

Bản án số: 01/2025/DS-PT

Ngày: 03/01/2025

V/v: “*Tranh chấp đất đai*”

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH THUẬN**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Phạm Thái Bình

*Các Thẩm phán:* Ông Lê Văn Xô, ông Nguyễn Lê Phương

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Lương Mai Hân - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận tham gia phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Thùy Dương - Kiểm sát viên.

Ngày 03 tháng 01 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 155/2024/TLPT-DS ngày 03 tháng 10 năm 2024 về việc: “*Tranh chấp đất đai*”. Do bản án dân sự sơ thẩm số 29/2024/DS-ST ngày 22 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Hàm Tân bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 283/2024/QĐ-PT, ngày 17 tháng 12 năm 2024, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Bà **Lê Thị Mộng T**, sinh năm 1969 (*Có mặt*)

Địa chỉ: Ấp D, xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

**- Bị đơn:** Ông **Nguyễn Văn B**, sinh năm: 1968 (*Có mặt*)

Địa chỉ: thôn Đ, xã T, huyện H, tỉnh Bình Thuận.

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

1. Bà **Lê Thị P**, sinh năm 1972 (*Có mặt*)

Địa chỉ: thôn Đ, xã T, huyện H, tỉnh Bình Thuận. 2. Ông **Nguyễn Triệu T1**, sinh năm 1997

Địa chỉ: Tổ B, ấp C, xã X, huyện X, tỉnh Đồng Nai

3. Ông **Nguyễn Triệu T2**, sinh năm 2004

4. Ông **Nguyễn Triệu Đ**, sinh ngày 03/01/2006

Cùng địa chỉ: thôn Đ, xã T, huyện H, Bình Thuận.

*Đại diện theo ủy quyền của ông T1, ông T2, ông Đ: Ông Nguyễn Văn B*, sinh năm: 1968 (*Có mặt*); Địa chỉ: thôn Đ, xã T, huyện H, tỉnh Bình Thuận. Theo Hợp đồng ủy quyền được công chứng ngày 02/7/2024, số công chứng 2495, Quyền số 01/2024TP/CC-SCC/HĐGD.

5. Ông **Trần P1**, sinh năm 1951 (*có mặt*)

6. Bà **Mai Thị M**, sinh năm 1950 (*Vắng mặt*)

Cùng địa chỉ: thôn Đ, xã T, huyện H, Bình Thuận.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo bản án sơ thẩm thì nội dung vụ án được tóm tắt như sau:*

- *Nguyên đơn trình bày:* Bà là chủ sở hữu quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 25, tờ bản đồ số 12, diện tích 10.000m<sup>2</sup> được Ủy ban nhân dân huyện H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 174301 cho hộ ông Nguyễn Văn B ngày 01/12/2004, cập nhật biến động sang tên bà ngày 13/02/2023 (*Từ đây gọi tắt là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 174301*) và thửa đất số 15, tờ bản đồ số 12, diện tích 1.152m<sup>2</sup> được Ủy ban nhân dân huyện H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 734190 cho hộ ông Trần Văn T3 và bà Lê Thị Mộng T ngày 26/6/2009, cập nhật biến động sang tên bà ngày 04/7/2018 (*Từ đây gọi tắt là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 734190*). Ngoài ra, vợ chồng bà có nhận chuyển nhượng của ông Trần P1 diện tích đất 848m<sup>2</sup> chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Năm 2021, ông Nguyễn Văn B lấn chiếm đất của bà trồng keo trầm, bà đã nộp đơn gửi chính quyền địa phương, Ủy ban nhân dân xã T tiến hành hoà giải giữa các bên nhưng không thành, nên bà nộp đơn khởi kiện tại Tòa án yêu cầu ông B phải trả lại diện tích đất bị lấn chiếm. Tại đơn khởi kiện, bà yêu cầu Tòa án buộc ông B trả lại diện tích đất lấn chiếm là 2.269m<sup>2</sup> trong đó có 1.421m<sup>2</sup> đất thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 174301 và A; 848m<sup>2</sup> đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tại phiên toà, bà thay đổi yêu cầu khởi kiện, đề nghị Tòa án buộc ông B cùng bà P và các con phải trả lại diện tích đất lấn chiếm là 1.848,2m<sup>2</sup> thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 174301 được giới hạn bởi các điểm 44, 45, 9, 10, 44 và 471,1m<sup>2</sup> thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 734190 được giới hạn bởi các điểm 49, 4, 5, 50, 49 trên mảnh trích đo hiện trạng khu đất do Chi nhánh Văn phòng Đ1 ký duyệt ngày 01/4/2024. Đối với diện tích đất 721,6m<sup>2</sup> bà đã chỉ dẫn đo đạc nằm ngoài các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên, cụ thể là diện tích đất được giới hạn bởi các điểm 12, 44, 10, 11, 12 và

7, 49, 50, 6, 7 trên mảnh trích đo hiện trạng khu đất, bà không tranh chấp và không yêu cầu Tòa án giải quyết

- *Bị đơn trình bày:* Năm 2008, vợ chồng ông có chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 10.000m<sup>2</sup> đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 174301 cho ông Trần Văn T3, là chồng của bà T. Khi chuyển nhượng có mốc giới và bàn giao đất cụ thể. Hiện nay do việc cày xới cải tạo đất nên đã mất hết các ranh và mốc giới. Từ khi chuyển nhượng ông vẫn canh tác ổn định khu vực đất tranh chấp, ông T3 không có ý kiến gì. Năm 2021, bà T mới cho rằng ông lấn đất nhưng bà T không biết được ranh đất ở đâu. Năm 2022, bà T đã từng khởi kiện tại Tòa án và xác định ông lấn đất ở phía trên, nay lại xác định ông lấn đất ở phía dưới. Diện tích đất bà T tranh chấp không thuộc diện tích vợ chồng ông đã chuyển nhượng cho ông T3 mà có nguồn gốc do cha mẹ ông khai phá năm 1975, sau đó được UBND huyện H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P 493537 cho hộ ông Nguyễn Văn C ngày 25/01/2000, năm 2007 cha ông chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông.

Ông không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T vì diện tích đất tranh chấp được ông sử dụng ổn định từ xưa đến nay. Diện tích đất cấp cho bà T không đủ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không phải do ông lấn chiếm mà vì hai lý do: Phát sinh con đường tự chừa rộng 3m ở phía bắc thửa đất thuộc quyền sử dụng của bà T nên khi đo đạc phải chừa diện tích con đường tự chừa nói trên; Bà L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất giáp ranh con đường nhựa, trong khi đó, trước đây giáp ranh con đường nhựa là thửa đất thuộc quyền sử dụng của ông B1.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà P trình bày:* Thống nhất với lời trình bày của ông B. Cây keo tràm trên đất do vợ chồng bà và các con trồng. Đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T.

- *Đại diện Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông T3, ông T2, ông Đ trình bày:* Thống nhất với lời trình bày của ông B. Cây keo tràm trên đất do họ và vợ chồng ông B trồng. Đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông P1 trình bày:* Vợ chồng ông có chuyển nhượng cho ông T3, chồng của bà T quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 1.152m<sup>2</sup> thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 734190 và khoảng 848m<sup>2</sup> – 900m<sup>2</sup> đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi chuyển nhượng đất, ông đã chỉ ranh và bàn giao đất trên thực tế cho ông T3. Sau khi chuyển nhượng, ông không còn đất ở khu vực này nên ít khi lui tới, do đó ông không rõ việc sử dụng đất của các bên. Khi UBND xã T mời ông đến để tham gia cung cấp ý kiến cũng như chỉ ranh đo đạc, ông mới biết ông B lấn đất

của ông T3. Việc chuyển nhượng đã hoàn tất, vợ chồng ông đã nhận đủ tiền và bàn giao đất trên thực địa cho ông T3 sử dụng. Từ đó đến nay gia đình ông không có thành viên nào tranh chấp gì về diện tích đất đã chuyển nhượng. Ông canh tác đất từ năm 1989 cho đến khi chuyển nhượng cho ông T3, nhưng không thấy ông B có trang trại gì ở khu vực này. Việc chuyển nhượng đã xong, hiện nay vợ chồng ông không tranh chấp gì.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà M trình bày:* Vợ chồng bà có chuyển nhượng cho ông T3, chồng của bà T quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 1.152m<sup>2</sup> thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 734190 và khoảng 848m<sup>2</sup> – 900m<sup>2</sup> đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc chuyển nhượng đã hoàn tất, vợ chồng bà đã nhận đủ tiền và bàn giao đất trên thực địa cho ông T3 sử dụng, hiện nay vợ chồng bà không tranh chấp gì. Còn việc thỏa thuận mua bán, cũng như bàn giao đất do ông P1 thực hiện, bà không tham gia nên không biết nội dung để cung cấp cho Tòa án.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án nhân dân huyện Hàm Tân cùng với đại diện UBND xã T và đại diện Chi nhánh Văn phòng Đ1 đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ và đo đạc diện tích đất tranh chấp, theo đó diện tích đất tranh chấp giữa các bên đương sự là **3.040,9m<sup>2</sup>** thể hiện trên mảnh trích đo hiện trạng khu đất. Cụ thể:

- + **1.848,2m<sup>2</sup>** thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 174301;
- + **274,2m<sup>2</sup>** nằm ngoài Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 174301 và chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ai.
- + **471,1m<sup>2</sup>** thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 734190;
- + **447,4m<sup>2</sup>** nằm ngoài Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 734190 và chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ai.

Trên đất có cây keo tràm do gia đình bị đơn trồng.

Ngày 10/7/2024, theo yêu cầu của nguyên đơn, Hội đồng định giá tiến hành định giá tài sản, theo đó kết quả định giá tài sản như sau: Diện tích đất tranh chấp 1.848,2m<sup>2</sup> có giá nhà nước là 124.800đ/m<sup>2</sup>; Diện tích đất tranh chấp 471,1m<sup>2</sup> có giá nhà nước là 97.980đ/m<sup>2</sup>. Trên toàn bộ diện tích đất tranh chấp có cây keo tràm từ 03 đến dưới 05 năm tuổi có giá trị là 27.828.816đ.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 29/2024/DS-ST ngày 22 tháng 8 năm 2024, Tòa án nhân dân huyện Hàm Tân đã quyết định:

**Căn cứ vào:**

- Khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, 157, 158, 165, 166, Khoản 1 Điều 227, Khoản 1 Điều 228, Khoản 2 Điều 229, 244, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Điều 163, 164, 357, 468 Bộ luật Dân sự;
- Điều 11, Điều 26 Luật Đất đai;
- Khoản 2 Điều 26, điểm a Khoản 2 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

**1. Tuyên xử:** Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Mộng T về việc “Tranh chấp đất đai” đối với ông Nguyễn Văn B, cụ thể:

Buộc ông Nguyễn Văn B, bà Lê Thị P, ông Nguyễn Triệu T1, ông Nguyễn Triệu T2, ông Nguyễn Triệu Đ phải trả lại cho bà Lê Thị Mộng T diện tích đất **1.848,2m<sup>2</sup>** thuộc thửa đất số 25, tờ bản đồ số 12 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 174301 do UBND huyện H cấp ngày 01/12/2004 cho hộ ông Nguyễn Văn B, cập nhật biến động sang tên bà Lê Thị Mộng T ngày 13/02/2023, được giới hạn bởi các điểm 44, 45, 9, 10, 44 trên mảnh trích đo hiện trạng khu đất do Chi nhánh Văn phòng Đ1 ký duyệt ngày 01/4/2024 và **471,1m<sup>2</sup>** thuộc thửa đất số 15, tờ bản đồ số 12 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 734190 do UBND huyện H cấp ngày 26/6/2009 cho hộ ông Trần Văn T3 và bà Lê Thị Mộng T, cập nhật biến động sang tên bà Lê Thị Mộng T ngày 04/7/2018 được giới hạn bởi các điểm 49, 4, 5, 50, 49 trên mảnh trích đo hiện trạng khu đất do Chi nhánh Văn phòng Đ1 ký duyệt ngày 01/4/2024.

*(Tọa độ, vị trí của thửa đất được thể hiện cụ thể trong mảnh trích đo khu đất do Chi nhánh VPĐK đất đai Hàm Tân ký duyệt ngày 01/4/2024 kèm theo bản án)*

Bà Lê Thị Mộng T được quyền sở hữu toàn bộ tài sản là cây keo tràm trên diện tích đất **1.848,2m<sup>2</sup>** được giới hạn bởi các điểm 44, 45, 9, 10, 44 và **471,1m<sup>2</sup>** được giới hạn bởi các điểm 49, 4, 5, 50, 49 trên mảnh trích đo hiện trạng khu đất do Chi nhánh Văn phòng Đ1 ký duyệt ngày 01/4/2024

Bà Lê Thị Mộng T phải thanh toán cho ông Nguyễn Văn B, bà Lê Thị P, ông Nguyễn Triệu T1, ông Nguyễn Triệu T2, ông Nguyễn Triệu Đ số tiền 27.828.816đ (Hai mươi bảy triệu, tám trăm hai mươi tám nghìn, tám trăm mười sáu đồng) giá trị tài sản trên đất.

Buộc ông Nguyễn Văn B phải hoàn trả lại số tiền 8.288.000đ (Tám triệu, hai trăm tám mươi tám nghìn đồng) chi phí đo đạc, xem xét thẩm định, định giá cho bà Lê Thị Mộng T.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải

trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Án phí: Bà Lê Thị Mộng T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho bà T số tiền 1.250.000đ (Một triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai số 0010530 ngày 30/11/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hàm Tân.

Ông Nguyễn Văn B phải nộp 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo, quyền và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự.

Ngày 04/9/2024, ông Nguyễn Văn B kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Ông B giữ nguyên kháng cáo.

- Kiểm sát viên phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án: Thư ký, Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; người tham gia tố tụng chấp hành pháp luật. Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm xử đã đúng quy định của pháp luật, kháng cáo của bị đơn là không có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn và giữ nguyên bản án sơ thẩm số 29/2024/DS-ST ngày 22 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Hàm Tân.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm; trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các tài liệu, chứng cứ, ý kiến trình bày tại phiên tòa của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà M (vợ ông P2) vắng mặt tại phiên tòa. Tuy nhiên, bà M đã có lời khai trong quá trình giải quyết vụ án. Đồng thời kháng cáo cũng không liên quan đến quyền, nghĩa vụ của ông P1, bà M. Do đó, việc vắng mặt của bà M không ảnh hưởng đến việc giải quyết khách quan, toàn diện vụ án. Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Nguyên đơn yêu cầu ông B cùng vợ và các con phải trả lại diện tích đất bị lấn chiếm là 2.319,3m<sup>2</sup>. Chứng cứ cho yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 734190 do Ủy ban nhân dân huyện H cho hộ ông Trần Văn T3 và bà Lê Thị Mộng T ngày 26/6/2009, cập nhật biến

động sang tên bà T ngày 04/7/2018 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng số Đ 174301 do Ủy ban nhân dân huyện H cho hộ ông Nguyễn Văn B ngày 01/12/2004, cập nhật biến động sang tên bà T ngày 13/02/2023.

Thửa đất số 15, tờ bản đồ số 12 diện tích 1.152m<sup>2</sup> được UBND huyện H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 250882 cho hộ ông Trần P1 ngày 28/12/1998. Sau đó, vợ chồng ông P1 chuyển nhượng cho ông T3, bà T nên được cấp đổi sang Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 734190.

Kết quả đo đạc và chồng ghép giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ cơ quan chuyên môn thể hiện diện tích đất tranh chấp có 1.848,2m<sup>2</sup> thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 174301, được giới hạn bởi các điểm 44, 45, 9, 10, 44 trên mảnh trích đo hiện trạng khu đất; 471,1m<sup>2</sup> thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 734190 được giới hạn bởi các điểm 49, 4, 5, 50, 49 trên mảnh trích đo hiện trạng khu đất.

[3] Diện tích đất thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 174301 do vợ chồng bà T nhận chuyển nhượng từ ông B, bà P; Diện tích đất thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 734190 do vợ chồng bà T nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông P1. Các bên đều xác định việc chuyển nhượng đã hoàn tất, bên chuyển nhượng đã bàn giao đất cho vợ chồng bà T sử dụng từ khi chuyển nhượng đến nay mà không có tranh chấp gì. Hiện các bên cũng không tranh chấp gì đối với việc chuyển nhượng. Quyền sử dụng đất của các thửa đất nêu trên cũng đã được chuyển quyền cho nguyên đơn theo văn bản thỏa thuận phân chia tài sản chung vợ chồng được chứng thực tại UBND xã T.

[4] Công văn số 2207/UBND-TNMT ngày 20/6/2024 của UBND huyện H xác định Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 174301; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 250882 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 734190 được cấp đúng trình tự thủ tục và cấp đúng đối tượng. Nội dung phúc đáp phù hợp với các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Chi nhánh Văn phòng Đ1 cung cấp. Diện tích đất theo các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên hiện không có thông báo, quyết định thu hồi của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

[5] Để phản đối yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn cho rằng diện tích đất tranh chấp thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P 493537 do UBND huyện H cho gia đình ông là hộ ông Nguyễn Văn C, sau đó chuyển nhượng cho vợ chồng ông. Tuy nhiên, theo kết quả chồng ghép giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ cơ quan chuyên môn và kết quả phúc đáp từ UBND huyện H thì diện tích đất tranh chấp không thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P 493537 như bị đơn trình bày, và việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P 493537 không bị chồng lấn lên các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

số AP 734190 và số Đ 174301. Hơn nữa, theo mảnh trích đo hiện trạng khu đất thì diện tích đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P 493537 không giáp ranh với diện tích đất theo Giấy chứng nhận số AP 734190 mà giữa hai thửa đất này còn có một thửa đất khác. Do đó, ý kiến phản đối của bị đơn không có cơ sở để chấp nhận.

[6] Bị đơn cho rằng trước đây từ con đường nhựa xuống phía nam là thửa đất số 07 thuộc quyền sử dụng của ông B1, liền kề là thửa đất số 25 thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 174301 hiện nay cấp cho bà T. Tuy nhiên, hiện nay phát sinh thêm thửa đất số 08 giáp ranh con đường nhựa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà L, dẫn đến thửa đất số 07 bị dời xuống phía dưới lấn sang thửa đất số 25. Hơn nữa, trước đây thửa đất số 07 và thửa đất số 25 liền kề nhau, nhưng hiện nay giữa hai thửa đất này có một con đường tự chừa rộng 03m, dẫn đến diện tích đất thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn không đủ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Xét thấy, theo bản đồ 299 do Ủy ban nhân dân xã T cung cấp và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 539600 do Ủy ban nhân dân huyện H cho hộ ông Trần B1, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 538401 do Ủy ban nhân dân huyện H cho hộ bà Hoàng Thị L thể hiện từ đường nhựa trở về hướng nam lần lượt là thửa đất hoang (hiện nay là thửa đất số 08), liền kề là thửa đất số 07, nối tiếp là thửa đất số 25, và cuối cùng là thửa đất số 15 cùng tờ bản đồ số 12; Thửa đất số 07 có phía bắc giáp đất hoang (hiện nay là thửa đất số 08), không giáp đường như bị đơn trình bày. Mặt khác, Công văn số 130/UBND ngày 04/5/2024 của UBND xã T xác định thực tế hiện nay giữa thửa đất số 07 và thửa đất số 25 không có con đường nào, khi bà T để đất trống thì một số hộ dân có sử dụng phần đất trống để vận chuyển nông sản. Công văn số 1474/CNVPĐKĐĐ-KT ngày 06/5/2024 của Chi nhánh Văn phòng Đ1 xác định trong quá trình đo đạc, thực tế giữa hai thửa đất nêu trên không có con đường nào và khi chồng ghép giấy chứng nhận, cơ quan chuyên môn cũng không xác định phần diện tích đất nào là đường đi giữa hai thửa đất nêu trên để loại trừ. Do đó, lời trình bày của bị đơn là không có cơ sở.

[7] Bị đơn cũng cung cấp chứng cứ là Giấy chứng nhận kinh tế trang trại số 047/2004/GCNTT ngày 28/4/2004 do UBND huyện H cho ông Nguyễn Văn B; Thông báo nộp thuế sử dụng đất nông nghiệp và thuế đất để chứng minh việc sử dụng đất tranh chấp của bị đơn được cơ quan nhà nước thừa nhận. Hội đồng xét xử xét thấy, các chứng cứ nêu trên không thể hiện rõ diện tích đất được chứng nhận trang trại, cũng như tính thuế. Quá trình giải quyết, Tòa án nhân dân huyện Hàm Tân đã yêu cầu Ủy ban nhân dân huyện H và Ủy ban nhân dân thị xã L cung cấp hồ sơ cấp giấy chứng nhận trang trại nhưng không có kết quả. Ủy ban nhân dân huyện H cũng có văn bản phúc đáp không xác định được diện tích



đất tranh chấp có thuộc diện tích ông B được cấp giấy chứng nhận trang trại hay không. Đối với thông báo nộp thuế ngày 10/9/1998, UBND xã T đã có văn bản phúc đáp không xác định được diện tích đất tranh chấp có nằm trong khu vực bị tính thuế hay không. Mặt khác, bị đơn cũng thừa nhận thông báo nộp thuế nêu trên để thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với diện tích đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P 493537 do UBND huyện H cho hộ ông Nguyễn Văn C. Theo hướng dẫn tại Thông tư liên tịch số 69/2000/TTLT/BNN-TCTK ngày 23/6/2000, đối với trang trại trồng trọt cây hàng năm thì điều kiện về diện tích đất sản xuất là từ 02 ha trở lên đối với các tỉnh phía bắc và Duyên hải miền trung, bị đơn cũng thừa nhận vào thời điểm cấp giấy chứng nhận trang trại, bị đơn canh tác khoảng 08 ha đất tại thôn Đ, xã T. Như vậy, kể cả không sử dụng diện tích đất tranh chấp, ông B vẫn đủ điều kiện để được cấp giấy chứng nhận trang trại. Hơn nữa, giấy chứng nhận trang trại được cấp cho ông B năm 2004, đến năm 2008 ông B mới chuyển nhượng diện tích đất tranh chấp cho vợ chồng bà T, nên việc ông B được cấp giấy chứng nhận trang trại không đồng nghĩa với việc sử dụng đất tranh chấp ở thời điểm hiện tại của ông B là hợp pháp. Do đó, các chứng cứ nêu trên không có giá trị chứng minh cho lời trình bày của bị đơn, không có cơ sở chấp nhận lời trình bày của ông B.

[8] Bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan gồm bà P là vợ của ông B, các con của họ gồm ông T3, ông T2, ông Đ xác định diện tích đất tranh chấp do họ cùng canh tác và hiện nay đang trồng keo trầm trên đất.

[9] Từ những căn cứ nêu trên, có đủ cơ sở để xác định diện tích đất tranh chấp 1.848,2m<sup>2</sup> thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 174301 và 471,1m<sup>2</sup> thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 734190 thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà T. Việc vợ chồng và các con của ông B lấn chiếm, trồng keo trầm trên đất tranh chấp là hành vi bị pháp luật nghiêm cấm theo khoản 1 Điều 11 Luật đất đai. Quyền sử dụng đất hợp pháp của bà T được pháp luật bảo hộ theo Khoản 5 Điều 26 Luật đất đai. Do đó, bà T khởi kiện yêu cầu ông B, bà P, ông T3, ông T2, ông Đ phải trả lại diện tích đất bị lấn chiếm là có cơ sở và phù hợp với quy định của pháp luật.

[10] Tất cả những người làm chứng đều xác định không rõ việc chuyển nhượng giữa ông B và bà T, không rõ ranh giới của họ, cũng như diện tích đất tranh chấp ở đâu. Họ chỉ xác nhận ông B có sử dụng đất ở khu vực gần nhà ông B nhưng trình bày thời điểm bắt đầu sử dụng không thống nhất. Xét thấy, diện tích đất tranh chấp có một phần thuộc quyền sử dụng của bị đơn, đến năm 2008 mới chuyển nhượng cho nguyên đơn; Toàn bộ diện tích đất tranh chấp có hai mặt giáp đất ông B đang quản lý sử dụng, và trên thực tế diện tích đất thuộc quyền sử dụng của bà T và ông B không có ranh giới cụ thể để có thể phân định

được rõ ràng khu vực nào thuộc quyền sử dụng của ai. Những người làm chứng xác nhận ông B có sử dụng đất, nhưng họ không biết được ranh giới cụ thể, nên bản thân họ cũng không biết được ông B sử dụng đất thuộc quyền sử dụng của ai. Vì vậy, lời trình bày của họ không có giá trị chứng minh cho ý kiến phản đối của bị đơn. Hơn nữa, dù cho thực tế bị đơn có sử dụng, nhưng diện tích đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn, việc sử dụng mà không được sự cho phép của chủ sở hữu quyền sử dụng đất là không hợp pháp.

[11] Tòa án cấp sơ thẩm xét xử chấp nhận khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, đúng pháp luật. Bị đơn kháng cáo cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ về việc sử dụng đất, nguồn gốc đất là không đúng. Các vấn đề bị đơn nêu ra đã được Tòa án cấp sơ thẩm thu thập và cơ quan chuyên môn, chính quyền đã cung cấp thông tin, chứng cứ. Bị đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án sửa án sơ thẩm nhưng không nêu ra được căn cứ khác với các căn cứ đã nêu ở cấp sơ thẩm. Do đó kháng cáo của bị đơn không có cơ sở chấp nhận.

[12] Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận, nên ông Nguyễn Văn B phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật. Các phần khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, không bị kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự. Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn B; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 29/2024/DS-ST ngày 22 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Hàm Tân, tỉnh Bình Thuận.

#### **Căn cứ vào:**

- Khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, 157, 158, 165, 166, Khoản 1 Điều 227, Khoản 1 Điều 228, Khoản 2 Điều 229, 244, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Điều 163, 164, 357, 468 Bộ luật Dân sự;
- Điều 11, Điều 26 Luật Đất đai;
- Khoản 2 Điều 26, điểm a Khoản 2 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

**1. Tuyên xử:** Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Mộng T về việc “Tranh chấp đất đai” đối với ông Nguyễn Văn B, cụ thể:

Buộc ông Nguyễn Văn B, bà Lê Thị P, ông Nguyễn Triệu T1, ông Nguyễn Triệu T2, ông Nguyễn Triệu Đ phải trả lại cho bà Lê Thị Mộng T diện tích đất **1.848,2m<sup>2</sup>** thuộc thửa đất số 25, tờ bản đồ số 12 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 174301 do UBND huyện H cấp ngày 01/12/2004 cho hộ ông Nguyễn Văn B, cập nhật biến động sang tên bà Lê Thị Mộng T ngày 13/02/2023, được giới hạn bởi các điểm 44, 45, 9, 10, 44 trên mảnh trích đo hiện trạng khu đất do Chi nhánh Văn phòng Đ1 ký duyệt ngày 01/4/2024 và **471,1m<sup>2</sup>** thuộc thửa đất số 15, tờ bản đồ số 12 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 734190 do UBND huyện H cấp ngày 26/6/2009 cho hộ ông Trần Văn T3 và bà Lê Thị Mộng T, cập nhật biến động sang tên bà Lê Thị Mộng T ngày 04/7/2018 được giới hạn bởi các điểm 49, 4, 5, 50, 49 trên mảnh trích đo hiện trạng khu đất do Chi nhánh Văn phòng Đ1 ký duyệt ngày 01/4/2024.

*(Tọa độ, vị trí của thửa đất được thể hiện cụ thể trong mảnh trích đo khu đất do Chi nhánh VPĐK đất đai Hàm Tân ký duyệt ngày 01/4/2024 kèm theo bản án)*

Bà Lê Thị Mộng T được quyền sở hữu toàn bộ tài sản là cây keo trầm trên diện tích đất **1.848,2m<sup>2</sup>** được giới hạn bởi các điểm 44, 45, 9, 10, 44 và **471,1m<sup>2</sup>** được giới hạn bởi các điểm 49, 4, 5, 50, 49 trên mảnh trích đo hiện trạng khu đất do Chi nhánh Văn phòng Đ1 ký duyệt ngày 01/4/2024.

Bà Lê Thị Mộng T phải thanh toán cho ông Nguyễn Văn B, bà Lê Thị P, ông Nguyễn Triệu T1, ông Nguyễn Triệu T2, ông Nguyễn Triệu Đ số tiền 27.828.816đ (Hai mươi bảy triệu, tám trăm hai mươi tám nghìn, tám trăm mười sáu đồng) giá trị tài sản trên đất.

Buộc ông Nguyễn Văn B phải hoàn trả lại số tiền 8.288.000đ (Tám triệu, hai trăm tám mươi tám nghìn đồng) chi phí đo đạc, xem xét thẩm định, định giá cho bà Lê Thị Mộng T.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

**2. Án phí:** Bà Lê Thị Mộng T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho bà T số tiền 1.250.000đ (Một triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai số 0010530 ngày 30/11/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hàm Tân.

Ông Nguyễn Văn B phải nộp 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm.

**Về án phí dân sự phúc thẩm:** Áp dụng khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án;

Ông Nguyễn Văn B phải nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí Dân sự phúc thẩm, nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0010892, ngày 04/9/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hàm Tân, ông B đã nộp đủ.

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 thỏa 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 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Án xử phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án 03/01/2025.

***Nơi nhận:***

- VKSND tỉnh B.Thuận;
- TAND thị xã LaGi;
- Chi cục THADS thị xã LaGi;
- Các đương sự;
- Lưu: hồ sơ, Tổ HCTP.

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

**Phạm Thái Bình**