còn lại 3.494,7m<sup>2</sup>) thuộc thửa số 14 cũ (mới 123, 37, 47, 49, 51, 52), tờ bản đồ số 21 cũ (mới là 33, 110), phường 12, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu có nguồn gốc: Sau khi mua 01 cái đùng của ông Giao H xong, ông Thạch P thấy cạnh đó có miếng đất bỏ hoang, xung quanh toàn cây dại nên ông P đến Ủy ban phường 11 (nay là phường 12) xin giấy khai phá thửa đất trên và đã được Ủy ban nhân dân phường xác nhận vào đơn đăng ký sử dụng đất nhưng giấy này khi bán cho bà H, vợ chồng bà L đã giao toàn bộ bản chính cho bà H nên không còn giữ. Khi đó, vợ chồng bà L cũng không biết phần diện tích đất trên có chủ hay không nhưng trong suy nghĩ là cứ sử dụng nếu ai đòi thì trả lại, tuy nhiên quá trình sử dụng thì không thấy ai có ý kiến (những người làm chứng việc vợ chồng bà L sử dụng đất hiện nay đã chết hết nên không có ai làm chứng cho vợ chồng bà L và giấy tờ mua bán với ông Giao H hiện nay bà L không còn giữ). Năm 1993, ông P đi đăng ký kê khai phần diện tích đất trên nhưng thời điểm này có tranh chấp hay không bà L không biết vì ông P là người đi đăng ký. Ngày 12-02-1993, bà H có nhu cầu mua toàn bộ phần diện tích đất trên nên vợ chồng bà L đã bán cho bà H bằng giấy viết tay, giá mua bán thì bà L không nhớ, còn việc bà H và bà H1 thống nhất như thế nào với nhau vợ chồng bà L không biết, bà L chỉ biết là vợ chồng bà bán đất cho bà H.

Đối với những văn bản của Ủy ban nhân dân Phường xác nhận về nguồn gốc phần diện tích đất trên là của ông Nguyễn Văn T thì qua tìm hiểu sau này bà L mới biết chứ thực sự khi khai phá bà L không biết. Bà L chỉ biết phần diện tích đất trên đã được ông Thạch P đăng ký tên ông P tại Sổ mục kê và bà xác nhận vợ chồng bà đã bán toàn bộ phần diện tích đất trên cho bà H. Đối với việc trên sổ mục kê có cả tên ông T và ông P cùng đăng kí, bà L cũng không biết lí do nên không khiếu nại hay ý kiến gì về việc này. Do phần đất trên vợ chồng bà L đã bán cho bà H nên bà L không có ý kiến hay yêu cầu gì liên quan đến phần diện tích đất tranh chấp trên và cũng không có ý kiến hay yêu cầu gì đối với việc mua bán đất giữa vợ chồng bà L với bà H.

Hiện nay ông Thạch Phong đã chết và hàng thừa kế thứ nhất của ông P chỉ có bà L và 10 người con chung của bà Loan và ông Phong là: Thạch Ngọc L, Thạch Ph, Thạch D, Thạch Đình S, Thạch Ngọc Tr, Thạch Ngọc B, Thạch Ngọc T, Thạch S, Thạch Ngọc N, Thạch Ngọc T2. Phần diện tích đất trên là của vợ chồng bà L nên do

vợ chồng bà quyết định, các con bà không có công sức đóng góp và không liên quan đến phần diện tích đất tranh chấp trên.

Đối với Đơn hòa giải đề ngày 20-4-2009, bà L xác nhận có điểm chỉ tại Ủy ban nhân dân phường 12 và các con của bà L ông P có ký vào đơn này nhưng chữ viết tên của các con thì do người khác viết và hiện nay bà L không nhớ ai viết. Tuy nhiên, bà L cho rằng, bà bị lừa khi ký vào đơn hòa giải này vì bà L là người không biết chữ nên người ta đưa gì bảo ký thì bà L ký chứ cũng không nắm được nội dung. Bà L nghĩ ký vào đơn hòa giải trên là hòa giải miếng đất khác chứ không phải phần diện tích đất tranh chấp trên. Phía Ủy ban nhân dân phường 12 cũng xác nhận có đơn này nhưng không hòa giải như nội dung trong đơn. Đối với các con bà L ông P thì bà L bảo ký thì ký chứ các con cũng không biết gì.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông T, bà L không đồng ý. Trường hợp bà H yêu cầu Tòa công nhận phần diện tích đất trên cho bà H thì đề nghị Tòa công nhận cho bà H.

Bà L không có ý kiến và đồng ý với kết quả đo vẽ, biên bản định giá ngày 26-9-2019 của Hội đồng định giá tài sản thành phố Vũng Tàu.

- Các ông (bà): Thạch Ngọc L, Thạch Ph, Thạch D, Thạch Đình S, Thạch Ngọc Tr, Thạch Ngọc B, Thạch Ngọc T1, Thạch S, Thạch Ngọc N và Thạch Ngọc T2 trình bày:

Các ông bà Thạch Ngọc L, Thạch Ph, Thạch D, Thạch Đình S, Thạch Ngọc Tr, Thạch Ngọc B, Thạch Ngọc T1, Thạch S, Thạch Ngọc N và Thạch Ngọc T2 xác nhận là con của ông P bà L và thừa đất diện tích 4.063m<sup>2</sup> (nay đo đạc thực tế còn lại 3.494,7m<sup>2</sup>) thuộc thửa số 14 cũ (mới 123, 37, 47, 49, 51, 52), tờ bản đồ số 21 cũ (mới là 33, 110), phường 12, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu không liên quan đến các ông bà Thạch Ngọc L, Thạch Ph, Thạch D, Thạch Đình S, Thạch Ngọc Tr, Thạch Ngọc B, Thạch Ngọc T1, Thạch S, Thạch Ngọc N và Thạch Ngọc T2 vì đây là tài sản của ông P bà L, vì vậy không có ý kiến hay yêu cầu gì trong vụ án.

Đối với Đơn xin hòa giải đề ngày 20-4-2009, các ông bà L, Ph, D, S, Tr, B, T1, S, N và T1 xác nhận có ký vào đơn hòa giải này nhưng bà L bảo ký thì ký chứ không biết nội dung tranh chấp là gì.

- Bà Nguyễn Thị H và Nguyễn Thị P trình bày:

Phần diện tích đất tranh chấp trên có nguồn gốc do cha mẹ của bà Hạnh và bà Phúc là ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị C khai phá, sử dụng từ trước năm 1975 (Hiện nay ông T chết năm 1988 và bà C chết năm 1972) để lại. Do trước ngày giải phóng năm 1975, bà P và bà H lên Sài Gòn sinh sống. Sau giải phóng thì chuyển về Đồng Nai sinh sống nên bà H và bà P không cùng gia đình canh tác sử dụng phần diện tích đất trên và cũng không có yêu cầu phân chia hay tranh chấp liên quan đến phần diện tích đất này.

Ông T là em ruột của bà P và bà H, đã cùng canh tác và sử dụng phần đất trên từ khi cha mẹ con sống đến khi cha mẹ qua đời. Vì vậy, bà H và bà P đồng ý với yêu

cầu khởi kiện của ông T và đề nghị Tòa công nhận phần diện tích đất trên cho ông T.

*Người làm chứng, ông Nguyễn Hồng S trình bày:*

Năm 2009 đến năm 2014, ông S là đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Thế B về việc tham gia giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất với ông Thạch P, bà Trần Ngọc L và bà Nguyễn Thị H. Thừa đất tranh chấp trên, do ông B nhận chuyển nhượng bằng giấy tay từ năm 2013 của ông Nguyễn Văn T, sau đó ông B đi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì phát sinh tranh chấp với bà H. Ông S được biết phần diện tích đất trên có nguồn gốc do cha ông T là ông Nguyễn Văn T khai phá, sử dụng từ trước năm 1975, ông T chết năm 1988 để lại, ông T đã sử dụng và kê khai đăng ký trong sổ mục kê của phường từ năm 1993.

Quá trình giải quyết tranh chấp, bà L trình bày mua phần diện tích đất trên của ông Giáo H nhưng khi ông S đưa ra bằng chứng là xác nhận của ông Giáo H (tên thật là Phạm Xuân H) là không bán cho ông P bà L phần diện tích đất trên mà chỉ bán cho bà L ông P đứng tên bên cạnh. Tháng 4-2009, khi ông P chết bà L xác nhận: nguồn gốc đất trên do cha ông T là ông Nguyễn Văn T khai phá, sử dụng. Khoảng năm 1990 do bố ông T già yếu nên vợ chồng bà L mượn đất để trồng cây, tới năm 1993 bố ông T chết, ông T và gia đình bà cùng đăng ký kê khai nên xảy ra tranh chấp. Nay bà L đồng ý chấm dứt tranh chấp để giao lại đất cho ông T toàn quyền sử dụng mà không có bất cứ khiếu nại nào. Bà L đồng ý làm đơn đề nghị UBND thành phố Vũng Tàu, UBND phường 12 và khu tổ dân phố xác nhận quyền sử dụng đất cho ông T và bà L đã cùng ông S đến UBND phường 12 để làm đơn với nội dung trên trước sự xác nhận của cán bộ địa chính và tư pháp phường 12 nhưng hôm đó 02 cán bộ này bận họp nên ông và bà L về. Ông S về thảo đơn ghi là “Đơn hòa giải” gửi UBND thành phố Vũng Tàu, UBND phường 12 và khu tổ dân phố theo nội dung bà L đã thỏa thuận. Ông S đến nhà bà L đưa đơn và bà L kêu các con bà L đến nhà bà L xem đơn và ký trước mặt ông S và bà L đã điểm chỉ trước mặt ông S tại Ủy ban phường 12. Tháng 8-2009, trong buổi làm việc hòa giải tại UBND phường 12 với các ban ngành và bà L, ông S cũng có nêu đơn hòa giải này và có ghi trong biên bản. Khoảng năm 2014, ông S chấm dứt việc đại diện cho ông B và giao toàn bộ giấy tờ đất lại cho ông B trong đó có bản chính Đơn hòa giải ngày 20-4-2009.

*Tại bản án dân sự sơ thẩm số 37/2020/DS-ST ngày 17 tháng 8 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu đã:*

Áp dụng: Khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 165; Điều 217; Điều 227, Điều 228 và Điều 273 Bộ luật tố tụng Dân sự; Điều 688 Bộ luật Dân sự; Điều 100, Điều 166 và khoản 2 Điều 203 Luật Đất đai; Điều 26 và 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử;

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T đối với bà Nguyễn Thị H, về việc tranh chấp 3.494,7m<sup>2</sup> đất thuộc lô A và lô B.



Công nhận cho ông Nguyễn Văn T được quyền sử dụng diện tích 3.494,7m<sup>2</sup> đất thuộc lô A và lô B thuộc thửa số 14 cũ (mới 123, 37, 47, 49, 51, 52), tờ bản đồ số 21 cũ (mới là 33, 110) tọa lạc tại phường 12, thành phố Vũng Tàu được thể hiện trên Sơ đồ vị trí thửa đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Vũng Tàu lập ngày 10-10-2019 (Sơ đồ vị trí đất kèm theo bản án).

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị H về việc yêu cầu công nhận phần diện tích đất 3.494,7m<sup>2</sup> đất thuộc lô A và lô B thuộc thửa số 14 cũ (mới 123, 37, 47, 49, 51, 52), tờ bản đồ số 21 cũ (mới là 33, 110) tọa lạc tại phường 12, thành phố Vũng Tàu thể hiện trên Sơ đồ vị trí thửa đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Vũng Tàu lập ngày 10-10-2019 cho bà H

Ông Nguyễn Văn T có quyền và nghĩa vụ đến cơ quan có thẩm quyền để đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai.

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

Ngày 28 tháng 8 năm 2020, bị đơn bà Nguyễn Thị H làm đơn kháng cáo yêu cầu Tòa phúc thẩm sửa toàn bộ bản 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.

*Tại phiên tòa phúc thẩm:*

Người kháng cáo bà Nguyễn Thị H vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và các đương sự trong vụ án 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, lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa, xét thấy: Phần đất tranh chấp được xác định là 3.494,7 m<sup>2</sup> thuộc thửa số 14 (số mới 123, 37, 47, 49, 51, 52) tờ bản đồ số 21 (số mới 33, 110) tọa lạc tại phường 12, thành phố Vũng Tàu. Căn cứ vào sổ mục kê năm 1993 thì chủ sử dụng đất được ghi bằng bút chì có 02 tên: Thạch P + Nguyễn Văn T (đang tranh chấp). Căn cứ vào Công văn số 93/VPĐK-TTTLT ngày 19-01-2021 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu thì việc ghi bằng bút chì trong sổ mục kê không có căn cứ để xác định tính pháp lý của thông tin này. Do vậy, việc có tên trong sổ mục kê bằng bút chì không có cơ sở để công nhận quyền sử dụng đất cho ông P và ông T.

Để có căn cứ công nhận đất này thuộc quyền sử dụng của ai, theo quy định tại khoản 4 Điều 21 Nghị Định 43 năm 2014 thì cần phải tiến hành thu thập ý kiến của những người đã từng cư trú cùng thời điểm bắt đầu sử dụng đất của người có yêu cầu xác nhận trong khu dân cư nơi có đất. Căn cứ vào Phiếu lấy ý kiến dân cư ngày 01-11-2012 của Trưởng ban điều hành khu phố 5, phường 12; Công văn số 81/UBND-ĐC ngày 18/3/2012 của Ủy ban nhân dân phường 12; Báo cáo số 153/BC-TTr ngày 02/8/2013 của Đoàn Thanh tra thành lập theo Quyết định số 3000/QĐ-

UBND ngày 11/10/2012 của Chủ tịch UBND thành phố Vũng Tàu và Báo cáo số 2923/TNMT-TTr ngày 30/11/2016 của Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Vũng Tàu đã xác định “Đất do ông Nguyễn Văn T1 (cha ông Nguyễn Văn T) khai phá trước năm 1975, sau khi ông T1 chết để lại cho ông T”, nên quyền sử dụng đất trên thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Văn T. Căn cứ vào Điều 101 Luật Đất đai năm 2013 thì diện tích đất tranh chấp đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T.

Mặt khác, Bà H cung cấp chứng cứ thể hiện giao dịch chuyển nhượng đất với ông Thạch P chỉ là bản phô tô không có bản chính nên không có giá trị pháp lý và các biên lai thuế do ông P nộp năm 1993 cũng là bản phô tô, trên các bản phô tô này không ghi diện tích đất bao nhiêu? Thửa đất nào? trong khi ông P đăng ký kê khai sử dụng đất rất nhiều thửa tại phường 12 đã sang nhượng cho Bà H. Do đó, không có cơ sở để công nhận đất cho Bà H đối với phần đất đang tranh chấp này.

Từ những nhận định trên, không có căn cứ để chấp nhận đơn kháng cáo của Bà H; đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

### **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 các bà Nguyễn Thị H 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 là các ông (bà): Phạm Văn H, Phạm Thanh B, Phạm Thanh H1, Trần Ngọc L, Thạch Ngọc L, Thạch Ph, Thạch D, Thạch Đình S, Thạch Ngọc Tr, Thạch Ngọc B, Thạch Ngọc T1, Thạch S, Thạch Ngọc N, Thạch Ngọc T2, Nguyễn Thị H, Nguyễn Thị P và ông Nguyễn Hồng S đã được triệu tập hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt lần thứ hai không vì sự kiện bất khả kháng hay trở ngại khách quan; căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

#### [2] Về nội dung: Xét yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị H thì thấy:

##### [2.1] Về diện tích đất tranh chấp:

Căn cứ vào sơ đồ đo vẽ của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Vũng Tàu lập ngày 10/10/2019 và sự xác nhận của các đương sự thì có đủ cơ sở xác định diện tích đất tranh chấp là 3.494,7 m<sup>2</sup> được ký hiệu là lô A và lô B (có tọa độ: (1,2,3,4,5,12,7,8,9,10,11,1) thuộc thửa số 14 (số mới 123, 37, 47, 49, 51, 52) tờ bản đồ số 21 (số mới 33 và 110), tọa lạc tại Phường 12, thành phố Vũng Tàu.

[2.2] Xét về nguồn gốc thửa đất tranh chấp:

[2.2.1] Xét việc đăng ký kê khai sử dụng đất:

Tại sổ mục kê Quyền số 01 có xác nhận của UBND phường 11 (nay là Phường 12) xác nhận ngày 01/6/1994, Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu ngày 20/8/1994 và Ban Quản lý đất đai tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu xác nhận ngày 17/01/1995 thì thửa đất số 14 tờ bản đồ số 21 tên chủ sử dụng đất Thạch P + Nguyễn Văn T được viết bằng bút chì có diện tích 4.063 m<sup>2</sup>. Căn cứ vào Công văn số 93/VPĐK-TTLT ngày 19-01-2021 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đã khẳng định: “Việc ghi bằng bút chì trong sổ mục kê không có căn cứ để xác định tính pháp lý của thông tin này”.

Mặt khác, theo quy định của Luật Đất đai năm 2003 thì sổ mục kê không được coi là một trong những loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại khoản 1 Điều 50 Luật Đất đai 2003, khoản 1 Điều 100 Luật Đất đai năm 2013 và sổ mục kê trên được lập vào tháng 6 năm 1994 nên không thuộc các giấy tờ quy định Điều 18 Nghị định 43/2014/NĐ-CP.

Do vậy, việc ông P và ông T có tên trong sổ mục kê năm 1994 bằng bút chì không có cơ sở để xác định quyền sử dụng đất của thửa 14 thuộc quyền sử dụng của ông Phong và ông T theo quy định tại Điều 18 và điểm i Khoản 2 Điều 21 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

[2.2.2] Căn cứ xác định việc sử dụng đất ổn định của ông P (sau này là Bà H) và ông T:

[2.2.2.1] Xét chứng cứ là các biên lai thuế và các Biên nhận hồ sơ thì thấy:

Xét tài liệu là Biên lai thuế và Biên nhận nhận hồ sơ ghi tên ông Thạch P do bà H cung cấp, đó là: Các Biên lai thuế 526428, 647797 và một số Biên lai thuế không đọc được nội dung; biên nhận nhận hồ sơ số 18. Bà H cung cấp các tài liệu này để chứng minh đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Thạch P thì thấy:

Theo bà H các bản chính của các tài liệu trên đã bị UBND phường 12 làm thất lạc, nên không có bản chính, chỉ có bản phô tô. Trong các tài liệu trên có 01 biên lai ghi tên ông Thạch P, số tiền, số lúa, năm đóng là 1983, không thể hiện đóng cho thửa đất nào, tờ bản đồ nào, không xác định được việc đã đóng thuế cho thửa đất đang tranh chấp. Qua xác minh của UBND phường 12 tại Công văn số 304/UBND-ĐC ngày 25-02-2021 thì UBND phường không thấy hồ sơ lưu thể hiện các biên lai thuế đất trên. Do các tài liệu trên chỉ là bản phô tô, nên không có giá trị pháp lý và không được coi là chứng cứ. Mặt khác, bà H cung cấp 01 biên lai thu thuế sử dụng đất số 030726 là bản chính (đã được Thẩm phán đối chiếu bản chính) thì năm đóng thuế được sửa chữa từ năm 2009 thành năm 2000; nội dung của biên lai này cũng không xác định được có đóng thuế đối với phần đất đang tranh chấp.

Mặt khác, qua thừa nhận của bà H thì ngoài diện tích đất đang tranh chấp thì ông Thạch P có nhiều thửa đất xung quanh đã chuyển nhượng cho bà H. Vì vậy, không có căn cứ để xác định ông P sử dụng đất tranh chấp này ổn định từ năm 1993

trở về trước theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 21 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15-5-2014 của Chính phủ.

Việc bà H bắt đầu đóng thuế cho phần đất tranh chấp này với hình thức truy thu. Thời điểm bà H đóng thuế là năm 2006 cũng không làm căn cứ để xác định đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà H.

[2.2.2.2] Xét chứng cứ là Phiếu lấy ý kiến khu dân cư ngày 01-11-2012 do Tòa án thu thập từ Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Vũng Tàu thì thấy: Ngày 01-11-2012, dưới sự chủ trì của Trưởng Ban điều hành khu phố 5 hợp khu dân cư, dưới sự chứng kiến của Chủ tịch và Cán bộ địa chính UBND phường 12 đã ghi nhận: “Thửa đất 14, tờ bản đồ số 21 của ông Nguyễn Văn T1 (bố của anh T) khai phá sử dụng từ năm 1970, sau khi ông T1 chết để lại cho anh T sử dụng”. Ý kiến của các hộ dân sống lâu năm thể hiện trong phiếu lấy ý kiến dân cư phù hợp với lời xác nhận của bà Trần Ngọc L (vợ của ông Thạch P) tại đơn hòa giải ngày 20-4-2009 thể hiện “Nguồn gốc đất tranh chấp do bố ông T khai phá từ trước kia”. Ngày 18/3/2013, Ủy ban nhân dân Phường 12 ban hành Công văn số 81/UBND-ĐC gửi Thanh tra thành phố Vũng Tàu cũng đã khẳng định “Thửa đất số 14, tờ bản đồ số 21 do ông Nguyễn Văn T1 (cha ông Nguyễn Văn T) khai phá trước năm 1975, sau khi ông T1 chết để lại cho ông T.

Bà H cho rằng phiếu lấy ý kiến dân cư năm 2012 là không khách quan và không chính xác. Để đảm bảo quyền và nghĩa vụ cho đương sự, Tòa án cấp phúc thẩm đã có văn bản yêu cầu UBND phường 12 tổ chức lấy phiếu ý kiến dân cư về nguồn gốc diện tích đất mà các bên đang tranh chấp. Tại Công văn số 304/UBND-ĐC ngày 25-02-2021 của UBND phường 12 kèm theo Phiếu lấy ý kiến khu dân cư thể hiện nội dung: “Lô đất thuộc số 14, số mới 123 – 37 – 47 – 49 – 51 – 52, tờ bản đồ số 21 là của ông T1 khai phá trước năm 1975; khi ông T1 qua đời thì để lại cho con trai là Nguyễn Văn T canh tác và sử dụng, kê khai và nộp thuế”.... “Kết luận: Lô đất trên là của ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1961, thường trú tại số 162 Phước Thắng, tổ 56, kp 5, phường 12 là đúng”.

Căn cứ khoản 4 Điều 21 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15-5-2014 của Chính phủ, Hội đồng xét xử có đủ cơ sở để xác định thửa đất số 14, tờ bản đồ số 21 do ông Nguyễn Văn T1 khai phá trước năm 1975, sau khi ông T1 chết để lại cho ông T, nên ông T là người được quyền sử dụng đất.

Do các thừa kế của ông T1 là bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị P, ông T đều đề nghị công nhận quyền sử dụng đất trên cho ông T, không có tranh chấp và ông T cũng đã thực hiện nghĩa vụ của người sử dụng đất là nộp thuế sử dụng đất nên Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T, công nhận cho ông T được quyền sử dụng hợp pháp thửa đất số 14, tờ bản đồ số 21 với diện tích 3.494,7 m<sup>2</sup> là có căn cứ.

[2.2.3] Xét tài liệu bà H cung cấp là Giấy bán đất đề ngày 12/2/1993 và Giấy sang nhượng thành quả lao động đề ngày 21/01/2002 giữa bên bán là ông Thạch P và bà Nguyễn Thị H thì thấy:

Giấy bán đất ngày 12-02-1993 và Giấy sang nhượng thành quả lao động ngày 21-01-2002”, bà H chỉ cung cấp cho Tòa án bản photocopy nên không có giá trị pháp lý và không được xem là chứng cứ để xem xét giao dịch chuyển nhượng giữa bà H và ông Thạch P.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bà L (vợ ông Thạch P) xác nhận là ông P có bán diện tích đất của thửa số 14, tờ bản đồ số 21 cho bà H. Tuy nhiên, như đã phân tích thửa số 14, tờ bản đồ số 21 có nguồn gốc của ông T1, giao lại cho ông T sử dụng; ông P không phải là chủ sử dụng thửa đất này, nên việc ông P chuyển nhượng diện tích đất đang tranh chấp không thuộc quyền sử dụng hợp pháp của mình cho bà H là không có giá trị về mặt nội dung và không có căn cứ để công nhận QSD đất cho bà H.

Mặt khác, bà H cung cấp các tài liệu là Biên nhận hồ sơ số 59 ngày 05/11/2003, số 24 ngày 16-01-2002 đứng tên bà H; biên nhận hồ sơ số 18 năm 1993 đề tên Thạch P để cho rằng có bản chính của Giấy bán đất ngày 12-02-1993 và giấy sang nhượng thành quả lao động ngày 21-01-2002 đã nộp cho Phường 12 nhưng đã bị phường làm mất. Xét thấy, các tài liệu này chỉ là bản photocopy, nội dung không ghi cụ thể thửa đất nào, giấy chuyển nhượng không xác định được ký vào thời gian nào. Đồng thời, theo xác nhận của bà H thì trong thời điểm này, bà H nhận chuyển nhượng nhiều thửa đất khác của ông P tại Phường 12. Do vậy, các tài liệu này không có giá trị pháp lý và cũng không được xem là chứng cứ.

Do đó, không có cơ sở để công nhận quyền sử dụng đất cho bà H đối với thửa số 14, tờ bản đồ số 21 phát sinh từ giao dịch chuyển nhượng được Giấy bán đất ngày 12-02-1993 và Giấy sang nhượng thành quả lao động ngày 21-01-2002 và theo xác nhận của bà L. Trường hợp xét thấy quyền và lợi ích hợp pháp của mình bị xâm phạm thì bà H được quyền khởi kiện bà L bằng một vụ án khác.

Tòa án cấp sơ thẩm tuyên xử không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà H là hoàn toàn có căn cứ.

Từ những phân tích và nhận định trên, Hội đồng xét xử không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà H.

[3] Về chi phí thẩm định, đo vẽ, định giá và sao lục hồ sơ là 8.920.000 đồng. Tại phiên tòa, ông T tự nguyện nộp; đã nộp xong.

[4] Về án phí:

Do yêu cầu khởi kiện của ông T được chấp nhận toàn bộ và yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên bà H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng và án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng; tuy nhiên bà H được miễn án phí vì bà H là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí.

Vì các lẽ trên,

**QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự,

Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị H; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 37/2020/DS-ST ngày 17 tháng 8 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Áp dụng: Khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 227, Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 99, Điều 166 và khoản 2 Điều 203 Luật Đất đai; khoản 4 Điều 21 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15-5-2014; Điều 26, 27 và Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử;

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T đối với bà Nguyễn Thị H, về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”;

Công nhận cho ông Nguyễn Văn T được quyền sử dụng diện tích đất tranh chấp là 3.494,7 m<sup>2</sup> được ký hiệu là lô A và lô B (có tọa độ: (1,2,3,4,5,12,7,8,9,10,11,1) thuộc thửa số 14 (số mới 123, 37, 47, 49, 51, 52) tờ bản đồ số 21 (số mới 33 và 110), tọa lạc tại Phường 12, thành phố Vũng Tàu được thể hiện trên Sơ đồ vị trí thửa đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Vũng Tàu lập ngày 10-10-2019.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị H về việc yêu cầu công nhận phần diện tích đất 3.494,7m<sup>2</sup> đất thuộc lô A và lô B thuộc thửa số 14 cũ (mới 123, 37, 47, 49, 51, 52), tờ bản đồ số 21 cũ (mới là 33, 110) tọa lạc tại phường 12, thành phố Vũng Tàu thể hiện trên Sơ đồ vị trí thửa đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Vũng Tàu lập ngày 10-10-2019 cho bà H.

Ông Nguyễn Văn T được quyền liên hệ tới cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất theo Bản án và theo quy định của pháp luật về đất đai.

3. Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Văn T đã nộp xong.

4. Án phí Dân sự sơ thẩm:

Miễn toàn bộ tiền án phí sơ thẩm cho bà Nguyễn Thị H.

Hoàn trả lại toàn bộ số tiền tạm ứng án phí 19.700.000đ (Mười chín triệu, bảy trăm ngàn đồng) đã nộp cho ông Nguyễn Văn T, theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0010647 ngày 02 tháng 7 năm 2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vũng Tàu.

5. Án phí dân sự phúc thẩm: Miễn toàn bộ tiền án phí phúc thẩm cho bà Nguyễn Thị H.

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, 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 Điều 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu yêu cầu 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 Bản án là Sơ đồ vị trí thửa đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Vũng Tàu lập ngày 10-10-2019).*

***Nơi nhận:***

- VKSND tỉnh BR-VT;
- TAND thành phố Vũng Tàu;
- THADS thành phố Vũng Tàu;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

**Cao Xuân Long**