

Bản án số: 222/2019/DS-PT

Ngày: 12 - 6 - 2019

V/v: “Tranh chấp quyền sử dụng đất  
và yêu cầu hủy giấy chứng nhận  
quyền sử dụng đất”.

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

**- Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:**

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Bà Trần Thị Huyền Vân

*Các Thẩm phán:* Ông Vũ Ngọc Huynh

Bà Huỳnh Thanh Duyên

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Mai Thị Thu Trang - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:* Ông Võ Chí Thiện - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 6 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 357/2018/TLPT-DS ngày 10 tháng 10 năm 2018 về việc tranh chấp “Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2018/DS-ST ngày 30 tháng 8 năm 2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 939/2019/QĐPT ngày 22 tháng 5 năm 2019, giữa các đương sự:

*Nguyên đơn:* Bà Trần Thị H, sinh năm 1951.

Địa chỉ: Tổ 16, khu Ph H, phường L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.(Có mặt)

*Bị đơn:* Ông Hà Văn M, sinh năm 1950 và bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1957.

Địa chỉ: Tổ 7, ấp P, xã Tân H, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (Vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phùng Minh T, sinh năm 1965.

Địa chỉ: 1A P, phường 03, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt)

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

- Ông Nguyễn Văn P, sinh năm 1977. Địa chỉ: Tổ 11 ấp P, xã T, thành phố B, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu. (Có mặt)

- Bà Lê Thị H, sinh năm 1942. Địa chỉ: Tổ 16, khu Ph H, phường L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. (Vắng mặt)

Bà H ủy quyền cho ông P.

- Ủy ban nhân dân thành phố B, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn H, Chủ tịch. (Vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đoàn Anh T, chức vụ: Chuyên viên phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố B. Địa chỉ: Số 09 đường 27/04 phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu. (Vắng mặt).

- Bà Đỗ Thị Tr, sinh năm 1970 (Có mặt) và ông Đặng Văn Đ, sinh năm 1962(Vắng mặt). Địa chỉ: Tổ 9, ấp P, xã T, thành phố B, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Đặng Văn Đ: Bà Đỗ Thị Tr, sinh năm 1970. Địa chỉ: Tổ 9, ấp P, xã T, thành phố B, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu. (Giấy ủy quyền ngày 13/7/2018). (Có mặt)

- Ông Huỳnh Thanh P, sinh năm 1962 và bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1965. Địa chỉ: Tổ 16, khu Ph H, phường L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu. (Vắng mặt)

- Bà Phan Thị Mỹ D, sinh năm 1958. Địa chỉ: Tổ 16, khu Ph H, phường L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.(Vắng mặt)

*Người làm chứng:*

- Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1970. Địa chỉ: Tổ 16, khu Ph H, phường L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.(Vắng mặt)

- Bà Đỗ Thị Th, sinh năm 1949. Địa chỉ: Tổ 16, khu Ph H, phường L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu. (Vắng mặt)

- Bà Phan Thị Tuyết Tr, sinh năm 1973. Địa chỉ: Tổ 16, khu Ph H, phường L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.(Vắng mặt)

*Người kháng cáo:* Bị đơn ông Hà Văn M, bà Nguyễn Thị T và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Thị Tr.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện và tại các bản khai nguyên đơn bà Trần Thị H trình bày:* Năm 1998, vợ chồng bà Trần Thị H và ông Nguyễn Thành P (chết năm 2011) nhận chuyển nhượng đất của ông Lê Văn V diện tích đất khoảng 1.022m<sup>2</sup> gồm các thửa đất 160, 161, 162 tờ bản đồ số 03 đất tọa lạc tại phường L, thành phố B. Năm 2011 ông Nguyễn Văn P chết. Các con của ông P từ chối nhận di sản thừa kế của ông Ph mà để lại cho bà H được toàn quyền sử dụng và định đoạt diện tích đất trên. Năm 2012, bà H làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, khi Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất đo đạc thực tế thì bà H mới biết diện tích đất khoảng 119m<sup>2</sup> của bà H sử dụng từ năm 1998 đến

nay nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho vợ chồng ông Hà Văn M và bà Nguyễn Thị T. Sau nhiều lần bà H yêu cầu Ủy ban nhân dân phường L giải quyết và hòa giải nhưng không thành. Nay bà H khởi kiện buộc ông M bà Th trả lại diện tích đất khoảng 119,5m<sup>2</sup> và Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 689030 ngày 12/12/2005 đứng tên bà Lê Thị H chính lý sang tên tại trang 4 cho ông Hà Văn M và bà Nguyễn Thị T.

*Tại các bản khai bị đơn ông Hà Văn M, bà Nguyễn Thị Th trình bày:* Năm 2001, vợ chồng ông M, bà Th nhận chuyển nhượng đất bằng giấy tay của bà Lê Thị H (mẹ ông Ph) với diện tích 1.500m<sup>2</sup> đất tọa lạc tại khu Ph H, phường L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Giá chuyển nhượng không nhớ. Năm 2005, bà H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 689030 ngày 12/12/2005 thửa 253 tờ bản đồ 05 với diện tích 1.385,9m<sup>2</sup>. Năm 2007 bà H sang tên cho vợ chồng ông M bà Th được thể hiện tại trang 4 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Theo sơ đồ vị trí thửa đất do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố B lập ngày 14/08/2018, thì một phần diện tích đất khoảng 156,1 m<sup>2</sup> bà H đang tranh chấp, diện tích đất này bà H sử dụng từ trước khi ông M bà Th mua đất của bà H đã có ranh giới là hàng rào cây dâm bụt. Diện tích đất bà H tranh chấp này đã cấp trong giấy chứng nhận QSD đất của vợ chồng ông M bà Th, qua đo đạc thực tế diện tích đất tranh chấp là 156,1m<sup>2</sup>. Nay ông M bà Th đề nghị tòa án giải quyết theo pháp luật. Đối với diện tích đất 24,3m<sup>2</sup> mà thực tế vợ chồng ông Ph, bà Đ đang sử dụng và diện tích 63m<sup>2</sup> mà bà D đang sử dụng và diện tích 26,8m<sup>2</sup> mà vợ chồng bà Tr, ông Đ đang sử dụng, các diện tích đất này các gia đình trên thực tế sử dụng đất từ trước khi ông M bà Th mua đất của bà H đã có ranh giới là hàng rào cây dâm bụt nhưng lại cấp trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của vợ chồng ông M bà Th, nay bà Th ông M không tranh chấp và đồng ý các phần đất này là quyền sử dụng đất của vợ chồng bà Ph; bà D; vợ chồng bà Tr, vợ chồng ông M bà Th đồng ý sử dụng đất theo ranh thực tế, nên đề nghị cơ quan có thẩm quyền chỉnh lý các diện tích đất này đúng thực tế sử dụng cho ông Hà Văn M bà Nguyễn Thị T và cho vợ chồng bà Ph; bà D; vợ chồng bà Tr.

Đối với diện tích đất 307,5 m<sup>2</sup> hiện nay ông M bà Th đang sử dụng lại nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 102452 cấp ngày 01/12/2007 đứng tên bà Lê Thị H đã tặng cho ông Nguyễn Văn P tại trang 4 vào ngày 20/05/2011 là của vợ chồng ông M bà Th nhưng ông Ph không chịu điều chỉnh trả lại cho ông M bà Th.

Nay, ông M và bà Th yêu cầu Tòa án buộc ông Nguyễn Văn P trả lại diện tích đất 307,5m<sup>2</sup> và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK102452 ngày 01/12/2007 của ông Nguyễn Văn P.

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

*Tại các bản khai bà Lê Thị H, trình bày:* Năm 2001 do gia đình khó khăn, bà H bị bệnh nên có ký giấy tay bán cho vợ chồng ông M bà Th một mảnh đất không nhớ diện tích và không nhớ số tiền, đất chưa có sổ đỏ. Diện tích mua bán

được xác định trên đất thực tế bà H chỉ giao cho ông M bà Th. Sau này bà H được cấp sổ đỏ thì đã sang tên cho vợ chồng ông M bà Th, việc sang tên do vợ chồng bà Th tự đi làm, bà H không biết. Nay ông M bà Th khởi kiện thì bà H không đồng ý.

*Tại các bản khai ông Nguyễn Văn P trình bày:* Ông Ph là con của bà Lê Thị H, ông Ph được bà H tặng cho toàn bộ diện tích đất 551,2m<sup>2</sup> ở thửa 360 tờ bản đồ số 05 tại phường L, thành phố B đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 102452 ngày 07/12/2007 đứng tên bà Lê Thị H, ngày 20/05/2011 đã sang tên cho ông Ph tại trang 4. Nay ông M và bà Th yêu cầu ông Ph trả lại diện tích 307,5m<sup>2</sup> và yêu cầu hủy giấy chứng nhận QSD đất trên thì ông Ph không đồng ý vì diện tích đất 307,5m<sup>2</sup> là của mẹ ông Ph cho ông Ph đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất. Yêu cầu Tòa án công nhận diện tích này thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Văn P.

*Tại các bản khai bà Đỗ Thị Tr và ông Đặng Văn Đ trình bày:* Đối với diện tích đất 26,8m<sup>2</sup> theo sơ đồ vị trí đất của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố B lập ngày 14/08/2018 thuộc thửa đất 253 của ông M bà Th giáp với thửa 155 (cũ 24) của ông Đ, bà Tr. Thực tế diện tích đất này ông Đ, bà Tr sử dụng từ trước khi ông M bà Th mua đất của bà H cho đến nay theo ranh thực tế đang còn hiện nay là hàng rào cây dâm bụt. Nay ông Đ, bà Tr không tranh chấp gì với vợ chồng ông M bà Th, đồng ý sử dụng đất theo ranh thực tế. Đề nghị cơ quan có thẩm quyền chỉnh lý diện tích đất này sang cho ông Đ, bà Tr.

*Tại các bản khai ông Huỳnh Thanh P và bà Vĩnh Thị Đ trình bày:* Đối với diện tích đất 24,3m<sup>2</sup> theo sơ đồ vị trí đất của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố B lập ngày 14/08/2018 thuộc thửa đất 253 của ông M bà Th giáp với thửa 373 của ông Ph, bà Đ. Thực tế diện tích đất này ông Ph, bà Đ sử dụng từ trước khi ông M bà Th mua đất của bà H cho đến nay theo ranh thực tế đang còn hiện nay là hàng rào cây dâm bụt. Nay ông Ph, bà Đ không tranh chấp gì với vợ chồng ông M bà Th, đồng ý sử dụng đất theo ranh thực tế. Đề nghị cơ quan có thẩm quyền chỉnh lý diện tích đất này sang cho ông Ph, bà Đ.

*Tại các bản khai bà Phan Thị Mỹ D, trình bày:* Đối với diện tích đất 63m<sup>2</sup> theo sơ đồ vị trí đất của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố B lập ngày 14/08/2018 thuộc thửa đất 253 của ông M bà Th giáp với thửa 252 của bà D. Thực tế diện tích đất này bà D sử dụng từ trước khi ông M bà Th mua đất của bà H cho đến nay theo ranh thực tế đang còn hiện nay là hàng rào cây dâm bụt. Nay bà D không tranh chấp gì với vợ chồng ông M bà Th, đồng ý sử dụng đất theo ranh thực tế. Đề nghị cơ quan có thẩm quyền chỉnh lý diện tích đất này sang cho bà D.

*Tại các bản khai Ủy ban nhân dân thành phố B trình bày:* Bà Trần Thị H; Ông Hà Văn M, bà Nguyễn Thị T và ông Nguyễn Văn P sử dụng đất trên cơ sở nhận chuyển nhượng và tặng cho quyền sử dụng đất từ bà Lê Thị H. Ranh giới các bên được xác lập trên cơ sở tự thỏa thuận, được hình thành sau khi bà Lê Thị H được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu năm 2005 đối với thửa 159 diện tích đất 2.720 m<sup>2</sup> tờ bản đồ số 3 phường L. Do đó trình bày

của các đương sự là không có cơ sở, không đúng với quá trình chuyển dịch và biến động của các thửa đất liên quan. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các đương sự là đúng trình tự pháp luật quy định. Nay có tranh chấp đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

*Người làm chứng trình bày:*

*Tại các bản khai ông Nguyễn Văn H trình bày:* Ông H là con bà H. Năm 2001, ông Hà Văn M, bà Nguyễn Thị T có mua đất của mẹ tôi là bà Lê Thị H, diện tích đất khoảng 1.500m<sup>2</sup> đã đưa tiền đủ, còn số tiền cụ thể bao nhiêu ông Hường không nhớ. Ông H có ký vào giấy mua bán đất. Nay ông M bà Th khởi kiện thì ông H không có yêu cầu gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật.

*Tại các bản khai bà Đỗ Thị Th trình bày:* Năm 2001, ông Hà Văn M, bà Nguyễn Thị T có mua đất của bà Lê Thị H, diện tích đất khoảng 1.500m<sup>2</sup> còn số tiền cụ thể bao nhiêu bà Th không biết. Bà Th có ký vào giấy mua bán đất là người làm chứng. Nay ông M bà Th khởi kiện thì bà Th không có yêu cầu gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật.

*Tại các bản khai bà Phan Thị Tuyết Tr trình bày:* Năm 2001, ông Hà Văn M, bà Nguyễn Thị T có mua đất của bà Lê Thị H, diện tích đất khoảng 1.500m<sup>2</sup> còn số tiền cụ thể bao nhiêu bà Tr không biết. Bà Tr có ký vào giấy mua bán đất là người làm chứng. Nay ông M bà Th khởi kiện thì bà Tr không có yêu cầu gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật.

***Tại bản án dân sự sơ thẩm số 25/2018/DS-ST ngày 30/8/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu quyết định:***

Áp dụng: khoản 4 Điều 34; khoản 1 Điều 37; Điều 157, 165 và Điều 228; Điều 244, Điều 271 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 12 và Điều 166 Luật đất đai. Điều 27 pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/2/2009 quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị H; Bác yêu cầu độc lập của ông Hà Văn M và bà Nguyễn Thị T.

- Công nhận sự thỏa thuận của bà Trần Thị H và ông Hà Văn M, bà Nguyễn Thị T, như sau: Bà Trần Thị H được quyền sử dụng diện tích đất 156,1m<sup>2</sup> ở thửa 253 tờ bản đồ 05 có các điểm góc cạnh A, B, C, D, E, E1, E2, E3, E4, E5, A (Lô B) theo sơ đồ vị trí thửa đất do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố B lập ngày 14/08/2018.

Ông Hà Văn M và bà Nguyễn Thị T được quyền sử dụng diện tích đất 1.137,1m<sup>2</sup> ở thửa 253, 360 tờ bản đồ 05, có các điểm góc cạnh A, B, C, D, E, E7, E8, F2, F5, G, L, A (Lô C) theo sơ đồ vị trí thửa đất do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố B lập ngày 14/08/2018.

Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD689030 ngày 12/12/2005 của ông Hà Văn M và bà Nguyễn Thị T.

Cơ quan nhà nước có thẩm quyền có trách nhiệm cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Hà Văn M và bà Nguyễn Thị T.

- Ông Nguyễn Văn P được quyền sử dụng diện tích đất 234,6m<sup>2</sup> ở thửa 360 tờ bản đồ 05, có các điểm góc cạnh L, G, H, K, L (Lô G) theo sơ đồ vị trí thửa đất do chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố B lập ngày 14/08/2018. Ông Hà Văn M và bà Nguyễn Thị T có nghĩa vụ di dời toàn bộ tài sản trên đất trả lại diện tích đất 234,6m<sup>2</sup> cho ông Nguyễn Văn P.

- Cơ quan nhà nước có thẩm quyền có trách nhiệm điều chỉnh lại phần diện tích đất trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn P; Bà Đỗ Thị Tr và ông Đặng Văn Đ; Ông Huỳnh Thanh P và bà Vĩnh Thị Đ và bà Phan Thị Mỹ D cho đúng với diện tích đất thực tế đang sử dụng.

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

Ngày 06/9/2018 bị đơn ông Hà Văn M, bà Nguyễn Thị T kháng cáo một phần bản án về quyết định buộc ông bà di dời toàn bộ tài sản trên phần đất trả lại 234.6m<sup>2</sup> cho ông Ph.

Ngày 06/9/2018 người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Thị Tr kháng cáo sau đó ngày 19/9/2018 bà Tr rút toàn bộ kháng cáo.

Tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện theo ủy quyền của ông Hòa, bà Mìn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, cho rằng năm 2001 mua đất của bà H 1.500m<sup>2</sup>, đến khi bà H làm giấy tờ ký hợp đồng sang tên chỉ còn 1.385.9 m<sup>2</sup>. Số đất còn thiếu 2 bên nhiều lần thương lượng. Tại cơ quan chính quyền địa phương bà H đồng ý giao cho ông M, bà Th một phần đất khác ở phía đông nhưng ông bà không đồng ý.

*Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh có ý kiến:* Về hình thức đơn kháng cáo của các đương sự lập trong thời hạn luật định nên được chấp nhận. Về nội dung: Xét kháng cáo của ông M, bà Th không đưa ra căn cứ nào để chứng minh cho yêu cầu của mình nên không được chấp nhận. Xét kháng cáo của Đỗ Thị Tr ngày 19/9/2018 bà Tr đã rút toàn bộ kháng cáo nên đề nghị đình chỉ xét xử phúc thẩm vụ án theo quy định. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm và đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của bà Tr.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Xét kháng cáo của ông M, bà Th:

[1.1] Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của ông M, bà Th đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm công nhận hợp đồng viết tay năm 2001 giữa bà H với ông M, bà Th là có hiệu lực pháp luật. Bởi lẽ căn cứ Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 thì ông M, bà Th đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ông M, bà Th yêu cầu buộc ông Nguyễn Văn P trả lại diện tích đất 307,5m<sup>2</sup> cho ông Hà Văn M và bà Nguyễn Thị T. Hủy giấy chứng nhận quyền

sử dụng đất số AK 102452 cấp ngày 01/12/2007 của ông Nguyễn Văn P.

Hội đồng xét xử thấy:

Căn cứ sơ đồ vị trí thửa đất do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố B lập ngày 14/08/2018 và hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 102452 cấp ngày 01/12/2007 của ông Nguyễn Văn P. Xác định phần đất tranh chấp có diện tích là 307,5m<sup>2</sup> thuộc thửa 360 tờ bản đồ số 05. Gồm 2 phần: Phần thứ 1: Lô F theo các số hiệu góc thửa L,F5,G, L có diện tích 72,9 m<sup>2</sup> thuộc thửa 360. Phần thứ 2: Lô G theo các số hiệu góc thửa L,G,H,K,L có diện tích 234,6 m<sup>2</sup> thuộc thửa 360.

Căn cứ vào hồ sơ địa chính về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Ph là thửa 360; Vợ chồng ông M bà Th là thửa 253 với sơ đồ vị trí do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố B lập ngày 14/08/2018 thì có căn cứ xác định phần đất diện tích 307,5 m<sup>2</sup> ở thửa 360 tờ bản đồ số 05 được cấp trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK102452 ngày 01/12/2007 cho ông Nguyễn Văn P. Do đó có đủ căn cứ kết luận diện tích đất 307,5 m<sup>2</sup> ở thửa 360 tờ bản đồ số 05 là quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn P.

Do đó, việc ông M bà Th khởi kiện đòi ông Ph trả lại quyền sử dụng đất diện tích 307,5 m<sup>2</sup> là không có cơ sở.

Xét thấy, ông Ph tự nguyện cho vợ chồng ông M bà Th được quyền sử dụng diện tích đất 72,9 m<sup>2</sup> tại lô F, nên Hội đồng xét xử sơ thẩm ghi nhận là phù hợp và có lợi cho ông M, bà Th.

[1.2] Việc ông M bà Th cho rằng: Bà H (mẹ ông Ph) chuyển nhượng đất cho ông M, bà Th diện tích đất 1.500m<sup>2</sup> bằng giấy viết tay ngày 07/08/2001 nay diện tích đất không đủ, nên yêu cầu bà H phải giao đủ diện tích đất 1.500m<sup>2</sup>:

Xét thấy, năm 2001 bà H và vợ chồng ông M bà Th lập hợp đồng chuyển nhượng QSD bằng giấy viết tay, do vợ chồng ông M bà Th viết, tại thời điểm chuyển nhượng diện tích đất của bà H chưa được công nhận hợp pháp, chưa có giấy chứng nhận QSD đất. Do đó, việc lập hợp đồng tại thời điểm này là không đúng quy định của Luật đất đai năm 1987 và các quy định khác của pháp luật, nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Đến năm 2005 bà H mới được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 689030 ngày 12/12/2005 thì ngày 15/12/2006 bà H ký hợp đồng chuyển nhượng QSD đất cho ông M bà Th, đến ngày 10/01/2007 sang tên quyền sử dụng đất cho ông M bà Th tại trang 4, bằng hợp đồng chuyển nhượng QSD đất có chứng thực của cơ quan có thẩm quyền, với diện tích đất của thửa 253 tờ bản đồ số 05 là mới đúng quy định của pháp luật và được Hội đồng xét xử công nhận.

Một phần diện tích đất 551,2m<sup>2</sup> (trong đó có 307,5m<sup>2</sup> đang tranh chấp) tại thửa 360 tờ bản đồ 05 bà Lê Thị H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK102452 ngày 07/12/2007 thì bà Lê Thị H đã tặng cho con là ông Nguyễn Văn P ngày 20/05/2011.

Do đó ông M bà Th yêu cầu ông Ph (con bà H) trả lại diện tích đất 307,5m<sup>2</sup> ở thửa 360, theo như giấy chuyển nhượng đất viết tay ngày 07/08/2001 giữa bà H với vợ chồng ông M bà Th là không có cơ sở.

Từ những phân tích, nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử có đủ căn cứ công nhận sự thỏa thuận tự nguyện giữa bà Trần Thị H với ông Hà Văn M, bà Nguyễn Thị T là: Bà Trần Thị H được quyền sử dụng diện tích đất 156,1m<sup>2</sup> ở thửa 253 (Lô B) theo sơ đồ vị trí do chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố B lập ngày 14/08/2018.

Vợ chồng ông M bà Th được quyền sử dụng diện tích đất 1.137,1m<sup>2</sup> ở thửa 253 lô C (trong đó có diện tích đất 72,9 m<sup>2</sup> ở thửa 360 lô F). Ông Ph được quyền sử dụng diện tích đất 234,6 m<sup>2</sup> ở thửa 360 (Lô G) theo sơ đồ vị trí do chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai TP.Bà Rịa lập ngày 14/08/2018.

Đối với các diện tích đất 24,3m<sup>2</sup> (Lô A); 63m<sup>2</sup>(Lô D); 26,8m<sup>2</sup> (Lô E) ở thửa 253 theo sơ đồ vị trí do chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai TP.Bà Rịa lập ngày 14/08/2018 mà vợ chồng ông Phong; bà D và vợ chồng bà Tr đang sử dụng là đất giáp ranh với đất của các ông bà này đang sử dụng thì vợ chồng ông M bà Th không tranh chấp và đồng ý để các ông bà này sử dụng đất đúng theo thực tế và đã có ranh rõ ràng bằng hàng rào cây dâm bụt, nên các bên đồng ý thống nhất không tranh chấp, thực tế ai sử dụng diện tích đất từ trước tới nay thế nào thì nay sử dụng diện tích đất giữ nguyên như vậy. Nên cơ quan nhà nước có thẩm quyền có trách nhiệm điều chỉnh lại diện tích đất đã cấp trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các đương sự cho đúng và phù hợp với đất thực tế sử dụng.

[2] Ông M, bà Th kháng cáo nhưng không có căn cứ chứng minh nên Hội đồng xét xử thống nhất ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao, không chấp nhận kháng cáo của ông M, bà Th giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Xét đơn kháng cáo của bà Đỗ Thị Tr thấy rằng: Bà Tr làm đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm tuy nhiên đến ngày 19/9/2018 bà Tr làm đơn xin rút toàn bộ đơn kháng cáo, việc rút đơn của bà Tr là hoàn toàn tự nguyện, không trái pháp luật nên đình chỉ xét xử phúc thẩm vụ án.

[4] Về án phí và chi phí tố tụng:

Về chi phí đo vẽ, thẩm định, định giá: Căn cứ Điều 157, 165 Bộ luật tố tụng dân sự. Tổng chi phí hết 14.321.000.000 đồng. Trong đó bà H tự nguyện nộp và đã nộp đủ 7.000.000 đồng. Ông M bà Th đã tự nguyện nộp và đã nộp đủ 7.321.000.000 đồng.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn ông M bà Th phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Theo biên bản định giá tài sản: Diện tích đất 156,1 m<sup>2</sup> x 151.200 đồng/m<sup>2</sup> = 23.602.320 đồng x 5% = 1.180.116 đồng. Diện tích đất tranh chấp giữa ông M bà Th với ông Ph là: 307,5m<sup>2</sup> x 151.200 đồng/m<sup>2</sup> = 46.494.000 đồng x 5% = 2.324.700 đồng. Tổng cộng: 3.504.816 đồng. Bà H được hoàn lại tiền tạm ứng án phí.



Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Hà Văn M và bà Nguyễn Thị T mỗi người phải chịu 300.000 đồng.

Bà Đỗ Thị Tr rút kháng cáo nên phải chịu 50% án phí dân sự phúc thẩm đã nộp.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1 Điều 308, điểm b khoản 1 Điều 289, Khoản 1 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/6/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Hà Văn M, bà Nguyễn Thị T.

Chấp nhận đơn xin rút yêu cầu kháng cáo của bà Đỗ Thị Tr. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của bà Đỗ Thị Tr.

Giữ nguyên quyết định Bản án sơ thẩm.

Áp dụng: Khoản 4 Điều 34; khoản 1 Điều 37; Điều 157, 165 và Điều 228; Điều 244, Điều 271 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 12 và Điều 166 Luật đất đai. Điều 27 pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/2/2009 quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị H; Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Hà Văn M và bà Nguyễn Thị T.

- Công nhận sự thỏa thuận của bà Trần Thị H và ông Hà Văn M, bà Nguyễn Thị T, như sau: Bà Trần Thị H được quyền sử dụng diện tích đất 156,1m<sup>2</sup> ở thửa 253 tờ bản đồ 05 có các điểm góc cạnh A, B, C, D, E, E1, E2, E3, E4, E5, A (Lô B) theo sơ đồ vị trí thửa đất do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố B lập ngày 14/08/2018.

- Ông Hà Văn M và bà Nguyễn Thị T được quyền sử dụng diện tích đất 1.137,1m<sup>2</sup> ở thửa 253, 360 tờ bản đồ 05, có các điểm góc cạnh A, B, C, D, E, E7, E8, F2, F5, G, L, A (Lô C) theo sơ đồ vị trí thửa đất do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố B lập ngày 14/08/2018.

Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD689030 ngày 12/12/2005 của ông Hà Văn M và bà Nguyễn Thị T.

Cơ quan nhà nước có thẩm quyền có trách nhiệm cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Hà Văn M và bà Nguyễn Thị T.

- Ông Nguyễn Văn P được quyền sử dụng diện tích đất 234,6m<sup>2</sup> ở thửa 360 tờ bản đồ 05, có các điểm góc cạnh L, G, H, K, L (Lô G) theo sơ đồ vị trí thửa đất do chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố B lập ngày 14/08/2018. Ông Hà Văn M và bà Nguyễn Thị T có nghĩa vụ di dời toàn bộ tài sản trên đất trả lại diện tích đất 234,6m<sup>2</sup> cho ông Nguyễn Văn P.

- Cơ quan nhà nước có thẩm quyền có trách nhiệm điều chỉnh lại phần diện tích đất trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn P; Bà Đỗ Thị Tr và ông Đặng Văn Đ; Ông Huỳnh Thanh P và bà Vĩnh Thị Đông và bà Phan Thị Mỹ D cho đúng với diện tích đất thực tế đang sử dụng.

2. Về chi phí đo vẽ, thẩm định, định giá: Bà H và ông M, bà Th phải chịu 14.321.000.000 đồng. Xác nhận ông bà đã nộp đủ.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Hà Văn M và bà Nguyễn Thị T phải nộp án phí là 3.504.816 đồng, nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí là 200.000 đồng theo biên lai số 0001323 ngày 04/11/2016 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố B. Ông M, bà Th còn phải nộp 3.304.816 đồng (Ba triệu, ba trăm lẻ bốn ngàn, tám trăm mười sáu ngàn đồng).

- Bà Trần Thị H được hoàn lại tiền tạm ứng án phí 576.000 đồng (Năm trăm bảy mươi sáu ngàn đồng) theo biên lai số 0001324 ngày 04/11/2016 và biên lai số 05808 ngày 15/05/2015 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

4. Án phí phúc thẩm:

Ông Hà Văn M, bà Nguyễn Thị T mỗi người phải chịu 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng, khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 600.000 đồng theo biên lai thu số 0004051 ngày 11/9/2018 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu; ông M, bà Th đã nộp đủ.

Bà Đỗ Thị Tr phải chịu 150.000 đồng (một trăm năm mươi ngàn đồng), nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai số 0004052 ngày 11/9/2018 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, bà Tr được hoàn lại 150.000 đồng.

Về hiệu lực của bản án: Bản án phúc thẩm này có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

**Nơi nhận:**

- Tòa án nhân dân tối cao; (1)
- VKSNDCC tại TP. Hồ Chí Minh; (1)
- TAND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu; (1)
- VKSND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu; (1)
- Cục THADS tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu; (1)
- Đương sự (6)
- Lưu: VP, hồ sơ vụ án (3) 14b (MTTT)

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM  
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ**

**Trần Thị Huyền Vân**