

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

Bản án số 37/2020/DSPT

Ngày 06-5-2020

“V/v tranh chấp quyền sử dụng đất”

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

**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:* Bà Nguyễn Thị Quang

*Các Thẩm phán:* Ông Nguyễn Minh Châu

Ông Trần Minh Bắc

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nông Thị Tình – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu:** Ông Thái Quốc Bảo  
- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 06 tháng 5 năm 2020, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 53/2020/TLPT-DS ngày 13 tháng 02 năm 2020 về tranh chấp quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 28/2019/DSST ngày 31 tháng 12 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Đ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 64/2020/QĐ-PT ngày 20 tháng 4 năm 2020 giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:**

- Ông Nguyễn Văn D, sinh năm 1951 (có mặt).

Hộ khẩu thường trú: số M, đường V, phường B, thành phố T, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Tạm trú: tổ L, ấp C, xã D, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

- Bà Lê Thị T1, sinh năm 1953 (có mặt).

Địa chỉ: số W, đường H, ấp P, thị trấn N, huyện N, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

**2. Bị đơn:**

- Ông Trần Minh T3, sinh năm 1972 (có mặt).

- Bà Hồ Thị Như L1, sinh năm 1978 (có mặt).

Cùng địa chỉ: Tổ H1, khu phố A, phường E, thành phố R, tỉnh R- Vũng Tàu.

**3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:** Ông Nguyễn Văn H2, sinh năm 1956 (có mặt).

Địa chỉ tổ M, ấp C, xã D, huyện Đ, tỉnh R- Vũng Tàu.

#### **4. Người làm chứng:**

4.1. Ông Phạm Văn P1, sinh năm 1946 (vắng mặt).

Địa chỉ: tổ M, ấp C, xã D, huyện Đ, tỉnh R-Vũng Tàu.

4.2. Ông Lưu Đức H3, sinh năm 1957 (vắng mặt).

4.3. Bà Nguyễn Thị N1, sinh năm 1955 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Thôn Q, xã G, thành phố K, tỉnh O.

**Người kháng cáo:** Bị đơn vợ chồng ông Trần Minh T3 và bà Hồ Thị Như L1.

#### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

***Theo đơn khởi kiện lập ngày 12-11-2018 và quá trình tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn ông Nguyễn Văn D và bà Lê Thị T1 trình bày:***

Ngày 16-3-2018, ông Nguyễn Văn D và bà Lê Thị T1 nhận chuyển nhượng từ ông Lưu Đức H3 và bà Nguyễn Thị N1 phần đất có diện tích 2.387,5m<sup>2</sup> thuộc thửa số 413 tờ bản đồ số 22 tọa lạc tại xã D, huyện Đ và được nhà nước công nhận tại trang 4 của Giấy chứng nhận QSD đất số BR 400821 vào ngày 5 tháng 4 năm 2018. Hợp đồng do hai bên chuyển nhượng đã hoàn tất về mặt thủ tục và đã được bên nhận chuyển nhượng giao nhận đất, ranh giới đất tại thực địa.

Tại thời điểm nhận chuyển nhượng, đất tranh chấp ông Phạm Văn P1 thuê của bà Nguyễn Thị N1 và ông Lưu Đức H3 trồng lúa chuẩn bị đến thời kỳ thu hoạch nên vợ chồng ông D tự nguyện để cho ông P1 thu hoạch lúa xong thì nhận đất để sử dụng. Tuy nhiên, sau khi ông P1 thu hoạch lúa thì ông Trần Minh T3 và bà Hồ Thị Như L1 đến ngăn cản không cho sử dụng vì cho rằng vị trí đất tranh chấp là do vợ chồng ông T3 cho ông P1 thuê với nguồn gốc là chuyển nhượng từ ông Nguyễn Văn H2 và bà Chu Thị Thu H4. Vì vậy, hai bên đã xảy ra tranh chấp. Từ khi tranh chấp đến nay, các phần đất thuộc thửa 413, 783, 784 không ai quản lý, sử dụng.

Nay, ông D và bà T1 yêu cầu Tòa án buộc ông T3, bà L1 phải giao trả phần đất có diện tích 2.387,5m<sup>2</sup> thuộc thửa số 413 tờ bản đồ số 22 tọa lạc tại xã D, huyện Đ (Theo sơ đồ vị trí ngày 23-4-2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ).

***Quá trình tham gia tố tụng, bị đơn ông Trần Minh T3 và bà Hồ Thị Như L1 trình bày:***

Năm 2016, ông Trần Minh T3 và bà Hồ Thị Như L1 nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn H2 thửa đất số 783 tờ bản đồ số 22 xã D với diện tích 1.193m<sup>2</sup>, đất đã được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông T3 tại trang 4 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR 400822 ngày 23-10-2008. Năm 2017, ông Trần Minh T3 và bà Hồ Thị Như L1 tiếp tục nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Chu Thị Thu H4 thửa đất số 784 tờ bản đồ số 22 xã D với diện tích 1.193m<sup>2</sup>, đất đã được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông T3 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG 365900 ngày 23-3-2017. Việc cơ quan chuyên môn lập thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T3, bà L1 và ông H2, bà H4 là đúng quy định pháp luật, vợ chồng ông T3 không có ý kiến gì.

Tuy nhiên, về vị trí đất nhận chuyển nhượng đối với các thửa 783, 784 nêu trên thì tại thời điểm chuyển nhượng ông H2, bà H4 chỉ ranh giới cho vợ chồng ông T3 sử dụng là vị trí tại thửa 413 tờ bản đồ số 22 tọa lạc tại xã D, hiện nay vợ chồng ông D đang đứng tên trên giấy chứng nhận. Vì tin tưởng nên vợ chồng ông T3 đã nhận đất sử dụng mà không yêu cầu cơ quan chuyên môn kiểm tra lại. Sau đó, vợ chồng ông T3 đã cho ông Phạm Văn P1 mượn đất để sử dụng đến khi ông D và bà T1 nhận chuyển nhượng đất từ bà Nguyễn Thị N1 và ông Lưu Đức H3, đến yêu cầu lấy đất thì mới xảy ra tranh chấp.

Nay, ông T3 và bà L1 xác định về thủ tục chuyển nhượng giữa vợ chồng ông và ông H2, bà H4 đã hoàn tất, ông cũng đã nhận đất sử dụng từ năm 2016 đến nay nên không có yêu cầu gì đối với bên chuyển nhượng. Đối với phần đất tranh chấp, vợ chồng ông T3 đã sử dụng ổn định từ năm 2016 đến nay, có ông P1 là người làm chứng và bà N1, ông H3 cũng biết nhưng không có ý kiến gì. Vì vậy, không đồng ý giao trả đất theo yêu cầu của các nguyên đơn.

***Quá trình tham gia tố tụng, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn H2 trình bày:***

Nguyên vào khoảng năm 2004, ông Nguyễn Văn H2, bà Chu Thị Thu H4 và bà Nguyễn Thị N1 và ông Lưu Đức H3 hùn vốn để nhận chuyển nhượng phần đất có diện tích 4.837m<sup>2</sup> (sau đó đo đạc thực tế thì còn 4.773,5 m<sup>2</sup> ) thuộc thửa 413 tờ bản đồ số 22 xã D do ông Nguyễn Đình V1 đứng tên. Năm 2014, ông H2 và bà H4 ly hôn, theo quyết định công nhận thuận tình ly hôn và sự thỏa thuận của các bên đương sự thì về tài sản chung các bên tự thỏa thuận. Ngày 17-3-2014, ông H2 và bà H4 thỏa thuận chia mỗi người ½ phần đất có diện tích 2.386m<sup>2</sup> thuộc lô A của thửa 413. Sau đó, ông V1 lập thủ tục tách thửa tại lô A thành 2 thửa 783, 784. Ngày 27-6-2014, ông V1 đến phòng công chứng để lập thủ tục tặng cho ông H2 và bà H4 mỗi người 1.193m<sup>2</sup>, ông được tặng cho lô đất ở giữa bà H4 và vợ chồng bà N1. Năm 2016, ông H2 đã chuyển nhượng cho ông T3 và bà L1. Đối với phần đất của bà H4 được tặng cho sát ranh, một năm sau cũng chuyển nhượng cho ông T3. Cả hai phần đất của ông H2 và bà H4, ông H2 đều chỉ ranh cho vợ chồng ông T3 tại vị trí của thửa 413 đang tranh chấp.

Lý do ông chỉ ranh cho vợ chồng ông T3 không đúng vị trí đất chuyển nhượng là vì đây là phần đất khi chia tách thửa, ông chọn và đã chỉ ranh cho cơ quan chuyên môn tiến hành đo đạc, tách thửa; tuy nhiên do cán bộ đo đạc có sự nhầm lẫn giữa hai vị trí đất nên mới có việc giấy chứng nhận cấp cho ông và bà H4 là thửa 783, 784 nhưng thực tế sử dụng từ khi nhận tặng cho đến năm 2016 là thửa 413 đang tranh chấp. Việc này, ông không biết nên từ khi nhận giấy chứng nhận đến nay, ông và bà H4 không có ý kiến. Hiện nay, ông V1, bà H4 đang ở đâu thì ông H2 không rõ nên không thể cung cấp địa chỉ và cũng không đề nghị đưa họ vào tham gia tố tụng.

Nay, qua yêu cầu của nguyên đơn, ông H2 đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật, không có yêu cầu độc lập gì.

***Quá trình tham gia tố tụng, những người làm chứng trình bày:***

- Ông Phạm Văn P1 trình bày: Trước khi xảy ra tranh chấp, ông P1 là người trực tiếp thuê phần đất thuộc các thửa 783, 784, 413 để trồng lúa và hoa màu. Bà N1 vì ở xa nên giao cho ông H2 quản lý và cho ông thuê. Theo ông biết, phần đất tranh chấp là của vợ chồng ông H2 được phân chia, còn phần đất của vợ chồng bà N1 là phần còn lại. Việc thuê đất hai bên không có giấy tờ gì, chỉ nói miệng. Việc nhà nước có cấp nhằm đất cho hai bên hay không thì không rõ, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

- Ông Lưu Đức H3 và bà Nguyễn Thị N1 trình bày: Ông H3 và bà N1 có quan hệ là em của ông H2. Vào khoảng trước 2014, vợ chồng bà N1 nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Đình V1 diện tích đất thuộc thửa đang tranh chấp và đã nhận đất đúng theo vị trí được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó, vì điều kiện ở xa nên không trực tiếp quản lý, sử dụng nên nhờ ông H2 trông coi và cho người thuê. Đến năm 2018, vợ chồng bà N1 chuyển nhượng đất tranh chấp cho vợ chồng ông D. Trước khi chuyển nhượng, vợ chồng bà N1 đã báo với ông P1 biết, về vị trí ông H2 tự chỉ như thế nào thì vợ chồng bà N1 không rõ. Phía vợ chồng ông H3 và vợ chồng ông D đã hoàn tất thủ tục và giao nhận đất xong. Nay, vợ chồng ông T3 cố ý bao chiếm, không cho vợ chồng ông D sử dụng thì đề nghị giải quyết theo quy định pháp luật.

**Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 28/2019/DS-ST ngày 31-12-2019 của Tòa án nhân dân huyện Đ** áp dụng: Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 229 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 500, 501, 502, 503 của Bộ luật dân sự 2015; Điều 166, 167, 188 Luật đất đai 2013. Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn D và bà Lê Thị T1 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” đối với ông Trần Minh T3 và bà Hồ Thị Như L1.

2. Buộc ông Trần Minh T3 và bà Hồ Thị Như L1 phải tự tháo dỡ những trụ bê tông và hàng rào kẽm gai để giao cho ông Nguyễn Văn D và bà Lê Thị T1 phần đất có diện tích 2.387,5m<sup>2</sup> thuộc thửa 413 tờ bản đồ số 22 xã D, huyện Đ, tỉnh R - Vũng Tàu (Vị trí, diện tích đất được xác định bởi các điểm 1,2,3,4,5,5A,18,19,20,1 thuộc vị trí 3 và vị trí 4 của Sơ đồ vị trí do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ lập ngày 23-4-2019), (Kèm theo bản án).

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo, thời hiệu thi hành bản án theo quy định.

**Ngày 14-01-2020, bị đơn vợ chồng ông T3 bà L1 có đơn kháng cáo** Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2019/DS-ST ngày 31-12-2019 của Tòa án nhân dân huyện Đ (BL 183-184), với lý do:

- Ngày 31/3/2016, ông bà mua diện tích đất 1.193m<sup>2</sup> thuộc thửa 783 tờ bản đồ 22 tọa lạc tại xã D, huyện Đ của ông H2.

- Năm 2017, ông bà mua diện tích 1.193m<sup>2</sup> thuộc thửa 784 tờ bản đồ 22 tọa lạc tại xã D, huyện Đ của bà H4 (vợ ông H2), đã sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG 365900 ngày 23/3/2017.

Khi mua đất, vợ chồng ông H2 đang cho ông P1 (trưởng ấp thời điểm đó) thuê canh tác. Ông P1 cũng xác nhận đây là đất của ông Bảy Hồ và giới thiệu cho vợ chồng ông bà

mua. Ông có hỏi ông P1 thì ông P1 xác nhận ông H2 cho ông P1 canh tác lâu rồi. Ông H2 trực tiếp chỉ ranh thửa đất và vợ chồng ông bà đã rào gần 40 trụ bê tông kéo kẽm gai xung quanh. Sau khi mua đất vợ chồng ông tiếp tục cho ông P1 canh tác trên 02 thửa đất trên.

Ngày 16-3-2018, vợ chồng ông D bà T1 nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông H3 bà N1 phần đất cạnh bên và ông P1 cũng đang canh tác trên phần đất đó. Tuy nhiên, phần đất vợ chồng ông cho ông P1 thuê canh tác hơn 03 năm này vợ chồng ông H3 bà N1 cũng biết. Tại sao khi vợ chồng ông mua đất của ông H2 lại không thấy vợ chồng ông H3 bà N1 nói về phần đất này của mình, cho đến khi nhận chuyển nhượng ngày 12-11-2018 vợ chồng ông D bà T1 mới khởi kiện phần đất của vợ chồng ông cho ông P1 thuê canh tác. Do đó vợ chồng ông T3 bà L1 yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là trả phần đất theo hiện trạng ban đầu (hàng rào có kéo kẽm xung quanh) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà vợ chồng ông bà đang đứng tên.

### **Tại phiên tòa phúc thẩm:**

Vợ chồng ông D bà T1 và vợ chồng ông T3 bà L1 đã thỏa thuận thống nhất được với nhau về việc giải quyết toàn bộ nội dung vụ án như sau:

1. Vị trí diện tích đất của vợ chồng ông D bà T1 và vợ chồng ông T3 bà L1 được xác định theo “Mảnh trích đo địa chính” ngày 23-4-2019 như sau:

- Diện tích đất 2.387,5m<sup>2</sup> thuộc thửa 413, tờ bản đồ 22 xã D, huyện Đ thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông D bà T1 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BR 400821 ngày 21-7-2014, chỉnh lý trang 4 vào ngày 05-4-2018 được xác định tại vị trí nối các điểm 1, 2, 3, 4, 5, 5A, 18, 19, 20, 1.

- Diện tích đất 2.386m<sup>2</sup> thuộc các thửa 783, 784, tờ bản đồ 22 xã D, huyện Đ thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông T3 bà L1 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CG365900 ngày 23-3-2017 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BR 400822 ngày 21-7-2014, chỉnh lý trang 4 ngày 31-3-2016 được xác định tại vị trí nối các điểm 18, 5A, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18.

2. Chi phí đo đạc thẩm định giải quyết vụ án tổng cộng là 3.464.241đ (ba triệu, bốn trăm sáu mươi bốn ngàn, hai trăm bốn mươi một đồng) vợ chồng ông D bà T1 tự nguyện chịu và đã nộp đủ.

\* Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu: Những người tham gia tố tụng và những người tiến hành tố tụng thực hiện đúng quy định của pháp luật. Tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ nội dung vụ án nên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về tố tụng: Những người làm chứng là ông P1 và vợ chồng ông H3 bà N1 đã được triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa phúc thẩm nhưng vắng mặt không có lý do, tuy nhiên ông P1 và vợ chồng ông H3 bà N1 đã có lời khai lưu trong hồ sơ và việc vắng mặt của những người làm chứng này không ảnh hưởng đến việc giải quyết nội dung vụ án nên Hội đồng xét xử phúc thẩm quyết định xét xử vắng mặt người làm chứng.

[2]. Phạm vi xét xử phúc thẩm: Xem xét giải quyết yêu cầu kháng cáo của vợ chồng ông T3 bà L1 về việc không đồng ý trả phần đất theo hiện trạng ban đầu (có hàng rào kẽm xung quanh) khi vợ chồng ông mua đã được ông H2 chỉ ranh đất.

[3]. Xét kháng cáo của vợ chồng ông T3 bà L1:

[3.1]. Quan hệ của các đương sự có liên quan trong vụ án:

Bà N1 là em ruột của ông H2; nguyên trước đây ông H2 và bà H4 có quan hệ vợ chồng, năm 2014 ông H2 bà H4 ly hôn, còn ông V1 là con đẻ của ông H2 bà H4.

[3.2]. Nguồn gốc và quá trình chu chuyển diện tích đất thuộc thửa 413, tờ bản đồ 22 tọa lạc tại xã D, huyện Đ:

Năm 2004, vợ chồng bà N1 ông H3 và vợ chồng ông H2 bà H4 hùn tiền mua đất chung của ông Trần Văn Bảy tại ấp Núi Nhọn, xã D, huyện Đ cho ông V1 đứng tên dùm, sau đó ông V1 có đơn đề nghị cấp đổi sổ mới nên ngày 11-9-2010 ông V1 được UBND huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC: 831387 đối với diện tích đất đứng tên dùm vợ chồng bà N1 ông H3 và vợ chồng ông H2 bà H4 là 4.837m<sup>2</sup> thuộc thửa 413, tờ bản đồ 22 tọa lạc tại xã D, huyện Đ (BL 98).

Năm 2014 ông H2 và bà H4 thuận tình ly hôn. Trên cơ sở thỏa thuận của các bên có liên quan, cùng ngày 27-6-2014 ông V1 làm thủ tục tách thửa 413, tờ bản đồ 22 thành 03 thửa là 783, 784 và 413 đồng thời ông V1 làm thủ tục tặng cho trả lại đất cho ông H2, bà H4 và chuyển nhượng trả lại đất cho vợ chồng bà N1 ông H3 (BL 115, 116) cụ thể như sau:

- Thửa 783 có diện tích là 1.193m<sup>2</sup>, ông V1 làm hợp đồng tặng cho ông H2, nên ngày 21-7-2014 ông H2 được UBND huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR: 400822 (BL 91, 92).

- Thửa 784 có diện tích là 1.193m<sup>2</sup>, ông V1 làm hợp đồng tặng cho bà H4, nên ngày 21-7-2014 bà H4 được UBND huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR: 400823 (BL 96, 97).

- Phần diện tích đất còn lại thuộc thửa 413 có diện tích 2.387,5m<sup>2</sup>, ông V1 lập hợp đồng chuyển nhượng lại cho vợ chồng bà N1 ông H3, nên ngày 21-7-2014 vợ chồng bà N1 ông H3 được UBND huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR: 400821 (BL 88,87).

[3.3]. Vị trí các thửa đất trên thực tế và pháp lý:

Đối chiếu vị trí các thửa đất 413, 783, 784 theo các sơ đồ: Sơ đồ vị trí thửa đất ngày 12-5-2014 (BL 86) do bà N1 chỉ ranh; Sơ đồ vị trí thửa đất ngày 12-5-2014 (BL 89) do ông H2 chỉ ranh, sau đó là Sơ đồ vị trí thửa đất ngày 23-3-2016 (BL 79) do ông

T3 chỉ ranh; Sơ đồ vị trí thửa đất ngày 12-5-2014 (BL 95) do bà H4 chỉ ranh với sơ đồ “Mảnh trích đo địa chính” ngày 23-4-2019 (BL 76) cho thấy: Vị trí các thửa đất 413, 783, 784 trong các sơ đồ nói trên là trùng khớp với nhau và đúng với thực tế sử dụng đất, cụ thể là: Vị trí một phần thửa 413 còn lại trước đây (tiếp giáp với các thửa 447, 448, 732) ông V1 chuyển nhượng cho vợ chồng bà N1 ông H3 (nay là thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông D bà T1) là tiếp giáp với thửa đất 783 trước đây ông V1 làm thủ tục tặng cho ông H2, rồi mới đến thửa đất 784 trước đây ông V1 làm thủ tục tặng cho bà H4.

[3.4]. Nguyên nhân xảy ra tranh chấp vị trí đất:

Căn cứ vào lời trình bày của các đương sự thể hiện, sau khi vợ chồng bà N1 ông H3 và vợ chồng ông H2 bà H4 mua chung đất thì vợ chồng bà N1 ông H3 ở xa không trực tiếp sử dụng đất mà để cho vợ chồng ông H2 bà H4 trông coi quản lý nhưng vợ chồng ông H2 bà H4 cũng không trực tiếp canh tác sử dụng mà cho ông P1 thuê toàn bộ diện tích đất 4.837m<sup>2</sup> thuộc thửa 413 để trồng lúa.

Quá trình giải quyết và tại phiên tòa sơ thẩm ông H2 cho biết, khi tách thửa thì diện tích đất của ông H2 bằng diện tích của bà H4 (giữa hai thửa đất này không có đặc điểm gì nhận dạng), và tổng diện tích đất của ông H2, bà H4 là bằng với diện tích đất thuộc quyền sử dụng của vợ chồng bà N1 ông H3.

Quá trình thực hiện việc đo đất tách thửa thì ông H2 là người chỉ ranh, vị trí diện tích đất của bà H4 tiếp giáp với các thửa 447, 448, 732, sau đó đến diện tích đất của ông H2, rồi mới đến diện tích đất của vợ chồng bà N1 ông H3. Vì ông H2 tin tưởng cơ quan đo đạc ghi vị trí số thửa đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đúng theo sự chỉ ranh của ông H2, nên sau khi nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông H2 không kiểm tra. Còn hàng rào ngăn cách giữa hai phần đất của ông H2 và vợ chồng bà N1 ông H3 là do ông H2 rào, bà H4 đưa tiền, chi phí chia hai. Khi bà H4 và ông H2 bán đất cho vợ chồng ông T3 bà L1 thì cũng đều do ông H2 chỉ ranh vị trí đất chuyển nhượng đúng như khi ông H2 chỉ ranh để tách thửa, chỉ sau khi xảy ra tranh chấp giữa vợ chồng ông D bà T1 với vợ chồng ông T3 bà L1 thì ông H2 mới biết cơ quan đo đạc và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp nhầm vị trí số thửa đất, cụ thể là vị trí tiếp giáp với các thửa 447, 448, 732 là thuộc quyền sử dụng đất của vợ chồng bà N1 ông H3, sau đó đến diện tích đất của ông H2, rồi mới đến diện tích đất của bà H4 như sơ đồ “Mảnh trích đo địa chính” ngày 23-4-2019 là không đúng với vị trí theo sự chỉ ranh của ông H2 khi tách thửa, do đó ông H2 mới chỉ vị trí đất chuyển nhượng của bà H4 và ông H2 cho vợ chồng ông T3 bà L1 nhầm lẫn sang vị trí đất của vợ chồng bà N1 ông H3.

Do ông P1 là người thuê đất nên ông P1 cũng không thể biết được chính xác cụ thể vị trí đất các thửa 413, 783, 784 trên thực tế. Sau khi vợ chồng ông T3 bà L1 mua đất của bà H4 và ông H2 thì vợ chồng ông T3 bà L1 cũng không yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xác định lại vị trí đất chuyển nhượng, không có biên bản bàn giao đất có chữ ký của các chủ sử dụng đất liền kề và vẫn để cho ông P1 tiếp tục canh tác cho đến khi vợ chồng ông D bà T1 mua đất của vợ chồng bà N1 ông H3 mới yêu cầu ông P1 giao thửa 413 thì vợ chồng ông T3 bà L1 mới biết có sự nhầm lẫn về vị trí thửa đất

chuyển nhượng, do đó việc xảy ra tranh chấp cũng là một phần thuộc lỗi chủ quan của vợ chồng ông T3 bà L1.

[3.5]. Tính pháp lý của các hợp đồng chuyển nhượng đất đối với các thửa đất 784, 783, 413 tờ bản đồ 22 xã D:

Căn cứ các chứng cứ có trong hồ sơ và lời trình bày của các đương sự thể hiện việc chuyển nhượng đất giữa bà H4 với vợ chồng ông T3 bà L1 đối với thửa đất 784; việc chuyển nhượng đất giữa ông H2 với vợ chồng ông T3 bà L1 đối với thửa đất 783 và việc chuyển nhượng đất giữa vợ chồng bà N1 ông H3 với vợ chồng ông D bà T1 đối với thửa đất 413 theo vị trí tại sơ đồ “Mảnh trích đo địa chính” ngày 23-4-2019 là đều đã hoàn tất, cụ thể là:

- Ngày 02-3-2017, bà H4 lập hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất 1.193m<sup>2</sup> thuộc thửa 784 cho vợ chồng ông T3 bà L1, nên ngày 23-3-2017 vợ chồng ông T3 bà L1 đã được UBND huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG 365900 (BL 82, 83, 84).

- Ngày 17-3-2016, ông H2 lập hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất 1.193m<sup>2</sup> thuộc thửa 783 cho vợ chồng ông T3 bà L1, nên ngày 31-3-2016 vợ chồng ông T3 bà L1 đã được chỉnh lý trang 4 đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR 400822 (BL 78 – 81).

- Ngày 16-3-2018, vợ chồng bà N1 ông H3 lập hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất 2.387,5m<sup>2</sup> thuộc thửa 413 cho vợ chồng ông D bà T1, nên ngày 05-4-2018 vợ chồng ông D bà T1 đã được chỉnh lý trang 4 đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR 400821 (BL 01 – 05; 11).

Nhận thấy việc chuyển nhượng đất thuộc các thửa 784, 783, 413 tại vị trí theo sơ đồ “Mảnh trích đo địa chính” ngày 23-4-2019 là hợp pháp, việc tranh chấp của vợ chồng ông D bà T1 đối với vợ chồng ông T3 bà L1 là do nhầm lẫn về vị trí số thửa đất chuyển nhượng. Tuy nhiên căn cứ vào Biên bản thẩm định tại chỗ ngày 07-11-2019 (BL 127-128) cho thấy nguyên các thửa đất 784, 783 là được tách ra từ thửa 413 nên hiện trạng hình thể đất, loại đất của các thửa 784, 783, 413 là tương đồng. Hiện nay trên các thửa đất 784, 783, 413 đều là đất trống không có nhà, vật kiến trúc và cây trồng gì. Sau khi nhận chuyển nhượng đất, cả vợ chồng ông T3 bà L1 và vợ chồng ông D bà T1 đều chưa trực tiếp sử dụng đất nên chưa ảnh hưởng gì đến quyền và lợi ích hợp pháp của các bên có liên quan. Mặt khác việc nhầm vị trí số thửa đất chuyển nhượng là cũng xuất phát từ một phần do lỗi chủ quan của vợ chồng ông T3 bà L1, do đó án sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông D bà T1 là đúng về mặt pháp lý và phù hợp với thực tế khách quan.

Tuy nhiên tại phiên tòa phúc thẩm vợ chồng ông D bà T1 và vợ chồng ông T3 bà L1 đã thỏa thuận thống nhất được với nhau về việc giải quyết toàn bộ nội dung vụ án, xét sự thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật nên Hội đồng xét xử phúc thẩm thống nhất với quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm theo nội dung nêu trên.



Về án phí:

- Trong hồ sơ vụ án không có chứng từ thể hiện nguyên đơn đã nộp tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm hoặc giấy tờ tài liệu chứng minh nguyên đơn thuộc diện được miễn nộp tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo quy định là có thiếu sót, đề nghị Tòa án cấp sơ thẩm rút kinh nghiệm.

- Vợ chồng ông T3 bà L1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Áp dụng Điều 300 Bộ luật Tố tụng dân sự:

Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 28/2019/DS-ST ngày 31-12-2019 của Tòa án nhân dân huyện Đ như sau:

[1]. Vị trí diện tích đất của vợ chồng ông Nguyễn Văn D bà Lê Thị T1 và vợ chồng ông Trần Minh T3 bà Hồ Thị Như L1 được xác định theo “Mảnh trích đo địa chính” ngày 23-4-2019 như sau:

- Diện tích đất 2.387,5m<sup>2</sup> thuộc thửa 413, tờ bản đồ 22 xã D, huyện Đ thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông Nguyễn Văn D bà Lê Thị T1 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BR 400821 ngày 21-7-2014, chỉnh lý trang 4 ngày 05-4-2018 được xác định tại vị trí nổi các điểm 1, 2, 3, 4, 5, 5A, 18, 19, 20, 1.

- Diện tích đất 2.386m<sup>2</sup> thuộc thửa 783, 784, tờ bản đồ 22 xã D, huyện Đ thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông Trần Minh T3 bà Hồ Thị Như L1 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CG 365900 ngày 23-3-2017 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BR 400822 ngày 21-7-2014, chỉnh lý trang 4 ngày 31-3-2016 được xác định tại vị trí nổi các điểm 18, 5A, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18.

[2]. Chi phí đo đạc thẩm định giải quyết vụ án tổng cộng là 3.464.241đ (ba triệu, bốn trăm sáu mươi bốn ngàn, hai trăm bốn mươi một đồng), vợ chồng ông Nguyễn Văn D bà Lê Thị T1 tự nguyện chịu và đã nộp đủ.

[3]. Án phí:

[3.1]. Án phí dân sự sơ thẩm: Vợ chồng ông Trần Minh T3 bà Hồ Thị Như L1 phải chịu 300.000đ (ba trăm ngàn đồng).

[3.2]. Án phí dân sự phúc thẩm: Vợ chồng ông Trần Minh T3 bà Hồ Thị Như L1 không phải nộp.

Khấu trừ 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm vợ chồng ông Trần Minh T3 bà Hồ Thị Như L1 đã nộp theo Biên lai số 02427 ngày 16-01-2020 của Chi cục thi hành án huyện Đ vào số tiền án phí dân sự sơ thẩm vợ chồng ông Trần Minh T3 bà Hồ Thị Như L1 phải nộp, như vậy vợ chồng ông Trần Minh T3 bà Hồ Thị Như L1 đã nộp xong án phí dân sự sơ thẩm.

*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 có quyền thoả 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 dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 luật thi hành án dân sự.*

Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án (ngày 06-5-2020).

Kèm theo bản án là “Mảnh trích đo địa chính” ngày 23-4-2019.

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

***Nơi nhận:***

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

**Nguyễn Thị Quang**