

Bản án số 94/2024/DS-PT

Ngày 20 - 5 - 2024

V/v “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÀU

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Cao Xuân Long

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Quang

Bà Bùi Thị Thương

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Ngân – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu: Bà Bùi Thị Doan - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 13 và ngày 20 tháng 5 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 325/2023/TLPT-DS ngày 29/12/2023 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 88/2023/DS-ST ngày 28/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Đất Đỏ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 39/2024/QĐ-PT ngày 15/3/2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 92/2024/QĐ-PT ngày 11/4/2024 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:*

Ông Nguyễn Í, sinh năm 1980 (có mặt);

Địa chỉ: Ấp T, xã L, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

2. *Bị đơn:*

Ông Phan Thanh H, sinh năm 1985 (có mặt);

Địa chỉ: Tổ E, ấp T, xã L, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Đỗ Văn H1, sinh năm 1975 (có mặt); địa chỉ: C H, thị trấn N, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

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

3.1. Bà Phan Thị V, sinh năm 1980 (có mặt);

Địa chỉ: Ấp T, xã L, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

3.2. Bà Bùi Thị Thanh T, sinh năm 1969 (có mặt) và ông Đoàn Văn L, sinh năm 1968 (vắng mặt);

Địa chỉ: Khu phố T, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

3.3. Bà Phạm Thị Thu H2, sinh năm 1993 (có mặt);

Địa chỉ: Tổ E, ấp T, xã L, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người đại diện theo ủy quyền của bà H2: Ông Đỗ Văn H1, sinh năm 1975 (có mặt); địa chỉ: C H, thị trấn N, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

3.4. Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu;

Người đại diện theo pháp luật: Bà Đỗ Thị H3, chức vụ: Chủ tịch UBND huyện Đ (vắng mặt);

Địa chỉ: Khu T huyện Đ, khu phố H, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

4. *Người làm chứng:*

4.1. Ông Ngô Minh H4, sinh năm 1970 (có mặt);

Địa chỉ: Tổ E, ấp T, xã L, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

4.2. Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1940 (có mặt);

Địa chỉ: Tổ E, ấp T, xã L, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

4.3. Ông Trương Ngọc V1, sinh năm 1952 (có mặt);

Địa chỉ: Tổ E, ấp T, xã L, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

4.4. Ông Trương Văn T2, sinh năm 1969 (có mặt);

Địa chỉ: Tổ E, ấp T, xã L, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

5. *Người kháng cáo:*

Ông Phan Thanh H; là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo đơn khởi kiện, các bản khai và quá trình tố tụng tại phiên tòa, nguyên đơn trình bày:

Về nguồn gốc đất: Năm 2015, ông Nguyễn Í và vợ là bà Phan Thị V nhận chuyển nhượng của bà Bùi Thị Thanh T và ông Đoàn Văn L diện tích đất 1.272m² thuộc thửa đất số 287, tờ bản đồ số 6 xã L, huyện Đ, đất đã được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp giấy chứng nhận số BG 599155 ngày 15/9/2011 cho bà Bùi Thị Thanh T đứng tên. Ngày 23/4/2015, vợ chồng ông Í đã được cơ quan có thẩm quyền xác nhận đứng tên quyền sử dụng tại trang thứ 3 của giấy chứng

nhận số BG 599155. Bà T đã giao đất cho vợ chồng ông Í quản lý, sử dụng từ đó đến nay.

Trong quá trình sử dụng đất, ông Í phát hiện ông Phan Thanh H là chủ sử dụng đất liền kề (thửa 263, tờ bản đồ số 6 xã L) lấn chiếm của vợ chồng ông Í khoảng 300m² để trồng tiêu, ông Í đã yêu cầu ông H di dời tiêu để trả lại đất cho vợ chồng ông Í, nhưng sau khi thu hoạch tiêu thì ông H tiếp tục trồng cây khác lên đất, không trả đất cho vợ chồng ông Í.

Năm 2016, ông Í thuê đo đạc kiểm tra đất của mình thì biết ông H sử dụng đất của mình khoảng 304m². Ông Í đã nhiều lần yêu cầu ông H trả đất nhưng ông H không đồng ý.

Theo kết quả đo đạc của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thì ông H sử dụng của vợ chồng ông Í diện tích đất 240,8m² thuộc thửa đất số 287, tờ bản đồ số 6 xã L, huyện Đ do vợ chồng ông Í đứng tên chủ sử dụng.

Tại đơn khởi kiện ông Í yêu cầu ông H trả lại diện tích đất khoảng 310m², nhưng sau khi có kết quả đo đạc của cơ quan chuyên môn xác định diện tích đất ông H sử dụng của vợ chồng ông Í là 240,8m². Vì vậy, nay ông Í yêu cầu Tòa án giải quyết những nội dung sau:

- Buộc ông H trả lại cho vợ chồng ông Í diện tích đất theo kết quả đo đạc là 240,8m² thuộc thửa đất số 287, tờ bản đồ số 6 xã L, huyện Đ.

- Buộc ông H di dời cây trồng, hàng rào, công trình trên đất để trả lại cho vợ chồng ông Í diện tích đất 240,8m² thuộc thửa đất số 287, tờ bản đồ số 6 xã L, huyện Đ.

Đối với yêu cầu phản tố của ông H về việc yêu cầu Tòa án hủy một phần phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 599115 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 15/9/2011 do vợ chồng ông Í đứng tên ở trang sau của giấy chứng nhận để cấp lại cho ông Phan Thanh H phần diện tích đất 240,8m² thuộc thửa đất số 287, tờ bản đồ số 6 xã L, huyện Đ, ông Í không đồng ý yêu cầu trên của ông H, vì đất vợ chồng ông Í phải bỏ tiền ra mua và nay đã được cơ quan nhà nước xác nhận đứng tên quyền sử dụng đất hợp pháp.

2. Theo các bản tự khai, biên bản lấy lời khai và quá trình tố tụng tại Tòa án, bị đơn và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:

Về nguồn gốc: Trước năm 2012, cha mẹ ông H là ông Phan L1 và bà Nguyễn Thị T3 có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Minh L2 và bà Huỳnh Thị A nguyên thửa đất số 263, tờ bản đồ số 06 xã L, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI 423435 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 21/3/2012. Đến ngày 18/11/2015, Cha mẹ ông H tặng cho cho ông H quyền sử dụng đất trên và đứng tên, sử dụng từ đó cho đến nay.

Từ khi cha mẹ ông H và ông H sử dụng đất đến năm 2022 thì không phát sinh tranh chấp với bất cứ ai về ranh giới. Mảnh đất được cha mẹ ông H và sau

này là ông H canh tác, sử dụng để trồng các cây công nghiệp dài ngày. Đất có ranh giới rõ ràng bằng cột bê tông, rào lưới B40 và có ranh giới tự nhiên là bờ đá hộc có từ khi các chủ đất trước xếp lại.

Năm 2015, ông Nguyễn Í và bà Phan Thị V là người mua đất liền kề đất ông H, khi mua được chủ cũ chỉ ranh giới tới phần bờ đá tự nhiên và tiếp giáp là rào lưới B40. Ông Í, bà V canh tác và sử dụng ổn định từ khi mua năm 2015 cho đến năm 2022 không phát sinh tranh chấp. Đầu năm 2022, khi nhà nước đo đạc lại các thửa đất thì vợ chồng ông Í phát hiện thiếu diện tích và ranh giới không đúng theo như giấy chứng nhận được nhà nước cấp nên đã yêu cầu ông H trả lại phần đất thiếu này. Theo kết quả đo đạc, ông H cũng phát hiện việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H cũng không đúng với hiện trạng và diện tích mà ông H đang sử dụng từ trước cho đến nay, hiện số diện tích này đang nằm trong giấy chứng nhận của ông Í, bà V (Diện tích sai lệch mà ông Í đang tranh chấp với ông H khoảng 240,8m²).

Thực tế ông H sử dụng phần đất này trước khi vợ chồng ông Í nhận chuyển nhượng; việc sử dụng đất ổn định, có ranh là hàng rào xếp bằng đá và có người làm chứng xác nhận bờ ranh này có trước khi vợ chồng ông Í nhận chuyển nhượng. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Í đối với phần diện tích đất này là do đo đạc sai sót nên đã cấp nhầm qua phần đất của ông H, không phải ông H lấn chiếm đất của vợ chồng ông Í.

Bị đơn có đơn phản tố đề nghị Tòa án xem xét giải quyết như sau:

- Tuyên bác nội dung khởi kiện của ông Nguyễn Í vì không đúng thực tế khách quan. Đề nghị Tòa án nhân dân huyện Đất Đỏ công nhận diện tích đất 240,8m² thuộc số thửa 287, tờ bản đồ số 6 xã L, huyện Đ trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 599115 thuộc quyền sử dụng của ông H (Theo kết quả đo đạc tại Mạnh trích đo địa chính ngày 12/01/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ).

- Đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu phản tố của ông H, tuyên hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 599115 mang tên Nguyễn Í và bà Phan Thị V đối với phần diện tích đất 240,8m².

- Công nhận diện tích đất 240,8m² thuộc thửa đất số 287, tờ bản đồ số 6 xã L, huyện Đ thuộc quyền sử dụng của ông H và điều chỉnh cấp lại phần diện tích đất 240,8m² cho ông H được quyền sử dụng trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

3. Quá trình tố tụng, những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày:

- Bà Phan Thị V trình bày: Bà V là vợ ông Í, bà V thống nhất với trình bày của ông Í tại đơn khởi kiện cũng như trình bày của ông Í tại Tòa án. Đề nghị Tòa án buộc ông H trả lại diện tích đất 240,8m² cho vợ chồng bà V.

- Bà Phạm Thị H2 *trình bày*: Bà H2 là vợ ông Phan Thanh H, bà H2 thống nhất với ý kiến trình bày và yêu cầu phản tố của ông H. Bà H2 không có yêu cầu gì trong vụ án, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

- Bà Bùi Thị Thanh T và ông Đoàn Văn L *trình bày*: Thửa đất số 287, tờ bản đồ số 6 xã L, huyện Đ, diện tích 1.272m² trước đây là tài sản chung của vợ chồng bà T và ông L, nhưng một mình bà T đứng tên giấy chứng nhận.

Nguồn gốc đất do nhận chuyển nhượng của ông Ngô Minh H4 và bà Bùi Thị Thanh T4 năm 2011. Sau khi nhận chuyển nhượng, vợ chồng bà T sử dụng đất khoảng 04 năm, đến năm 2015 chuyển nhượng cho vợ chồng ông Í. Khi chuyển nhượng đất thì vợ chồng bà T có tới chỉ đất và giao đất cho vợ chồng ông Í, bà V. Diện tích đất chuyển nhượng theo giấy chứng nhận số BG 599115.

Thửa đất số 287, tờ bản đồ số 6 xã L vợ chồng bà T đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông Í từ năm 2015, hai bên đã thực hiện xong việc chuyển nhượng, vợ chồng bà T đã giao đất cho vợ chồng ông Í sử dụng và đã nhận tiền chuyển nhượng nên nay vợ chồng bà T không còn liên quan gì tới đất trên và không có yêu cầu gì trong vụ án.

Do bận công việc và không có yêu cầu gì trong vụ án nên bà T, ông Luận đề n Tòa án giải quyết, xét xử vụ án vắng mặt.

- *Tại Văn bản ý kiến số 9521/UBND-TNMT ngày 02/8/2023 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện Đ trình bày*:

Nguồn gốc thửa đất số 287, tờ bản đồ số 6 xã L: Do bà Ngô Thị T5 khai phá trước năm 1978 sử dụng đến năm 1992 thì để lại cho con là Ngô Minh H4 sử dụng.

Căn cứ hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận của ông Ngô Minh H4 và bà Bùi Thị Thanh T4 được Ủy ban nhân dân xã L xác nhận ngày 23/5/2007. Ngày 22/8/2007, Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp giấy chứng nhận số AH 218688 đối với thửa đất số 287, tờ bản đồ số 6 xã L, diện tích 6.271m² cho ông Ngô Minh H4 và bà Bùi Thị Thanh T4 là đúng quy định tại khoản 4 Điều 50 Luật đất đai năm 2003.

Ngày 23/01/2008, ông Ngô Minh H4 và bà Bùi Thị Thanh T4 làm thủ tục tách thửa đất số 287, tờ bản đồ số 6 thành thửa 420, với diện tích 557,1m², diện tích còn lại là 5.713,9m² được xác nhận trên trang bổ sung của giấy chứng nhận số AH 218688.

Ngày 14/4/2011, ông Ngô Minh H4 và bà Bùi Thị Thanh T4 xin cấp đổi giấy chứng nhận số AH 218688, trên cơ sở đó Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp đổi giấy chứng nhận số AH 218688 ngày 22/8/2007 thành giấy chứng nhận số BĐ 667108 ngày 10/5/2011 với diện tích 5.545m² thửa đất số 287, tờ bản đồ số 6 cho ông Ngô Minh H4 và bà Bùi Thị Thanh T4 là đúng quy định tại Điều 23 Nghị định số 88/2009/NĐ-CP ngày 19/10/2009 của Chính phủ.

Ngày 05/7/2011, ông Ngô Minh H4 và bà Bùi Thị Thanh T4 chuyển nhượng cho bà Bùi Thị Thanh T tại Văn phòng C. Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp thành các giấy chứng nhận số BG 599115 và BG 599123 cùng ngày 15/9/2011 là đúng quy định tại Điều 148 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ và Điều 127 Luật đất đai năm 2003, cụ thể:

- Giấy chứng nhận số BG 599115 ngày 15/9/2011 đối với thửa 287, tờ bản đồ số 6, diện tích 1.272m² cấp cho bà Bùi Thị Thanh T.

- Giấy chứng nhận số BG 599123 ngày 15/9/2011 đối với thửa 428, tờ bản đồ số 6, diện tích 4.273m² cấp cho ông Ngô Minh H4 và bà Bùi Thị Thanh T4.

Ngày 16/4/2015, bà Bùi Thị Thanh t chuyển nhượng cho ông Nguyễn Í và bà Phan Thị V. Ngày 23/4/2015, ông Nguyễn Í và bà Phan Thị V được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất xác nhận đúng tên tại trang sau của giấy chứng nhận số BG 599115 ngày 15/9/2011 là đúng quy định tại khoản 2 Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2015 của Chính phủ.

Ủy ban nhân dân huyện Đ đề nghị Tòa án nhân dân huyện Đất Đỏ căn cứ nguồn gốc, hiện trạng, quá trình sử dụng đất của đương sự để xét xử theo quy định của pháp luật.

4. Quá trình tố tụng, những người làm chứng trình bày:

- Ông Ngô Minh H4 trình bày: Thửa đất 287 trước đây ông H4 là chủ sử dụng, nguồn gốc đất do cha ông H4 khai phá khoảng năm 1977 hoặc năm 1978, năm 1987 đăng ký kê khai và đến năm 1993 được cấp giấy chứng nhận. Khoảng năm 2008 hoặc 2009 ông H4 tách thửa và chuyển nhượng cho bà Bùi Thị Thanh T, sau này bà T chuyển nhượng lại cho ông Í. Ranh đất là bờ đá trở xuống, bờ đá này do hai bên cùng bỏ đá xếp lên, từ khi khai hoang đất đã có bờ đá này rồi, do trong quá trình làm rẫy lấy đá xếp lên làm ranh đất.

- Ông Trương Văn T2 trình bày: Thửa đất số 287 và thửa 263 tờ bản đồ số 6 xã L, huyện Đ ông T2 đều biết vì ông T2 ở đó từ năm 1988. Thửa đất ông H (263) đã qua 06 đời chủ, ranh giới thửa đất không thay đổi. Thửa đất 287 trước đây do Võ Văn T6 khai phá (cha Ngô Văn H5), sau đó ông H5 sử dụng và chuyển nhượng cho người khác, đến nay vợ chồng ông Í là chủ sử dụng. Bờ đá trên phần đất tranh chấp đã có trước khi ông T2 về ở đó, theo ông T2 thì bờ đá do chủ đất dọn rẫy và xếp lên làm ranh đất.

- Ông Nguyễn Văn T1 trình bày: Hai thửa trên (Thửa 287 và thửa 263) đã qua rất nhiều đời chủ, ông T1 không rõ về nguồn gốc các thửa đất trên, nhưng biết thửa đất ông H5 sử dụng trước đây là ruộng, nay đã san lấp để phân lô bán. Việc chuyển nhượng đất giữa các bên như thế nào thì ông T1 không biết, ông T1 chỉ biết bờ đá giữa hai thửa đất là ranh đất đã có từ trước tới giờ và là ranh đất giữa các chủ đất.

- Ông Trương Ngọc V1 trình bày: Ông V1 về đó sinh sống từ năm 1983 nên ông V1 biết đất ông H và đất ông Í có ranh đất là bờ đá rất lớn vẫn còn tới hiện nay. Thửa đất 287 của ông Í trước đây ông Hiếu c sử dụng. Chủ đất ông H trước

đây là ông Nguyễn Minh L2 và vợ là bà Huỳnh Thị A bán lại cho gia đình ông H. Ông L2 sử dụng đất trước đây không có tranh chấp với hộ giáp ranh, tới khi ông Í về sử dụng đất thì mới tranh chấp với ông H.

5. *Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 88/2023/DS-ST ngày 28-9-2023 của Tòa án nhân dân huyện Đất Đỏ đã tuyên xử:*

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Í đối với bị đơn ông Phan Thanh H về việc tranh chấp quyền sử dụng đất.

1.1. Buộc ông Phan Thanh H tháo dỡ hàng rào lưới B40, cột bê tông (nếu còn) từ điểm 3 đến điểm 9 của Mảnh trích đo địa chính do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ ngày 12/01/2023 để trả lại cho ông Nguyễn Í và bà Phan Thị V quyền sử dụng đất diện tích 240,8m² thuộc một phần thửa đất số 287, tờ bản đồ số 6 xã L, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Vị trí, kích thước hàng rào và quyền sử dụng đất nêu trên được xác định bởi các điểm tọa độ 1, 2, 3, 9 và 1 của M trích đo địa chính do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ ngày 12/01/2023.

1.2. Ông Nguyễn Í và bà Phan Thị V được quyền sử dụng toàn bộ cây trồng (nếu còn) trên diện tích đất 240,8m² thuộc một phần thửa đất số 287, tờ bản đồ số 6 xã L, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, gồm: 01 giếng đào sâu 08m, 01 cây dừa loại C, 11 cây tắc, 02 cây bơ, 03 cây dừa (03 năm tuổi), 01 cây chanh, 01 cây táo, 02 cây chôm chôm, 03 cây mít, 01 cây măng cầu và 01 cây nhãn.

1.3. Ông Nguyễn Í và bà Phan Thị V có nghĩa vụ trả lại trị giá cây trồng trên diện tích đất 240,8m² thuộc một phần thửa đất số 287, tờ bản đồ số 6 xã L, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cho ông Phan Thanh H là 5.082.000 đồng (Năm triệu không trăm tám mươi hai nghìn đồng).

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Phan Thanh H về việc:

2.1. Yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 599115 ngày 15/9/2011 của Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đối với quyền sử dụng đất diện tích 240,8m² thuộc một phần thửa số 287, tờ bản đồ số 6 xã L, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu do ông Nguyễn Í và bà Phan Thị V đứng tên quyền sử dụng tại trang thứ 3 của giấy chứng nhận nêu trên.

2.2. Yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất diện tích 240,8m² thuộc một phần thửa số 287, tờ bản đồ số 6 xã L, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu thuộc quyền sử dụng của ông Phan Thanh H.

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

6. *Nội dung kháng cáo:*

Ngày 06/10/2023, Tòa án nhân dân huyện Đất Đỏ nhận được đơn kháng cáo của bị đơn ông Phan Thanh H có nội dung: Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

7. Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các bên đương sự không thỏa thuận được việc giải quyết vụ án và không cung cấp tài liệu, chứng cứ mới.

8. Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Quá trình thụ lý, giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán, thành viên Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ vào khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự, chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Phan Thanh H. Sửa toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 88/2023/DS-ST ngày 28/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Đất Đỏ theo hướng: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Í đối với ông Phan Thanh H về việc: “Tranh chấp quyền sử dụng đất”; chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Phan Thanh H. Xác định ranh giới giữa thửa đất số 287 và 263 tờ bản đồ số 96, xã L, huyện Đ tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu là đường thẳng từ điểm 3 nối đến điểm 9 được thể hiện trên Mảnh trích đo địa chính số 639-2022 lập ngày 12/01/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Đ. Ông Phan Thanh H được quyền sử dụng hợp pháp đối với diện tích đất 240,8 m² có các điểm tọa độ lần lượt là (1,2,3,9,1) tọa lạc tại xã L, huyện Đ được thể hiện trên Mảnh trích đo địa chính số 639-2022 lập ngày 12/01/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Đ.

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 tố tụng:

Đơn kháng cáo của ông Phan Thanh H đảm bảo đúng thủ tục, nội dung và nộp trong thời hạn theo quy định tại các Điều 272, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự nên hợp lệ. Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận xem xét lại bản án sơ thẩm theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét nội dung kháng cáo của ông Phan Thanh H thì thấy:

[2.1] Xác định diện tích đất tranh chấp:

Căn cứ vào yêu cầu của đương sự và M trích đo địa chính của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Đ lập ngày 12/01/2023 có đủ cơ sở để xác định: Diện tích đất tranh chấp là 240,8 m² thuộc thửa 287 tờ bản đồ 06, có toạ độ là (1,2,3,9,1), toạ lạc tại xã L, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

[2.2] Xác định ranh giới giữa thửa đất số 287, tờ bản đồ số 06 (do nguyên đơn đang đứng tên) và thửa đất số 263, tờ bản đồ số 06 (hiện do bị đơn đang đứng tên) thì thấy:

[2.2.1] Căn cứ vào Giấy chứng nhận QSD đất số BG 599115 ngày 15/9/2011 của UBND huyện Đ cấp cho bà Bùi Thị Thanh T và được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất xác nhận đứng tên ông Nguyễn Í, bà Phan Thị V tại trang sau của giấy chứng nhận thì: Thửa đất số 287, tờ bản đồ số 06, có diện tích 1.272 m², toạ lạc xã L, huyện Đ được UBND huyện Đ cấp cho người sử dụng đất hợp pháp là ông Í, bà V.

Về nguồn gốc thửa đất số 287, tờ bản đồ số 6 xã L, huyện Đ:

Tại đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Ngô Minh H4 và bà Bùi Thị Thanh T4 ngày 23/5/2007 ghi nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất: Do bà Ngô Thị T5 khai phá trước năm 1978 sử dụng đến năm 1992 để lại cho con Ngô Minh H4 tiếp tục sử dụng đến nay không có tranh chấp và được Ủy ban nhân dân xã L xác nhận đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận ngày 23/5/2007. Ngày 22/8/2007, Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp giấy chứng nhận số AH 218688 cho ông Ngô Minh H4 và bà Bùi Thị Thanh T4 đối với thửa đất số 287, tờ bản đồ số 6 xã L, diện tích 6.271m². Ngày 23/01/2008, ông Ngô Minh H4 và bà Bùi Thị Thanh T4 làm thủ tục tách thửa đất số 287, tờ bản đồ số 6 thành thửa 420, với diện tích 557,1m², diện tích còn lại là 5.713,9m² thuộc thửa 287 và được xác nhận trên trang bổ sung của giấy chứng nhận số AH 218688. Ngày 14/4/2011, ông Ngô Minh H4 và bà Bùi Thị Thanh T4 xin cấp đổi giấy chứng nhận số AH 218688. Ngày 10/5/2011, Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp đổi giấy chứng nhận số AH 218688 thành giấy chứng nhận số BĐ 667108 đối với thửa đất số 287, tờ bản đồ số 6, diện tích là 5.545m². Ngày 05/7/2011, ông Ngô Minh H4 và bà Bùi Thị Thanh T4 chuyển nhượng cho bà Bùi Thị Thanh T diện tích đất 1.272m² trong tổng diện tích 5.545m² thửa đất số 287, tờ bản đồ số 6 xã L. Ngày 15/9/2011, bà Bùi Thị Thanh T được cấp giấy chứng nhận số BG 599115 ngày 15/9/2011 đối với thửa 287, tờ bản đồ số 6, diện tích 1.272m². Diện tích đất còn lại 4.273m² được cấp giấy chứng nhận số BG 599123 ngày 15/9/2011 do ông Ngô Minh H4 và bà Bùi Thị Thanh T4 đứng tên, với thửa mới là 428, tờ bản đồ số 6. Ngày 16/4/2015, bà Bùi Thị Thanh t chuyển nhượng cho ông Nguyễn Í và bà Phan Thị V toàn bộ thửa đất 287, tờ bản đồ số 6, diện tích 1.272m². Ngày 23/4/2015, ông Nguyễn Í và bà Phan Thị V được cơ quan có thẩm quyền xác nhận đứng tên tại trang 3 của giấy chứng nhận số BG 599115 ngày 15/9/2011.

[2.2.2] Căn cứ vào Giấy chứng nhận QSD đất số BI 423435 ngày 21/3/2012 của UBND huyện Đ cấp cho ông Phan L1, bà Nguyễn Thị T3 và được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất xác nhận đứng tên ông Phan Thanh

H tại trang sau của giấy chứng nhận thì: Thửa đất số 263, tờ bản đồ số 06, có diện tích 8.594 m², tọa lạc xã L huyện Đ được UBND huyện Đ cấp cho người sử dụng đất hợp pháp là ông Phan Thanh H.

Nguồn gốc thửa đất số 263, tờ bản đồ số 6 xã L:

Ngày 03/3/2005, ông Nguyễn Minh L2 làm đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ghi nguồn gốc đất: Do nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn H6 năm 1995 sử dụng ổn định, không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch và được Ủy ban nhân dân xã L xác nhận đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận. Ngày 28/01/2008, ông Nguyễn Minh L2 và bà Huỳnh Thị A được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 218851 đối với thửa đất số 263, tờ bản đồ số 6 xã L, diện tích 8.594m². Ngày 07/3/2012, ông Nguyễn Minh L2 và bà Huỳnh Thị A chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 263, tờ bản đồ số 6 xã L, diện tích 8.594m² cho ông Phan L1 và bà Nguyễn Thị T3. Ngày 21/3/2012, ông Phan L1 và bà Nguyễn Thị T3 được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI 423435 đối với thửa đất số 263. Ngày 05/11/2015, ông Phan L1 và bà Nguyễn Thị Tăng t1 cho ông Phan Thanh H toàn bộ thửa đất số 263, tờ bản đồ số 6 xã L, diện tích 8.594m². Ngày 18/11/2015, ông Phan Thanh H được xác nhận quyền sử dụng thửa đất trên tại trang thứ 3 của giấy chứng nhận số BI 423435.

[2.2.3] Theo xác nhận của các đương sự tại phiên tòa, Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 19/4/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu thì: Trên thực tế đang tồn tại ranh giới giữa thửa đất của gia đình ông Í và gia đình ông H có một bờ đá, bờ đá này kéo dài từ đầu đất đến cuối đất của thửa 263, có hiện trạng như sau: chiều rộng đoạn nhỏ nhất là khoảng 80 cm, chiều rộng chỗ lớn nhất khoảng 1,5 m; chiều cao đoạn thấp nhất là khoảng 70 cm, chiều cao đoạn cao nhất khoảng 1 m. Bờ đá này được xếp bởi các hòn đá to nhỏ khác nhau và các hòn đá này đều đã cũ.

Hội đồng xét xử xét thấy:

Xét chứng cứ là lời khai tại phiên tòa, nguyên đơn và bị đơn đều xác định phần diện tích đất bị đơn đang sử dụng cao hơn phần diện tích đất của nguyên đơn đang sử dụng là khoảng 0,5 m là phù hợp với nội dung ghi nhận tại Biên bản xem xét tại chỗ ngày 19/4/2024 của Tòa án.

Xét thửa đất số 287 do bà Ngô Thị T5 khai phá trước năm 1978 sử dụng đến năm 1992 thì cho con là ông Ngô Minh H4; năm 2007, ông Ngô Minh H4 và bà Bùi Thị Thanh T4 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trong suốt quá trình giải quyết vụ án, ông Ngô Minh H4 xác định ranh đất giữa phần đất của ông Ngô Minh H4 (thửa 287) với phần đất liền kề (thửa 263) là bờ đá hình thành từ khi các bên khai hoang đất (trước năm 1978) cho đến nay. Các bên sử dụng bờ đá này làm ranh giới giữa các thửa đất. Do đó, gia đình ông H4 không lúc nào sử dụng đất vượt qua bờ đá này. Vì vậy, khi bàn giao đất cho ông Í, bà V thì cũng chỉ bàn giao đất đến bờ đá.

Lời khai của người làm chứng - ông Trương Văn T2: *“Thửa đất số 287 và thửa 263 tờ bản đồ số 6 xã L, huyện Đ ông T2 đều biết vì ông T2 ở đó từ năm 1988. Thửa đất ông H (263) đã qua 06 đời chủ, ranh giới thửa đất không thay đổi. Thửa đất 287 trước đây do cha Ngô Văn H5 khai phá, sau đó ông H5 sử dụng và chuyển nhượng cho người khác, đến nay vợ chồng ông Í là chủ sử dụng. Bờ đá trên phần đất tranh chấp đã có trước khi ông T2 về ở đó, theo ông T2 thì bờ đá do chủ đất dọn rẫy và xếp lên làm ranh đất”*.

Lời khai của người làm chứng ông Nguyễn Văn T1 trình bày: *“Hai thửa trên (Thửa 287 và thửa 263) đã qua rất nhiều đời chủ, ông T1 không rõ về nguồn gốc các thửa đất trên, nhưng biết thửa đất ông H5 sử dụng trước đây là ruộng, nay đã san lấp để phân lô bán. Việc chuyển nhượng đất giữa các bên như thế nào thì ông T1 không biết, ông T1 chỉ biết bờ đá giữa hai thửa đất là ranh đất đã có từ trước tới giờ và là ranh đất giữa các chủ đất”*.

Lời khai của người làm chứng ông Trương Ngọc V1: *“Ông V1 về đó sinh sống từ năm 1983 nên ông V1 biết đất ông H và đất ông Í có ranh đất là bờ đá rất lớn vẫn còn tới hiện nay. Thửa đất 287 của ông Í trước đây ông Hiếu c sử dụng. Chủ đất ông H trước đây là ông Nguyễn Minh L2 và vợ là bà Huỳnh Thị A bán lại cho gia đình ông H. Ông L2 sử dụng đất trước đây không có tranh chấp với hộ giáp ranh, tới khi ông Í về sử dụng đất thì mới tranh chấp với ông H”*.

Theo xác nhận của nguyên đơn thì khi mua đất của bà T thì trên đất đã tồn tại bờ đá và nguyên đơn không sử dụng phần đất tranh chấp, mà phần đất tranh chấp này do bị đơn trực tiếp sử dụng. Tại biên bản thẩm định, xem xét tại chỗ thì: hiện trạng phần đất đang tranh chấp hiện do phía bị đơn trực tiếp sử dụng: công trình trên đất có giếng sâu, đường kính khoảng 1,5 m và cây trồng.

Hơn nữa, nguyên nhân phát sinh tranh chấp do ông Nguyễn Í khi đo vẽ lại phục vụ việc cấp đổi giấy chứng nhận vào năm 2022 mới phát hiện bị đơn đang sử dụng một phần đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho mình.

Mặt khác, trên thực tế, bờ đá làm ranh giới giữa thửa đất 263 với các thửa đất giáp ranh, không chỉ riêng thửa 287; nên không thể dựa vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Í, bà V để xác định ranh giới như cấp sơ thẩm đã xác định.

Như vậy, lời khai của những người làm chứng hoàn toàn thống nhất về việc khẳng định: bờ đá là ranh giới giữa thửa đất số 263 và thửa 287 được hình thành do các chủ sử dụng đất cũ xác lập từ trước năm 1990. Phần đất tranh chấp bị đơn vẫn là người trực tiếp sử dụng kể từ khi nhận chuyển nhượng; trên đất có cây dừa lâu năm và giếng nước của các chủ cũ trước đây để lại cho bị đơn tiếp tục quản lý, sử dụng. Nguyên đơn từ khi nhận chuyển nhượng từ năm 2015 đến nay vẫn không sử dụng phần đất tranh chấp này. Do đó, có căn cứ để xác định bờ đá làm ranh giới sử dụng đất giữa các thửa đất đã tồn tại trước khi các bên được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng; đến thời điểm tranh chấp vào năm 2022 là hơn 30 năm. Căn cứ khoản 1 Điều 175 BLDS năm 2015 quy định các

căn cứ xác định ranh giới giữa các bất động sản như sau: “Ranh giới giữa các bất động sản liền kề được xác định theo thỏa thuận hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Ranh giới cũng có thể được xác định theo tập quán hoặc theo ranh giới đã tồn tại từ 30 năm trở lên mà không có tranh chấp”, thì có đủ căn cứ xác định ranh giới giữa thửa 287 và thửa 263 là bờ đá hiện hữu; được xác định từ điểm 3 nối đến điểm 9 được thể hiện trên Mảnh trích đo địa chính số 639-2022 lập ngày 12/01/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Đ.

[2.3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu phản tố của bị đơn thì thấy:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 175 Bộ luật dân sự 2015 quy định “Người sử dụng đất được sử dụng không gian và lòng đất theo chiều thẳng đứng từ ranh giới của thửa đất phù hợp với quy định của pháp luật và không được làm ảnh hưởng đến việc sử dụng đất của người khác”. Do đó, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bị đơn trả lại diện tích đất 240,8 m² (bao gồm bờ đá và diện tích nằm ngoài bờ đá) là không có cơ sở.

Xét việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của UBND huyện Đ cho thửa đất 287 tờ bản đồ số 6 thì thấy: Ông Ngô Minh H4, bà Bùi Thị Thanh T4 không trực tiếp sử dụng diện tích đất tranh chấp. Tại thời điểm cấp giấy, Ủy ban nhân dân huyện Đ không đo đạc thực tế đất của các đương sự nên đã cấp giấy không phù hợp với ranh giới đất thực tế; nên UBND huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất tranh chấp cho ông Ngô Minh H4, bà Bùi Thị Thanh T4 là không đúng đối tượng quy định tại khoản 4 Điều 50 Luật đất đai năm 2003; ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của chủ sử dụng thửa đất số 263. Đối với việc đăng ký biến động sang tên phần đất tranh chấp cho bà Bùi Thị Thanh T nay là ông Nguyễn Í và bà Phan Thị V được thực hiện trên cơ sở hợp đồng chuyển nhượng; việc các bên chuyển nhượng đất cho nhau chỉ căn cứ vào diện tích ghi trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không căn cứ vào thực tế sử dụng đất của các bên từ trước đến nay.

Vì vậy, để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho người đang trực tiếp sử dụng đất cần chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, điều chỉnh lại giấy chứng nhận số BG599115 được Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 15/9/2011 cho bà Bùi Thị Thanh T, sang tên ông Nguyễn Í, bà Phan Thị V vào ngày 23/4/2015 theo hướng giảm diện tích 240,8 m² của thửa đất 287, tờ bản đồ số 6 tọa lạc tại xã L, huyện Đ để phù hợp với ranh giới thực tế là phù hợp.

Tòa án cấp sơ thẩm đã căn cứ vào ranh trên giấy chứng nhận QSD đất đã cấp cho thửa đất 287 tờ bản đồ số 6, không căn cứ vào ranh thực tế để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có căn cứ.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm có đủ cơ sở để chấp nhận kháng cáo của ông Phan Thanh H; sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 88/2023/DS-ST ngày 28/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa

– Vũng Tàu theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

[3] Về chi phí tố tụng:

Do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận nên nguyên đơn – ông Í phải chịu 5.492.000 đồng; ông Í đã nộp đủ.

Riêng chi phí tố tụng tại cấp phúc thẩm: bị đơn – ông H tự nguyện chịu, đã nộp đủ.

[4] Về án phí:

Do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận nên nguyên đơn – ông Í phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Do yêu cầu kháng cáo được chấp nhận nên ông H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự,

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Phan Thanh H;

Sửa toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 88/2023/DS-ST ngày 28/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Đất Đỏ; cụ thể như sau:

Áp dụng: Điều 175 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 101, 166, 203 Luật Đất Đai 2013; Điều 26, 27, 29 Nghị quyết 326/2016/NQ-UBTNQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Í đối với ông Phan Thanh H về việc: “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Phan Thanh H;

Xác định ranh giới giữa thửa đất số 287 và 263 tờ bản đồ số 06, xã L, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu là đường thẳng từ điểm 3 nối đến điểm 9 được thể hiện trên Mảnh trích đo địa chính số 639-2022 lập ngày 12/01/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Đ.

Ông Phan Thanh H được quyền sử dụng hợp pháp đối với diện tích đất 240,8 m² có các điểm tọa độ lần lượt là (1,2,3,9,1) tọa lạc tại xã L, huyện Đ được thể hiện trên Mảnh trích đo địa chính số 639-2022 lập ngày 12/01/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Đ.

Buộc Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu phải có trách nhiệm chỉnh lý, đăng ký biến động giấy chứng nhận số BG599115 được Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 15/9/2011 cho bà Bùi Thị Thanh T, sang tên ông Nguyễn Í, bà Phan Thị V vào ngày 23/4/2015 theo hướng giảm diện tích 240,8 m² của thửa đất 287, tờ bản đồ số 6 tọa lạc tại xã L, huyện Đ.

Các đương sự được quyền liên hệ tới Cơ quan Nhà nước để chỉnh lý, đăng ký biến động và thực hiện quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quyết định của bản án và quy định của pháp luật về đất đai.

3. Về chi phí tố tụng:

Tại cấp sơ thẩm: Ông Nguyễn Í đã nộp đủ.

Tại cấp phúc thẩm: Ông Phan Thanh Huệ H đã nộp đủ.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Í phải nộp 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm; được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0009938 ngày 06 tháng 10 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Ông Í đã nộp xong.

Ông Phan Thanh H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả lại cho ông H số tiền tạm ứng án phí đã nộp 2.700.000 đồng (Hai triệu bảy trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0010313 ngày 02 tháng 6 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Phan Thanh H không phải chịu.

Hoàn trả lại cho ông H số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004199 ngày 30/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

6. 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, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan 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, 7a, 7b 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.

7. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 20/5/2024)

(Kèm theo là *Mảnh trích đo địa chính của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Đ lập ngày 12/01/2023*).

Nơi nhận:

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

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

Cao Xuân Long