

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU**

Bản án số: 11/2022/DS-PT
Ngày 14-01-2022
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

**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 Minh Vỹ
Các Thẩm phán: Ông Trương Văn Tâm
Ông Trịnh Hoàng Anh

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Lý - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

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

Ngày 14 tháng 01 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 110/2021/TLPT-DS ngày 13 tháng 12 năm 2021 về “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2021/DS-ST ngày 12 tháng 10 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 109A/2021/QĐ-PT ngày 30 tháng 12 năm 2021 và Quyết định thay đổi người tiến hành tố tụng số 03/2022/QĐ-PT ngày 13 tháng 01 năm 2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

Bà Phan Thị L, sinh năm 1982.

Địa chỉ: Tổ L, ấp T, xã T, thành phố K, tỉnh Đồng Nai (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:

Ông Lê Quang V, sinh năm 1962.

Địa chỉ: Đường D, khu phố N, phường T, thành phố R, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (Theo giấy ủy quyền ngày 24-12-2020 tại Ủy ban nhân dân xã G, huyện M, tỉnh Đồng Nai) (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:

Ông Lê Văn N, Luật sư thuộc Văn phòng Luật sư N – Đoàn Luật sư tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

Địa chỉ: Đường V, phường T, thành phố R, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (có mặt).

- Bị đơn:

Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1972 và bà Lưu Thị N, sinh năm 1970.

Cùng địa chỉ: Tổ M, khu phố N, phường T, thành phố R, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn:

Ông Phạm Quốc D, Luật sư thuộc Văn phòng Luật sư C – Đoàn Luật sư tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

Địa chỉ: Đường Q, phường H, thành phố T, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ủy ban nhân dân thành phố R, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

Địa chỉ: Đường H, phường H, thành phố R, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Vinh Q - Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố R (vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Ủy ban nhân dân thành phố R:

Bà Lê Thị Ngọc M - Chuyên viên Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố R, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt).

- Người làm chứng:

1. Ông Thái Đình M; sinh năm 1957.

Địa chỉ: Tổ M, khu phố N, phường T, thành phố R, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (có mặt).

2. Ông Trần Kim B, sinh năm 1957.

Địa chỉ: Tổ B, khu phố N, phường T, thành phố R, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (có mặt).

3. Bà Nguyễn Thị Hồng H, sinh năm 1981.

Địa chỉ: Đường G, phường T, thành phố R, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (có mặt).

4. Bà Vũ Thị L, sinh năm 1962.

Địa chỉ: Đường H, tổ N, khu phố B, phường T, thành phố R, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt).

5. Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1977.

Địa chỉ: Đường N, khu phố N, phường T, thành phố R, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt).

- Người kháng cáo: Ông Nguyễn Văn T và bà Lưu Thị N – Bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Phan Thị L (do ông Lê Quang V đại diện) trình bày:

Ngày 10-12-2011, bà L nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Huỳnh Văn M có chiều ngang 6m, chiều dài 30m và tứ cận như sau: Hướng Đông giáp ông H; hướng Tây giáp ông Q; hướng Nam giáp đường giao T; hướng Bắc giáp ông B. Giá chuyển nhượng là 150.000.000 đồng, bà L đã giao đủ tiền cho ông M, ông M đã bàn giao đất cho bà L.

Nguồn gốc đất là của Bộ Tư Lệnh Quân khu B phân phối cho ông Huỳnh Văn M vào năm 2003 nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2010, Quân khu B bàn giao lại toàn bộ khu đất cho Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa-

Vũng Tàu trong đó có cả diện tích đất đã phân lô giao cho cán bộ sĩ quan quân đội. Năm 2011, Ủy ban nhân dân tỉnh thu hồi một phần diện tích đất để làm công viên 30/4 và mở đường. Sau khi bị thu hồi, ông M chuyển nhượng diện tích đất còn lại cho bà L bằng giấy tờ tay (trong đó có 40,2m² là đất được Quân khu B giao, còn lại là đất ông M bao chiếm của Quân khu B). Năm 2013, để có cơ sở cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố R tiến hành đo vẽ và cấp sơ đồ vị trí từng thửa đất cho các hộ đang sử dụng đất tại khu K, phường T, thành phố R, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

Ngày 23-4-2020, bà L được Ủy ban nhân dân thành phố R cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 151m² thuộc thửa 1007, tờ bản đồ 17, tọa lạc phường T, thành phố R, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. Ngày 17-6-2020, bà L chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp sang đất ở với diện tích 40m² để xây dựng nhà. Do thửa đất trên là đất trống nên ông T, bà N có rào lại một phần để nuôi gà. Thời điểm đó bà L chưa có nhu cầu sử dụng nên vẫn để cho vợ chồng ông T sử dụng, nhưng khi có nhu cầu làm nhà bà L yêu cầu ông T, bà N tháo dỡ hàng rào thì họ không đồng ý với lý do ông bà đã sử dụng từ 23 năm nay. Vì vậy, bà L khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông T và bà N trả lại diện tích đất lấn chiếm khoảng 78m² thuộc một phần thửa đất số 1007, tờ bản đồ 17 tọa lạc phường T, thành phố R, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 836039 do Ủy ban nhân dân thành phố R cấp ngày 23-4-2020 cho bà Phan Thị L.

Sau khi có kết quả đo vẽ, ngày 28-01-2021 bà L xác định lại yêu cầu khởi kiện là buộc ông T và bà N trả lại diện tích đất lấn chiếm 73,6m² thuộc một phần thửa đất số 1007, tờ bản đồ 17 tọa lạc phường T, thành phố R, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn đồng ý hỗ trợ cho bị đơn số tiền 50.000.000 đồng để di dời tài sản trên đất nếu bị đơn có thiện chí hòa giải, còn khi vụ án đã đưa ra xét xử thì nguyên đơn không đồng ý hỗ trợ. Nguyên đơn không yêu cầu yêu cầu định giá lại tài sản, đồng ý với sơ đồ vị trí do Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường cung cấp ngày 02-12-2020.

Bị đơn ông Nguyễn Văn T và bà Lưu Thị N trình bày:

Vào năm 1993, ông T nhận chuyển nhượng diện tích đất của ông Nguyễn Văn N ở khu phố N, phường T, thành phố R và đến năm 1997 thì ông T xây nhà ở. Năm 2017, ông bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Giáp ranh đất của ông T là một khu đất trống. Năm 1998, ông T lập gia đình, do hoàn cảnh khó khăn, thấy khu đất trống nên hai vợ chồng đã rào bằng kẽm gai lưới B40 để trồng cây ăn quả và chăn nuôi gà. Quá trình canh tác, sử dụng không ai tranh chấp. Khoảng năm 2016-2017 Nhà nước có chủ trương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các hộ dân trên địa bàn khu phố N, phường T, thành phố R, ông bà xin hợp thức hóa diện tích đất trống này nhưng cán bộ địa chính phường trả lời đây là đất công không hợp thức hóa được. Tuy nhiên, đến tháng 02 năm 2020 địa chính phường tham mưu để cho bà Phan Thị L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Qua yêu cầu khởi kiện của bà L, ông T bà N không đồng ý. Ông bà cho rằng nếu Nhà nước lấy đất để làm công trình phúc lợi thì ông bà sẵn sàng trả nhưng để cấp cho một cá nhân nào khác thì ông bà không đồng ý. Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Phan Thị L như vậy là không đúng. Ngày 02-4-2021, ông T có đơn yêu cầu phản tố, đề nghị Tòa án giải quyết:

Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 836039 đối với thửa đất số 1007, tờ bản đồ 17 với diện tích 151m² do Ủy ban nhân dân thành phố R cấp ngày 03-4-2020 cho bà Phan Thị L.

Công nhận quyền sử dụng đất diện tích 73,6m² thuộc một phần thửa đất số 1007, tờ bản đồ 17 tọa lạc phường T, thành phố R, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cho ông Nguyễn Văn T và bà Lưu Thị N.

Ông bà không có ý kiến gì về giá mà Hội đồng đã định, không yêu cầu định giá lại tài sản, đồng ý với sơ đồ vị trí do Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cung cấp ngày 02-12-2020.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thành phố R trình bày:

Qua rà soát hồ sơ có liên quan, ngày 05-11-2012, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thành phố R (nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố R) có Công văn số 286/VPĐKQSDĐ về việc đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc khu K – phường T. Theo đó, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất đề nghị Ủy ban nhân dân phường T tiến hành thông báo và hướng dẫn cho các hộ dân sử dụng đất thuộc khu vực phù hợp quy hoạch đăng ký lập thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

Ngày 04-3-2013, Ủy ban nhân dân phường T có thông báo số 22/TB-UBND thông báo thời gian đo đạc đất cho các hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất tại khu K, phường T.

Như vậy tại thời điểm năm 2013, ông Nguyễn Văn T, bà Phan Thị L cũng như các hộ gia đình, cá nhân khác sử dụng đất tại khu vực này được Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thành phố R thực hiện việc đo vẽ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo đó, ông Nguyễn Văn T yêu cầu đo vẽ cấp giấy đối với phần diện tích 116,5m² thuộc thửa số 180 (mới là thửa 701), tờ bản đồ số 16, phường T theo Sơ đồ vị trí khu đất do Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất lập ngày 26-6-2013. Phần diện tích này, ông T đã thực hiện thủ tục đăng ký cấp giấy và được Ủy ban nhân dân thành phố R cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 339975 ngày 29-11-2017.

Bà Phan Thị L yêu cầu đo vẽ cấp giấy đối với diện tích 151,0m² thuộc thửa đất số 250, tờ bản đồ số 16, phường T theo Sơ đồ vị trí khu đất do Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất lập ngày 27-6-2013.

Ông Nguyễn Văn T, bà Lưu Thị N cho rằng phần diện tích đất tranh chấp của ông bà sử dụng khoảng 23 năm nay nhưng không có giấy tờ chứng minh về việc sử dụng đất. Mặt khác, tại thời điểm đo đạc năm 2013, ông T, bà N không chỉ ranh

phần diện tích trên khi đo đạc để lập thủ tục cấp giấy chứng nhận. Phần diện tích trên được bà Phan Thị L chỉ ranh đo vẽ để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tại Sơ đồ vị trí lập ngày 26-6-2013 thể hiện kết quả đo vẽ cấp giấy phần diện tích 116,5m² của ông Nguyễn Văn T có thể hiện ranh giới, diện tích 151,0m² theo chỉ ranh của bà Phan Thị L.

Căn cứ vào xác nhận của Ủy ban nhân dân phường T về nguồn gốc đất và căn cứ quy định của pháp luật đất đai, việc Ủy ban nhân dân thành phố R cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Phan Thị L đối với diện tích 151,0m² thuộc thửa 1007, tờ bản đồ số 17, phường T là đúng trình tự và quy định của pháp luật. Ông T, bà N không cung cấp được hồ sơ, tài liệu xác định việc Ủy ban nhân dân thành phố R cấp giấy chứng nhận cho bà Phan Thị L là sai.

Từ những cơ sở trên, việc ông Nguyễn Văn T, bà Lưu Thị N yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Phan Thị L là không có cơ sở, đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông T.

Người làm chứng ông Thái Đình M trình bày:

Ông là chỉ huy trưởng Trung đoàn 201, Sư đoàn 302, Bộ Tư Lệnh Quân khu B, chịu trách nhiệm quản lý bảo vệ đất Quốc phòng. Một số hộ dân không phải là cán bộ chiến sĩ có ý định lấn chiếm đất quốc phòng để sử dụng đều bị đơn vị ngăn cản. Năm 2000, Bộ Quốc phòng tạo điều kiện cấp đất cho các cán bộ, chiến sĩ để ở và sinh sống theo Công văn 1090 của Quân khu B. Trong đó, khu A3 được cấp cho 70 hộ, mỗi lô tiếp giáp nhau. Diện tích được cấp theo Công văn 1090 là 150m² nhưng thực tế diện tích sử dụng của mỗi hộ là lớn hơn diện tích được cấp. Năm 2011, Ủy ban nhân dân tỉnh có chủ trương thu hồi một phần diện tích đất để làm khu tái định cư 30/4 và mở đường D. Phần đất bị thu hồi có hộ của ông Huỳnh Văn M và các hộ khác. Sau khi bị thu hồi, diện tích còn lại ông M chuyển nhượng cho bà Phan Thị L. Năm 2012, Ủy ban yêu cầu địa chính xuống đo đạc, rà soát lại thực tế sử dụng đất và ai có nhu cầu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì làm thủ tục để được cấp giấy. Sau khi thu hồi thì diện tích thực tế của ông M là 151m². Ông M chuyển công tác, không có nhu cầu sử dụng chuyển nhượng lại cho bà L. Năm 2020, bà L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Không riêng hộ của ông M, tất cả các hộ khác sử dụng đất thực tế lớn hơn nhiều so với diện tích đất được Quân khu B phân phối. Khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Ủy ban căn cứ các giấy tờ hợp lệ và diện tích thực tế sử dụng, không căn cứ vào diện tích đất theo Công văn 1090 sau khi bị thu hồi để cấp cho các hộ.

Người làm chứng ông Trần Kim B trình bày:

Ông B cũng là cán bộ công tác tại Trung đoàn 201, Sư đoàn 302 của Quân khu B. Ông biết việc giao đất cho cán bộ ở khu A3 vào năm 2000, các lô được phân phối quay về hướng Đông Bắc, trong đó có lô số 02 của ông Huỳnh Văn M. Các lô đất này theo công văn của Quân khu B được phân phối là diện tích 150m² nhưng thực tế sử dụng lớn hơn có hộ 250m², có hộ hơn 1.000m². Sở dĩ có việc diện tích sử dụng lớn hơn đất được phân phối và không đều nhau là do nhu cầu sử dụng vào mục đích sản xuất của các hộ khác nhau và sự bao chiếm đất Quốc phòng của từng hộ là khác nhau. Do đó, mặc dù theo danh sách các hộ được phân phối diện

diện tích giống nhau nhưng thực tế sử dụng là khác nhau. Thời điểm giao đất cho cán bộ chiến sĩ thì giữa đất Quốc phòng và đất của dân có ranh giới rõ ràng.

Năm 2010, Quân khu 7 bàn giao đất lại cho địa phương theo hiện trạng. Do năm 2011, Ủy ban tỉnh có chủ trương thu hồi đất để làm công viên 30/4 và mở đường D, khi con đường D hình thành thì tất cả các lô đất cùng dãy với lô của ông Huỳnh Văn M đều quay về hướng Đông Nam và Tây Nam (tức là mặt tiền đường của các lô đất đều quay ngược lại). Còn đối với hộ ông Nguyễn Văn T mua đất của ông Nguyễn Văn N, ông N mua lại của ông B (đất giáp bờ rào của ông B). Năm 1997, ông T xây dựng nhà hết diện tích đất, do không có giấy phép xây dựng nên cũng bị lập biên bản. Sau này, ông T có trồng một số cây tràm xen lẫn một số cây khác. Sau này ông T xây thêm công trình móng đá chẻ trên phần cuối đất nhà ông thì ông mới dùng dây kẽm gai vây quanh phần đất lấn chiếm dùng để nuôi gia cầm. Phần đất đang tranh chấp hiện nay ông M đã chuyển nhượng cho bà Phan Thị L và bà L đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Người làm chứng bà Nguyễn Thị Hồng H trình bày:

Bà là người nhận chuyển nhượng lại đất của ông Nguyễn Văn H ở lô số 03 tiếp giáp với lô đất mà hiện nay bà Phan Thị L đang tranh chấp với ông Nguyễn Văn T và bà Lưu Thị N nên bà cũng biết rất rõ về nguồn gốc cũng như quá trình sử dụng của các thửa đất này. Toàn bộ khu đất này là của Quốc phòng do Quân khu B, Sư đoàn 302 quản lý. Đối với khu A3 được Quân khu B cấp với diện tích mỗi lô là 150m², trong đó ông Huỳnh Văn M được cấp ở lô số 02 vào năm 2000 theo Công văn 1090. Năm 2010, Quân khu B bàn giao lại toàn bộ khu đất cho Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. Năm 2011, Ủy ban tỉnh có quyết định thu hồi đất để làm công viên 30/4 và mở đường D có thu hồi một phần đất của các hộ ở khu A3. Năm 2012, Ủy ban nhân dân thành phố R thông báo triển khai đo đạc lại toàn bộ các lô đất ở khu A3 đối với phần đất còn lại sau khi thu hồi để làm cơ sở cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hộ của ông M, sau này chuyển nhượng cho bà L diện tích thực tế sau khi bị thu hồi 151m² là đúng, bởi vì đối với lô của bà H là lô số 03 tiếp giáp với lô đất của ông M, khi Quân khu giao đất cũng chỉ giao 150m², diện tích bị thu hồi bằng với diện tích thu hồi của ông M nhưng thực tế hiện nay đang sử dụng và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích là 154.4m².

Người làm chứng ông Nguyễn Văn T trình bày:

Ông vào sinh sống tại phường T từ năm 1998 thì thấy ông Nguyễn Văn T, bà Lưu Thị N đã và đang sinh sống ở địa chỉ hiện tại từ đó đến nay không ai tranh chấp cho đến khi bà L khởi kiện. Ông được biết mảnh đất đang tranh chấp hiện nay ông T và bà N đang nuôi gà. Ngoài ra, ông không biết thông tin gì thêm.

Người làm chứng bà Vũ Thị L trình bày:

Bà là hàng xóm của ông T, bà N. Bà sống ở khu vực đó từ năm 2003, bà có nhìn thấy ông T, bà N nuôi gà và trồng một số cây ăn trái như chuối, xoài... trên phần đất mà hiện nay đang tranh chấp. Nguồn gốc đất của khu đó, kể cả phần đang

tranh chấp là của quân đội. Bà biết ông T không phải là người trong quân đội, ông T mua lại đất này của ai thì bà không rõ. Ngoài ra, bà không biết thông tin gì thêm.

Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn - Luật sư Lê Văn N trình bày:

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Vì nguồn gốc đất tranh chấp là của Quân khu B quản lý, sau đó phân lô giao đất cho cán bộ chiến sĩ canh tác, trong số đó có ông Huỳnh Văn M cũng được giao 01 lô đất ở vị trí số 02, khu A3 với diện tích là 150m². Quá trình sử dụng, ông M có bao chiếm thêm phần diện tích đất của Quân khu. Sau khi bị thu hồi một phần diện tích, phần còn lại trên thực địa ông M chuyển nhượng toàn bộ cho bà Phan Thị L theo giấy tờ mua bán với diện tích khoảng 180m².

Trong khi đó, lời khai về quá trình sử dụng đất của bị đơn là không có cơ sở. Bản thân ông T, bà N khai về nguồn gốc đất cũng không chính xác, khi thì ông bà cho rằng nguồn gốc đất là của Bộ Quốc phòng, khi ông bà cho rằng đất do khai phá và có khi ông bà lại khai thấy đất trống nên sử dụng chứ không biết đất của ai. Quá trình sử dụng ông bà khai, ban đầu là đất ao khi làm đường D ông bà có đổ đất san lấp nhưng cũng không có chứng cứ chứng minh. Việc ông bà sử dụng trên phần đất tranh chấp là đang sử dụng trên phần đất của người khác quản lý là vi phạm về Luật đất đai, chưa kể việc ông T, bà N thu lợi từ việc sử dụng trên phần đất của bà L. Quá trình làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà L, Ủy ban đã làm đúng trình tự, tiến hành niêm yết công khai nhưng không có một sự phản đối nào từ phía bị đơn. Do đó, yêu cầu phản tố của ông T không có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận.

Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn - Luật sư Phạm Quốc D trình bày:

Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Văn T. Lý do: Ông T và bà N đã sử dụng diện tích đất tranh chấp từ năm 1997 đến nay không ai ngăn cản và thực tế ông T, bà N vẫn đang sử dụng. Quá trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Ủy ban nhân dân thành phố R cho bà Phan Thị L không cho các hộ lân cận ký giáp ranh, không tiến hành xác minh thực địa. Ủy ban nhân dân thành phố R sử dụng sơ đồ vị trí thửa đất được đo vẽ năm 2013 để làm căn cứ cấp diện tích cho bà L là chưa đảm bảo. Bản thân ông T, bà N đang sử dụng đất thì phải được xét ưu tiên hàng đầu về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi bị thu hồi thì diện tích của ông M còn khoảng 40,2m² nhưng ông M lại chuyển nhượng cho bà L diện tích 180m² là không phù hợp. Rõ ràng phía nguyên đơn khai diện tích đất do ông M bao chiếm, điều này cũng được Ủy ban phường xác nhận nhưng lại không thể tồn tại, bởi vì cùng một diện tích đất mà cả hai bên đều khai là bao chiếm thì không thể xảy ra. Vì thế, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà L trái quy định pháp luật, chưa đảm bảo về mặt trình tự thủ tục. Đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Bà Lê Thị Ngọc M, chuyên viên phòng Tài nguyên và Môi trường trình bày:

Ủy ban nhân dân thành phố R cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Phan Thị L trên cơ sở chứng cứ bà L cung cấp và xác nhận của Ủy ban nhân dân phường T về nguồn gốc đất đủ điều kiện để cấp giấy. Trình tự, thủ tục cấp giấy cho bà Phan Thị L đã đảm bảo đúng quy định của Luật đất đai và Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15-5-2014 của Chính phủ. Hơn nữa, ông T không đưa ra được chứng cứ về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà L là sai nên không có căn cứ để hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Phan Thị L. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn T.

Tại bản án dân sự sơ thẩm 25/2021/DS-ST ngày 12 tháng 10 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị L về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” đối với bị đơn ông Nguyễn Văn T và bà Lưu Thị N.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn T về yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 836039 đối với thửa đất 1007, tờ bản đồ 17 diện tích 151m² và công nhận quyền sử dụng đất diện tích đất 73,6m² thuộc một phần thửa đất số 1007, tờ bản đồ 17 tọa lạc phường T, thành phố R, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cho ông Nguyễn Văn T và bà Lưu Thị N.

3. Buộc ông Nguyễn Văn T và bà Lưu Thị N phải trả lại cho bà Phan Thị L diện tích đất 73,6m² thuộc một phần thửa số 1007, tờ bản đồ 17, tọa lạc phường T, thành phố R, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (thuộc các điểm 1, 2, 3, 4, 7 và 8) thửa số 1007, tờ bản đồ số 17 phường T, thành phố R, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (*Vị trí tứ cận được xác định cụ thể theo sơ đồ vị trí do Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu lập ngày 02-12-2020, kèm theo Bản án*).

4. Buộc bà Phan Thị L phải có trách nhiệm thanh toán giá trị tài sản trên đất cho ông Nguyễn Văn T và bà Lưu Thị N với số tiền 6.130.700 đồng.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí đo đạc, định giá và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 22-10-2021, ông Nguyễn Văn T, bà Lưu Thị N nộp đơn kháng cáo, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng: Bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 836039 đối với thửa đất số 1007, tờ bản đồ số 17 phường T, thành phố R, diện tích 151 m² do Ủy ban nhân dân thành phố R cấp cho bà Phan Thị L, công nhận quyền sử dụng đất diện tích 73,6 m² đất đang tranh chấp cho ông T, bà N.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn bà Phan Thị L (do ông Lê Quang V đại diện) giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Bị đơn ông Nguyễn Văn T, bà Lưu Thị N giữ nguyên yêu cầu phản tố và yêu cầu kháng cáo.

Sau khi Hội đồng xét xử hòa giải, các đương sự đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ nội dung vụ án như sau:

1. Bị đơn ông Nguyễn Văn T và bà Lưu Thị N đồng ý trả lại cho bà Phan Thị L diện tích đất 73,6 m² thuộc một phần thửa đất số 1007, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại phường T, thành phố R, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (thuộc các điểm 1,2,3,4,7,8 theo sơ đồ vị trí do Trung tâm Kỹ thuật tài nguyên và môi trường tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu lập ngày 02-12-2020) và tự nguyện tháo dỡ, di dời toàn bộ tài sản là: Vật kiến trúc, cây trồng hiện có trên diện tích đất trên chậm nhất là ngày 21-01-2022.

2. Nguyên đơn bà Phan Thị L (do ông Lê Quang V đại diện) đồng ý hỗ trợ cho ông Nguyễn Văn T và bà Lưu Thị N số tiền 400.000.000 đồng. Việc giao tiền chậm nhất là ngày 21-01-2022.

3. Nguyên đơn tự nguyện chịu án phí sơ thẩm và các chi phí tố tụng tại cấp sơ thẩm. Bị đơn tự nguyện chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Kể từ ngày bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, nếu bên có nghĩa vụ thanh toán chậm thực hiện nghĩa vụ thì hàng tháng phải trả thêm cho bên được thi hành án khoản tiền lãi của số tiền chậm thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

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

Về tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn nộp trong thời hạn luật định. Những người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng và đầy đủ trình tự, thủ tục tố tụng theo quy định. Những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ tố tụng.

Về nội dung: Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn và bị đơn đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án. Xét sự thỏa thuận của các đương sự là hoàn toàn tự nguyện, không trái pháp luật và đạo đức xã hội nên đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] *Về tố tụng:*

[1.1] Đơn kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn T, bà Lưu Thị N nộp trong thời hạn luật định nên được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thành phố R và người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho Ủy ban nhân dân thành phố R vắng mặt và đã có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Do vậy, Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, xét xử vắng mặt đương sự này.

[2] *Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn T, bà Lưu Thị N:*

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn bà Phan Thị L (do ông Lê Quang V đại diện) và bị đơn ông Nguyễn Văn T, bà Lưu Thị N đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án như trên. Xét sự thỏa thuận của các đương sự là hoàn toàn tự nguyện, không trái pháp luật và đạo đức xã hội, không ảnh hưởng đến quyền lợi, nghĩa vụ của đương sự vắng mặt, nên Hội đồng xét xử thống nhất chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát, sửa bản án sơ thẩm theo hướng công nhận sự thỏa thuận nêu trên của các đương sự tại phiên tòa.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 300 Bộ luật tố tụng dân sự;

Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2021/DS-ST ngày 12 tháng 10 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, như sau:

1. Bị đơn ông Nguyễn Văn T và bà Lưu Thị N đồng ý trả lại cho nguyên đơn bà Phan Thị L diện tích đất 73,6 m² thuộc một phần thửa đất số 1007, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại phường T, thành phố R, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (thuộc các điểm 1,2,3,4,7,8 theo sơ đồ vị trí do Trung tâm Kỹ thuật tài nguyên và môi trường tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu lập ngày 02-12-2020) và tự nguyện tháo dỡ, di dời toàn bộ tài sản là: Vật kiến trúc, cây trồng hiện có trên diện tích đất trên chậm nhất là ngày 21-01-2022.

2. Nguyên đơn bà Phan Thị L (do ông Lê Quang V đại diện) đồng ý hỗ trợ cho ông Nguyễn Văn T và bà Lưu Thị N số tiền 400.000.000 (bốn trăm triệu) đồng. Việc giao tiền chậm nhất là ngày 21-01-2022.

Kể từ ngày bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, nếu bên có nghĩa vụ thanh toán chậm thực hiện nghĩa vụ thì hàng tháng phải trả thêm cho bên được thi hành án khoản tiền lãi của số tiền chậm thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

3. Về chi phí tố tụng:

Nguyên đơn bà Phan Thị L tự nguyện chịu toàn bộ số tiền chi phí do vẽ, định giá, xem xét thẩm định tại chỗ và sao lục tài liệu, chứng cứ là 6.000.000 (sáu triệu) đồng và đã nộp xong.

4. Về án phí:

4.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn bà Phan Thị L nộp 300.000 (ba trăm ngàn) đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch và 20.000.000 (hai mươi triệu) đồng án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch, tổng cộng là 20.300.000 (hai mươi triệu ba trăm ngàn) đồng, được khấu trừ vào số tiền 527.000 (năm trăm hai mươi bảy ngàn) đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0002911 ngày 05-10-2020 của Chi cục Thi

hành án dân sự thành phố R, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. Bà L còn phải nộp 19.773.000 (mười chín triệu bảy trăm bảy mươi ba ngàn) đồng án phí sơ thẩm.

Bị đơn ông Nguyễn Văn T, bà Lưu Thị N nộp 300.000 (ba trăm ngàn) đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với phần yêu cầu phản tố, được khấu trừ vào số tiền 300.000 (ba trăm ngàn) đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0003329 ngày 02-4-2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố R, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. Ông T, bà N đã nộp xong án phí sơ thẩm.

4.2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Bị đơn ông Nguyễn Văn T, bà Lưu Thị N nộp 300.000 (ba trăm ngàn) đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền 300.000 (ba trăm ngàn) đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0004045 ngày 28-10-2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố R, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. Ông T, bà N đã nộp xong án phí phúc thẩm.

5. Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (14-01-2022).

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, 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.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh BR-VT;
- Sở Tư pháp tỉnh BR-VT;
- TAND Tp. Bà Rịa, tỉnh BR-VT;
- VKSND Tp. Bà Rịa, tỉnh BR-VT;
- Chi cục THADS TP R, tỉnh BR-VT;
- Các đương sự;
- Lưu: Tòa Dân sự, Hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Cao Minh Vỹ