

Bản án số: 31/2025/DS-PT  
Ngày: 19-02-2025  
V/v Tranh chấp quyền sử dụng  
đất

**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 Nguyễn Lê Phương.

*Các Thẩm phán:* Ông Nguyễn Anh Dũng, ông Lê Minh Tuấn

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Cao Thị Mai là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận tham gia phiên tòa:**  
Bà Trần Thị Kim Trang - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 18 và 19-02-2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 56/2024/TLPT-DS ngày 04/4/2024 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2024/DSST ngày 01 tháng 02 năm 2024 của Toà án nhân dân thành phố Phan Thiết bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 177/2024/QĐ-PT ngày 16 tháng 8 năm 2024, Quyết định hoãn phiên tòa số 131/2024/QĐ-PT ngày 11/9/2024, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 66a/2024/QĐ-PT ngày 23/9/2024 và Thông báo thời gian mở lại phiên tòa số 09/2025/TB-TA ngày 17/01/2025 giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:** Bà Trần Quế T, sinh năm 1973 (có mặt).

Địa chỉ: tổ B, khu phố D, phường P, thành phố P, tỉnh Bình Thuận.

*Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Đỗ Minh T1, sinh năm 1978 (có mặt).

Địa chỉ: số D, N, phường Đ, thành phố P, tỉnh Bình Thuận.

**2 Bị đơn:** Ông Đặng Thành L, sinh năm 1969 (có mặt).

Bà Trần Thị C, sinh năm 1972 (có mặt).

Cùng địa chỉ: khu phố S, phường M, thành phố P, tỉnh Bình Thuận.

**2.1. Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:** Bà Lê Nguyễn Vi V, sinh năm 1977 (có mặt).

Địa chỉ: khu phố A, phường B, thành phố P, tỉnh Bình Thuận.

**2.2. Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp:** Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1981; Địa chỉ: Số I H, phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt).

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

3.1. Ông Đặng Thành C1, sinh năm 1973 (có mặt).

3.2. Bà Dương Thị K, sinh năm 1979 (vắng mặt).

3.3. Bà Đặng Thị Mỹ C2, sinh năm 1990 (vắng mặt).

3.4. Ông Đặng Thành L1, sinh năm 1991 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: khu phố S, phường M, thành phố P, tỉnh Bình Thuận.

- *Người đại diện theo ủy quyền của bà Đặng Thị Mỹ C2, ông L1: Bà Lê Nguyễn Vi V, sinh năm 1977 (có mặt).*

Địa chỉ: khu phố A, phường B, thành phố P, tỉnh Bình Thuận.

### **4 Người làm chứng cho nguyên đơn:**

1/ Ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1953 (có mặt).

Địa chỉ: khu phố S, phường M, thành phố P, tỉnh Bình Thuận.

2/ Ông Nguyễn Thanh H, sinh năm 1961 (có mặt).

Địa chỉ: khu phố A, phường P, thành phố P, tỉnh Bình Thuận.

3/ Ông Nguyễn Văn C3, sinh năm 1963 (có mặt).

Địa chỉ: khu phố B, phường P, thành phố P, tỉnh Bình Thuận.

4/ Ông Nguyễn Văn T2, sinh năm 1947 (vắng mặt).

Địa chỉ: khu phố S, phường M, thành phố P, tỉnh Bình Thuận.

5/ Ông Nguyễn Văn A, sinh năm 1960 (vắng mặt).

Địa chỉ: Thôn H, xã H, huyện B, tỉnh Bình Thuận.

6/ Ông Trần Nguyên H1, sinh năm 1967 (vắng mặt).

Địa chỉ: khu phố S, phường M, thành phố P, tỉnh Bình Thuận.

7/ Ông Đỗ Quang K1, sinh năm 1974 (vắng mặt).

Địa chỉ: khu phố H, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai.

8/ Ông Bùi Văn L2, sinh năm 1966 (vắng mặt).

Địa chỉ: khu phố A, phường P, thành phố P, tỉnh Bình Thuận.

9/ Ông Phạm Văn C4, sinh năm 1954 (vắng mặt).

Địa chỉ: khu phố A, phường M, thành phố P, tỉnh Bình Thuận.

### **- Người làm chứng cho bị đơn:**

1. Ông Võ Văn G, sinh năm 1971 (có mặt).

Địa chỉ: khu phố L, phường M, thành phố P, tỉnh Bình Thuận.

2. Ông Lê Văn T3, sinh năm 1971 (có mặt).

Địa chỉ: khu phố L, phường M, thành phố P, tỉnh Bình Thuận.

3. Ông Bùi Văn Ổ, sinh năm 1961 (vắng mặt).

Địa chỉ: khu phố L, phường M, thành phố P, tỉnh Bình Thuận.

4. Bà Lê Thị L3, sinh năm 1952 (vắng mặt).

Địa chỉ: khu phố S, thành phố P, tỉnh Bình Thuận.

5. Ông Dương Văn H2, sinh năm 1946 (vắng mặt).

Địa chỉ: khu phố S, phường M, thành phố P, tỉnh Bình Thuận.

7. Ông Hồ Văn Đ, sinh năm 1980 (vắng mặt).

Địa chỉ: khu phố L, phường M, thành phố P, tỉnh Bình Thuận.

8. Ông Trần Đình Q, sinh năm 1960 (vắng mặt).

Địa chỉ: khu phố 10, phường Mũi Né, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận

9. Ông Phạm Văn N, sinh năm 1980 (vắng mặt).

Địa chỉ: khu phố L, phường M, thành phố P, tỉnh Bình Thuận

10. Ông Bùi Khắc P, sinh năm 1994 (vắng mặt).

Địa chỉ: khu phố L, phường M, thành phố P, tỉnh Bình Thuận.

11. Ông Trương Kỳ M1, sinh năm 1976 (vắng mặt).

Địa chỉ: khu phố L, phường M, thành phố P, tỉnh Bình Thuận.

**Người kháng cáo:** Ông Đặng Thành L, bà Trần Thị C, ông Đặng Thành C1, bà Dương Thị K, bà Đặng Thị Mỹ C2, ông Đặng Thành L1.

### NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Trần Quế T trình bày:*

Nguyên vào các năm từ năm 1999 đến năm 2001, bà Trần Quế T có nhận chuyển nhượng khoảng 4,4 héc ta đất tọa lạc khu phố L, phường M, thành phố P, tỉnh Bình Thuận của các hộ dân đang canh tác đất nông nghiệp tại địa phương để đầu tư dự án du lịch. Các hộ dân đã sang nhượng đất cho T gồm: Hộ ông Phạm Văn C4, cư ngụ tại khu phố A, phường M; Vợ chồng ông Nguyễn Văn H3, bà Nguyễn Thị C5, cư ngụ tại khu phố L, phường M; Hộ ông Nguyễn Văn B cư ngụ tại khu phố S, phường M; Hộ ông Nguyễn Văn A, cư ngụ tại xã H, huyện B. Khi chuyển nhượng các bên có lập “*Giấy thỏa thuận mua bán đất rẫy tại S*”, vẽ bản đồ xác định diện tích và vị trí thửa đất được khu phố S ký xác nhận việc chuyển nhượng. Khi nhận chuyển nhượng của 04 hộ dân thì bà T cũng lập Sơ đồ vị trí khu đất sang nhượng của các hộ được các hộ dân ký xác nhận vào vị trí ranh giới xác định vị trí các thửa đất của mình đã sang nhượng.

Sau khi nhận sang nhượng thì bà T đã cấm cọc xác định vị trí diện tích đất và trồng một số cây phi lao và cây keo lá tràm để giữ đất đồng thời làm thủ tục thông báo với cơ quan quản lý đất đai, ban Q1 để mở rộng dự án resort T. Phòng Địa chính thành phố P có đến khu đất để đo vẽ lập bản đồ khu đất vào ngày 4/12/2001.

Đến năm 2002, bà T làm Đơn đề nghị xác nhận địa điểm và hiện trạng đất để lập dự án du lịch gửi Ban Q2 thực hiện kiểm tra hiện trạng tại khu đất của bà T để bà T tiến hành các thủ tục mở rộng dự án du lịch T do bà T làm chủ đầu tư. Ban Q2 đã thực hiện kiểm tra hiện trạng và khi kiểm tra tại thực địa thì thửa đất vẫn chưa bị ai lấn chiếm. Sau khi kiểm tra tại thực địa và lập sơ đồ vị trí kiểm tra, Ban Q2 đã xác nhận: “*Vị trí và diện tích đất không nằm trong quy hoạch theo quyết định số 09*”.

Năm 2004, bà T có tiến hành đo vẽ hiện trạng khu đất để làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo bản đồ thửa đất đo vẽ thì thửa đất của bà T nằm ở tờ bản đồ số 114, thửa đất số 33. Nhưng do vào năm 2004, tại khu vực này Ủy ban nhân dân (UBND) tỉnh chưa phân định ranh giới các quỹ đất quốc phòng, đất rừng phòng hộ, đất du lịch nên việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà T thời điểm đó bị đình lại.

Đến năm 2019, bà T phát hiện ông Đặng Thành L lấn chiếm vào khu đất của bà T với diện tích khoảng 10.000m<sup>2</sup>.

Bà T đã làm đơn yêu cầu UBND phường M giải quyết việc ông Đặng Thành L lấn chiếm đất của bà T.

Vào các ngày 22/05/2019 và ngày 19/06/2019, UBND phường M đã kiểm tra hiện trạng và vẽ sơ đồ xác định vị trí, diện tích đất tranh chấp.

Ngày 17/07/2019, UBND phường M đã tổ chức hòa giải nhưng không thành.

Nay để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp, nguyên đơn bà Trần Quế T đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Phan Thiết tuyên buộc ông Đặng Thành L và bà Trần Thị C chấm dứt việc lấn chiếm và giao trả cho bà Trần Quế T diện tích đất đã lấn chiếm là 10.000 m<sup>2</sup> tọa lạc tại khu phố L, phường M, thành phố P.

Ngày 06/02/2020, nguyên đơn bà Trần Quế T có đơn yêu cầu khởi kiện bổ sung về diện tích đất đang tranh chấp là 13.313,3 m<sup>2</sup>. Nếu Tòa án chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, phía nguyên đơn tự nguyện hỗ trợ số cây ông L mới trồng trên đất và nhà tạm, giếng khoan trong thời gian đất bị ông L chiếm và tranh chấp với số tiền là 115.710.000 đồng.

**\*Bị đơn ông Đặng Thành L và bà Trần Thị C trình bày:**

Đầu năm 2003, ông L có khai hoang một thửa đất tại khu phố L, phường M thành phố P tỉnh Bình Thuận. Diện tích khoản 10.000m<sup>2</sup> trước khi ông L khai hoang khu đất này là rừng tràm nước chưa ai canh tác. Vị trí thửa đất thời điểm đó. Tờ cận: Đông giáp Rừng tràm nước, Tây giáp ông T4 + tràm nước, Nam giáp

ông T4, Bắc giáp tràm nước. Quá trình canh tác ông L trồng các loại cây như Điều, keo lá tràm, D, S, S1, X, D1, C6 và một số hoa màu khác, một căn nhà, một giếng nước. Ông L khai hoang năm 2003 và canh tác liên tục không ai tranh chấp có nhiều người biết, mãi đến giữa năm 2019 thì bà Trần Quế T đến tranh chấp thửa đất nói trên và khởi kiện ra Toà, cho rằng ông lấn chiếm đất của bà. Việc bà T cho rằng ông lấn chiếm đất của bà là hoàn toàn không đúng vì tại thời điểm ông chưa khai hoang khu này là rừng tràm nước chưa ai canh tác. Vị trí thửa đất hiện tại tứ cận. Đông giáp đường nhựa, tây giáp ông T3 + DAP Hiệp, Nam giáp ông T4, Bắc giáp đường sỏi.

Bị đơn đề nghị Toà án giám định tuổi giấy, tuổi mực đối với các giấy tờ nguyên đơn cung cấp gồm Giấy mua bán đất rẫy lập ngày 17/03/2001 của ông Phạm Văn C4, Giấy thoả thuận mua bán đất rẫy tại suối nước lập ngày 19/11/1999 của ông Nguyễn Văn A, Giấy sang nhượng đất canh tác lập ngày 01/05/2001 của ông Nguyễn Văn B và giám định chữ ký, chữ viết của ông B, ông A, ông C4.

Bị đơn đề nghị Toà án bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

**\* Người có nghĩa vụ và quyền lợi liên quan ông Đặng Thành C1 trình bày:**

Vào năm 2003, ông Đặng Thành L là anh trai ông có khai hoang thửa đất có diện tích 13.325,3m<sup>2</sup> tại khu phố L, phường M, thành phố P, tỉnh Bình Thuận. Trong thời gian đầu ông L khai phá nơi này toàn rừng tràm nước um tùm, ông là người trực tiếp cùng vợ chồng ông L canh tác trồng trọt và được vợ chồng ông L trả lương cho ông với vợ ông từ năm 2003 đến bây giờ và hiện nay vẫn còn làm thuê cho vợ chồng anh L. Từ năm 2003, vợ chồng ông cùng vợ chồng ông L canh tác trồng trọt các cây ngắn ngày và cây Đ1, cây keo, cây Xanh, cây Si trên đất, các ông có làm căn nhà tạm trên thửa đất này để ở, do hiện nay chỗ khu vực này chưa có điện thắp sáng nên ban đêm các ông về nhà gần đó để ở. Ông cùng vợ chồng ông L canh tác tại thửa đất này liên tục, ổn định từ 2003 cho đến nay. Vào năm 2019, Bình Thuận sốt đất, việc mua bán đất diễn ra sôi động làm đất ở P trở nên có giá trị thì bà T khởi kiện ông L cho rằng đất ông L đang canh tác là đất của bà T và bà T cho giang hồ tới gây rối, hăm dọa, quậy phá, chặt phá cây của ông L, do ông là người làm tại đất nên ông chứng kiến và việc họ quậy phá, huỷ hoại cây của ông L đã được ghi hình lại. Ông nghe ông L cho biết là bà T nộp cho Toà giấy mua đất từ ông Nguyễn Văn B. Bà T và ông B là thông gia với nhau nhưng ông B lại là người ký giấy bán đất cho bà T. Ông Nguyễn Văn A, ông Phạm Văn C4, vợ chồng ông H3, những người này đều không có đất tại thửa đất nơi vợ chồng ông L đã khai hoang nên ông cho rằng họ thông đồng với bà T để chiếm đất ông L khi thấy đất tại khu vực này có giá trị, bởi vì trước khi vợ chồng ông L khai thác thì tại vị trí đất này vào năm 1980 đã có một công ty có tên cây có Dầu họ trồng chủ yếu cây D1, sau thời gian khá dài không biết vì sao

không hoạt động nữa và khu đất này trở thành rừng tràm nước um tùm trước khi các ông khai thác. Việc bà T nói thừa đất này bà T đã mua từ năm 1999 và năm 2001, vậy tại sao từ năm 2003 đến năm 2019 bà T không ngăn cản ông L trồng cây trên đất; không có đơn trình báo đến UBND phường để kiện ông L; trong khi bà T có cơ sở kinh doanh dịch vụ lưu trú ngắn ngày tại khu phố L, bà rất dễ dàng phát hiện người khác canh tác trên đất của bà, bên cạnh đó vị trí đất bà đang kinh doanh gần thửa đất của vợ chồng ông L đang canh tác, sử dụng từ năm 2003; tại sao bà không phát hiện có người khác canh tác sử dụng trên đất của mình. Hơn nữa diện tích đất bà T cho rằng đã mua của ông C4, phần diện tích đất này hiện nay là Dự án P và Dự án này được nhà nước cấp giấy phép hoạt động khoảng năm 2008, các ông khai hoang thửa đất này trước khi có Dự án P. Qua sự trình bày trên và việc biết rất rõ nguồn gốc thửa đất đang bị tranh chấp vì ông sống từ nhỏ đến lớn tại khu vực này nên ông cam đoan trước tòa thửa đất có diện tích 13.325,3m<sup>2</sup>, tọa lạc: khu phố L, thành phố P, tỉnh Bình Thuận không phải có nguồn gốc từ bà T mua lại của ông C4, ông B, ông A, những người bán đất thông đồng với bà T để tạo chứng cứ giấy bán tay để đi kiện ông L nhằm gây cản trở cho cuộc sống gia đình của ông L chứ trên thực tế các ông C4, ông B, ông A không có đất để bán cho bà T. Ông yêu cầu Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của bà T, đây là mồ hôi, công sức của gia đình anh em ông, nếu không phải đất của các ông tự khai hoang, phục hóa thì không bao giờ bỏ thời gian 20 năm để cải tạo, trông trọt và quản lý sử dụng đến tận bây giờ.

Trong quá trình giải quyết vụ án, ông Đặng Thành C1 xác định vợ chồng ông làm thuê cho ông L, bà C để lấy tiền lương. Đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, trả lại đất cho ông Đặng Thành L và bà Trần Thị C.

**\*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Dương Thị K trình bày giống như lời trình bày của ông Đặng Thành C1.**

**\*Bà Đặng Thị Mỹ C2 trình bày:**

Phần đất mà bà T khởi kiện cha ông bà có nguồn gốc do cha mẹ bà khai hoang từ những năm 2003. Bà có phụ cho cha mẹ làm vườn lúc đó bà còn học cấp II; lúc bấy giờ bà thấy cha, mẹ trồng cây đào và cây keo lá tràm trên đất. Ngoài ra, trừ thời gian bận đi học, bà cũng đã theo cha mẹ ra vườn chơi và phụ với cha mẹ, khi bà lên cấp III vào Phan Thiết học và sau đó vào S học Trung cấp kế toán. Tuy nhiên, đến kỳ nghỉ hè bà về thăm nhà đều ra phụ cha, mẹ và làm vườn tại nơi khu vực đất bà T đang tranh chấp. Năm 2012 bà có gia đình và có con nên ở nhà chăm con, nên không có thời gian phụ giúp cha bà làm vườn nữa. Bà biết rất rõ là từ khi cha mẹ bà khai hoang, quản Lý sử dụng thửa đất này cho đến nay bà T không một lần ghé thăm đất mà bà đang tranh chấp với cha mẹ bà. Thửa đất này là của cha mẹ bà tự khai hoang có sức đóng góp công sức của chú thím bà và chị em bà, toàn bộ số cây trồng trên đất của cha mẹ bà hiện nay đều do gia đình bà và chú thím trồng. Những người có vườn kế nhà bà là vợ chồng

chú Ô, chú T3, chú T4 và một số người khác, bà không nhớ tên và những người dân sống gần thửa đất của cha mẹ bà làm chứng, bà chưa bao giờ thấy bà T ghé đến vườn nhà bà. Do vậy, việc bà T cho rằng đất này là do bà T mua lại của người khác và khởi kiện cha, mẹ bà là không có căn cứ và xâm phạm đến quyền lợi của gia đình bà, nên bà đề nghị tòa án không chấp nhận yêu cầu của bà T.

\* **Ông Đặng Thành L1 trình bày:** Thống nhất như lời trình bày của bà Đặng Thị Mỹ C2.

Đối tượng đất tranh chấp có diện tích là 13.313,3 m<sup>2</sup> thuộc thửa số 33, tờ bản đồ 114 tọa lạc tại khu phố L, phường M, thành phố P, tỉnh Bình Thuận theo bản trích đo đạc hiện trạng khu đất ngày 19/9/2023 của Công ty TNHH T6 và ĐO ĐẠC HTB.

Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 09/01/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Phan Thiết như sau (xem xét thẩm định tại chỗ theo yêu cầu nguyên đơn).

Về đất đai: phần đất nguyên đơn khởi kiện bị đơn có diện tích khoảng 10.000m<sup>2</sup> nằm trong thửa đất số 33, tờ bản đồ số 114, diện tích 17,142,90m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm keo lá tràm, điều... nhà tạm. Việc đo đạc do Công ty TNHH T7 thực hiện. Đội đo đạc sẽ tiến hành đo đạc phần đất tranh chấp theo chỉ dẫn mốc ranh giới đất của nguyên đơn, bị đơn. Công ty TNHH T7 chịu trách nhiệm về bản vẽ đã đo đạc. Về tài sản: nhà tạm, kiềng đá chẻ, 01 giếng khoan, cây cối hoa màu: keo lá tràm 100 cây (tỷ lệ 60% cây lớn) Điều 100 cây đã thu hoạch trên 15 năm, Phi lao 200 cây lớn, cây sanh - si 03 cây nhỏ + 01 cây lớn, D1 mới trồng 33 cây, X mới trồng 50 cây.

Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 22/12/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Phan Thiết như sau ( xem xét thẩm định tại chỗ theo yêu cầu bị đơn).

Về đất đai: Thửa đất đang tranh chấp nằm trong tờ bản đồ số 114, Mũi Né. Diện tích đo đạc vào ngày 09/01/2020 là 13.313,3m<sup>2</sup> trên đất có 1 căn nhà tạm tôn kẽm, cột cây, mái tôn, vách tôn, nền lát gạch bát tràng. Diện tích khoảng 36m<sup>2</sup>, cây cối hoa màu trồng trên đất gồm: cây Điều 123 cây (đã thu hoạch cây trồng khoảng 15 năm), cây Keo lá tràm 39 cây loại A, Phi lao 166 loại A, cây Xoài 77 cây trồng khoảng 4 năm, Dừa 49 cây trồng khoảng 5 năm, Si 04 cây (01 cây lớn +3 cây nhỏ), Bạch đàn loại A 14 cây, Mãng cầu 18 cây trồng khoảng 4 năm. Vật kiến trúc 01 giếng khoan chiều sâu khoảng 6m.

Tại chứng thư thẩm định giá ngày 27/9/2023 của Công ty cổ phần T8 và Tư vấn đầu tư Việt Nhật như sau: Thửa đất số 33, tờ bản đồ số 114 diện tích 13.313,3m<sup>2</sup>, đơn giá 4.700.000đồng/m<sup>2</sup> thành tiền 62.572.510.000 đồng. Tài sản trên đất nhà tạm: 22.140.000 đồng; giếng khoan trị giá 13.000.000 đồng; cây keo lá tràm loại A trị giá 1.755.000đồng, Phi lao loại A trị giá 8.964.000 đồng, X 4 năm trị giá 54.670.000 đồng, D1 5 năm trị giá 19.600.000 đồng, S trị giá 480.000

đồng, Bạch đàn trị giá 630.000 đồng, cây Điều cao trị giá 49.200.000 đồng, Mãng cầu 4 năm trị giá 6.300.000 đồng. Tổng cộng tiền cây là 176.739.000 đồng. Tổng cộng đất và tài sản trên đất là 62.749.200.000 đồng. (Thẩm định giá theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 22/12/2022 của bị đơn).

Tại Công văn số 18/CV – HTB ngày 19/9/2023 của Công ty TNHH T7; Công văn số 618/UBND –ĐĐ ngày 22/9/2023 của UBND phường M; Biên bản làm việc ngày 25/9/2023 của UBND thành phố P và Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố P đính chính trả lời vị trí đất tranh chấp trước đây gọi là khu vực L - S, phường M nay là khu phố L, phường M, thành phố P.

Sau khi hòa giải không thành, Toà án nhân dân thành phố Phan Thiết đưa vụ án ra xét xử tại Bản án số 04/2024/DSST ngày 01 tháng 02 năm 2024 Toà án nhân dân thành phố Phan Thiết, quyết định:

**1/Căn cứ vào:** khoản 09 Điều 26, điểm a khoản 01 Điều 35, điểm a khoản 01 Điều 39, Điều 6, khoản 04 Điều 91, Điều 92, Điều 157, 159, Điều 165, Điều 210, Điều 211, Điều 233, Điều 235, Điều 254 Bộ Luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 155, Điều 189, Điều 221, Điều 357, Điều 468 Bộ Luật dân sự 2015; Điều 101, Điều 202, Điều 203 Luật đất đai năm 2013. Điều 21 Nghị định số 43/2014/NĐ –CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai.

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội về quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

**2/Tuyên xử :** Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Quế T.

- Xác định diện tích đất 13.313,3m<sup>2</sup> thửa đất số 33, tờ bản đồ số 114 tọa lạc tại khu phố L, phường M, thành phố P, tỉnh Bình Thuận có tứ cận như sau phía Đông giáp đường nhựa (đường X), Tây giáp đất bà Trần Quế T, Nam giáp đất ông Nguyễn T4, Lê Văn T3 (đất đang tranh chấp), Bắc giáp đất Trần Quế T thuộc quyền sử dụng của bà Trần Quế T (kèm theo trích đo bản đồ vị trí khu đất tranh chấp ngày 19/9/2023 của Công ty TNHH T6 VÀ ĐO ĐẠC HTB).

- Buộc ông Đặng Thành L, bà Trần Thị C cùng 2 con Đặng Thị Mỹ C2, Đặng Thành L1 giao trả lại diện tích đất 13.313,3m<sup>2</sup> thửa đất số 33, tờ bản đồ số 114 tọa lạc tại khu phố L, phường M, thành phố P, tỉnh Bình Thuận có tứ cận như sau phía Đông giáp đường nhựa (đường X), Tây giáp đất bà Trần Quế T, Nam giáp đất ông Nguyễn T4, Lê Văn T3 (đất đang tranh chấp), Bắc giáp đất Trần Quế T cho bà Trần Quế T (kèm theo trích đo bản đồ vị trí khu đất tranh chấp ngày 19/9/2023 của Công ty TNHH T6 VÀ ĐO ĐẠC HTB).

- Buộc ông Đặng Thành L, bà Trần Thị C cùng 2 con Đặng Thị Mỹ C2, Đặng Thành L1 tháo dỡ di dời căn nhà tạm, giếng khoan để trả lại đất cho bà Trần Quế T.



- Ghi nhận sự tự nguyện hỗ trợ của bà Trần Quế T cho số tiền 115.710.000 đồng cho ông Đặng Thành L, bà Trần Thị C cùng 2 con Đặng Thị Mỹ C2, Đặng Thành L1.

Bà Trần Quế T có trách nhiệm liên hệ các cơ quan có thẩm quyền để được xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật đất đai.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn ông Đặng Thành L, bà Trần Thị C và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đặng Thị Mỹ C2, ông Đặng Thành L1, ông Đặng Thành C1, bà Dương Thị K kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm do vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

Tại quyết định số 45/QĐ-VKS-KN ngày 06-02-2024 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Phan Thiết kháng nghị bản án dân sự sơ thẩm số 04/2024/DSST ngày 01-02-2024 của Tòa án nhân dân thành phố Phan Thiết, vì có vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng và về xác minh, đánh giá công khai tài liệu, chứng cứ trong vụ án làm căn cứ giải quyết vụ án. Viện kiểm sát nhân dân thành phố Phan Thiết đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận xử hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2024/DSST ngày 01/02/2024 và chuyển hồ sơ về cho Tòa án nhân dân thành phố Phan Thiết giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

**\* Tại phiên tòa phúc thẩm:**

- Bị đơn, ông Đặng Thành L, bà Trần Thị C, người đại diện của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Đặng Thị Mỹ C2, ông Đặng Thành L1 và ông Đặng Thành C1 vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; Bà Dương Thị K vắng mặt không trình bày ý kiến.

- Phía bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm: tạm ngừng phiên tòa, yêu cầu bà Trần Quế T cung cấp các chứng cứ gốc mà bà T đã photo ra để nộp cho Tòa án. Bị đơn nghi ngờ chứng cứ này đều không rõ ràng, có dấu hiệu giả mạo, không cùng thời điểm làm đơn. Nếu nguyên đơn từ chối không đưa ra các chứng cứ gốc đề nghị không thừa nhận các chứng cứ của nguyên đơn nộp cho Tòa án. Do chứng cứ không hợp nên việc mua bán đất của nguyên đơn bằng giấy tay là không hợp pháp, thời điểm mua đất, thửa đất tranh chấp là đất rừng do nhà nước quản lý nên việc chuyển nhượng là không đúng. Bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử tạm đình chỉ xét xử vụ án, yêu cầu nguyên đơn cung cấp bản gốc các chứng cứ để đi giám định. Đồng thời chờ kết quả điều tra của Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an tỉnh B giải quyết đơn tố giác tội phạm đối với bà Trần Quế T, là nguyên đơn trong vụ án về hành vi lừa đảo chiếm đoạt tài sản; làm giả con dấu, tài liệu của cơ quan, tổ chức và tội sử dụng con dấu hoặc tài liệu của cơ quan tổ chức, chờ kết quả giải quyết đơn tố cáo của bị đơn đối với cán bộ, công chức phường M, UBND thành phố P về việc ký các văn bản và xác nhận trong

các tài liệu của bà T. Nếu Hội đồng xét xử vẫn xét xử đề nghị hủy bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Phan Thiết, nếu thấy có dấu hiệu hình sự chuyển hồ sơ cho cơ quan điều tra xử lý.

- Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn không có giấy tờ về đất để chứng minh quyền sử dụng đất, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của người kháng cáo và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Phan Thiết, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Phan Thiết. Về việc tạm đình chỉ giải quyết vụ án chờ kết quả điều tra thì nguyên đơn cho rằng việc điều tra của cơ quan điều tra không ảnh hưởng đến kết quả giải quyết vụ án. Ngoài các chứng cứ bị đơn không thừa nhận, thì nguyên đơn còn có chứng cứ khác chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của mình là có căn cứ. Vì vậy nguyên đơn không đồng ý tạm đình chỉ giải quyết vụ án.

- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm và quan điểm giải quyết vụ án: Thư ký, Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng pháp luật tố tụng; người tham gia tố tụng thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về nội dung: Kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Phan Thiết là có căn cứ. Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận đã có văn bản đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận tạm đình chỉ giải quyết vụ án theo quy định tại điểm d khoản 1 Điều 214 Bộ luật Tố tụng dân sự, lý do: chờ Cơ quan Cảnh sát Điều tra Công an tỉnh B giải quyết đơn tố giác tội phạm đối với bà Trần Quê T, về hành vi lừa đảo chiếm đoạt tài sản; làm giả con dấu, tài liệu của cơ quan, tổ chức và tội sử dụng con dấu hoặc tài liệu của cơ quan tổ chức. Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử tạm đình chỉ giải quyết vụ án.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ vụ án đã được thẩm tra, xác minh tại phiên tòa phúc thẩm, căn cứ kết quả tranh tụng và đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận, Hội đồng xét xử (HĐXX) nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đương sự kháng cáo trong thời hạn và đúng quy định pháp luật nên vụ án được xem xét theo thủ tục phúc thẩm. Tòa án sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp và thụ lý giải quyết là đúng quy định tại khoản 09 Điều 26, điểm a khoản 01 Điều 35, Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Dương Thị K vắng mặt không có lý do. Tuy nhiên, phiên tòa được mở lại lần thứ 3, do đó HĐXX đình chỉ xét xử phần kháng cáo của bà K và xét xử vắng mặt đương sự này theo quy định tại khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về đơn yêu cầu xem xét thẩm định tại chỗ của bị đơn, HĐXX thấy rằng, trong quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm, Tòa án sơ thẩm đã 2 lần đi xem

xét thẩm định tại chỗ ngày 09/01/2020 và ngày 22/12/2022. Ngày 19/9/2023 của Công ty TNHH T6 và ĐO ĐẠC HTB tiến hành đo đạc thửa đất. Tại chứng thư thẩm định giá ngày 27/9/2023 của Công ty cổ phần T8 tiến hành định giá tài sản. Tại phiên tòa phúc bị đơn vẫn không có ý kiến gì về việc thẩm định tại chỗ. Xét việc thẩm định, đo đạc và định giá tài sản là khách quan, các đương sự không khiếu nại trong quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm nên HĐXX cấp phúc thẩm không cần thiết phải đi thẩm định tại chỗ.

[3] Về yêu cầu tạm ngừng phiên tòa để chờ kết quả giải quyết đơn tố cáo ông Bùi Ngọc L4, Phó Chủ tịch UBND phường M của Thanh tra thành phố P tại biên bản ngày 17/02/2025, HĐXX nhận thấy xác nhận của Phó Chủ tịch UBND phường M ngày 10/12/2019 xác nhận: *ông Nguyễn Văn A, CMND số 260229706 cam đoan đã hiểu, tự chịu trách nhiệm về nội dung của giấy cam kết, và đã điểm chỉ vào giấy cam kết này trước mặt tôi.* Như vậy chứng thực này không xác nhận nội dung của Giấy xác nhận ngày 20/11/2019 của ông Nguyễn Văn A. Việc giải quyết khiếu tố cáo của ông L đối với cán bộ công chức UBND phường M, UBND thành phố P không ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án nên HĐXX không chấp nhận tạm ngừng phiên tòa.

[4] Về việc đề nghị tạm đình chỉ xét xử phúc thẩm: Ngày 04/9/2024 Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận có văn bản số 03/YC-VKS-DS và ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm, đề nghị Tòa án tạm đình chỉ giải quyết vụ án theo điểm đ khoản 1 Điều 214 Bộ luật Tố tụng dân sự với lý do cần đợi kết quả giải quyết tin báo, tố giác về tội phạm của Cơ quan Cảnh sát Điều tra Công an tỉnh B vì có đơn tố cáo bà Trần Quê T có hành vi làm giả tài liệu, giấy tờ của cơ quan, tổ chức nhằm chiếm đoạt tài sản của công dân, có dấu hiệu của tội “*Lừa đảo chiếm đoạt tài sản*” và “*Tội làm giả con dấu, tài liệu của cơ quan, tổ chức, tội sử dụng con dấu hoặc tài liệu giả của cơ quan, tổ chức*”. Kèm theo văn bản số 03/YC-VKS-DS ngày 04/9/2024 là biên bản làm việc của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận ngày 26/8/2024, bản phô tô hóa đơn giá trị gia tăng số 0016516 ngày 13/7/2019 (bút lục 578) và hóa đơn số 0016518 ngày 15/7/2019 (bút lục 577). So sánh với tài liệu mà Viện kiểm sát thu thập và tài liệu nguyên đơn giao nộp tại hóa đơn số 0016518 (bút lục số 543) và hóa đơn số 0016516 (bút lục 542) thì thấy các tài liệu này có điểm không trùng nhau như tên hàng hóa, dịch vụ, năm phát hành hóa đơn. Xét thấy 2 hóa đơn này là bản phô tô, Tòa án cấp sơ thẩm không sử dụng tài liệu này để giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. HĐXX cấp phúc thẩm cũng không sử dụng chứng cứ này vì đây không phải là một trong các loại giấy tờ về đất đai. Do vậy, việc giải quyết tin báo tội phạm liên quan đến các hóa đơn nêu trên không ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án dân sự này. Từ khi có tin báo văn bản số 03/YC-VKS-DS, dù HĐXX đã tạm ngừng phiên tòa từ ngày 23/9/2024, đến nay đã hơn 05 tháng mà vẫn chưa có kết quả giải quyết tin báo của cơ quan điều tra. Do vậy, không có

căn cứ để tạm đình chỉ xét xử phúc thẩm vụ án dân sự như đề nghị của Viện kiểm sát và bị đơn.

[5] Ngoài ra trong hồ sơ, tại phiên tòa sơ thẩm, bà T còn nộp hai chứng cứ có sự khác nhau là Đ2 đề nghị xác nhận địa điểm và hiện trạng đất để lập dự án du lịch ngày 24/02/2002 gửi UBND phường M thể hiện tại hai bút lục số 297 và bút lục số 320. Hai bút lục có cùng nội dung nhưng phần bút phê góc trái trên và dưới có sự chỉnh sửa. HĐXX xét thấy nội dung chứng cứ có sự sửa chữa nên không sử dụng chứng cứ này để nhận định.

[6] Về kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Phan Thiết đề nghị hủy bản án sơ thẩm với lý do Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng trong việc thu thập, xác minh, công khai tài liệu, chứng cứ, bị đơn nghi ngờ chứng cứ do nguyên đơn giao nộp là giả tạo và có đơn yêu cầu Tòa án trung cầu giám định chữ viết, chữ ký của người đứng tên bán đất cho nguyên đơn nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không thực hiện. Ngoài ra bị đơn yêu cầu giám định tuổi mực, giám định chữ viết và chữ ký trong các tài liệu do phía nguyên đơn cung cấp là các giấy mua bán, sang nhượng đất viết tay giữa nguyên đơn với các chủ đất cũ. HĐXX xét thấy: Tòa án đã yêu cầu nguyên đơn cung cấp bản gốc các tài liệu nhưng nguyên đơn không đồng ý cung cấp để lưu hồ sơ vụ án mà chỉ cung cấp bản gốc để Tòa án, Viện kiểm sát, bị đơn xem, sao chụp, đối chiếu với bản chính để trả lại cho nguyên đơn. Do nguyên đơn không giao nộp, nên Tòa án không có tài liệu gốc cần giám định nên cấp sơ thẩm đã không ra quyết định trung cầu giám định chữ ký, chữ viết theo yêu cầu của bị đơn là đúng quy định của pháp luật.

[7] Về yêu cầu giám định tuổi mực, tuổi giấy tại công văn số 958/PC09-GĐ (bl 430) ngày 20/10/2023 Phòng K2 Công an tỉnh B không giám định được tuổi mực, tuổi giấy. Hiện tại các cơ quan giám định tư pháp về kỹ thuật hình sự trong ngành công an chưa triển khai giám định về lĩnh vực này.

[8] Về việc bị đơn có yêu cầu giám định thời gian xuất hiện của văn bản, chữ viết và chữ ký trong các tài liệu do phía nguyên đơn cung cấp là các giấy mua bán, sang nhượng đất viết tay giữa nguyên đơn với các chủ đất cũ. Tại công văn số 812/PC09 ngày 29/8/2024 Phòng K2 Công an tỉnh B trả lời cho Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận xác định chưa thực hiện giám định thời gian xuất hiện của văn bản, chữ viết và chữ ký trên văn bản. HĐXX nhận thấy: Các giấy mua bán, sang nhượng đất viết tay giữa nguyên đơn với các chủ đất cũ mà nguyên đơn cung cấp cho Tòa án cấp sơ thẩm và được Thẩm phán ký xác nhận đã đối chiếu bản chính. Đây không phải là chứng cứ duy nhất để chứng minh quyền sử dụng đất của nguyên đơn. Việc có các tài liệu này hay không có các tài liệu này cũng không làm thay đổi bản chất của vụ án, bởi chủ đất cũ đều thừa nhận việc chuyển nhượng cho bà T nên việc có giám định hay không giám định theo yêu

cầu của bị đơn cũng không có ý nghĩa cho việc giải quyết vụ án. Việc Tòa án cấp sơ thẩm không giám định không phải là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

[9] Về nội dung tranh chấp giữa các đương sự: HĐXX nhận thấy, tranh chấp giữa các đương sự là về thửa đất có diện tích là 13.313,3m<sup>2</sup> tọa lạc tại khu phố L, phường M, thành phố P, tỉnh Bình Thuận. Nguyên đơn yêu cầu bị đơn chấm dứt hành vi lấn chiếm và trả lại thửa đất cho nguyên đơn.

[9.1] Về giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất và quá trình sử dụng đất của bị đơn: ông L, bà C không có các loại giấy tờ về đất để được công nhận quyền sử dụng đất. Ông L trình bày đã khai hoang thửa đất từ năm 2003, nhưng không được chính quyền địa phương xác nhận, mà chỉ có xác nhận của những người sử dụng đất liền kề là các ông Bùi Văn Ó, ông Lê Văn T3, ông Võ Văn G. Ngoài lời trình bày của những người làm chứng trên thì bị đơn không đưa ra được tài liệu nào phù hợp với lời khai của người làm chứng, tài liệu chứng minh thời điểm bắt đầu sử dụng đất từ năm 2003. Trong khi đó ông T3, ông Ó cũng là bị đơn đang tranh chấp trong các vụ án khác do bà Trần Quế T khởi kiện. Việc giám định tuổi cây trên là 20 năm để xác định ông L, bà C là người sử dụng đất là không có cơ sở bởi bị đơn không cung cấp bất cứ chứng cứ phù hợp để xác định số cây trên đất là do mình trồng.

[9.2] Bị đơn cho rằng mình xây dựng nhà, làm giếng khoan, hệ thống tưới năm 2003 đến năm 2005 là không có cơ sở bởi vì các biên bản xác minh, phác thảo hiện trạng của UBND phường M ngày 22/5/2019 (bút lục số 29) khi giải quyết tranh chấp từ năm 2018 đến năm 2019 đều không có thể hiện các tài sản này. Thời điểm ngày 22/5/2019 trên đất chỉ có một số cây keo lá tràm, đào, cây bụi tạp và một số cây xoài, dứa chuối mới trồng. Ông L cho rằng năm 2018 địa phương lập biên bản đối với ông, theo biên bản ngày 12/11/2018 của UBND phường M lập theo khiếu nại của công ty P2 thì ông L và một người phụ nữ (không rõ lai lịch) đến chặt phá cây phi lao của công ty T9, có dấu hiệu lấn chiếm đất (bút lục 498). Tại biên bản lập ngày 15/11/2018 của UBND phường M do địa chính phường thể hiện : *vị trí đất giáp ranh đường X (gần cổng công ty P2) có một số nhánh cây khô tạo thành hàng rào, làm ranh bao chiếm đất xung quanh. Bên trong đất có một số nhánh cây dương bị chặt và trồng một số cây bạch đàn con (bạch đàn út), cây xoan, cây đào...*". Như vậy ông L, bà C không có giấy tờ về đất cũng không có tài liệu nào chứng minh thời điểm bắt đầu sử dụng đất năm 2003, các biên bản xác minh năm 2018 của UBND phường M xác định ông L đã chặt phá cây, lấn chiếm đất. Sau đó năm 2019 UBND phường M hòa giải tranh chấp giữa bà T với ông L và các đương sự khác. Do đó năm 2019 việc bà T phát hiện ông L bắt đầu lấn chiếm đất là có cơ sở, vì vậy ông L, bà C không có quyền sử dụng đối với diện tích đất tranh chấp.

[9.3] Về giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất và quá trình sử dụng đất của của nguyên đơn: Diện tích 13.313,3m<sup>2</sup> đang tranh chấp là bà Trần Quế T

nhận chuyển nhượng đất rẫy của hộ ông Nguyễn Văn A với diện tích khoảng 7.500m<sup>2</sup> và hộ ông Nguyễn Văn B diện tích khoảng 2,6 ha, cả 2 thửa đất tọa lạc tại khu phố L - S - phường M, thành phố P, tỉnh Bình Thuận (nay là khu phố L, phường M, thành phố P, tỉnh Bình Thuận. Bà Trần Quế T cung cấp nhiều loại giấy tờ liên quan đến thửa đất tranh chấp như sau:

- Giấy cam đoan nguồn gốc đất của ông Nguyễn Văn B ngày 29/5/2001 (bản sao y công chứng); giấy sang nhượng đất canh tác ngày 01/5/2001; sơ đồ vị trí khu đất (bản pho to), biên bản xác minh nguồn gốc đất của UBND phường M ngày 21/5/2019 (bản pho to).

- Giấy cam đoan nguồn gốc đất ông Nguyễn Văn A, Phan Thị N1 tháng 3 năm 2001 (bản sao y công chứng); (người làm chứng Phan Thị N1) trong giấy thoả thuận mua bán đất rẫy ngày 19/11/1999 (bà T đang giữ bản chính, bản chính đã được đối chiếu tại phiên Tòa sơ thẩm); sơ đồ vị trí khu đất (bản pho to), giấy xác nhận nguồn gốc đất sang nhượng tại Suối Nước ngày 20/11/2019 (bản sao y công chứng).

- Bản đồ vị trí tỷ lệ 1/2000, chủ sử dụng Trần Quế T do Phòng Địa chính thành phố Phan Thiết lập ngày 04/12/2001 (bản sao có chứng thực).

HĐXX xét thấy: mặc dù bị đơn nghi ngờ các giấy tờ này là không khớp về thời gian xuất hiện, việc mua bán giấy tay là không hợp pháp, thời điểm mua bán đất do nhà nước quản lý. Tuy nhiên nếu không có giấy tờ này thì giữa các bên tham gia sang nhượng đất đều thừa nhận việc mua bán đất, thời điểm mua bán hoàn toàn phù hợp với thời điểm UBND phường M xác minh nguồn gốc và quá trình sử dụng đất của các bên.

[9.4] Ngoài ra, việc chứng minh nguồn gốc đất đang tranh chấp là của nguyên đơn nhận chuyển nhượng của các hộ dân được thể hiện tại lời khai của những người trước đây đã từng là khu phố trưởng – phó nơi có đất đang tranh chấp, những người có đất liền kề và người công tác tại phòng Nông Lâm Nghiệp thị xã P trước đây biết rõ về nguồn gốc đất của các hộ dân làm rẫy đã chuyển nhượng lại cho phía nguyên đơn. Đồng thời ông Nguyễn Văn C3 nguyên trước đây là Trưởng phòng kỹ thuật của Ban quản lý bảo vệ và trồng rừng P đơn vị quản lý rừng giáp đất tranh chấp thể hiện việc giúp bà T trồng cây trên đất, xác định ranh giới đất của chủ cũ và bà T. Như vậy, với các tài liệu mà nguyên đơn cung cấp như trên thì Tòa án cấp sơ thẩm khẳng định bà T đã sử dụng diện tích đất tranh chấp từ năm 2001 là hoàn toàn có căn cứ, nhưng qua đó cũng thể hiện sự thiếu quản lý chặt chẽ tài sản của bà T để người dân lấn chiếm đất. Trong khi đó chứng cứ về việc tác động đến đất của ông L, bà C chỉ xuất hiện từ năm 2018 vì lý do sự thiếu quản lý đất đai của bà T.

[10] Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã có các công văn gửi chính quyền địa phương và các cơ quan có liên quan để xác định nguồn gốc và quá trình quản lý, sử dụng đất. Trong quá trình giải quyết vụ án, tại cấp

phúc thẩm UBND thành phố P có văn bản số 6161/UBND-NC ngày 11/9/2024 thu hồi công văn số 6223/UBND-NC ngày 08/11/2022. Ngày 17/9/2024 UBND thành phố P ban hành văn bản số 6294/UBND-NC gửi Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận và Tòa án nhân dân thành phố Phan Thiết trả lời về một số nội dung liên quan đến thửa đất tranh chấp. Mặc dù UBND thành phố P thay đổi một số nội dung trước đây đã trả lời cho tòa án cấp sơ thẩm nhưng văn bản số 6294/UBND-NC ngày 17/9/2024 không làm thay đổi tính chất pháp lý của thửa đất có diện tích 13.313,13m<sup>2</sup> là đất chưa có quy hoạch, không bị thu hồi, nằm ngoài 3 loại rừng và đất chưa được cấp giấy chứng nhận. Do đó tình tiết này không làm thay đổi đến quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm.

[11] Như vậy, HĐXX thấy rằng thửa đất tranh chấp có nguồn gốc đất hoang hóa, mọi người dân đều có thể đến canh tác, cho đến thời điểm phát sinh tranh chấp năm 2018, các bên đương sự đều không sinh sống và ở trên đất, chỉ cho rằng mình khai hoang và canh tác. Bên nào cũng cho rằng mình khai hoang thì phải có chứng cứ để chứng minh quá trình sử dụng đất. Với phân tích như trên, bị đơn không có đầy đủ chứng cứ cho rằng mình sử dụng đất từ năm 2003 đến năm 2018, trong khi đó nguyên đơn có đủ căn cứ xác định thời điểm và quá trình sử dụng đất từ năm 2001.

[12] Từ những nhận định trên kháng cáo của các đương sự, kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Phan Thiết và ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa không được HĐXX chấp nhận.

[13] Về án phí: Tòa án cấp sơ thẩm buộc nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với số tiền mà nguyên đơn tự nguyện hỗ trợ cho bị đơn là không phù hợp, nên HĐXX sửa một phần bản án sơ thẩm về phần án phí. Do bản án bị sửa nên người kháng cáo không phải nộp án phí dân sự phúc thẩm.

[14] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và đo đạc: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí này nhưng do nguyên đơn đã nộp tạm ứng nên tòa án sơ thẩm buộc bị đơn phải trả lại số tiền này cho nguyên đơn là có căn cứ.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

**1. Căn cứ:** Khoản 3 Điều 296, Khoản 2 Điều 308, khoản 1 Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự;

**2. Tuyên xử:**

- Không chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Phan Thiết; không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Đặng Thành L, bà Trần Thị C và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Đặng Thị Mỹ C2, Đặng Thành L1; Ông Đặng Thành C1;

- Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của bà Dương Thị K.

- Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2024/DS-ST ngày 01-02-2024 của Tòa án nhân dân thành phố Phan Thiết.

**3. Căn cứ:** khoản 2 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Điều 189, 221, 357, 468 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Điều 101, 166, 170, 179, 203 Luật đất đai năm 2013

- Điều 21 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ hướng dẫn thi hành Luật đất đai 2013;

- khoản 2 Điều 26, khoản 2 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội;

- Luật Thi hành án dân sự.

#### **4. Tuyên xử:**

4.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Quế T:

- Xác định diện tích đất 13.313,3m<sup>2</sup> thửa đất số 33, tờ bản đồ số 114 tọa lạc tại khu phố L, phường M, thành phố P, tỉnh Bình Thuận có tứ cận như sau phía Đông giáp đường nhựa (đường X), Tây giáp đất bà Trần Quế T, Nam giáp đất ông Nguyễn T4, Lê Văn T3 (đất đang tranh chấp), Bắc giáp đất Trần Quế T thuộc quyền sử dụng của bà Trần Quế T (kèm theo trích đo bản đồ vị trí khu đất tranh chấp ngày 19/9/2023 của Công ty TNHH T6 VÀ ĐO ĐẠC HTB).

- Buộc ông Đặng Thành L, bà Trần Thị C cùng hai con Đặng Thị Mỹ C2, Đặng Thành L1 giao trả lại diện tích đất 13.313,3m<sup>2</sup> thửa đất số 33, tờ bản đồ số 114 tọa lạc tại khu phố L, phường M, thành phố P, tỉnh Bình Thuận có tứ cận như sau phía Đông giáp đường nhựa (đường X), Tây giáp đất bà Trần Quế T, Nam giáp đất ông Nguyễn T4, Lê Văn T3 (đất đang tranh chấp), Bắc giáp đất Trần Quế T cho bà Trần Quế T (kèm theo trích đo bản đồ vị trí khu đất tranh chấp ngày 19/9/2023 của Công ty TNHH T7) (bút lục 597).

- Buộc ông Đặng Thành L, bà Trần Thị C cùng 2 con Đặng Thị Mỹ C2, Đặng Thành L1 tháo dỡ di dời căn nhà tạm, giếng khoan để trả lại đất cho bà Trần Quế T.

- Ghi nhận sự tự nguyện hỗ trợ của bà Trần Quế T cho số tiền 115.710.000 đồng cho ông Đặng Thành L, bà Trần Thị C cùng 2 con Đặng Thị Mỹ C2, Đặng Thành L1.

*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 Bộ luật dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.*

Bà Trần Quế T có trách nhiệm liên hệ các cơ quan có thẩm quyền để được xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật đất đai.



4.2. Về chi phí xem xét, thẩm định, đo đạc: ông L, bà C hoàn trả cho bà Trần Quế T số tiền là 32.396.000 đồng.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Trần Quế T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại cho bà T 5.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo biên lai số 0005212 ngày 06/12/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Phan Thiết. Ông Đặng Thành L, bà Trần Thị C phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

6. Về án phí dân sự phúc thẩm: trả lại 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp cho ông Đặng Thành L, bà Trần Thị C, ông Đặng Thành C1, bà Dương Thị K, bà Đặng Thị Mỹ C2, ông Đặng Thành L1, theo các biên lai số 0001453 ngày 01/4/2024, số 0001278 ngày 05/02/2024, số 0001280 ngày 05/02/2024, số 0001279 ngày 05/02/2024, số 0001281 ngày 06/02/2024, số 0001282 ngày 06/02/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Phan Thiết.

Trường hợp Bản án thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự đã sửa đổi, bổ sung, 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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự đã sửa đổi, bổ sung; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự đã sửa đổi, bổ sung.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (19/02/2025).

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Bình Thuận;
- TA (02 bản), THA cấp huyện;
- Các đương sự;
- Công TTĐT-TANDTC
- Tổ HCTP - Tòa án tỉnh;
- Lưu: TDS, hồ sơ vụ án.

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

**Nguyễn Lê Phương**

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

**Nguyễn Anh Dũng Lê Minh T5**

**Nguyễn Lê P1**

