TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÀU**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 120/2025/DS-PT
Ngày 12 - 6 - 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 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 Đào Thị Huệ

Bà Bùi Thị Thương

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

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu: Ông Thái Quốc Bảo - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 05, 12 tháng 6 năm 2025, 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 57/2025/TLPT-DS ngày 04/03/2025 về việc *"Tranh chấp quyền sử dụng đất*".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 68/2024/DS-ST ngày 23/10/2024 của Tòa án nhân dân thị xã Phú Mỹ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 103/2025/QĐ-PT ngày 18/04/2025, Quyết định hoãn phiên tòa số 106/2025/QĐ-PT ngày 06/5/2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn V, sinh năm 1994 (vắng mặt);

Địa chỉ: tổ E, khu phố M, phường M, thành phố P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Vũ Anh T, sinh năm 1973; địa chỉ: số B N, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

- Bị đơn: Bà Huỳnh Thị K, sinh năm 1967 (có mặt);

Địa chỉ: tổ G, khu phố P, phường M, thành phố P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:

1. Ông Nguyễn Công T1, sinh năm 1964 (có mặt); địa chỉ: tổ B, Trung Lập T, T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bà Mai Thị Ngọc Đ, sinh năm 1996 (vắng mặt) và ông Trần Đình H, sinh năm 1999 (có mặt); địa chỉ: số B P, phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Tấn T2 (có mặt), ông Nguyễn Trọng N (vắng mặt) – Luật sư Công ty L3, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ủy ban nhân dân thành phố P;

Địa chỉ: khu T, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Tấn C, chức vụ: Chủ tịch (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Văn H1 – Phó trưởng phòng Tài nguyên – Môi trường thành phố P (vắng mặt); ông Nguyễn Phú H2 – Chủ tịch UBND phường M, thành phố P (vắng mặt).

2. Ngân hàng TMCP Đ6 (B2)

Địa chỉ: số A T, phường L, quận H, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phan Đức T3 – Chủ tịch Hội đồng quản trị (vắng mặt).

Người đại diện theo uỷ quyền: Bà Hà Thị H3 – Giám đốc Phòng G1 – Ngân hàng TMCP Đ6 chi nhánh B3 (vắng mặt).

3. Ông Đào Hồng T4, sinh năm 1952; địa chỉ: Công ty TNHH Â, phường T, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh (vắng mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông T4*:* Ông Nguyễn Như H4 – Luật sư Văn phòng L4 thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H (có mặt).

4. Ông Nguyễn Văn V, sinh năm 1953 (có mặt); địa chỉ: tổ G, khu phố P, phường M, thành phố P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

5. Bà Huỳnh Thị Thu T5, sinh năm 1959 (có mặt); địa chỉ: tổ C, ấp A, xã P, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo uỷ quyền của bà T5*:* Bà Mai Thị Ngọc Đ, sinh năm 1996 (vắng mặt) và ông Trần Đình H, sinh năm 1999 (có mặt); địa chỉ: số B P, phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh;

6. Bà Huỳnh Thị Đ1, sinh năm 1962 (vắng mặt); địa chỉ: thôn T, xã B, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người đại diện theo uỷ quyền của bà Đ1*:* Bà Mai Thị Ngọc Đ, sinh năm 1996 (vắng mặt) và ông Trần Đình H, sinh năm 1999 (có mặt); địa chỉ: Số B P, phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh;

7. Bà Huỳnh Thị H5, sinh năm 1968 (có mặt); địa chỉ: tổ C, ấp C, xã P, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo uỷ quyền của bà H5*:* Bà Mai Thị Ngọc Đ, sinh năm 1996 (vắng mặt) và ông Trần Đình H, sinh năm 1999 (có mặt); địa chỉ: số B P, phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

8. Bà Huỳnh Thị L, sinh năm 1970 (vắng mặt); bà Huỳnh Thị T6, sinh năm 1994 (vắng mặt) và ông Huỳnh Văn G, sinh năm 1993 (có mặt); Cùng địa chỉ: tổ A, ấp A, xã P, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

9. Ông Hoàng Kiến Q, sinh năm 1952 (vắng mặt) và bà Nguyễn Thị Ngọc B, sinh năm 1957 (vắng mặt); địa chỉ: tòa T Masteri T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

10. Ông Trịnh Minh Q1, sinh năm 1972 (vắng mặt) và bà Nguyễn Thị Xuân Á, sinh năm 1974 (vắng mặt); địa chỉ: tổ A, khu phố P, phường M, thành phố P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các ông (bà): Huỳnh Thị Thu T5, Huỳnh Thị Đ1, Huỳnh Thị H5, Huỳnh Thị L, Huỳnh Thị T6, Huỳnh Văn G*:* Ông Nguyễn Tấn T2 (có mặt), ông Nguyễn Trọng N (vắng mặt) – Luật sư Công ty L3, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H.

- Người làm chứng:

1. Bà Nguyễn Thị Nhật L1, sinh năm 1976 (có mặt);

Địa chỉ: tổ G, khu phố P, phường M, thành phố P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu;

2. Ông Nguyễn Văn L2, sinh năm 1981 (có mặt);

Địa chỉ: tổ G, khu phố P, phường M, thành phố P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu;

- Người kháng cáo*:* Bà Huỳnh Thị K, là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo đơn khởi kiện, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Nguyễn Văn V *trình bày:*

Ông Nguyễn Văn V là chủ sử dụng diện tích 4.889,9m^2 thuộc thửa đất số 461, tờ bản đồ số 19, tại phường M, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (sau đây gọi tắt là thửa đất số 461) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DC 455333 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cập nhật biến động sang tên ngày 27/12/2021.

Nguồn gốc thửa đất số 461 do ông Huỳnh Văn C1 và bà Phan Thị Ú khai phá từ năm 1967. Đến ngày 16/8/1996 bà Ú uỷ quyền cho bà Huỳnh Thị Thu T5 (cháu nội) chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích là 5.367m^2 thuộc thửa đất trên cho ông Đào Hồng T4. Khi bà T5 ký Văn bản chuyển nhượng quyền sử

dụng đất ngày 16/8/1996 còn có các cháu của bà Ú gồm bà Huỳnh Thị K, bà Huỳnh Thị Đ1, ông Huỳnh Văn S, bà Huỳnh Thị H5 chứng kiến và ký tên.

Ngày 25/6/1998, ông Đào Hồng T4 chuyển nhượng cho vợ chồng ông Hoàng Kiến Q, bà Nguyễn Thị Ngọc B. Sau đó, ngày 27/10/2008 hộ ông Nguyễn Kiến Q2, bà Nguyễn Thị Ngọc B được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 961071, diện tích 5.038m^2, lý do giảm diện tích là do ông Q2 cho bà K một phần diện tích đất và một phần dành để mở rộng đường.

Ngày 18/5/2018, ông Nguyễn Kiến Q2, bà Nguyễn Thị Ngọc B chuyển nhượng cho ông Trịnh Minh Q1, bà Nguyễn Thị Xuân Á.

Ngày 10/11/2021, bà Á được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DC 455333 đối với diện tích 4.889,9m^2 thuộc thửa 461, tờ bản đồ số 19.

Ngày 09/12/2021, ông Trịnh Minh Q1, bà Nguyễn Thị Xuân Á chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Văn V, diện tích thực tế còn lại là 4.889,9m^2 và ngày 27/12/2021, ông V được chỉnh lý biến động sang tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 26/5/2022, ông Nguyễn Văn V đã thế chấp quyền sử dụng thửa đất số 461 tại Ngân hàng B2 – Chi nhánh B3 để vay vốn. Hiện nay, ông V vẫn đang trả nợ gốc, lãi cho Ngân hàng Đ7.

Bà Huỳnh Thị K là cháu của bà Ú từ miền T lên sinh sống và ở tạm kế bên đất của ông V, không có đất ở. Ông Q2 thấy tội nghiệp cho hoàn cảnh của bà K nên cho bà K một phần đất để sinh sống. Năm 1996 bà K cũng đã ký Văn bản chuyển nhượng quyền sử dụng đất và xác nhận ranh đất, xác nhận việc chuyển nhượng đất cho ông T4. Tuy nhiên, trong quá trình sinh sống bà K đã lấn chiếm ranh đất, làm hàng rào sang phần đất của ông V.

Khi bà Á làm thủ tục đo vẽ, chỉnh lý để xin cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì phát hiện bà K làm hàng rào lấn sang đất của mình nên bà Á yêu cầu tháo dỡ hàng rào thì bà K hứa sẽ tháo dỡ và đồng ý ký tên người sử dụng đất liền kề tại bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất ngày 21/01/2021. Ông V cũng nhiều lần yêu cầu bà K tháo dỡ và đưa cho bà K 5.000.000đ (năm triệu đồng) công tháo dỡ nhưng đến nay bà K vẫn không thực hiện.

Tại đơn khởi kiện ngày 01/6/2022, ông V yêu cầu bà K tháo dỡ hàng rào và trả lại cho ông V diện tích lấn chiếm là 870m^2 (chiều ngang 12,55m, chiều dài 69,28m). Sau khi đo đạc thực tế lồng ghép với ranh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được thể hiện tại Sơ đồ vị trí do Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh B lập ngày 24/11/2022 ông V xác định phần đất bà K lấn chiếm có diện tích là 418,2m^2.

Vì vậy, ông V xác định lại yêu cầu khởi kiện đề nghị Toà án giải quyết:

- Yêu cầu bà Huỳnh Thị K phải tháo dỡ hàng rào lấn chiếm đất trái phép. Việc lấn chiếm đất của bà K là bất hợp pháp nên ông V không có nghĩa vụ bồi thường.

- Yêu cầu bà Huỳnh Thị K trả lại cho ông Nguyễn Văn V diện tích lấn chiếm là 418,2m^2 thuộc thửa đất số 461, tờ bản đồ số 19, toạ lạc tại phường M, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DC 455333 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 10/11/2021, chỉnh lý sang tên ông V ngày 27/12/2021.

Tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

2. Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:

Diện tích thửa đất số 461, tờ bản đồ số 19, toạ lạc tại phường M, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu nằm trong tổng diện tích 27.000m^2 do ông nội bà K là ông Huỳnh Văn C1 và bà Phan Thị Ú khai phá từ năm 1971 theo bản trích Nghị định số 2466 – N/CCDDNN/HCTC.3/NĐ ngày 06/3/1971 cấp thiệt thọ quyền sở hữu cho các nông dân theo chính sách người cày có ruộng tại xã P, tỉnh Phước Tuy.

Năm 1976 ông Nguyễn Văn Đ2 - Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã P gặp ông nội bà để mượn hơn 10.000m^2 đất tăng gia sản xuất nuôi quân nhân. Năm 1984 ông C1 đi đòi đất nhiều lần nhưng xã không trả. Đến năm 1988 ông C1 chết, năm 1991 bà Ú tiếp tục làm đơn đòi lại số đất mà xã đội P (cũ) nay là phường M đã mượn. Đến năm 1995 Ủy ban nhân dân huyện T (nay là thị xã P) ban hành Quyết định số 258/QĐ.UBH ngày 05/12/1995 (Sau đây gọi tắt là Quyết định 258) về việc công nhận việc giải quyết trả lại đất sản xuất cho bà Phan Thị Ú tại xã M. Diện tích được trả lại là 5.751m^2 bao gồm cả diện tích thửa 461 đang tranh chấp. Tuy nhiên, Ủy ban nhân dân huyện T không thực hiện việc giao đất trên thực tế cho gia đình bà nên gia đình bà tiếp tục đi đòi.

Năm 1995, do hoàn cảnh gia đình khó khăn nên gia đình bà gồm bà Ú và các con cháu trong gia đình đã cầm cố Quyết định số 258/QĐ.UBH (bản photo do xã cấp) cho ông Đào Hồng T4 để làm tin việc gia đình vay nợ khoảng 100.000.000 đồng (giấy vay mượn tiền do ông T4 giữ). Do thời gian đã lâu nên việc thoả thuận cầm cố bà không nhớ rõ, giấy tờ về việc vay mượn do ông T4 giữ. Gia đình bà đã nhiều lần yêu cầu Ủy ban nhân dân phường M, Ủy ban nhân dân thị xã P giải quyết nhưng chưa nhận được phản hồi. Vì vậy, việc cơ quan chức năng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông V khi gia đình bà vẫn đang khiếu kiện là sai quy định của pháp luật. Hiện nay, chỉ có bà K, ông V ở trên diện tích đất tranh chấp. Bà K không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông V và có yêu cầu phản tố như sau:

- Yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng diện tích 4.889,9m^2 thuộc thửa đất số 461, tờ bản đồ số 19, toạ lạc tại phường M, thị xã P, tỉnh Bà Rịa -

Vũng Tàu cho bà Huỳnh Thị K, bà Huỳnh Thị Thu T5, bà Huỳnh Thị Đ1, bà Huỳnh Thị H5 và những người kế thừa hợp pháp của ông Huỳnh Văn S là bà Huỳnh Thị L, bà Huỳnh Thị T6 và ông Huỳnh Văn G.

- Yêu cầu Tòa án hủy Văn bản chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/8/1996 cho ông Đào Hồng T4, được Ủy ban nhân dân phường M xác nhận ngày 17/8/1996.

- Yêu cầu Tòa án hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở ngày 25/6/1998 giữa ông Đào Hồng T4 và ông Hoàng Kiến Q.

- Yêu cầu Tòa án hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hoàng Kiến Q, bà Nguyễn Thị Ngọc B với bà Nguyễn Thị Xuân Á số công chứng 1920, quyển số 02 TP/CC – SCC/HĐGD ký ngày 18/5/2018 tại Văn phòng C2, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

- Yêu cầu Tòa án hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trịnh Minh Q1, bà Nguyễn Thị Xuân Á với ông Nguyễn Văn V, số công chứng 5500, quyển số 10/2021TP/CC – SCC /HĐGD ngày 09/12/2021 tại Văn phòng C2, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

- Yêu cầu Tòa án hủy Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2022/168279419/HĐBĐ công chứng số 2985, quyển số 01/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/5/2022 tại Văn phòng C3, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu giữa ông Nguyễn Văn V và Ngân hàng TMCP Đ6.

Quá trình tố tụng: Bị đơn đề nghị Tòa án thụ lý bổ sung yêu cầu phản tố và chuyển hồ sơ vụ án đến Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu để tiến hành giải quyết theo đúng thẩm quyền. Các yêu cầu phản tố bổ sung gồm :

- Yêu cầu Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 961071, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận H07718 do Ủy ban nhân dân huyện T (nay là thị xã P), tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 27/10/2008 cho hộ ông Hoàng Kiến Q và bà Nguyễn Thị Ngọc B.

- Yêu cầu Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DC 455333, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận CB 21921 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 10/11/2021 cho bà Nguyễn Thị Xuân Á.

- Yêu cầu Tòa án hủy cập nhật biến động sang tên ông Nguyễn Văn V ngày 27/12/2021 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã P cập nhật trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DC 455333, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận CB 21921 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 10/11/2021 cho bà Nguyễn Thị Xuân Á.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn bà Huỳnh Thị K trình bày: Không có chứng cứ để chứng minh gia đình bà K đã chuyển nhượng đất cho ông Đào Hồng T4. Gia đình bà K khẳng định chưa từng ký vào Văn bản chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/8/1996. Bà Phan Thị Ú không phải là người thừa kế duy nhất của ông C1. Ông Đào Hồng T4, ông

Hoàng Kiến Q không phải là nhân khẩu nông nghiệp thường trú tại nơi có đất khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Đề nghị Tòa án triệu tập ông Đào Hồng T4 đến phiên tòa để bà K, bà T5 được đối chất về việc chuyển nhượng đất ngày 16/8/1996, triệu tập Ủy ban nhân dân thị xã P để làm rõ việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khi chưa bàn giao đất trên thực tế cho gia đình bà K. Đề nghị Hội đồng xét xử chuyển hồ sơ đến Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu để giải quyết theo đúng thẩm quyền.

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

3.1. Ông Đào Hồng T4 *trình bày:*

Năm 1996, ông T4 thuê ông Q3 (đã chết) – Giám đốc xí nghiệp Đ8 thi công con đường từ Quốc lộ E vào Nhà máy G2. Quá trình làm đường có đi qua đất nhà bà Huỳnh Thị K nên bà K và những người thân của bà K yêu cầu Doanh nghiệp phải mua lại toàn bộ miếng đất để có đường vào nhà máy. Giá chuyển nhượng do bà K yêu cầu. Do ở xa nên ông T4 đã giao hồ sơ cho ông Q3 thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Ngày 16/8/1996 ông T4 có ký *"Văn bản chuyển nhượng quyền sử dụng đất"* với bà Huỳnh Thị Thu T5 để nhận chuyển nhượng diện tích đất 5.367m^2, tọa lạc tại xã M, huyện T (nay là phường M, thị xã P), tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Nguồn gốc đất do ông Huỳnh Văn C1, bà Phan Thị Ú khai phá từ năm 1967, ông C1 chết năm 1988. Ngày 16/8/1996 bà Ú ủy quyền cho bà Huỳnh Thị Thu T5 (cháu nội bà Ú) ký Văn bản chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất trên, cùng ký Văn bản chuyển nhượng còn có các cháu của bà Ú là bà Huỳnh Thị K, ông Huỳnh Văn S, bà Huỳnh Thị Đ1, bà Huỳnh Thị H5. Văn bản chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên đã được Ủy ban nhân dân phường M ký xác nhận. Sau khi ký Văn bản chuyển nhượng, thông qua ông Q3, ông T4 đã giao tiền đầy đủ cho gia đình bà T5 và đã nhận đất sử dụng.

Ngày 25/6/1998, ông T4 chuyển nhượng diện tích đất trên cho vợ chồng ông Hoàng Kiến Q, bà Nguyễn Thị Ngọc B. Ông Q, bà B đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với phần diện tích đất trên.

Việc bà Huỳnh Thị K cho rằng chỉ cầm cố thế chấp Quyết định số 258/QĐ.UBH cho ông T4 làm tin để vay số tiền 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng) là hoàn toàn không đúng, giữa ông T4 và gia đình bà K không có việc vay mượn tiền.

3.2. Ông Nguyễn Văn V *trình bày:*

Ông Nguyễn Văn V là chồng bà K, sinh sống cùng bà K trên thửa đất 461 từ năm 2002 đến nay. Thửa đất số 461 là tài sản của gia đình bà K, ông V là rể không liên quan. Tuy nhiên căn nhà xây dựng trên đất là tài sản của vợ chồng ông bà. Ông V yêu cầu Toà án chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bà K.

3.3. Ông Hoàng Kiến Q, *bà* Nguyễn Thị Ngọc B *trình bày:*

Ông Hoàng Kiến Q và bà Nguyễn Thị Ngọc B là vợ chồng hợp pháp theo quy định pháp luật. Ngày 25/6/1998 ông Q, bà B nhận chuyển nhượng diện tích 5.367m^2 tại ấp M, xã M, huyện T, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là thửa đất số 461 tờ bản đồ số 19 toạ lạc tại phường M, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu) của ông Đào Hồng T4 với giá 500.000.000 đồng. Mục đích nhận chuyển nhượng để xây dựng nhà máy sản xuất bao bì và vật liệu xây dựng. Hai bên đã lập Hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/6/1998.

Nguồn gốc thửa đất số 461 do ông Đào Hồng T4 nhận chuyển nhượng từ bà Huỳnh Thị Thu T5 theo Văn bản chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 16/8/1996 đã được UBND xã M xác nhận ngày 17/8/1996 và UBND huyện T xác nhận ngày 15/10/1996. Tại thời điểm nhận chuyển nhượng đất, thửa đất trên chưa được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, ông T4 đã được cấp Giấy chứng nhận đã đăng ký ruộng đất số 255/ĐKRĐ ngày 15/6/1996 đứng tên ông Đào Hồng T4. Sau khi chuyển nhượng, ông T4 đã bàn giao các giấy tờ pháp lý của thửa đất cho ông Q theo nội dung danh mục các hồ sơ ông T4 giao cho ông Q ghi nhận tại Hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/6/1998.

Sau khi nhận chuyển nhượng đất, ông Q bà B đã đổ đất, san lấp thửa đất để sử dụng xây dựng nhà máy. Do ông Q, bà B sinh sống tại Thành phố Hồ Chí Minh nên chỉ thuê người trông coi thửa đất. Năm 2006, bà Huỳnh Thị K đã lấn chiếm một phần diện tích đất (là diện tích bà K cùng gia đình đang sinh sống hiện nay). Ông Q, bà B đã khiếu nại đến UBND xã M. UBND xã đã tiến hành hoà giải, vận động ông Q, bà B cho bà K một phần diện tích để xây nhà ở. Ông Q, bà B đồng ý cắt trả lại 300m^2 cho UBND xã M cho 03 gia đình (trong đó có gia đình bà K). Năm 2008, ông Q, bà B đã lập thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giao nộp toàn bộ hồ sơ ông T4 giao khi chuyển nhượng cho các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đến ngày 27/10/2008, ông Q bà B đã được UBND huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 961071, diện tích chỉnh giảm còn 5.038m^2 thuộc thửa 875, tờ bản đồ số 12, tại ấp B, xã M, huyện T, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là thửa 461, tờ bản đồ số 19, tại phường M, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu).

Do sức khoẻ yếu nên ông Q không xây dựng nhà máy sản xuất bao bì và vật liệu xây dựng như dự định ban đầu. Ông Q đã dựng hàng rào kẽm gai để ngăn cách với các chủ sử dụng đất liền kề. Sau khi giải quyết tranh chấp với bà K năm 2006 đến khi chuyển nhượng đất (năm 2018) giữa ông Q, bà B và các chủ sử dụng đất liền kề không xảy ra tranh chấp về quyền sử dụng đất.

Đến năm 2018, ông Q bà B đã chuyển nhượng thửa đất số 875 cho bà Nguyễn Thị Xuân Á theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1920, quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/5/2018 tại Văn phòng

C2, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Ông Q, bà B đã nhận tiền chuyển nhượng đất 1.000.000.000đ (một tỷ đồng) và bàn giao thửa đất số 875 cho bà Á sử dụng.

Theo thông báo của Toà án nhân dân thị xã Phú Mỹ, ông Q bà B không đồng ý theo yêu cầu phản tố của bà Huỳnh Thị K. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T4 và ông Q; giữa vợ chồng ông Q, bà B và bà Á đã thực hiện theo đúng quy định của pháp luật tại thời điểm chuyển nhượng đất. Quá trình sử dụng đất ổn định, không xảy ra tranh chấp với các chủ sử dụng đất liền kề. Vì vậy, ông Q và bà B đề nghị Toà án chấp nhận các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn V và không chấp nhận toàn bộ các yêu cầu phản tố của bị đơn bà Huỳnh Thị K.

Do đã lớn tuổi, sức khoẻ yếu và sinh sống tại Thành phố Hồ Chí Minh nên ông Q, bà B đề nghị Toà án xem xét giải quyết cho ông, bà được vắng mặt tại tất cả các buổi làm việc, hoà giải, công khai chứng cứ, xét xử tại cấp sơ thẩm, phúc thẩm (nếu có). Ông, bà cam kết không thắc mắc, khiếu nại về đề nghị xin vắng mặt.

3.4. Ông Trịnh Minh Q1*, bà* Nguyễn Thị Xuân Á *trình bày:*

Ông Trịnh Minh Q1 và bà Nguyễn Thị Xuân Á là vợ chồng hợp pháp theo quy định pháp luật. Ngày 18/5/2018, bà Á nhận chuyển nhượng thửa đất diện tích 5.038m^2 thuộc thửa 875, tờ bản đồ số 12, tại ấp B, xã M, huyện T, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là thửa 461 tờ bản đồ số 19 tại phường M, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu) của ông Hoàng Kiến Q, bà Nguyễn Thị Ngọc B theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1920, quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/5/2018 tại Văn phòng C2, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Bà Á đã giao tiền chuyển nhượng đất 1.000.000.000đ (một tỷ đồng), ông Q, bà B bàn giao thửa đất số 875 cho bà Á sử dụng.

Tại thời điểm nhận chuyển nhượng, thửa đất có ranh giới, mốc giới rõ ràng, hiện trạng đất không xây dựng công trình, vật kiến trúc gì. Phần diện tích giáp ranh với nhà bà K có một hàng cây chuối do bà K trồng lấn qua thửa 875. Ông Q1, bà Á có gặp bà K hỏi về số cây chuối này, bà K hứa khi nào ông Q1 cần sử dụng đất sẽ chặt hàng chuối, trả đất cho ông Q1, bà Á.

Do chưa có nhu cầu sử dụng đất nên ông Q1, bà Á giữ nguyên hiện trạng từ khi nhận chuyển nhượng đến năm 2021 lập thủ tục chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn V. Ngày 26/10/2021, bà Nguyễn Thị Xuân Á lập thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà Á được địa chính xã thông báo cho con đường nhựa phía trước thửa đất mở rộng chiều ngang 4m nên diện tích đất giảm còn 4.889,9m^2. Ngày 10/11/2021, bà Á đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DC 455333, diện tích giảm còn 4.889,9m^2 thuộc thửa 461, tờ bản đồ số 19, tại phường M, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Ngày 09/12/2021, ông Q1, bà Á đã chuyển nhượng thửa đất số 461 cho ông Nguyễn Văn V. Trước khi giao đất cho ông V, ông Q1 đã đề nghị bà K chặt hàng chuối trả lại đất. Bà K đồng ý di dời nên ông Q1 đã hỗ trợ cho bà K

5.000.000 đồng (hai bên chỉ thoả thuận bằng lời nói, không lập văn bản ký nhận). Ông Q1, bà Á đã nhận tiền và bàn giao thửa đất số 461 cho ông V sử dụng. Tuy nhiên, sau khi nhận 5.000.000 đồng của ông Q1, bà K không chặt chuối trả lại đất. Vì vậy, ông V đã khởi kiện yêu cầu Toà án giải quyết buộc bà K trả lại diện tích đã lấn chiếm.

Ông Q1, bà Á đã được Toà án thông báo về các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu phản tố của bị đơn. Việc chuyển nhượng đất giữa bà Á và vợ chồng ông Q, bà B; giữa vợ chồng bà Á, ông Q1 và ông V đã thực hiện theo đúng quy định của pháp luật tại thời điểm chuyển nhượng đất. Quá trình sử đụng đất ổn định, không xảy ra tranh chấp với các chủ sử dụng đất liền kề. Vì vậy, ông Q1, bà Á đề nghị Toà án chấp nhận các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn V và không chấp nhận toàn bộ các yêu cầu phản tố của bị đơn bà Huỳnh Thị K.

Ông Q1, bà Á không có yêu cầu độc lập trong vụ án. Do bận công việc ông, bà không đến Toà án làm việc theo yêu cầu của Toà án được. Vì vậy, ông bà đề nghị Toà án xem xét giải quyết cho ông, bà được vắng mặt tại tất cả các buổi làm việc, hoà giải, công khai chứng cứ, xét xử tại cấp sơ thẩm, phúc thẩm (nếu có). Ông, bà cam kết không thắc mắc, khiếu nại về việc giải quyết vắng mặt ông, bà trong quá trình tố tụng.

3.5. Bà Nguyễn Thị L1 *trình bày:*

Bà Nguyễn Thị L1 là con gái của ông Nguyễn Văn V, bà Huỳnh Thị K. Bà L1 hiện đang sinh sống cùng ông V, bà K trên thửa đất 461 từ năm 2003 đến nay. Bà L1 yêu cầu Toà án chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bà K.

3.6. Bà Huỳnh Thị Thu T5 *trình bày:*

Bà Huỳnh Thị Thu T5 là em ruột của bà Huỳnh Thị K. Có cha là Huỳnh Văn Đ3 (chết năm 1972) và mẹ là Lê Thị B1 (chết năm 2023). Ông nội là Huỳnh Văn C1 (chết năm 1988), bà nội Phan Thị Ú (chết năm 2000).

Bà T5 xác định ngày 16/8/1996 không ký tên vào Văn bản chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Đào Hồng T4. Bà xác định chữ ký tại bên chuyển nhượng này không phải là chữ ký của bà. Do bà cần tiền nên có vay của ông Đào Hồng T4 khoảng 100.000.000 đồng (do đã lâu nên không nhớ chính xác số tiền vay). Ông T4 có làm giấy vay cho bà lăn tay, giấy này do ông T4 giữ. Để đảm bảo cho khoản vay này, bà T5 có thế chấp cho ông T4 quyết định số 258/QĐ.UBH ngày 05/12/1995 của UBND huyện T về việc công nhận việc giải quyết trả lại đất sản xuất cho bà Phan Thị Ú.

Nay bà đề nghị Toà án chấp nhận yêu cầu phản tố của bà K. Về việc vay mượn giữa bà T5 và ông T4 đề nghị Toà án giải quyết theo quy định pháp luật.

3.7. Bà Huỳnh Thị Đ1*, bà* Huỳnh Thị H5 *trình bày:*

Bà Huỳnh Thị Đ1 và bà Huỳnh Thị H5 là con của ông Huỳnh Văn Đ3 (chết năm 1972) và bà Lê Thị B1 (chết năm 2001). Diện tích đất tranh chấp là thửa đất số 461 nằm trong tổng diện tích đất 27.000m^2 do ông bà nội của bà Đ1 bà H5 là ông Huỳnh Văn C1 và bà Phan Thị Đ4 (còn có tên khác là Phan Thị Ú) quản lý, sử dụng từ năm 1971. Năm 1976, ông Nguyễn Văn Đ2 - Chủ tịch UBND xã P mượn 10.000m^2 đất của ông C1, bà Đ4 để sản xuất nuôi quân. Sau đó, ông bà nội của bà Đ1, bà H5 đã nhiều lần đòi đất nhưng không có kết quả.

Căn cứ Văn bản chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/06/1996 (bản photo) thể hiện thửa đất 461 được ông Đào Hồng T7 nhận chuyển nhượng từ bà Huỳnh Thị Thu T5, trong đó có các chữ ký của bà Huỳnh Thị K, Huỳnh Thì Đ5, Huỳnh Văn S, Huỳnh Thị H5. Tuy nhiên, từ trước cho đến nay, bà Đ5, bà H5 khẳng định chưa từng ký tên chuyển nhượng thửa đất nêu trên cho bất kỳ ai và cũng chưa từng nghe ông S nói về việc chuyển nhượng đất này. Bà Đ5 là người không biết chữ. Bà Đ5, bà H5 không có yêu cầu độc lập trong vụ án.

3.8. Bà Huỳnh Thị L*, bà* Huỳnh Thị T6*, ông* Huỳnh Văn G*:*

Quá trình giải quyết vụ án, các ông bà: L, T6, G không có yêu cầu độc lập và không có ý kiến gửi cho Tòa án. Căn cứ tài liệu cứ trong hồ sơ vụ án xác định ông Huỳnh Văn S (đã chết) là con của ông Huỳnh Văn C1 và bà Phan Thị Ú. Ông Huỳnh Văn S có vợ là bà Huỳnh Thị L và 02 con là bà Huỳnh Thị T6, ông Huỳnh Văn G. Bà L, bà T6, ông G là những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông S.

3.9. Ngân hàng TMCP Đ6 *(*B2*)* – Chi nhánh B3 *trình bày:*

Ngày 26/5/2022, ông Nguyễn Văn V và Ngân hàng TMCP Đ6 – chi nhánh B3 ký Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2022/16827418/QHBĐ. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng thửa đất số 461, tờ bản đồ số 19, tọa lạc tại phường M, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, diện tích 4.889,9m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DC 455333 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 10/11/2021, cập nhật biến động sang tên cho ông Nguyễn Văn V ngày 27/12/2021. Hợp đồng đã được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định.

Nay giữa ông V và bà K có tranh chấp liên quan đến tài sản thế chấp là quyền sử dụng thửa đất số 461, nên để đảm bảo quyền và lợi ích hợp của mình, Ngân hàng B2 đề nghị Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn V.

4. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 68/2024/DS-ST ngày 23/10/2024 của Tòa án nhân dân thị xã Phú Mỹ tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn V đối với bị đơn bà Huỳnh Thị K về: *"Tranh chấp quyền sử dụng đất"*.

Buộc bà Huỳnh Thị K trả lại cho ông Nguyễn Văn V diện tích lấn chiếm là 418,2m^2 thuộc thửa đất số 461, tờ bản đồ số 19, toạ lạc tại phường M, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở

hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DC 455333 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 10/11/2021, cập nhật biến động tên ông Nguyễn Văn V ngày 27/12/2021.

Buộc bà Huỳnh Thị K, ông Nguyễn Văn V (chồng bà K) phải tháo dỡ, di dời các công trình xây dựng, cây trồng trên phần đất 418,2m^2 thuộc thửa đất số 461, tờ bản đồ số 19 toạ lạc tại phường M, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo Biên bản định giá tài sản ngày 21/10/2022, Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 21/10/2022 và Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 05/01/2023 gồm: 01 căn nhà tạm móng đá, mái tôn tường gạch xây thô nên lát gạch; 01 chuồng gà; 46 cây chuối hột cao trên 1m, 01 bụi tre, 01 cây tràm, 09 cây xoài, 06 cây cóc. Hàng rào lưới B40 cao 1,6m, trụ bê tông cốt thép, khoảng cách 3m/trụ.

2. Không chấp nhận các yêu cầu phản tố của bị đơn bà Huỳnh Thị K về việc:

Yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng diện tích 4.889,9m^2 thuộc thửa đất số 461, tờ bản đồ số 19, tọa lạc tại phường M, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cho bà Huỳnh Thị K, bà Huỳnh Thị Thu T5, bà Huỳnh Thị Đ1, bà Huỳnh Thị H5 và những người kế thừa hợp pháp của ông Huỳnh Văn S là bà Huỳnh Thị L, bà Huỳnh Thị T6 và ông Huỳnh Văn G.

Yêu cầu Tòa án hủy Văn bản chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/8/1996 cho ông Đào Hồng T4, được Ủy ban nhân dân phường M xác nhận ngày 17/8/1996.

Yêu cầu Tòa án hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở ngày 25/6/1998 giữa ông Đào Hồng T4 và ông Hoàng Kiến Q.

Yêu cầu Tòa án hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hoàng Kiến Q, bà Nguyễn Thị Ngọc B với bà Nguyễn Thị Xuân Á số công chứng 1920, quyển số 02 TP/CC – SCC/HĐGD ký ngày 18/5/2018 tại Văn phòng C2, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Yêu cầu Tòa án hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trịnh Minh Q1, bà Nguyễn Thị Xuân Á với ông Nguyễn Văn V, số công chứng 5500, quyển số 10/2021TP/CC – SCC /HĐGD ngày 09/12/2021 tại Văn phòng C2, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Yêu cầu Tòa án hủy Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2022/168279419/HĐBĐ công chứng số 2985, quyển số 01/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/5/2022 tại Văn phòng C3, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu giữa ông Nguyễn Văn V và Ngân hàng TMCP Đ6.

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

5. Nội dung kháng cáo:

Ngày 04/11/2024, Tòa án nhân dân thị xã Phú Mỹ nhận được đơn kháng cáo của bị đơn bà Huỳnh Thị K có nội dung yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

6. Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; bị đơn giữ nguyên yêu cầu phản tố, 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.

7. Kiểm sát viên đại diện cho Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu 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 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, để xét xử theo hướng: Không chấp nhận kháng cáo của bà Huỳnh Thị K và giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 68/2024/DS-ST ngày 23/10/2024 của Tòa án nhân dân thị xã Phú Mỹ (nay là thành phố P), tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của kiểm sát viên. Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của bị đơn bà Huỳnh Thị K 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.

[1.2] Xét sự vắng mặt của đương sự tại phiên tòa: Các đương sự vắng mặt đã được Tòa án triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa, nhưng vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai không vì sự kiện bất khả kháng hay trở ngại khách quan, một số đương sự vắng mặt đã có đơn xin xét xử vắng mặt, nên căn cứ vào Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của bà Huỳnh Thị K về yêu cầu hủy bản án sơ thẩm thì thấy:

[2.1] Xét ý kiến của bà K cho rằng: Tòa án nhân dân thị xã Phú Mỹ không có thẩm quyền giải quyết vụ án vì lý do: Bà K có yêu cầu phản tố hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 961071 của Ủy ban nhân dân H cấp cho ông Hoàng Kiến Q, bà Nguyễn Thị Ngọc B ngày 27/10/2008, số DC 455333 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho bà Nguyễn Thị Xuân

Á ngày 10/11/2021, hủy việc chỉnh lý biến động sang tên ông Nguyễn Văn V ngày 27/12/2021 thì thấy:

Ủy ban nhân dân huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 961071 cho hộ ông Q, bà B ngày 27/10/2008 dựa trên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đào Hồng T4 với ông Q ngày 25/6/1998; Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DC 455333 cho bà Nguyễn Thị Xuân Á ngày 10/11/2021 dựa trên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Q, bà B với bà Á ngày 18/5/2018. Như vậy, việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 961071 và DC 455333 được dựa trên giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đây là vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất có liên quan đến quyết định cá biệt là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Q, bà B và bà Á. Do đó, khi giải quyết vụ án dân sự có liên quan đến quyết định cá biệt thì Tòa án phải xem xét, đánh giá về tính hợp pháp của quyết định cá biệt đó. Trong quá trình xét xử, nếu có căn cứ để xác định các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên được ban hành trái quy định của pháp luật thì Hội đồng xét xử xem xét chuyển thẩm quyền xét xử. Trường hợp, xét thấy không cần thiết phải hủy quyết định cá biệt và việc không hủy quyết định cá biệt đó vẫn đảm bảo cho việc giải quyết vụ án dân sự thì Tòa án đang giải quyết vẫn tiếp tục giải quyết. Đồng thời, theo đơn bổ sung yêu cầu phản tố ngày 11/10/2023, ngày 21/11/2023 của bà K về việc yêu cầu Tòa án tuyên hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên sau khi Tòa án cấp sơ thẩm ra quyết định đưa vụ án ra xét xử. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không thụ lý giải quyết đối với yêu cầu hủy quyết định cá biệt này là phù hợp. Vì vậy, Tòa án nhân dân thị xã Phú Mỹ giải quyết vụ án theo trình tự sơ thẩm là đúng thẩm quyền. Do đó, bà Huỳnh Thị K kháng cáo cho rằng: vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân cấp tỉnh được quy định tại Điều 34 Bộ luật Tố tụng dân sự là không có cơ sở.

[2.2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn – ông Nguyễn Văn V và yêu cầu phản tố của bị đơn – bà Huỳnh Thị K thì thấy:

[2.2.1] Về nguồn gốc và quá trình biến động của thửa đất số 461 (số cũ 875), tờ bản đồ số 19 (số cũ 12), tọa lạc tại phường M, thị xã P (nay là thành phố P):

Căn cứ vào hồ sơ do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã P (nay là thành phố P) và Ủy ban nhân dân thị xã P (nay là thành phố P) đã cung cấp cho Tòa án, có căn cứ để xác định nguồn gốc và quá trình biến động của thửa đất số 461 (số cũ 875), tờ bản đồ số 19 (số cũ 12), tọa lạc tại phường M, thị xã P (nay là thành phố P) như sau:

Thửa đất số 461 (số cũ 875), tờ bản đồ số 19 (số cũ 12), tọa lạc tại phường M, thành phố P do cụ Huỳnh Văn C1 (đã chết năm 1988) khai phá năm 1967. Năm 1979, cụ C1 cho lực lượng Xã đội xã M đất để sản xuất. Đến ngày 05/12/1995, UBND huyện T ban hành Quyết định số 258/QĐ.UBH công nhận việc Xã đội xã M trả lại phần diện tích đất 5.751m^2 đã mượn từ cụ C1 cho cụ

Phan Thị Ú (là vợ của cụ C1). Khi nhận Quyết định 258/QĐ.UBH thì gia đình cụ Ú đã ký vào Đơn xin cam kết ngày 29/11/1995 với nội dung cam kết nhận lại đất và không có khiếu nại, thắc mắc gì.

Ngày 16/8/1996, cụ Ú làm văn bản ủy quyền cho bà Huỳnh Thị Thu T5 để chuyển nhượng diện tích 5.367m^2 cho ông Đào Hồng T4 theo Văn bản chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/8/1996 được UBND xã M xác nhận ngày 17/9/1996 và UBND huyện T xác nhận ngày 15/10/1996. Ngày 25/6/1998, ông T4 tiếp tục chuyển nhượng diện tích 5.367m^2 đất nêu trên cho ông Hoàng Kiến Q theo Hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/6/1998. Sau đó ông Q đã làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được UBND huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 961071 ngày 27/10/2008 đối với diện tích 5.038m^2 (diện tích giảm so với Hợp đồng chuyển nhượng do trừ đi diện tích đất cho các hộ dân), thuộc thửa đất số 875, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại phường M, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cho hộ ông Hoàng Kiến Q và bà Nguyễn Thị Ngọc B.

Ngày 18/5/2018, ông Q, bà B chuyển nhượng diện tích đất 5.038m^2 thuộc thửa đất số 875, tờ bản đồ số 12 cho bà Nguyễn Thị Xuân Á theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1920, quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C2, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Sau đó bà Á đã làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DC 455333 ngày 10/11/2021 đối với diện tích 4.889,9m^2 (diện tích giảm do mở rộng đường) thuộc thửa đất số 461, tờ bản đồ số 19, tọa lạc tại phường M, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (cấp đổi sang số tờ, số thửa mới).

Ngày 09/12/2021, ông Trịnh Minh Q1 và bà Nguyễn Thị Xuân Á chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn V diện tích đất 4.889,9m^2 thuộc thửa đất số 461, tờ bản đồ số 19 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 5500, quyển số 10/2021 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C2, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Sau khi nhận chuyển nhượng, ngày 27/12/2021 ông V đã được cập nhật biến động sang tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DC 455333. Ngày 26/5/2022, ông Nguyễn Văn V thế chấp thửa đất số 461 cho Ngân hàng TMCP Đ6 – chi nhánh B3 theo Hợp đồng thế chấp số 01/2022/16827418/QHBĐ. Hợp đồng đã được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của pháp luật.

[2.2.2] Xác định chủ sử dụng hợp pháp diện tích đất 4.889,9m^2 thuộc thửa đất số 461 (số cũ 875), tờ bản đồ số 19 (số cũ 12), tọa lạc tại phường M, thị xã P (nay là thành phố P) thì thấy:

Theo xác nhận của ông Đào Hồng T4, ông Hoàng Kiến Q, bà Nguyễn Thị Ngọc B, bà Nguyễn Thị Xuân Á, ông Nguyễn Văn V thì: các đương sự không tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 461 (số cũ 875), tờ bản đồ số 19 (số cũ 12), tọa lạc tại phường M, thị xã P. Việc chuyển nhượng đất giữa các bên đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xác

nhận và đăng ký biến động sang tên. Bên chuyển nhượng đất đã nhận đủ tiền và giao nhận đất cho bên nhận chuyển nhượng. Đồng thời, để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đã tiến hành thủ tục niêm yết công khai hồ sơ cấp giấy của ông Q, bà B tại UBND xã M, trong đó công khai về nguồn gốc đất, quá trình sử dụng đất. Tuy nhiên, gia đình cụ Ú và các thừa kế của cụ C1 không có đơn thư tranh chấp khiếu nại. Như vậy, trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chỉnh lý biến động đối với thửa đất số 461 (số cũ 875), tờ bản đồ số 19 (số cũ 12) được UBND huyện T, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B và Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã P thực hiện đúng quy định của pháp luật.

Căn cứ vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DC 455333 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho bà Nguyễn Thị Xuân Á ngày 10/11/2021 và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai chỉnh lý sang tên cho ông Nguyễn Văn V ngày 27/12/2021 thì có cơ sở để xác định: Ông Nguyễn Văn V là chủ sử dụng hợp pháp diện tích đất 4.889,9m^2 thuộc thửa đất số 461, tờ bản đồ số 19, tọa lạc tại phường M, thị xã P (nay là thành phố P).

[2.2.3] Xét ý kiến trình bày của bà Huỳnh Thị K và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - các ông (bà) Huỳnh Thị Thu T5, Huỳnh Thị Đ1, Huỳnh Thị H5 và những người thừa kế hợp pháp của ông Huỳnh Văn S gồm bà Huỳnh Thị L, bà Huỳnh Thị T6 và ông Huỳnh Văn G cho rằng: gia đình cụ C1, cụ Ú không ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 4.889,9m^2 thuộc thửa đất số 461 (cũ thửa đất số 875), tờ bản đồ số 19 (số cũ 12), tọa lạc tại phường M, thị xã P (nay là thành phố P) cho ông Đào Hồng T4, nên diện tích 4.889,9m^2 thuộc thửa đất số 461 vẫn thuộc quyền sử dụng hợp pháp của những người thừa kế của cụ C1, cụ Ú thì thấy:

Thứ nhất, bà Huỳnh Thị K, bà Huỳnh Thị Thu T5 trình bày bà T5 không ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Quyết định số 258/QĐ.UBH ngày 05/12/1995 của UBND huyện T cho ông Đào Hồng T4; mà bà T5 có vay của ông Đào Hồng T4 khoảng 100.000.000 đồng (do đã lâu nên không nhớ chính xác số tiền vay). Ông T4 có làm giấy vay cho bà lăn tay vào, nhưng giấy này do ông T4 giữ. Khi vay hai bên không thỏa thuận tiền lãi và thời hạn trả nợ. Để đảm bảo cho khoản vay này, bà T5 có thế chấp cho ông T4 quyết định số 258/QĐ.UBH ngày 05/12/1995 của UBND huyện T về việc công nhận việc giải quyết trả lại đất sản xuất cho bà Phan Thị Ú. Tuy nhiên, bà K và bà T5 không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào để chứng minh có việc vay tiền và thế chấp Quyết định số 258 cho ông T4; đồng thời, ông T4 không thừa nhận có quan hệ vay mượn tiền với bà T5. Do đó, không có cơ sở để xác định ông T4 nhận Quyết định 258 từ bà T5 là nhằm mục đích đảm bảo cho khoản vay như lời trình bày của bà K, bà T5.

Thứ hai, bà Huỳnh Thị K cho rằng: gia đình bà K chưa được nhận diện tích đất tại Quyết định số 258/QĐ.UBH ngày 05/12/1995 của UBND huyện T trên thực tế thì thấy: Từ năm 1995, gia đình cụ Ú không khiếu nại UBND huyện T liên quan đến diện tích đất 5.751m^2 tại Quyết định số 258, mà chỉ khiếu nại

phần diện tích đất mặt tiền đường tiếp giáp với Quốc lộ E. Điều này được thể hiện tại lời trình bày của bà Huỳnh Thị Thu T5 trong Bản án số 01/HCST ngày 28/01/2005 và Bản án số 04/HCPT ngày 30/5/2005 thể hiện: *"Gia đình bà* Ú *tiếp tục làm đơn gởi đến* UBND Tỉnh B *thì Tỉnh chỉ đạo và* UBND huyện T *ra quyết định trả lại cho gia đình bà 5.721m^2 đất (kể cả 2.673m^2 đã trả trước đó) nhưng vị trí đất vẫn cắt lùi về phía sau chứ không phải giáp* Quốc lộ E*"*. Đồng thời, bà K cũng không cung cấp được chứng cứ về việc khiếu nại gửi cơ quan Nhà nước có thẩm quyền hoặc khởi kiện đòi lại diện tích đất đang tranh chấp với ông Hoàng Kiến Q, bà Nguyễn Thị Ngọc B, bà Nguyễn Thị Xuân Á, sau này là ông Nguyễn Văn V.

Thứ ba, căn cứ vào lời trình bày của bà Huỳnh Thị K tại Biên bản hòa giải cơ sở ngày 20/5/2022 tại Ủy ban nhân dân phường M có thể hiện: *"Phần đất còn lại theo quyết định số 258/QĐ-UBND ngày 05/12/1995 phải đo đạc và giao lại gia đình tôi. Phần diện tích trả gia đình bà là 5.751m^2 theo Quyết định 258/QĐ-UBND ngày 5/12/1995 gia đình tôi đã bán cho ông* Đào Hồng T4 *chứ gia đình tôi không bán cho ông* Nguyễn Văn V*"*. Lời trình bày của bà K phù hợp với sơ đồ vị trí ngày 15/10/1996 đo vẽ theo yêu cầu của ông Đào Hồng T4, nhưng thể hiện người chỉ ranh là cụ Phan Thị Ú. Tại bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất ngày 31/01/2021 đã thể hiện thửa đất của bà Nguyễn Thị Xuân Á có tứ cận giáp ranh như sau: một mặt giáp đường nhựa 24m, một mặt giáp đất của bà Huỳnh Thị K, một mặt giáp đất của bà Nguyễn Thị H6 và một mặt tiếp giáp với mương; bà Huỳnh Thị K đã ký tên trong Bản mô tả. Như vậy, có căn cứ để xác định: bà Huỳnh Thị K đã biết rõ diện tích đất trong Quyết định số 258/QĐ-UBND ngày 05/12/1995 đã được gia đình cụ Ú chuyển nhượng cho ông Đào Hồng T4.

Thứ tư, theo ông Hoàng Kiến Q xác định: sau khi nhận chuyển nhượng đất từ ông T4 thì ông Q có cắt ra khoảng 300 m^2 để cho các hộ dân. Lời trình bày của ông Q phù hợp với việc xác minh nguồn gốc đất của bà Huỳnh Thị H5, bà Châu Thị Ú1, cụ thể: Tại đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Huỳnh Thị H5 ngày 12/8/2008 thể hiện: *"Năm 1996, ông* Đào Hồng T4 *có nhận chuyển nhượng lại của bà* Huỳnh Thị Thu T5. *Đến năm 1998, ông* T4 *chuyển nhượng lại cho ông* Hoàng Kiến Q. *Đất sử dụng ổn định cho đến năm 2003, ông* Q *chuyển nhượng lại cho bà* H5 *sử dụng ổn định, không tranh chấp"*. Tại đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 12/8/2008 của bà Châu Thị Ú1 thể hiện: *"Năm 1996, ông* Đào Hồng T4 *có nhận chuyển nhượng lại của bà* Huỳnh Thị Thu T5. *Đến năm 1998, ông* T4 *chuyển nhượng lại cho ông* Hoàng Kiến Q. *Đất sử dụng ổn định cho đến năm 2003, ông* Q *chuyển nhượng lại cho bà* Châu Thị Ú1 *sử dụng ổn định, không tranh chấp"*. Điều này chứng tỏ, các hộ dân sống xung quanh đều biết rõ về nguồn gốc phần diện tích đất mà gia đình ông Q đang sử dụng là do nhận chuyển nhượng từ ông Đào Hồng T4 và ông T4 nhận chuyển nhượng từ bà Huỳnh Thị Thu T5.

Mặc dù, Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành thu thập tài liệu, chứng cứ là bản chính "Giấy ủy quyền" lập ngày 16/8/1996 của bà Ú1 ủy quyền cho bà T5 và

bản chính "Văn bản chuyển nhượng quyền sử dụng đất" ngày 16/8/1996, nhưng Ủy ban nhân dân phường M, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã P, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B đều trả lời không còn lưu giữ các văn bản nêu trên. Tuy nhiên, trong hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Q, bà B của các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đều lưu giữ bản phô tô "Văn bản chuyển nhượng quyền sử dụng đất" ngày 16/8/1996. Mặt khác, khi xác minh để xác định nguồn gốc đất, UBND xã M và UBND huyện T đều ghi rõ nguồn gốc đất là do ông T4 nhận chuyển nhượng từ bà T5 vào năm 1996 trong đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Như vậy, việc các cơ quan không còn lưu giữ bản chính "Văn bản chuyển nhượng quyền sử dụng đất" ngày 16/8/1996 giữa ông T4 và bà T5, không phải là chứng cứ để khẳng định không có giao dịch chuyển nhượng đất giữa ông T4 và bà T5 trên thực tế, không phải là căn cứ để xác định đó là giao dịch thế chấp vay tiền như lời trình bày của bà K, bà T5.

Thứ năm, trong diện tích đất 4.889,9m^2 thuộc thửa đất số 461 (cũ thửa đất số 875), tờ bản đồ số 19 (số cũ 12), tọa lạc tại phường M, thị xã P (nay là thành phố P) thì gia đình bà K đang sử dụng phần đất mà nguyên đơn đang tranh chấp 418,2m^2; phần còn lại gia đình ông V đang là người trực tiếp quản lý sử dụng. Căn cứ vào những hình ảnh mà nguyên đơn cung cấp tại cấp phúc thẩm và sự thừa nhận của các đương sự thì: Ranh giới của thửa đất 461 đã được các chủ sử dụng đất ông Q, bà B dựng hàng rào bằng tôn ngăn cách, đã tiến hành san lấp, đổ bê tông, lát nền, dựng nhà tiền chế. Trên sổ đăng ký ruộng đất thể hiện diện tích đất tại Quyết định 258 đã được ông Đào Hồng T4 đăng ký kê khai và được cấp giấy chứng nhận đã đăng ký ruộng đất số 255 ngày 15/10/1996; theo đó, ông Q bà B được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; bà Á đã tiến hành đo đạc lại, chỉnh lý diện tích và cấp đổi trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Điều này thể hiện, từ năm 1996 các chủ sử dụng đất của thửa 461 đã sử dụng đất một cách công khai, liên tục, đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ đăng ký kê khai sử dụng đất, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thực hiện nghĩa vụ tài chính với cơ quan Nhà nước trong quá trình sử dụng đất, nhưng gia đình cụ Phan Thị Ú và con cháu của cụ Ú không ai phản đối, khiếu nại, khởi kiện.

Thứ sáu, ông V căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho ông Q, bà B để xác lập giao dịch chuyển nhượng đất đối với thửa 461, tờ bản đồ số 19 tại xã M. Vì vậy, ông V được xác định là người thứ ba ngay tình được quy định tại Điều 133 Bộ luật Dân sự 2015. Do đó, trường hợp có căn cứ xác định giao dịch chuyển nhượng đất giữa các ông, bà Huỳnh Thị K, Huỳnh Thị Thu T5, Huỳnh Văn S, Huỳnh Thị H5, Huỳnh Thị Đ1 và ông Đào Hồng T4 bị vô hiệu thì giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Á và ông V không bị vô hiệu theo quy định tại khoản 2 Điều 133 Bộ luật Dân sự 2015.

Từ những phân tích trên, không có căn cứ để xác định cho bà Huỳnh Thị K và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - các ông (bà): Huỳnh Thị Thu T5, Huỳnh Thị Đ1, bà Huỳnh Thị H5 và những người thừa kế hợp pháp của ông Huỳnh Văn S gồm bà Huỳnh Thị L, bà Huỳnh Thị T6 và ông Huỳnh Văn G

được quyền sử dụng đất diện tích 4.889,9m^2 thuộc thửa đất số 461, tờ bản đồ số 19, tọa lạc tại phường M, thị xã P (nay là thành phố P). Tòa án cấp sơ thẩm bác toàn bộ yêu cầu phản tố của bà Huỳnh Thị K là phù hợp.

Đồng thời, không có căn cứ để xác định giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của UBND huyện T, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho ông Q, bà B, bà Á là trái pháp luật nên Tòa án cấp sơ thẩm không chuyển vụ án lên Tòa án nhân dân cấp tỉnh để xem xét quyết định hành chính cá biệt trái pháp luật là có căn cứ.

[2.2.4] Phần diện tích đất nguyên đơn tranh chấp là 418,2m^2 có tọa độ (13,19,20,21,22,13) được thể hiện trên sơ đồ vị trí của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh B nằm trong ranh giới của thửa đất số 461, tờ bản đồ số 19, tọa lạc tại phường M, thị xã P; do đó, Hội đồng xét xử có cơ sở để xác định: Diện tích đất 418,2m^2 có tọa độ (13,19,20,21,22,13) thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Nguyễn Văn V.

Tại Biên bản định giá tài sản ngày 21/10/2022, Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 21/10/2022 và Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày ngày 05/01/2023 thể hiện: Trên phần diện tích đất tranh chấp 418,2m^2 bà Huỳnh Thị K, cùng chồng là ông Nguyễn Văn V đã xây dựng công trình kiến trúc, trồng cây, cụ thể: 01 căn nhà tạm móng đá, mái tôn tường gạch xây thô nền lát gạch; 01 chuồng gà để nuôi gà; một số cây xanh gồm: 46 cây chuối hột, 01 bụi tre, 01 cây tràm, 09 cây xoài, 05 cây cóc và lưới B40 rào xung quanh đất có trụ cột bê tông cốt thép khoảng 3m/trụ. Việc vợ chồng bà K, ông V xây dựng công trình kiến trúc và trồng cây trên diện tích đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông V được xác định là hành vi lấn đất, đã xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông V. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn – ông Nguyễn Văn V, buộc vợ chồng bà K tháo dỡ, di dời công trình xây dựng và cây trồng có trên đất để giao trả lại đất cho ông V là có căn cứ, đúng pháp luật.

[3] Về chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm: Tòa án cấp sơ thẩm đã giải quyết đúng quy định của pháp luật.

Từ những phân tích và nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Huỳnh Thị K.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên bà Huỳnh Thị K phải chịu 300.000 đồng. Tuy nhiên, bà K là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí nên Hội đồng xét xử phúc thẩm miễn toàn bộ án phí cho bà K là phù hợp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Huỳnh Thị K.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 68/2024/DS-ST ngày 23/10/2024 của Tòa án nhân dân thị xã Phú Mỹ (nay là thành phố P), tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu; cụ thể:

Áp dụng: Điều 117, 133, 502 Bộ luật dân sự 2015; Điều 95, 195, 167, 203 Luật đất đai 2013; Điều 12, 26, 27, 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn V đối với bị đơn bà Huỳnh Thị K về việc: *"Tranh chấp quyền sử dụng đất";*

Buộc bà Huỳnh Thị K trả lại cho ông Nguyễn Văn V diện tích lấn chiếm là 418,2m^2, có tọa độ (13, 19, 20, 21, 22, 13), thuộc thửa đất số 461, tờ bản đồ số 19, toạ lạc tại phường M, thị xã P (nay là thành phố P), tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DC 455333 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 10/11/2021, cập nhật biến động tên ông Nguyễn Văn V ngày 27/12/2021. Vị trí, tứ cận được thể hiện trên Sơ đồ vị trí của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh B lập ngày 24/11/2022.

Buộc bà Huỳnh Thị K, ông Nguyễn Văn V (chồng bà K) phải tháo dỡ, di dời các công trình xây dựng, cây trồng trên phần đất 418,2m^2 thuộc thửa đất số 461, tờ bản đồ số 19 toạ lạc tại phường M, thị xã P (nay là thành phố P), tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo Biên bản định giá tài sản ngày 21/10/2022, Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 21/10/2022 và Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 05/01/2023 gồm: 01 căn nhà tạm móng đá, mái tôn tường gạch xây thô nền lát gạch; 01 chuồng gà; 46 cây chuối hột cao trên 1m, 01 bụi tre, 01 cây tràm, 09 cây xoài, 06 cây cóc. Hàng rào lưới B40 trụ bê tông cốt thép, khoảng cách 3m/trụ.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn - bà Huỳnh Thị K về việc:

Yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng diện tích đất 4.889,9m^2 thuộc thửa đất số 461, tờ bản đồ số 19, tọa lạc tại phường M, thành phố P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cho bà Huỳnh Thị K, bà Huỳnh Thị Thu T5, bà Huỳnh Thị Đ1, bà Huỳnh Thị H5 và những người kế thừa hợp pháp của ông Huỳnh Văn S là bà Huỳnh Thị L, bà Huỳnh Thị T6 và ông Huỳnh Văn G.

Yêu cầu Tòa án hủy Văn bản chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/8/1996 cho ông Đào Hồng T4, được Ủy ban nhân dân phường M xác nhận ngày 17/8/1996.

Yêu cầu Tòa án hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở ngày 25/6/1998 giữa ông Đào Hồng T4 và ông Hoàng Kiến Q.

Yêu cầu Tòa án hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hoàng Kiến Q, bà Nguyễn Thị Ngọc B với bà Nguyễn Thị Xuân Á số công

chứng 1920, quyển số 02 TP/CC – SCC/HĐGD ký ngày 18/5/2018 tại Văn phòng C2, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Yêu cầu Tòa án hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trịnh Minh Q1, bà Nguyễn Thị Xuân Á với ông Nguyễn Văn V, số công chứng 5500, quyển số 10/2021TP/CC – SCC /HĐGD ngày 09/12/2021 tại Văn phòng C2, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Yêu cầu Tòa án hủy Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2022/168279419/HĐBĐ công chứng số 2985, quyển số 01/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/5/2022 tại Văn phòng C3, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu giữa ông Nguyễn Văn V và Ngân hàng TMCP Đ6.

3. Về chi phí tố tụng: Bà K phải nộp, đã nộp xong.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm, phúc thẩm:

Bà Huỳnh Thị K được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm, phúc thẩm.

Hoàn trả lại cho ông Nguyễn Văn V 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006230 ngày 14/6/2022 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Phú Mỹ (nay là thành phố P).

5. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 12/6/2025).

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 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.

(Kèm theo Bản án là Sơ đồ vị trí của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh B *lập ngày 24/11/2022).*

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh BR-VT;
- TAND thành phố Phú Mỹ;
- VKSND thành phố Phú Mỹ;
- Chi cục THADS thành phố Phú Mỹ;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa DS, VP.

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

Cao Xuân Long