

Bản án số: 180/2024/DS-PT
Ngày 23 - 8- 2024
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: Bà Bùi Thị Thương

Các Thẩm phán:

Ông Cao Minh Vỹ

Ông Cao Xuân Long

- Thư ký phiên tòa: Ông Võ Công Trứ – 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 Nguyễn Thị Thanh Thủy - Kiểm sát viên

Ngày 23 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở **Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu**, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 143/2024/TLPT-DS ngày 11 tháng 7 năm 2024 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 51/2024/DS-ST ngày 07 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 222/2024/QĐ-PT ngày 06 tháng 8 năm 2024; Quyết định thay đổi người tiến hành tố tụng số 153/2024/QĐPT-DS ngày 20 tháng 8 năm 2024, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông **Phan Trọng T**, sinh năm 1964 (có mặt);

Địa chỉ: **A K, phường L, thành phố B.**

2. *Bị đơn:* Ông **Phan G**, sinh năm 1944 (có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt);

Địa chỉ: **Tổ H, ấp T, xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.**

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

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

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

Người đại diện theo pháp luật: Bà **Lê Thị Trang Đ**- Chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện X (có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt).

3.2. Bà **Nguyễn Thị Q**, sinh năm 1971 (có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt);

Địa chỉ: **A K, phường L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.**

3.3. Bà **Trần Thị L**, sinh năm 1968 (có mặt);

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

-Người kháng cáo: Nguyên đơn ông **Phan Trọng T**; Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà **Trần Thị L**.

- Kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Xuyên Mộc, **tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.**

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Quá trình tố tụng và tại phiên tòa nguyên đơn ông Phan Trọng T trình bày:
Vợ chồng ông Phan Trọng T và bà Nguyễn Thị Q là chủ sử dụng diện tích đất 2.244m² thuộc thửa số 62 (cũ: 630-16), tờ bản đồ số 89 (cũ: 07) xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số BT305643 do Ủy ban nhân dân huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 17-7-2014 (sau đây gọi tắt là thửa 62). Nguồn gốc đất do ông T bà Q nhận chuyển nhượng của ông Trần Thế H (chết năm 2017) và vợ là bà Trần Thị L, được Văn phòng C công chứng số 919 quyền số 01/2014 TP/CC-SCC/HĐGD và được chỉnh lý trang 4 ngày 09-6-2014.

Hai bên có nhờ cơ quan chuyên môn đo đạc, cắm mốc để bàn giao và làm thủ tục tách GCNQSDĐ cho nhau. Khi cắm mốc đã phát hiện một phần thửa 62 (diện tích đất khoảng 101m²) ông G đang thực tế sử dụng, còn mốc giới đất cụ thể tới đâu thì không xác định được, do đó hai bên chỉ bàn giao diện tích theo sơ đồ thuộc giấy chứng nhận. Ông T bà Q chưa xác định rõ ranh giới thửa 62 với thửa đất của ông G. Sau khi xã tiến hành đo đạc để số hóa bản đồ và thông báo thì ông T bà Q mới biết đất bị ông G lấn ranh. Để xác định ranh giới rõ ràng, ông G đồng ý để ông T bà Q thuê công ty Đ2 thực hiện đo đạc và cắm mốc; tuy nhiên khi đo đạc trên thực tế xác định hộ ông G đang sử dụng khoảng 101m² thửa 62 của ông T bà Q thì ông G không đồng ý cho tiếp tục đo đạc vì theo ông Giao diện t đất khoảng 101m² ông G cho rằng đã sử dụng từ năm 1995.

Ông T yêu cầu ông G trả lại cho ông T diện tích đất ông G lấn chiếm theo đo đạc thực tế là 112,8m² thửa 62 (*diện tích và vị trí thuộc các điểm giới hạn: 15, 16, 17, 18, 19, 35, 34, 15 theo Sơ đồ vị trí do Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh B lập 14/3/2023*);

Bị đơn ông Phan G trình bày: Ông G được Ủy ban nhân dân huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp GCNQSDĐ số K809536 ngày 05-11-1997 đối với thửa đất số 4548 và 3113, tờ bản đồ số 06 xã P, diện tích 3.930m². Nguồn gốc đất do khai phá và được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất. Ranh đất từ khi khai phá, canh tác, sử dụng đất đến nay ổn định; ông T nhận chuyển nhượng của người khác không có sự bàn giao mốc giới đất, không có sự chứng kiến của các hộ giáp ranh; việc cơ quan nhà nước cấp GCNQSDĐ đối với thửa 62 không có sự đo đạc và ký giáp ranh của ông G dẫn đến cấp giấy chứng nhận không đúng ranh đất các bên sử dụng, việc ông T căn cứ vào GCNQSDĐ để khởi kiện là không đúng với nguồn gốc và thực tế sử dụng đất. Ông G đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của ông T và xem xét giải quyết vụ án vắng mặt ông.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Q trình bày: Bà Nguyễn Thị Q với ông Phan Trọng T là vợ chồng; bà Q thống nhất với ý kiến và yêu cầu khởi kiện của ông T, không có yêu cầu độc lập hay yêu cầu gì khác, đề nghị Tòa án xem xét giải quyết vắng mặt bà.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị L trình bày: Bà Trần Thị L với ông T bà Q và ông G không có mối quan hệ họ hàng thân thích gì. Năm 2014 bà L và chồng là ông Trần Thế H (chết năm 2017) có chuyển nhượng cho ông T diện tích đất 2.834m² thửa 629 và 630 (mới: 62), tờ bản đồ số 07 (mới: 89) xã P,

huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, theo GCNQSDĐ số AC 578234 do Ủy ban nhân dân huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 07-9-2005. Khi bàn giao tài sản cho nhau có nhờ cơ quan chuyên môn đo đạc, cắm mốc để làm thủ tục tách GCNQSDĐ cho ông T; khi cắm mốc đã phát hiện một phần thửa 62 ông G đang thực tế sử dụng, còn mốc giới đất cụ thể tới đâu thì không xác định được, do đó hai bên thống nhất giao đất đến giáp hàng tre ông G trồng và giấy tờ đất cho nhau. Ranh đất giữa thửa 62 với đất ông G là hàng tre do ông G trồng, hiện nay hàng tre vẫn còn hiện hữu trên thực tế; từ năm 1995 vợ chồng bà L đã biết ông G sử dụng một phần thửa 62;

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 51/2024/DS-ST ngày 07 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, đã tuyên xir:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phan Trọng T.

1.1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phan Trọng T về việc buộc ông Phan G trả lại cho nguyên đơn diện tích đất 112,8m² thửa đất số 62 (cũ: 630-16), tờ bản đồ số 89 (cũ: 07) xã P, huyện X.

1.2. Ông Phan Trọng T, bà Nguyễn Thị Q có quyền, nghĩa vụ liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền đăng ký biến động giảm đối với diện tích đất 112,8m² thửa đất số 62 (cũ: 630-16), tờ bản đồ số 89 (cũ: 07) xã P, huyện X.

2. Kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện X và cơ quan nhà nước có thẩm quyền về đất đai huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu thu hồi, hủy bỏ hoặc chỉnh lý biến động giảm đối với diện tích đất 112,8m² thửa đất số 62 (cũ: 630-16), tờ bản đồ số 89 (cũ: 07) xã P, huyện X, thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 305643 do UBND huyện X cấp ngày 17/7/2014 cho ông Phan Trọng T và bà Nguyễn Thị Q.

(Diện tích và vị trí đất nêu tại mục 1 phần Quyết định của Bản án này gồm các điểm giới hạn: 15, 16, 17, 18, 19, 35, 34, 15 theo Sơ đồ vị trí tỉ lệ 1/500 do Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh B lập 14/3/2023)

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

Ngày 20-5-2024, nguyên đơn ông Phan Trọng T, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị L kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 70/QĐ- VKS- DS ngày 21-5-2024, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Xuyên Mộc kháng nghị một phần bản án sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại cấp phúc thẩm:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu giữ nguyên kháng nghị phúc thẩm.

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

-Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu về việc giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan nộp trong thời hạn luật định. Những người tiến hành tố tụng đã thực hiện

đúng và đầy đủ trình tự, thủ tục tố tụng theo quy định. Những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ tố tụng.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo đúng quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, trên cơ sở kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của nguyên đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan; Kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Xuyên Mộc trong thời hạn luật định, hợp lệ nên được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Bị đơn ông **Phan G**, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện X, bà **Nguyễn Thị Q** có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Do vậy, Hội đồng xét xử căn cứ Khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, xử vắng mặt các ông bà trên.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông **Phan Trọng T** và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà **Trần Thị L**; Kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Xuyên Mộc:

[2.1] Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm thực hiện việc xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tranh chấp. Căn cứ vào Biên bản định giá tài sản và biên bản xem xét thẩm định tại chỗ cùng ngày 17-5-2023 thể hiện trên phần đất tranh chấp (ở phía sau) có hàng rào lưới B40, chân xây gạch tấp lô dài khoảng 12m chưa xác định được ai xây dựng nên không có cơ sở định giá.

[2.2] Tại Biên bản lấy lời khai của Tòa án cấp sơ thẩm đối với ông **G** vào ngày 20-4-2023, ông **G** khai có tặng cho đất cho 03 người con với diện tích khoảng 2.700m² (phần giáp với đất ông **T**). Diện tích đất còn lại 1.200m² (tiếp giáp với đất ông **T**) ông **G** đang quản lý sử dụng. Tuy nhiên đương sự không đưa ra chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của mình.

[2.3] Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện việc xem xét thẩm định tại chỗ tài sản tranh chấp. Tại thực địa, có mặt các đương sự là ông **T**, bà **L** cùng các ông bà **Trần Văn Đ1**, sinh năm 1966; **Nguyễn Văn S**, sinh năm 1981; vợ chồng ông **Phan Đức T1**, sinh năm 1977 và bà **Trần Thị Hồng P**, sinh năm 1979; Cùng địa chỉ: **Tổ H, ấp T, xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh B** cắm mốc trên thực địa phần diện tích đất tranh chấp theo Sơ đồ vị trí do **Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên & Môi trường tỉnh B** lập ngày 14-3-2023. Các ông bà nêu trên cho rằng trong phần diện tích đất tranh chấp có phần diện tích đất mà các ông bà **Đ1, T1, P** đã nhận hoán đổi, chuyển nhượng. Cụ thể:

-Ông **Trần Văn Đ1** cung cấp Hợp đồng hoán đổi đất ngày 20-5-2020 thể hiện việc ông **G** cùng con trai là ông **Phan Thiên P1** hoán đổi một phần đất tranh chấp cho ông **Đ1** để sử dụng phần diện tích đất khác của ông **Đ1**. Ông **Đ1** khai phần móng xây gạch tấp lô, trên kéo lưới B40 đã nêu bên trên là do ông **Đ1** làm.

Ông Đ1 có quan điểm nếu yêu cầu khởi kiện của ông T được Tòa án chấp nhận thì ông trả lại một phần đất tranh chấp cho ông T nhưng với điều kiện ông G, ông P1 phải trả lại cho ông diện tích đất mà ông đã hoán đổi.

-Ông Phan Đức T1 và bà Trần Thị Hồng P cung cấp giấy chuyển nhượng đất thể hiện việc vợ chồng ông G- bà Lê Thị B chuyển nhượng cho ông T1 một phần đất tranh chấp.

Bà P có ý kiến là nếu ông G đổi lại cho bà và ông T1 phần diện tích đất khác thì bà và ông T1 sẽ trả lại đất cho ông T. Còn ngược lại thì bà sẽ tranh chấp, không đồng ý trả đất.

-Ông Nguyễn Văn S khai ông P1 con ông G có chuyển nhượng cho bà Trần Thị Bích V (giấy chuyển nhượng do bà V giữ) (ông S không cung cấp được địa chỉ cụ thể của bà V) một phần diện tích đất tranh chấp. Bà V cho ông S ở nhờ trên đất. Ông S có làm chuồng gà, hàng rào bao bọc. Ông S yêu cầu Tòa án làm việc trực tiếp với bà V.

[2.4] Tại biên bản lấy lời khai ngày 20-8-2024 của cấp phúc thẩm đối với ông G thì ông G xác nhận lời trình bày của các ông bà Đ1, T1- P và S nêu trên là đúng.

Đây là những tình tiết mới phát sinh tại cấp phúc thẩm. Những vấn đề này chưa được cấp sơ thẩm xem xét, giải quyết mà cấp phúc thẩm không thể thực hiện bổ sung được. Do vậy Hội đồng xét xử thống nhất chấp nhận một phần kháng cáo của ông T và bà L, chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Xuyên Mộc, hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án cho cấp sơ thẩm giải quyết lại theo đúng quy định của pháp luật.

[3] Về án phí sơ thẩm và chi phí tố tụng: Được xem xét khi cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Kháng cáo của ông T và bà L được chấp nhận một phần nên ông T, bà L không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 3 Điều 308 và Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Phan Trọng T và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị L.

Chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Xuyên Mộc.

1. Hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 51/2024/DS- ST ngày 07-5-2024 của Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo đúng quy định của pháp luật.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm:

-Ông Phan Trọng T không phải chịu, hoàn trả lại cho ông T 300.000 (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0000754 ngày 22-5-2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Bà **Trần Thị L** không phải chịu, hoàn trả lại cho bà **L** 300.000 (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0000753 ngày 22-5-2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Xuyên Mộc, **tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu**.

3. Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 23-8-2024).

Nơi nhận:

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

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

Bùi Thị Thương