

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: 212/2024/DS-PT

Ngày: 20-9-2024

V/v “Tranh chấp QSD 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 Đào Thị Huệ

Các Thẩm phán: Ông Cao Minh Vỹ

Ông Cao Xuân Long

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Phạm Vũ Vân Thủy – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

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

Trong các ngày 13-9 và 20-9-2024, 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 160/2024/TLPT-DS ngày 01 tháng 8 năm 2024 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 44/2024/DS-ST ngày 26-4-2024 của Tòa án nhân dân thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu bị kháng cáo, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 211/2024/QĐ-PT ngày 01-8-2024, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 250/2024/QĐ-PT ngày 28-8-2024, Quyết định thay đổi người tiến hành tố tụng số 228/2024/QĐ-TA ngày 12-9-2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Phạm Văn T, sinh năm 1969 và bà Võ Thị Đ, sinh năm 1972; Cùng địa chỉ Tổ H, thôn A, xã L, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (*có mặt*).

2. Bị đơn: Ông Đào Văn V, sinh năm 1965 và bà Nguyễn Thị Ngọc L, sinh năm 1965; Cùng địa chỉ Thôn F, xã L thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (*vắng mặt*).

Người đại diện hợp pháp của ông V, bà L: Ông Huỳnh Ngọc P, sinh năm 1981; Địa chỉ Tổ F, khu phố H, phường P, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, là đại diện ủy quyền theo Hợp đồng ủy quyền ngày 24-11-2022 (*có mặt*).

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

3.1. Ủy ban nhân dân thành phố V,

Địa chỉ: Số H, đường L, phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu,  
 Người đại diện theo pháp luật: Ông Hoàng Vũ T1 – Chủ tịch (*vắng mặt*),  
 Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông Huỳnh Anh T2 – Chuyên viên  
 Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố V (*vắng mặt*).

3.2. Ủy ban nhân dân xã L, thành phố V,

Địa chỉ: Số E, đường B, thôn A, xã L, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu,  
 Người đại diện theo pháp luật: Ông Trương Ngọc L1. Chức vụ: Chủ tịch (*vắng  
 mặt*),

Người đại diện hợp pháp: Ông Lê Nguyễn Quang N. Chức vụ: Công chức địa  
 chính – Xây dựng – Nông nghiệp và Môi trường của Ủy ban nhân dân xã L, là đại  
 diện ủy quyền theo văn bản số 447/UBND-ĐC ngày 11-4-2024 (*vắng mặt*).

4. Người kháng cáo: Ông Phạm Văn T, bà Võ Thị Đ – là nguyên đơn.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

**Theo đơn khởi kiện và các lời khai tại Toà án, nguyên đơn là ông Phạm Văn T và bà Võ Thị Đ trình bày:**

Ông, bà nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Nguyễn Văn T3, bà Nguyễn Thị Mỹ H diện tích đất 198m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 1371, tờ bản đồ số 09, tọa lạc tại thôn A, xã L, thành phố V, được Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thành phố V xác nhận ngày 17-6-2008. Đầu năm 2015, ông bà xây dựng nhà trên thửa đất, sinh sống ổn định đến nay chưa sửa chữa, dịch chuyển vị trí nhà. Trong quá trình ông bà sử dụng đất, ông Đào Văn V, bà Nguyễn Thị Ngọc L đã xây dựng lấn chiếm sang đất thuộc quyền sử dụng của ông bà khoảng 25m<sup>2</sup>, thuộc một phần phía trước thửa đất số 1371 để làm hăng nước đá và làm quán nhậu, trước cổng ngôi nhà của ông bà đang sinh sống. Ông bà đã nhiều lần nhắc nhở, thông báo cho ông V, bà L tháo dỡ, di dời trả lại đất lấn chiếm nhưng không được. Sau đó ông bà có đơn khiếu nại nhiều lần, được Ủy ban nhân dân (UBND) xã mời 02 bên lên hòa giải nhưng ông V, bà L không hợp tác, gây khó khăn nên ông bà có đơn khởi kiện yêu cầu ông V, bà L tháo dỡ, di dời vật kiến trúc trả lại cho vợ chồng ông diện tích đất khoảng 25m<sup>2</sup>, thuộc một phần diện tích thửa đất số 1371 đứng tên ông bà.

Tại phiên toà sơ thẩm ông T trình bày, theo Bản sơ đồ vị trí thửa đất do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố V ký ngày 26-12-2023 thì:

- Diện tích 14,8m<sup>2</sup> đất lô K không phải là diện tích đất nằm trong diện tích 198m<sup>2</sup>, thửa đất số 1371 của ông bà.
- Diện tích đất lô T1, T2 vợ chồng ông thực tế đang trực tiếp sử dụng.

- Vợ chồng ông khởi kiện yêu cầu ông V, bà L tháo dỡ, di dời và trả lại tổng diện tích đất 13,8m<sup>2</sup> đất thuộc lô V1 (9,5m<sup>2</sup>) và lô V2 (4,3m<sup>2</sup>). Ngoài ra không tranh chấp diện tích đất nào khác.

**Bị đơn là ông Đào Văn V, bà Nguyễn Thị Ngọc L thông qua người đại diện hợp pháp là ông Huỳnh Ngọc P trình bày:**

Diện tích 198m<sup>2</sup> đất, thuộc thửa đất số 1371 đứng tên ông T, bà Đ giáp ranh với diện tích 1.600m<sup>2</sup> đất, thuộc thửa 1257, tờ bản đồ số 09, thôn A, xã L, thành phố V, được UBND thành phố V cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 13-01-2006 cho bà Nguyễn Thị Ngọc L.

Trên phần diện tích đất ông T, bà Đ đang tranh chấp thì ông V, bà L xây dựng nhà xưởng để làm nước đá và trước đây có cho thuê mở quán nhậu. Nay ông V, bà L không cho thuê nữa. Diện tích đất tranh chấp không thuộc thửa 1371 đứng tên ông T, bà Đ vì theo biên bản làm việc ngày 24-9-2020 của UBND xã L và đo đạc thực tế thì diện tích đất ông T, bà Đ đang trực tiếp sử dụng lớn hơn diện tích 198m<sup>2</sup> đất ông T, bà Đ nhận chuyển nhượng của ông T3, bà H. Ông V, bà L không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ông V, bà L không có yêu cầu gì và tự nguyện nộp ½ số tiền chi phí đo vẽ lần 2 là 2.707.041 đồng.

Tại phiên tòa sơ thẩm người đại diện ủy quyền của ông V, bà L trình bày: Diện tích đất vợ chồng ông T tranh chấp hiện Nhà nước đã có Quyết định thu hồi nên không thuộc quyền sử dụng của ông T, bà Đ, do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của ông T, bà Đ.

**Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:** Toàn bộ quá trình tố tụng, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân thành phố V và Ủy ban nhân dân xã L không cung cấp ý kiến về nội dung vụ án, xin vắng mặt ở Tòa án cấp sơ thẩm.

**Bản án dân sự sơ thẩm số 44/2024/DS-ST ngày 26-4-2024 của Tòa án nhân dân thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đã tuyên xử:**

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Phạm Văn T, bà Võ Thị Đ đối với bị đơn là ông Đào Văn V, bà Nguyễn Thị Ngọc L về việc buộc ông V, bà L tháo dỡ, di dời vật kiến trúc trên đất và trả lại cho ông T, bà Đ diện tích 13,8m<sup>2</sup> đất thuộc lô đất V1, V2 theo sơ đồ vị trí thửa đất do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố V lập ngày 26-12-2023.

Ngoài ra Bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

**Kháng cáo:** Ngày 06-5-2024, nguyên đơn là ông Phạm Văn T và bà Võ Thị Đ kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm, với lý do Bản án sơ thẩm xét xử không đúng pháp luật, không khách quan, không đánh giá đúng chứng cứ có trong hồ sơ vụ án,

xâm phạm quyền lợi ích hợp pháp của nguyên đơn. Đề nghị Toà án cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

**Tại phiên tòa phúc thẩm:**

- Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo.
- Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Thông qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi thụ lý cho đến thời điểm xét xử thì Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự có mặt tại phiên tòa phúc thẩm chấp hành tốt quy định pháp luật tố tụng.

Về nội dung vụ án: Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thì ông Phạm Văn T, bà Võ Thị Đ tranh chấp với bị đơn ông Đào Văn V, bà Nguyễn Thị Ngọc L diện tích đất 13,8m<sup>2</sup> thuộc lô V1 (9,5m<sup>2</sup>) và V2 (4,3m<sup>2</sup>) theo Sơ đồ vị trí ngày 26-12-2023 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố V. Theo nguyên đơn, đất tranh chấp thuộc một phần diện tích đất 198m<sup>2</sup>, do ông T, bà Đ nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn T3, bà Nguyễn Thị Mỹ H ngày 28-12-2004. Nguyên đơn cho rằng đã được ông T3 chỉ ranh bàn giao đất, trong đó có phần diện tích đất đang tranh chấp nhưng không có tài liệu, chứng cứ chứng minh cho việc chỉ ranh này. Ngày 02-11-2007, ông T3, bà H được UBND thành phố V cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 916877 đối với thửa 1371 (tách từ thửa 1129), căn cứ theo Giấy chứng nhận này, ông T, bà Đ với ông T3, bà H ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 217 ngày 05-4-2008, có xác nhận của UBND xã L. Do đó, ngày 17-6-2008, ông T, bà Đ được chỉnh lý sang tên tại trang số 4 của Giấy chứng nhận số AK 916877. Các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên không bị khiếu nại kể từ thời điểm cấp giấy cho tới nay nên cần được xem là căn cứ để xác định vị trí thửa đất ông T, bà Đ nhận chuyển nhượng.

Theo sơ đồ vị trí ngày 26-12-2023 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố V thì diện tích đất tranh chấp hoàn toàn thuộc về thửa 13, tờ bản đồ số 73, đã được UBND thành phố V cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 706450 ngày 13-01-2006 đứng tên bị đơn bà Nguyễn Thị Ngọc L. Còn thửa 1371 (mới là 249), tờ 09 (mới là 111) theo ranh bản đồ địa chính hiện hành là trùng khớp về diện tích và chiều dài các cạnh theo như Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quá trình biến động từ khi hình thành tới nay. Nên không có cơ sở để chấp nhận phần đất 13,8m<sup>2</sup> hiện đang tranh chấp là của nguyên đơn. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận nội dung kháng cáo và giữ nguyên Bản án dân sự 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 phúc thẩm nhận định:

[1] Về việc vắng mặt đương sự tại phiên tòa phúc thẩm: Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa, đều thuộc trường hợp đã có người đại diện theo ủy quyền tham gia phiên tòa hoặc đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà vẫn vắng mặt nên theo quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự thì Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt những người này.

[2] Nguyên đơn căn cứ vào sơ đồ vị trí do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố V lập ngày 26-12-2023 để khởi kiện yêu cầu bị đơn phải tháo dỡ, di dời tài sản trên đất, trả lại 13,8m<sup>2</sup> đất thuộc lô V1 (9,5m<sup>2</sup>) và lô V2 (4,3m<sup>2</sup>) cho nguyên đơn vì cho rằng diện tích đất này nằm trong diện tích đất 198m<sup>2</sup>, thửa 249 (cũ 1371), tờ bản đồ số 111 (cũ 09), xã L, thành phố V (gọi tắt là thửa 249), đã được UBND thành phố V cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng (GCNQSD) đất số AK 916877 ngày 02-11-2007, chỉnh lý trang 4 sang tên nguyên đơn ngày 17-6-2008 (*BL 62 tập 7; 76 tập 9; 248 tập 26*).

[3] Diện tích đất 198m<sup>2</sup>, thửa 249 của nguyên đơn trước đây nằm trong tổng diện tích đất 5.516m<sup>2</sup>, thửa số 1129, tờ bản đồ số 09, xã L, thành phố V (gọi tắt là thửa 1129), có nguồn gốc của ông Nguyễn Văn T4 và sau đó đã được cấp GCNQSD đất số AB 338401 ngày 14-01-2005 cho con ông Nguyễn Văn T4 là ông Nguyễn Văn T3 và bà Nguyễn Thị Mỹ H. Sau đó trong thửa số 1129 ông T3, bà H chuyển nhượng cho nguyên đơn một phần và bị đơn một phần. Ban đầu chỉ lập Hợp đồng viết tay ngày 21-4-2004 chuyển nhượng cho bị đơn diện tích 2.000m<sup>2</sup>, trong đó có 4m ngang làm con đường đi và lập Hợp đồng viết tay ngày 28-12-2004 chuyển nhượng cho nguyên đơn diện tích (5m ngang x dài 40m) 200m<sup>2</sup> (*BL 38 tập 4; 87 tập 10; 230-234 tập 26*).

[4] Hợp đồng chuyển nhượng viết tay cho nguyên đơn có ghi tứ cận Đ1, T5, N1, Bắc của đất chuyển nhượng, nhưng so sánh với hồ sơ địa chính thu thập được thì giáp ranh hướng Bắc của đất nguyên đơn năm 2002 và 2004 đều là đất bà Võ Thị L2, sau này là bà Nguyễn Thị L, nhưng hợp đồng viết tay năm 2004 lại ghi giáp đất bà Lê Thị H1, còn nguyên đơn lại khai đất nhận chuyển nhượng giáp ranh con đường rộng 3m, phù hợp với sơ đồ vị trí đất khu vực này thể hiện đất bà H1 nằm cách đất ông T3 một con đường nhỏ. Như vậy tứ cận theo hợp đồng viết tay không chính xác, nên không thể căn cứ vào Hợp đồng này để xác định ranh giới vị trí thực sự của đất nguyên đơn nhận chuyển nhượng (*BL 38 tập 4; 46 tập 5; 87 tập 10; 231, 232, 237, 244 tập 26*).

[5] Nguyên đơn cho rằng đất tranh chấp thuộc về GCNQSD đất của mình, nhưng tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn khai từ khi nguyên đơn nhận chuyển nhượng cho đến khi bị đơn xây dựng trên phần đất tranh chấp là năm 2019 thì phần đất này để trống, không có vật ngăn cách ranh giới. Cho nên nay không có căn cứ nào để xác định được vị trí đất đang tranh chấp đúng là trước kia do ông T3, bà H giao cho nguyên đơn hay vị trí đất đã được cấp GCNQSD đất cho nguyên đơn mới là đúng theo sự chuyển nhượng của ông T3, bà H cho nguyên đơn. Như vậy, không đủ căn cứ để xác định vị trí đất thực tế của nguyên đơn khi nhận chuyển nhượng. Do nguyên đơn nhận chuyển nhượng nguyên thửa đất sau khi ông T3 tách ra từ thửa lớn, tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn cũng khẳng định sau khi ông T3 có GCNQSD đất rồi thì hai bên mới làm thủ tục chuyển nhượng nên phải căn cứ theo GCNQSD đất đã được cấp để xác định vị trí đất của nguyên đơn.

[6] Theo hồ sơ cấp GCNQSD đất thì khi viết giấy tay chuyển nhượng cho nguyên đơn và bị đơn năm 2004, thửa đất số 1129 của ông T3, bà H vẫn chưa tách thửa, đến ngày 29-10-2007 thì ông T3, bà H mới được xác nhận tách thửa đất 1129 thành 04 thửa nhỏ (từ thửa 1370-1373), trong đó có thửa 1371 diện tích 198m<sup>2</sup> được cấp GCNQSD đất số AK 916877 do UBND thành phố V ký ngày 02-11-2007 sau đó chuyển nhượng cho nguyên đơn (*BL 235, 236, 238-243, 246 tập 24*).

[7] Tiếp đó ông T3 ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nguyên đơn đối với thửa 1371, diện tích 198m<sup>2</sup>, có chứng thực của UBND xã L ngày 05-4-2008, số 217, quyền số 01/2008/TP/CC-SCT/HĐGD và nguyên đơn được chính lý sang tên ngày 17-6-2008 tại trang 4 của GCNQSD đất số AK 916877 nêu trên. Tại hợp đồng này có ghi đất chuyển nhượng đã có GCNQSD đất số AK 916877 do UBND thành phố V cấp ngày 02-11-2007 (*BL 238-248 tập 26*). Theo lời khai của nguyên đơn và ông T3, bà H thì bị đơn là người được nguyên đơn và ông T3 nhờ đi thực hiện việc tách thửa đất và làm các thủ tục để xin cấp GCNQSD đất cho các bên. Quá trình bị đơn thực hiện các thủ tục về đất nguyên đơn cũng không kiểm tra để xác thực đúng hay chưa đúng với vị trí thực tế chuyển nhượng. Sau khi có GCNQSD đất thì nguyên đơn cũng không thắc mắc, khiếu nại. Hiện nay nguyên đơn cũng vẫn cho rằng diện tích đất tranh chấp là thuộc về thửa đất 1371 đã cấp GCNQSD đất cho nguyên đơn. Tuy nhiên theo đo đạc thực tế hiện nay thấy rằng ngay khi làm thủ tục chuyển nhượng đất từ ông T3 sang cho nguyên đơn và bị đơn thì diện tích tranh chấp đã thuộc về thửa 13, tờ bản đồ số 73 đã cấp GCNQSD đất cho bị đơn (*BL 62 tập 7*).

[8] Theo Công văn số 4180/CNVPĐK-KTĐC ngày 10-8-2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố V xác định, 02 GCNQSD đất số AK 916877 đứng tên ông Phạm Văn T, bà Võ Thị Đ và GCNQSD đất số AD 706450 đứng tên bà Nguyễn Thị Ngọc L cấp đã lâu, thời điểm cấp chưa có tọa độ đỉnh thửa chi tiết mà chỉ có hình dáng, kích thước, nên Chi nhánh không có cơ sở để thể hiện ranh giới thửa đất ở thời điểm cấp GCNQSD đất lên sơ đồ đất tranh chấp theo yêu cầu của Tòa

án (*BL 46 tập 5; 76 tập 9; 248 tập 26*). Nay khu vực phía trước đất nguyên đơn đã có đường mới mở vào Khu công nghiệp D nên hiện trạng đã biến đổi nhiều so với trước đây. Tuy nhiên, căn cứ vào xác nhận của nguyên đơn là từ khi nhận chuyển nhượng nguyên đơn vẫn sử dụng đất như hiện nay và căn cứ vào các tài liệu trong hồ sơ địa chính của khu vực có đất của nguyên đơn và bị đơn thì thấy khi được cấp GCNQSD đất số AK 916877, thửa đất số 249 của nguyên đơn có chiều dài là 40m và dài gần như bằng với thửa đất giáp ranh là thửa số 1129/ (sau này đổi thành thửa 1372 và thửa 1429, nay lại đổi thành thửa 248, 255 và 257). So sánh với Sơ đồ vị trí thửa đất của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố V lập ký ngày 26-12-2023, so sánh với ranh do nguyên đơn chỉ thấy rằng cạnh hướng Đông thửa 249 của nguyên đơn nay không còn dài ngang bằng với cạnh phía sau của thửa 257 nữa mà thửa 249 tiến về phía trước so với thửa 257. Mặt khác, nếu so sánh với ranh địa chính thấy rằng cạnh hướng Đông và hướng Tây thửa 249 của nguyên đơn kéo từ phía sau (tọa độ 21 và 22) về phía trước, đến điểm giáp phần tranh chấp với bị đơn (tọa độ 3 và 12) có ký hiệu V2 thì vẫn có chiều dài đủ 40m như khi nguyên đơn được cấp GCNQSD đất, nếu kéo tiếp cạnh hướng Đ1 và hướng Tây thửa 249 về phía trước cho giáp với mép đường vào Khu công nghiệp D theo yêu cầu tranh chấp của nguyên đơn thì đất của nguyên đơn có cạnh hướng Đông dài 50,6m, cạnh hướng Tây dài 46,43m là không phù hợp với GCNQSD đất của nguyên đơn (*BL 62 tập 7*). Theo sơ đồ vị trí đất này thì diện tích đất mà nguyên đơn tranh chấp là lô V2 và V1 hoàn toàn thuộc về thửa 13, tờ bản đồ số 73, đã được UBND thành phố V cấp GCNQSD đất số AD 706450 ngày 13-01-2006 đứng tên bị đơn là bà Nguyễn Thị Ngọc L và đã bị thu hồi và bồi thường theo Quyết định phê duyệt kinh phí bồi thường số 2784/QĐ-UBND ngày 27-6-2014 (*BL 46 tập 5; 81 tập 10*).

[9] Người chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho cả nguyên đơn và bị đơn là ông T3, bà H khẳng định diện tích đất chuyển nhượng cho nguyên đơn năm 2004 vẫn đúng như vị trí hiện nay nguyên đơn đang được sử dụng (*BL 173 tập 19*).

[10] Từ những tình tiết và phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử thấy Tòa án cấp sơ thẩm quyết định không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ.

[11] Những vấn đề khác như án phí, chi phí tố tụng đã được Tòa án cấp sơ thẩm xử lý đúng quy định pháp luật.

[12] Hội đồng xét xử phúc thẩm quyết định không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên Bản án sơ thẩm theo nội dung đã phân tích như trên. Nguyên đơn phải chịu án phí phúc thẩm.

*Vì các lẽ trên, căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;*

**QUYẾT ĐỊNH:**

Áp dụng Điều 26, 38, 157, 158, 165, 166, 293, 296, 313 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 5, 7 Điều 166, khoản 1 Điều 170 Luật Đất đai năm 2013; Điều 27, 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án,

Tuyên xử:

Không chấp nhận nội dung kháng cáo của nguyên đơn là ông Phạm Văn T và bà Võ Thị Đ. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 44/2024/DS-ST ngày 26-4-2024 của Tòa án nhân dân thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu như sau:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Phạm Văn T, bà Võ Thị Đ đối với bị đơn là ông Đào Văn V, bà Nguyễn Thị Ngọc L về việc buộc bị đơn tháo dỡ, di dời vật kiến trúc trên đất và trả lại cho nguyên đơn diện tích 13,8m<sup>2</sup> đất thuộc lô V1, V2 theo Bản sơ đồ vị trí thửa đất do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố V ký ngày 26-12-2023 (đính kèm theo Bản án).

2. Chi phí đo vẽ, thẩm định, định giá và chi phí tố tụng khác: Tổng số tiền là 10.868.671 đồng, trong đó ông T, bà Đ nộp 8.161.630 đồng; bị đơn ông V, bà L tự nguyện nộp 2.707.041 đồng. Cả nguyên đơn và bị đơn đã nộp xong số tiền trên.

3. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Phạm Văn T và bà Võ Thị Đ phải chịu án phí dân sự không có giá ngạch là 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*) nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí là 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*) theo Biên lai thu số 0003457 ngày 09-11-2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố V. Ông T, bà Đ đã nộp xong.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Phạm Văn T, bà Võ Thị Đ phải chịu 300.000đ (*Ba trăm ngàn đồng*) nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí là 300.000đ (*Ba trăm ngàn đồng*) theo Biên lai thu số 0005796 ngày 08-5-2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố V. Ông T, bà Đ đã nộp xong.

**Bản án này có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (20-9-2024).**

**Nơi nhận:**

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

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

**(Đã ký)**

**Đào Thị Huệ**