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: 45/2019/DS-PT
Ngày: 08 tháng 5 năm 2019
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 Trương Văn Tâm

Các Thẩm phán: Ông Trịnh Hoàng Anh

Ông Nguyễn Thành Hiếu

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

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu: Ông Lê Văn Thiên - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 08 tháng 5 năm 2019, 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 17/2019/TLPT-DS ngày 14 tháng 01 năm 2019 về việc: "Tranh chấp quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 21/2018/DS-ST ngày 06 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 50/2019/QĐ-PT ngày 21/3/2019, Quyết định hoãn phiên tòa số 41/2019/QĐ-PT ngày 11/4/2019, giữa các đương sự:

1.Nguyên đơn: Ông K, sinh năm 1958 và bà D, sinh năm 1958; Địa chỉ: Ấp H, Xã P, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. (Có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của N đơn: Ông T - Luật sư thuộc Văn phòng luật sư Lam Sơn chi nhánh số 2, Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt).

2. Bị đơn: Ông T1, sinh năm 1964 và bà T2, sinh năm 1965; Địa chỉ: Ấp H, Xã P, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. (Có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà Chiêm Thị Mỹ L, sinh năm 1964; Địa chỉ: Khu phố H, thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (Theo Hợp đồng ủy quyền ngày 04/5/2015). (Có mặt).

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

- Bà C, sinh N1 1948; Địa chỉ: Ấp M , xã Hi, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. (Vắng mặt).

- Bà Nguyễn Thị Hương, sinh năm 1989; Bà Nguyễn Phạm Huỳnh L1, sinh năm 1993; Bà Nguyễn Thị Ngọc Đ1, sinh năm 1997; Cùng địa chỉ: Ấp Hội Mỹ, xã Phước Hội, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (Vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bà Hương, bà L1 và bà Đ1: Bà T2, sinh năm 1965; Địa chỉ: Ấp H, xã Pi, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (Theo Văn bản ủy quyền ngày 17/8/2017). (Có mặt).

- Bà Nguyễn Thị Kiều N, sinh năm 1983; Ông Nguyễn Tuấn Dũng, sinh N1 1988. (Vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bà N và ông Dũng: Ông K, sinh N1 1958 và bà D, sinh năm 1958; Cùng địa chỉ: Ấp H, Xã P, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. (Theo Văn bản ủy quyền ngày 01/9/2017). (Có mặt).

3.7. Ủy ban nhân dân huyện Đ; Người đại diện theo pháp luật: Ông Tạ Văn Bửu – Chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện;

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Ủy ban nhân dân huyện: Ông Nguyễn Văn H1, sinh năm 1973 - Chức vụ: Phó Trưởng phòng Tài N và Môi trường huyện Đ. (Vắng mặt).

4. Người làm chứng:

- Ông Trần Văn V, sinh năm 1933; Địa chỉ: Ấp Tân Hội, xã Phước Hội, huyện Đ, tỉnh Bà Ria-Vũng Tàu. (Vắng mặt).

- Ông Nguyễn Ngọc X, sinh N1 1979; Bà Trần Thị Bé N1, sinh năm 1967; Bà Trần Thị Út, sinh năm 1939. Cùng địa chỉ: Ấp P, xã H, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. (Vắng mặt).

- Ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1949; Địa chỉ: 364 tổ 8, khu phố Hòa Hội, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. (Vắng mặt).

- Ông Nguyễn Văn M, sinh năm 1929; Địa chỉ: Ấp H, Xã P, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. (Vắng mặt).

- Bà Nguyễn Thị M1, sinh năm 1960 và bà Nguyễn Thị S, sinh năm 1955; Cùng địa chỉ: Ấp P, xã H, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa -Vũng Tàu. (Vắng mặt).

5. Người kháng cáo: Ông T1 và bà T2 là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo đơn khởi kiện và quá trình tố tụng giải quyết vụ án, N đơn ông K và bà D trình bày: Vào năm 1988, vợ chồng ông, bà nhận chuyển nhượng của người bác là ông Nguyễn Văn B2diện tích đất 2,8 sào (2.800m^2) tại ấp Hội Mỹ, xã Phước Long Hội, huyện Long Đất (nay là ấp Hội Mỹ, xã Phước Hội, huyện Đ), với giá 03 chỉ V 24k, trên đất có một nền nhà cũ của ông B1và một ngôi mộ của gia tộc bà C, có giấy tay mua bán là "Tờ sang đứt một sở đất" ngày 20/10/1988. Do tại thời điểm đó Nhà nước không cho chuyển nhượng đất nên ông K nhờ ông T viết giấy mua bán khác có tiêu đề "Tờ cho cháu một miếng đất diện tích 28 sào" ngày 20/10/1988, có ông B1ký tên và có xác nhận của chính quyền địa phương ngày 25/10/1988.

Do điều kiện làm ăn, vợ chồng ông K không sử dụng đất ngay nhưng có làm hàng rào giữ đất, cứ khoảng hai đến ba tháng thì ghé qua đất một lần. Năm 1989, vợ chồng ông T tự ý làm nhà trên đất, vợ chồng ông K có ngăn cản không cho xây dựng thì bị người thân trong gia đình phản đối, gây áp lực, vì ông T là em ruột nên vợ chồng ông K đành phải chấp nhận để ông T xây dựng nhà trên đất của mình. Năm 1995 vợ chồng ông K về ở trên đất, nhưng từ Năm 1992 ông K đã kê khai đăng ký quyền sử dụng đối với diện tích 1.568m^2 (gồm cả phần đất ông T cất nhà) thuộc thửa 1219, tờ bản đồ số 6. Riêng phần đất trống phía sau nhà ông T (có ngôi mộ) khoảng hơn 01 sào, cán bộ địa chính nói chưa có chủ trương nên ông chưa đăng ký.

Sau đó, vợ chồng ông nhờ ông T làm thủ tục xin cấp giấy đối với diện tích đất 1.568m^2 và phần đất chưa đăng ký. Do tin tưởng ông T là em ruột nên khi ông T đem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về ông không kiểm tra mà đem cất vào tủ. Đến năm 2008 khi làm thủ tục tách thửa chia đất cho con, vợ chồng ông mới biết thửa 1219 đã bị tách thành 02 thửa là thửa 1219A diện tích 784m^2 và thửa 1219B diện tích 784m^2 và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ N1 1996, trong đó ông K thửa 1219A và ông T thửa 1219B. N1 2000 cấp đổi giấy do đo đạc bản đồ mới, thửa cấp cho ông K thành thửa 14, diện tích 912m^2 và thửa cấp cho ông T thành thửa 15, diện tích 2.376m^2 (gồm cả phần đất phía sau ông K chưa đăng ký) tờ bản đồ 29, xã Phước Hội, huyện Đ.

Căn cứ hiện trạng thực tế thể hiện tại Sơ đồ vị trí ngày 23/5/2018, vợ chồng ông xác định thửa đất số 1219A, diện tích 784m^2, tờ bản đồ số 6 (tương ứng thửa 14, diện tích 891,7m^2, tờ bản đồ 29); Thửa 1219B, diện tích 783m^2, tờ bản đồ số 6 (tương ứng với một phần thửa 15, diện tích thực tế 730,8m^2 tờ bản đồ 29); Phần đất chưa kê khai đăng ký (tương ứng một phần thửa 15, diện tích thực tế 972,8m^2 tờ bản đồ 29). Toàn bộ diện tích đất nêu trên có diện tích 2.595,3m^2 (gồm lô A, lô B và lô C) nằm trong diện tích 2,8 sào vợ chồng ông nhận chuyển nhượng của ông B2.

Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chỉ dựa trên bản đồ địa chính, không qua đo đạc thực tế nên hiện nay ranh pháp lý và ranh thực tế của thửa 14 và thửa 15 có sự lệch ranh, cụ thể: Diện tích 64,5m^2 thuộc một phần thửa 15 nằm trong ranh giới đất gia đình ông quản lý sử dụng thuộc lô A; diện tích 21,8m^2 thuộc một phần thửa 14 nằm trong ranh giới đất gia đình ông T quản lý sử dụng thuộc lô B và lô C. Do đó, vợ chồng ông xác định đất tranh chấp có diện tích 1.711,4m^2, trong đó diện tích 64,5m^2 (nằm trong một phần lô A), diện tích 685,6m^2 (lô B) và diện tích 961,3m^2 (lô C) thuộc một phần thửa 14 và một phần thửa 15 tờ bản đồ 29, xã Phước Hội, huyện Đ.

Vợ chồng ông không biết gì về Biên bản chia đất ngày 19/9/1995 và chữ ký trong biên bản không phải chữ ký của ông K. Do đó, không đồng ý kết quả giám định chữ ký tại Phân viện khoa học hình sự tại thành phố Hồ Chí Minh, nhưng không yêu cầu giám định lại. Việc UBND huyện Long Đất căn cứ biên bản này để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T đối với đất tranh chấp mà không xem xét nguồn gốc đất là không đúng quy định, làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của vợ chồng ông.

Về lời trình bày của vợ chồng ông T về nguồn gốc, về người nhận chuyển nhượng đất và quá trình sử dụng đất tranh chấp là không đúng sự thật và không có

chứng cứ chứng minh. Do vậy, vợ chồng ông T sử dụng đất tranh chấp là không hợp pháp, nay vợ chồng ông K yêu cầu như sau:

- Yêu cầu tuyên bố "Biên bản chia đất" lập ngày 19/9/1995 giữa ông K và ông T vô hiệu;

- Yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P CV do UBND huyện Long Đất (nay là UBND huyện Đ) cấp ngày 16/8/2000 mang tên ông T1 đối với diện tích 1.689,6m^2 thuộc một phần thửa 15, tờ bản đồ số 29, xã Phước Hội, huyện Đ;

- Yêu cầu vợ chồng ông T phải trả cho vợ chồng ông K diện tích đất 685,6m^2 (lô B) nhưng trả bằng giá trị quyền sử dụng đất theo giá Nhà nước mà Hội đồng định giá đã định ngày 29/11/2017, không tranh chấp các vật kiến trúc xây dựng trên đất;

- Yêu cầu vợ chồng ông T và các con phải tự thu dọn cây tràm trồng trên diện tích đất 961,3m^2 (lô C) để trả đất cho vợ chồng ông K, không đồng ý bồi thường giá trị cây trồng.

- Yêu cầu công nhận diện tích 64,5m^2 (nằm trong lô A) thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông K;

(Vị trí và mốc ranh giới đất tranh chấp nêu trên được thể hiện tại Sơ đồ vị trí ngày 23/5/2017).

- Không tranh chấp phần đất mộ diện tích 14m^2 (nằm trong lô C) và diện tích đất 697,4m^2 (lô D và lô E) thuộc một phần thửa 15 tờ bản đồ số 29, xã Phước Hội, huyện Đ vì không nằm trong diện tích 2,8 sào nhận chuyển nhượng của ông B2.

- Rút yêu cầu khởi kiện đối với: Diện tích 664,6m^2 thuộc một phần thửa 14, 15, tờ bản đồ số 29, xã Phước Hội chênh lệch so với đơn khởi kiện; Thửa 13, 16 tờ bản đồ số 29, xã Phước Hội; Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P CV ngày 16/8/2000 mang tên T1 đối với diện tích đất đã rút yêu cầu nêu trên. (BL 529, 530).

- Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

* Tại đơn yêu cầu phản tố và quá trình tố tụng giải quyết vụ án, bị đơn ông T1, bà T2 trình bày: Thống nhất như lời trình bày của vợ chồng ông K về diện tích 1.568m^2 mà ông K kê khai đăng ký năm 1992, qua đo đạc thực tế có diện tích 1.622,5m^2 (lô A và lô B), nhưng không thống nhất về người nhận chuyển nhượng đất; đối với diện tích 972,8m^2 (lô C) do vợ chồng ông khai hoang năm 1989, không nằm trong phần đất do ông B1chuyển nhượng lại, nên không chấp nhận lời trình bày của vợ chồng ông K về nguồn gốc đất lô C.

Diện tích đất 1.622,5m^2 (lô A và lô B) nằm trong diện tích 28 sào có nguồn gốc do ông M nhận chuyển nhượng của ông B1vào năm 1988, nhưng ông M để ông K (con trai trưởng) đứng tên người mua trong giấy mua bán đất. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông M chia cho ông K sử dụng lô A và ông T sử dụng lô B để cất nhà ở. Năm 1989, vợ chồng ông T về cất nhà trên lô B và khai hoang thêm phần đất phía sau (lô C) để trồng tràm cho đến nay. Để đảm bảo thủ tục pháp lý hồ sơ xin cấp giấy, ngày 19/9/1995 ông K và ông T thỏa thuận lập Biên bản chia đất, nội dung biên bản do ông T viết và ký thay ông M, còn ông K ký và viết họ tên của mình, sau

đó ông T cầm biên bản đến Ban ấp Hội Mỹ cho ông Trần Văn V ký xác nhận. Căn cứ Biên bản chia đất, năm 1996 UBND huyện Long Đất cấp giấy cho ông K đối với lô A và cho ông T đối với lô B.

Năm 1999, địa phương đo đạc lại bản đồ, ông T chỉ ranh đo đạc bổ sung phần đất khai hoang (lô C) và có đơn xin cấp giấy bổ sung thêm phần đất này. Do đó, giấy chứng nhận cấp năm 2000 thửa 15 có diện tích 2.376m^2 (tăng 1.593m^2 so với diện tích đất cấp năm 1996). Ranh giới đất hiện nay giữa ông K và ông T được xác định từ năm 1993, sau khi được cấp giấy đến nay, ông K và ông T vẫn giữ ranh đất cũ, không cắm lại mốc ranh theo ranh pháp lý nên hiện nay có sự lệch ranh như vợ chồng ông K trình bày.

Đất tranh chấp không phải của vợ chồng ông K mà do ông M tặng cho và do khai hoang nên việc sử dụng đất của vợ chồng ông T là hợp pháp, đất tranh chấp đã được cấp cho vợ chồng ông T là đúng quy định nên không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông K. Hiện nay, diện tích đất 64,5m^2 (nằm trong lô A) đã được cấp giấy cho vợ chồng ông T nhưng vợ chồng ông K quản lý sử dụng, vì vậy vợ chồng ông T có yêu cầu phản tố yêu cầu gia đình ông K phải trả cho vợ chồng ông T diện tích đất trên.

Thống nhất không tranh chấp phần đất mộ diện tích 14m^2 (nằm trong lô C) và diện tích 697,4m^2 (lô D và lô E) thuộc một phần thửa 15 tờ bản đồ số 29 (theo Sơ đồ vị trí ngày 23/5/2017).

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

- Bà Nguyễn Thị Kiều N và ông Nguyễn Tuấn Dũng do ông K và bà D là người đại diện trình bày: Bà N và ông Tuấn là con của ông K và bà D1, hiện đang cùng ông K và bà D1 quản lý sử dụng diện tích đất 64,5m^2 mà bị đơn có yêu cầu phản tố. Thống nhất như lời trình bày và yêu cầu của vợ chồng ông K, không bổ sung ý kiến gì thêm.

- Bà Nguyễn Thị Hương, bà Nguyễn Phạm Huỳnh L1 và bà Nguyễn Thị Ngọc Đ1 do bà T2 là người đại diện trình bày: Bà Hương, bà L1 và bà Đ1 là con của ông T và bà Thu, hiện đang cùng ông T, bà Tquản lý sử dụng đất tranh chấp. Thống nhất như lời trình bày và yêu cầu của ông T và bà Thu, không bổ sung gì thêm.

- Bà C trình bày: Toàn bộ đất ông K sử dụng và đất tranh chấp có nguồn gốc của ông bà tổ tiên bà. Sau này khó khăn nên bán lại cho gia đình ông B2, bà không biết chính xác người nằm dưới mộ trên đất tranh chấp là ai nhưng từ khi còn nhỏ bà đã theo cha ra đây viếng mộ. Sau khi cha chết, hàng N1 bà thay cha trông coi hương khói. Từ trước đến nay, gia đình ông K và gia đình ông T luôn tạo điều kiện cho bà viếng mộ nên bà không có ý kiến gì trong việc tranh chấp giữa ông K và ông T.

- UBND huyện Đ trình bày: Theo nội dung "Tờ cho cháu một miếng đất 28 sào" do ông Nguyễn Văn B2 lập ngày 20/10/1998, được UBND xã Phước Long Hội (nay là xã Phước Hội) xác nhận vào ngày 25/10/1988 thì ông B1cho ông K diện tích đất 28 sào. Nhưng đến N1 1991, xã Phước Long Hội tiến hành đo đạc để lập bản đồ địa chính, tổng diện tích đất ông K và ông T là 1.568m^2. Theo Sổ đăng ký ruộng đất tại địa phương vào N1 1992 thì ông K đăng ký với diện tích 1.568m^2, tuy nhiên tại nội dung này còn có thể hiện sự chia diện tích đất, cụ thể là ông K diện tích 784m^2,

ông T diện tích 784m^2 (tài liệu do UBND xã cung cấp); Ngày 17/6/1994 ông K có đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với diện tích 1.568m^2/2 = 784m^2 loại đất thổ, màu thuộc thửa 1219A tờ bản đồ số 6, nguồn gốc do ông Nguyễn Văn B2cho vào ngày 25/10/1988; Ngày 15/8/1995 ông T có đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với diện tích 784m^2 loại đất thổ, màu thuộc thửa 1219B tờ bản đồ số 6, nguồn gốc do ông Nguyễn Văn B2cho vào ngày 25/10/1988. Cùng ngày 11/5/1996, ông K được cấp giấy đối với diện tích 784m^2 và ông T được cấp giấy đối với diện tích 783m^2; Đến N1 1999 khi tiến hành đo đạc lại bản đồ (do chia tách xã Phước Long Hội) thì thửa đất của ông K có diện tích 912m^2 (tăng 128m^2), còn thửa đất của ông T có diện tích 2.376m^2 (tăng 1.593m^2).

- Về trình tự, thủ tục cấp giấy cho ông K và ông T:

+ Đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp năm 1996: Theo Luật Đất đai năm 1993, không quy định trình tự, thủ tục tách thửa nên trước khi cấp giấy, ông K và ông T không phải làm thủ tục tách thửa 1219 tờ bản đồ số 6. Tuy nhiên, UBND huyện Long Đất căn cứ vào đơn xin cấp giấy chứng nhận của ông K (ngày 17/6/1994) và ông T (ngày 15/8/1995) có kê khai nguồn gốc đất do ông Nguyễn Văn B2cho vào ngày 25/10/1988; Biên bản chia đất giữa ông K và ông T ngày 19/9/1995 và kết quả xét duyệt của của Hội đồng xét duyệt xã Phước Long Hội để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G X ngày 11/5/1996 cho ông K đối với diện tích 784m^2 (thổ màu) thuộc thửa 1219 tờ bản đồ số 6 xã Phước Long Hội và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D A ngày 11/5/1996 cho ông T đối với diện tích 783m^2 (400m^2 thổ cư và 384m^2 hàng N1) thuộc thửa 1219 tờ bản đồ số 6 xã Phước Long Hội. Thời điểm này, UBND huyện Long Đất cấp giấy chứng nhận cho ông K và ông T là cấp cho người đang trực tiếp sử dụng đất, theo giấy chứng nhận có cấp đất thổ cư, chứng tỏ trên đất có nhà nên đúng quy định của pháp luật.

+ Đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp năm 2000: Tại điểm 2 Mục III.4 phần 2 Thông tư 346/1998 ngày 16/3/1998 của Tổng cục Địa chính quy định khi tiến hành đo đạc lập bản đồ địa chính mới (năm 1999) thì địa phương phải thực hiện thủ tục cấp mới giấy chứng nhận cho người sử dụng đất. Căn cứ quy định trên, cùng ngày 25/10/1999, ông K cùng vợ là bà D1 có đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 912m^2 (trong đó 400m^2 đất thổ và 512m^2 đất màu) thuộc thửa 14 tờ bản đồ số 29 – tương ứng với thửa 1219 tờ bản đồ số 6 xã Phước Long Hội (đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) và ông T cùng vợ là bà Tcó đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 19.721m^2 gồm 05 thửa đất, trong đó có thửa 15 tờ bản đồ 29 xã Phước Hội có diện tích 2.376m^2 loại đất thổ màu – có một phần diện tích tương ứng với thửa 1219, tờ bản đồ số 6, xã Phước Long Hội (đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất); đơn được Hội đồng xét duyệt cấp xã xác nhận đủ điều kiện cấp giấy. Cùng ngày 16/8/2000, UBND huyện Long Đất cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P CV cho ông K và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P CV cho ông T đối với diện tích đất trên. Do đó, việc UBND huyện Long Đất cấp mới giấy chứng nhận cho ông K và ông T là đúng trình tự, thủ tục.

+ Về nguyên nhân tăng diện tích, nguồn gốc và quá trình sử dụng đối với thửa 15, diện tích 2.376m^2 (tăng diện tích 1.593m^2) tờ bản đồ 29 được thể hiện tại nội dung bản kê khai về diện tích, nguồn gốc đất và đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền

sử dụng đất của ông T và bà T ngày 24/10/1999, được Hội đồng xét duyệt cấp xã thông qua và theo bản đồ địa chính đo đạc mới năm 1999.

+ Về cấp giấy cho cá nhân hay hộ gia đình: Căn cứ vào đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông K cùng vợ là bà D1 vào ngày 25/10/1999 và đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T cùng vợ là bà Tvào ngày 24/10/1999 thì đây là trường hợp hộ gia đình ông K và hộ gia đình ông T xin cấp giấy. Việc ghi tên ông K đại diện cho vợ là bà D1 trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P 797717 ngày 16/8/2000 và việc ghi tên ông T đại diện cho vợ là bà Ttrên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P 797652 là không đúng quy định tại mục I phần 3 Thông tư 346/1998 ngày 16/3/1998 của Tổng cục Địa chính. Việc đính chính nội dung sai sót vào giấy chứng nhận đã cấp cho ông K và ông T được thực hiện theo quy định.

- Về yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Hiện nay giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông K và ông T vào N1 1996 đã bị thu hồi, không còn giá trị pháp lý sau khi UBND huyện Long Đất cấp mới giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông K và ông T vào N1 2000. Do đó, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P CV ngày 16/8/2000 cấp cho ông T là đúng trình tự, thủ tục nên không chấp nhận yêu cầu của ông K về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

4. Người làm chứng trình bày:

- Bà Trần Thị U trình bày: Bà U là vợ thứ hai của ông Nguyễn Văn B2. Phần đất vợ chồng ông K đang sử dụng và phần đất đang tranh chấp nằm trong diện tích 2,8 sào có nguồn gốc do ông B1 bán cho vợ chồng ông K vào N1 1988, với giá 03 chỉ V 24K. Việc ông M và ông T cho rằng ông M là người nhận chuyển nhượng đất và phần đất trồng tràm do ông T khai hoang là không đúng sự thật.

- Ông Nguyễn Ngọc X trình bày: Ông X là con của ông Nguyễn Văn Bảy. Ông X thống nhất như lời trình bày của bà Út về nguồn gốc, diện tích đất và quá trình chuyển nhượng giữa ông B1và ông K. Thời điểm ông B1chuyển nhượng đất cho ông K, xung quanh khu vực đó đất đã có chủ sử dụng, không có đất rừng để ông T khai hoang nên ông X khẳng định toàn bộ đất tranh chấp (kể cả đất trồng tràm) là nằm trong diện tích 2,8 sào ông B1chuyển nhượng cho ông K.

- Bà Trần Thị Bé N1 trình bày: Bà là con của ông Nguyễn Văn Bảy. Vào khoảng N1 1988, ông M đuổi vợ chồng ông K ra khỏi nhà, không có chỗ ở nên ông K phải đưa vợ con vào rừng làm ăn. Do thương cháu, ông B1gọi vợ chồng ông K về bán cho ông K diện tích đất 2,8 sào với giá 03 chỉ V 24K, bà N1 là người viết "Tờ sang đứt một sở đất" ngày 20/10/1988. Do thời điểm năm 1988, Nhà nước cấm chuyển nhượng đất nên khi ông K đăng ký xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, địa phương yêu cầu phải sửa thành giấy tặng cho đất thì mới xem xét cấp giấy được. Vì vậy, ông B1mới nhờ ông T viết dùm "Tờ cho cháu một miếng đất 28 sào" ngày 20-10-1988 để ông K bổ túc hồ sơ. Bà khẳng định ông B1bán đất cho ông K, không bán cho ông M như ông T và ông M trình bày. Thời điểm ông B1bán đất, xung quanh khu vực đó đất đã có chủ sử dụng, không có đất rừng để ông T khai phá nên toàn bộ đất tranh chấp nằm trong diện tích 2,8 sào ông B1bán cho ông K.

- Ông Trần Văn B trình bày: Trước đây, ông là con rể của ông M nhưng nay vợ chồng ông B đã ly hôn. Ông B khẳng định toàn bộ phần đất ông K đang sử dụng và phần đất đang tranh chấp là do ông K mua của ông B2, không có phần nào do vợ chồng ông T khai phá. Trước khi mua đất, ông K bán cho ông B 03 tấn than với giá 03 chỉ V 24K. Khi mua đất của ông B1thì ông K mới đến nhà ông B lấy V để trả cho ông B2. Sau khi mua đất ông K không sử dụng mà đi làm rừng. Đến N1 1994 hay 1995 ông K mới về cất nhà sử dụng phần đất trên, trong quá trình làm nhà ông K có nhờ ông mua vật tư để xây dựng nhà, ông M ở gần đó nên thỉnh thoảng có qua trông coi thợ làm. Ông M cho rằng ông M là người mua đất của ông B1là hoàn toàn sai sự thật, vì giữa ông B1và ông M có mâu thuẫn với nhau nên không thể có sự thỏa thuận mua bán đất.

- Ông Nguyễn Văn M trình bày: Ông là cha ruột của ông K và ông T, ông B1là anh ruột ông M. Nguồn gốc diện tích đất 2,8 sào do cha cho ông B2, ông B1không có nhu cầu sử dụng nên bán lại cho ông với giá 03 chỉ V 24K để chia cho ông K và ông T sử dụng. Do ông K là con trai lớn nên ông B1viết giấy bán đất cho ông K. Số V trả cho ông B1do ông K cho mượn, sau đó cha con thỏa thuận ông không phải trả V mà thay vào đó ông bán 06 xe lúa lấy tiền cất nhà cho vợ chồng ông K mà hiện nay vợ chồng ông K đang ở. Sau khi được ông chia đất, ông T xây dựng nhà và dựng trại nuôi gia súc, sau đó ông K mới chuyển về sống trên căn nhà mà ông xây dựng trước đó cho ông K. Việc chia đất là do ông K và ông T tự thỏa thuận phân chia và sử dụng ổn định cho đến ngày tranh chấp. Riêng phần đất trồng tràm (trên đất có một ngôi mộ) là do vợ chồng ông T khai hoang, không nằm trong phần đất ông nhận chuyển nhượng của ông B2.

- Ông Trần Văn V trình bày: Ông không có quan hệ họ hàng với ông K và ông T. Trước đây, ông là trưởng ấp của ấp Hội Mỹ, xã Phước Long Hội nơi ông K và ông T sinh sống. Khi được cán bộ Tòa án cho xem biên bản chia đất lập ngày 19/9/1995 giữa ông K và ông T, ông khẳng định không nhìn thấy và không biết biên bản chia đất này và xác định chữ viết, chữ ký trong phần xác nhận nội dung biên bản không phải của ông.

- Bà Nguyễn Thị M1 trình bày: Bà có quan hệ là con ruột ông M, em ông K và là chị ông T. Bà không chứng kiến việc mua bán đất nhưng khẳng định ông M là người mua đất của ông B2, diện tích đất bao nhiêu không biết nhưng giá là 03 chỉ V 24K. Phần đất ông K và ông T cất nhà ở là mua của ông B2, còn phần đất trồng tràm là do vợ chồng ông T khai hoang sau khi về cất nhà ở nhưng không nhớ N1 nào.

- Bà Nguyễn Thị S trình bày: Bà là con ruột ông B1với người vợ trước là bà Dương Thị Đi. Ông B1chuyển nhượng đất cho ông M, không phải cho ông K vì bà nghe ông M và ông B1thỏa thuận việc mua bán đất, diện tích chuyển nhượng bao nhiêu không nhớ nhưng giá 03 chỉ V 24K. Phần đất ông B1chuyển nhượng cho ông M hiện nay là phần đất mà vợ chồng ông K và vợ chồng ông T đang cất nhà ở. Riêng phần đất trồng tràm là do vợ chồng ông T khai phá sau khi về ở trên đất.

- Tại bản án dân sự sơ thẩm số 21/2018/DS-ST ngày 06 tháng 11năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện Đ đã quyết định như sau:

1. Đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với diện tích 664,6m^2 thuộc một phần thửa 15 tờ bản đồ số 29 xã Phước Hội; đối với yêu cầu hủy

một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 16-8-2000 cấp cho ông T1 đối với đất tranh chấp; đối với thửa 13, 16 tờ bản đồ số 29 xã Phước Hội và đối với yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 13, 16 nêu trên.

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của N đơn ông K và bà D.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông T1 và bà T2 về việc yêu cầu ông K và bà D1 trả lại diện tích đất 64,5m^2 (nằm trong Lô A) thuộc một phần thửa 15 tờ bản đồ số 29 xã Phước Hội.

4. Tuyên bố "Biên bản chia đất" lập ngày 19-9-1995 giữa ông K và ông T1 vô hiệu.

5. Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P 797652 ngày 16-8-2000 do UBND huyện Long Đất (nay là UBND huyện Đ) cấp cho ông T1 để cơ quan Nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh biến động giảm diện tích trong giấy chứng nhận này đối với diện tích 1.023,3m^2 thuộc một phần thửa 15 tờ bản đồ số 29 xã Phước Hội.

6. Buộc ông T1 và bà T2 phải trả lại cho ông K và bà D1 diện tích đất 685,6m^2 (lô B) thuộc một phần thửa 14 và một phần thửa 15 tờ bản đồ số 29 xã Phước Hội nhưng trả bằng giá trị quyền sử dụng đất là 164.000.000đồng (Một trăm sáu mươi bốn triệu đồng).

7. Buộc ông T1, bà T2, bà Nguyễn Thị Hương, bà Nguyễn Phạm Huỳnh L1 và bà Nguyễn Thị Ngọc Đ1 phải tự chặt và thu dọn 800 cây tràm trồng trên đất để trả cho ông K và bà D1 diện tích đất 961,3 (lô C), trong đó diện tích 2,5m^2 thuộc một phần thửa 14 và diện tích 958,8m^2 thuộc một phần thửa 15, tờ bản đồ số 29 xã Phước Hội.

Ông K và bà D1 không phải bồi thường giá trị 800 cây tràm cho ông T và bà Thu.

Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, ông T, bà Thu, bà Hương, bà L1 và bà Đ1 phải thực hiện ngay việc thu dọn 800 cây tràm để trả đất cho ông K và bà D1.

8. Công nhận cho ông K và bà D được quyền sử dụng diện tích đất 1.023,3m^2, trong đó 64,5m^2 (nằm trong lô A) và diện tích 958,8m^2 (nằm trong lô C) thuộc một phần thửa 15, tờ bản đồ số 29 xã Phước Hội.

9. Ông T1 và bà T2 được quyền sử dụng diện tích đất 685,6m^2 (gồm 400m^2 đất thổ cư và 285,6m^2 đất nông nghiệp), trong đó diện tích 19,3m^2 thuộc một phần thửa 14 và diện tích 666,3m^2 thuộc một phần thửa 15 tờ bản đồ số 29 xã Phước Hội.

(Diện tích, vị trí và mốc ranh giới đất công nhận cho ông K và bà D1; ông T và bà T được quyền sử dụng thể hiện tại Sơ đồ vị trí ngày 23/5/2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ).

10. Các đương sự có trách nhiệm liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để kê khai đăng ký cấp giấy và thực hiện thủ tục chỉnh lý biến động giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất được quyền sử dụng nêu trên theo quy định của pháp luật.

11. Ông K và bà D được quyền sở hữu sử dụng vật kiến trúc và cây trồng trên diện tích đất 961,3 (lô C) gồm: Hàng rào lưới B40, trụ bê tông cốt thép cao 1,5m đến 2m, chiều dài 88,14m, trị giá 10.982.214đồng và 05 cây dầu có đường kính trên 25cm, trị giá 1.225.500đồng.

12. Ông K và bà D1 phải trả cho ông T và bà T giá trị hàng rào và 05 cây dầu là 12.207.000đồng (Mười hai triệu hai trăm lẻ bảy ngàn đồng).

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, nghĩa vụ do chậm thi hành án, án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

- Ngày 15/11/2018 ông T bà T kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết: Sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của N đơn, chấp nhận yeu cầu phản tố của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và không cung cấp tài liệu, chứng cứ mới.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Xét nguồn gốc đất tranh chấp: Theo tài liệu do N đơn cung cấp ngày 20/10/1988, vợ chồng ông K có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn B2diện tích đất 2,8 sào tại ấp Hội Mỹ, xã Phước Long Hội, huyện Long Đất (nay là ấp Hội Mỹ, xã Phước Hội, huyện Đ) với giá 03 chỉ V 24K, trên đất có một nền nhà cũ và 01 ngôi mộ của gia tộc bà Châm. Việc mua bán có lập "Tờ sang đứt một sở đất". Do tại thời điểm này pháp luật không cho phép việc mua bán, nên ông B1ký giấy " Tờ cho cháu một miếng đất 2,8 sao" được chính quyền địa phương xác nhận ngày 25/10/1988. Việc mua bán giữa ông B1và ông K được bà U, bà N1, ông X (vợ con ông B2) thừa nhận.

Bị đơn khai diện tích đất này do ông Bảy bán cho ông M, để cho ông K đứng tên trên giấy mua bán, nhưng không có tài liệu chứng cứ chứng minh và phía gia đình ông K không thừa nhận. Như vậy có đủ căn cứ xác định toàn bộ diện tích đất 2,8 sào này là của ông B1và đã chuyển nhượng cho ông K chứ không phải chuyển nhượng cho ông M. Qua đo đạc thực tế có diện tích 2.595,3m^2 (Lô A, Lô B và Lô C) thuộc thửa 14 và một phần thửa 15 tờ bản đồ 29 xã Phước Hội), trong đó có phần đất tranh chấp diện tích 1.711,4m^2 có nguồn gốc do ông Nguyễn Văn B2chuyển nhượng cho ông K vào năm 1988.

Do diện tích đất tranh chấp là của ông B1chuyển nhượng cho ông K, nên việc ông T cho rằng là đất của ông M và chia cho ông T, ông K mỗi người một phần là không có căn cứ. Hơn nữa " Biên bản phân chia đất " lập ngày 19-9-1995 là do ông T viết và giả chữ ký của ông M, nếu là đất của ông M thì phải do ông M viết và ký giấy phân chia đất chứ không phải do ông T tự viết giấy và giả chữ ký của ông M. Tuy nhiên trên thực tế N1 1989 vợ chồng ông T cất nhà trên đất ở, khi phát hiện vợ chồng ông K có ngăn cản nhưng vẫn chấp nhận để ông T xây dựng nhà trên đất của mình và sau đó lại ký biên bản phân chia đất lập ngày 19-9-1995, điều này đồng nghĩa với việc ông K thừa nhận cho ông T diện tích đất này, nên cần công nhận diện tích đất thuộc Lô C thuộc quyền sử dụng của ông T, ông T không phải trả lại giá trị

bằng tiền như án sơ thẩm đã tuyên. Hiện phần đất ông T được cấp giấy chứng nhận QSD đất có một phần diện tích 27.4m^2 thuộc thửa 15 thì ông K sử dụng, còn một phần diện tích 19.3m^2 thuộc thửa 14 cấp giấy chứng nhận QSD đất cho ông K thì ông T sử dụng nên cần giữ N ranh giới như hiện nay, các bên đương sự có trách nhiện liên hệ với cơ quan nhà nước để điều chỉnh lại giấy chứng nhận QSD đất cho phù hợp.

- Đối với diện tích đất 972,8m^2, gồm 961,3m^2 thuộc thửa 15 và 2.5m^2 thuộc thửa 14(lô C) hiện ông T đang trồng tràm, theo ông T thì đây là diện tích do ông khai phá. Tuy nhiên trên phần đất này có ngôi mộ của gia tộc bà Châm, khi chuyển nhượng đất cho ông K thì có cả ngôi mộ này. Ông T khai là đất khai phá nhưng không có chứng cứ chứng minh, nếu tính cả phần diện tích Lô A, lô B và Lô C thì diện tích tương đương với diện tích đất 2,8 sào mà ông B1đã chuyển nhượng cho ông K. Do đó có căn cứ xác định diện tích đất này là một phần đất ông B1chuyển nhượng cho ông K, nên cấp sơ thẩm công nhận cho ông K là có căn cứ. Hiện trên diện tích đất này vào N1 2015 ông T có trồng tràm với số cây tràm hiện nay trên đất là 800 cây, kết quả định giá 8.880.000 đồng, cấp sơ thẩm tuyên buộc bị đơn phải chặt, thu hoạch tràm trả lại đất cho ông K là chưa hợp lý, mà cần tuyên giao số cây tràm này cho N đơn và N đơn phải trả lại giá trị cây tràm cho bị đơn.

Án sơ thẩm tuyên buộc ông K phải trả cho ông T giá trị 05 cây dầu và lưới rào B40, nhưng tại Tòa hôm nay các bên đương sự xác định trên diện tích đất lô C không có lưới rào B40 mà chỉ có 08 trụ bê tông mà thôi. Do vậy cần sửa nội dung này buộc bị đơn tháo gỡ 08 trụ bê tông trả lại đất cho ông K.

Đề nghị HĐXX phúc thẩm chấp nhận một phần kháng cáo của ông T, sửa một phần bản án sơ thẩm: Công nhận diện tích 685,6m^2 (lô B) thuộc quyền sử dụng của ông T; Công nhận diện tích 975,3m^2 (lô C) thuộc quyền sử dụng của ông K, ông K được quyền sử dụng toàn cây, tài sản gắn liền trên lô C và phải thanh toán lại cho ông T giá trị hàng rào, 05 cây dầu và giá trị cây tràm là 8.880.000đồng. Buộc ông T tháo gỡ 08 trụ bê tông trên đất lô C để trả lại đất cho ông K; Miễn án phí cho N đơn do trên 60 tuổi.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Ông K bà D1 rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với: Diện tích 664,6m^2 thuộc một phần thửa 15, tờ bản đồ số 29 xã Phước Hội, huyện Đ; Yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 16/8/2000 cấp cho ông T1 đối với đất tranh chấp; Đối với thửa 13, 16, tờ bản đồ số 29 xã Phước Hội, huyện Đ và yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 13, 16 nêu trên, Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện của N đơn phần này là đúng.

[2] Xét nguồn gốc đất: Các bên đương sự xác nhận diện tích đất tranh chấp có nguồn gốc do nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Văn B2có diện tích 2,8 sào (2.800m^2), đo đạc thực tế là 2.595,3m^2 (lô A, lô B và lô C theo sơ đồ vị trí đất tranh chấp) thuộc thửa 14 và một phần thửa 15, tờ bản đồ 29, xã Phước Hội, huyện Đ),

trong đó phần đất tranh chấp diện tích 1.711,4m^2, ông K cho rằng ông mua của ông B2, để chứng minh ông cung cấp giấy tờ mua bán đất giữa ông và ông B1ngày 20/10/1988, giá 03 chỉ V 24K, trên đất có một nền nhà cũ và 01 ngôi mộ của gia tộc bà C, việc mua bán được chính quyền địa phương xác nhận ngày 25/10/1988. Việc mua bán đất giữa ông K và ông B1được bà U, bà N1, ông X (vợ con ông B2) xác nhận, lời trình bày của vợ chồng ông K cũng phù hợp với nội dung kê khai nguồn gốc đất tranh chấp tại đơn xin đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 15/8/1995 và ngày 24/10/1999 của vợ chồng ông T.

Ông T cho rằng đất đang tranh chấp do cha ông là ông Nguyễn Văn M mua của ông Nguyễn Văn B2nhưng để cho ông K đứng tên mua. Lời trình bày của ông M, bà S và bà M1 về nguồn gốc đất tranh chấp có mâu thuẫn với thời điểm ông T kê khai nguồn gốc đất khi đăng ký cấp giấy chứng nhận là do ông B1cho (BL 437, 439). Ông T không cung cấp được chứng cứ để chứng minh việc ông M mua đất của ông B1nên không có căn cứ chấp nhận. Do vậy xác định đất tranh chấp có nguồn gốc do ông K nhận chuyển nhượng của ông B2.

[3] Đối với yêu cầu của ông K bà D1 về diện tích đất lô B theo sơ đồ vị trí đất tranh chấp: Căn cứ Biên bản chia đất ngày 19/9/1995 do ông K và ông T ký, UBND huyện Long Đất đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T diện tích 784m^2 (nay là lô B), đo thực tế là 685,6m^2. Ông K cho rằng ông không ký biên bản chia đất. Qua giám định đã kết luận chữ ký trong biên bản chia đất là do ông K ký, do vậy xác định ông K đã đồng ý chia đất lô B cho ông T sử dụng, vợ chồng ông T đã làm nhà sử dụng từ N1 1989, vợ chồng ông K không phản đối, ông K cho rằng khi ông T làm nhà thì ông K có phản đối thì bị người thân trong gia đình gây áp lực nhưng không cung cấp được chứng cứ để chứng minh. Do vậy xác định diện tích đất lô B thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông T. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông K và bà D1 về việc yêu cầu vợ chồng ông T trả lại diện tích đất lô B. Không chấp nhận yêu cầu hủy Biên bản chia đất ngày 19/9/1995. Sửa phần này của bản án sơ thẩm.

Ông T và bà T được quyền sử dụng diện tích đất 685,6m^2 (trong đó có 400m^2 đất ở và 285,6m^2 đất nông nghiệp) (lô B), gồm: Diện tích 19,3m^2 thuộc thửa 14 và diện tích 666,3m^2 thuộc thửa 15, tờ bản đồ số 29, xã Phước Hội, huyện Đ và sở hữu toàn bộ hàng rào bao quanh lô B.

[4] Đối với diện tích đất lô C (thể hiện theo sơ đồ vị trí đất tranh chấp): Như nhận định ở phần trên, xác định diện tích đất này là một phần diện tích 2,8 sào do ông K nhận chuyển nhượng của ông B2. Ông T cho rằng do ông khai hoang là không có căn cứ, tại đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông T khai là đất chưa có giấy (BL 437), đất do ông B1cho (BL 439).

Cộng thửa 114 và 115 diện tích là 2.888m^2 phù hợp với diện tích đất 2,8 sào ông K nhận chuyển nhượng của ông B2. Do vậy ông K và bà D1 được quyền sử dụng diện tích đất thuộc lô C. Ông T và bà Tcó nghĩa vụ trả lại cho ông K và bà D1 diện tích đất lô C.

[5] Để tránh thiệt hại không cần thiết, cần công nhận cho ông K và bà D được quyền sở hữu vật kiến trúc và cây trồng trên diện tích đất lô C, gồm: 08 trụ bê tông kích thước 10cm x 2m và toàn bộ cây trồng trên đất. Ông K và bà D1 có nghĩa

vụ trả cho ông T, bà Tgiá trị cây là 10.105.500đ và giá trị trụ bê tông là 800.000đ trên diện tích đất lô C. Tòa án cấp sơ thẩm xác định hàng ranh đất lô C là hàng rào lưới B40 là không đúng, qua xem xét thẩm định tại chỗ xác định hàng ranh chỉ có 8 trụ bê tông kích thước 10cm x 2m do ông T trồng. Sửa bản án sơ thẩm.

[6] Các đương sự sử dụng lô A và lô B ổn định từ trước đến nay. Ông T xác nhận khi ông làm hàng rào trước N1 2006 thì ông K đã thống nhất chỉ ranh nên ông xác định diện tích đất lô A thuộc quyền sử dụng của ông K. Ông T xác nhận khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cơ quan có thẩm quyền không xác định theo ranh sử dụng thực tế. Do vậy xác định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông K và ông T thuộc lô A và lô B chưa chính xác theo thực tế sử dụng, nên công nhận cho các bên được quyền sử dụng diện tích đất theo thực tế, cụ thể ông K bà D1 được quyền sử dụng 64,5m^2 đất thửa 15 thuộc lô A, ông T bà Tđược quyền sử dụng diện tích đất 19,3m^2 thửa 14 thuộc lô B. Các bên có trách nhiệm liên hệ Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để chỉnh lý về quyền sử dụng đất khi có yêu cầu và theo quy định của pháp luật là bảo đảm. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông T và bà Tvề việc yêu cầu ông K, bà D1 trả cho ông T, bà Tdiện tích đất 64,5m^2 thuộc lô A thửa 15, tờ bản đồ số 29, xã Phước Hội, huyện Đ.

[7] Các đương sự có trách nhiệm liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện về quyền sử dụng đất đối với diện tích đất được quyền sử dụng theo bản án và theo quy định của pháp luật.

Kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện Đ thu hồi bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất P 797652 ngày 16/8/2000 do UBND huyện Long Đất (nay là UBND huyện Đ) cấp cho ông T1 để thực hiện thủ tục chỉnh lý quyền sử dụng đất theo quyết định của bản án này khi đương sự có yêu cầu.

(Diện tích, vị trí đất và tài sản gắn liền với đất thể hiện theo Sơ đồ vị trí ngày 23/5/2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ).

[8] Đối với đất mộ diện tích 14m^2 (nằm trong lô C) và diện tích 697,4m^2 (lô D và lô E) thuộc một phần thửa 15, tờ bản đồ số 29 (theo Sơ đồ vị trí ngày 23-5-2017) không có tranh chấp nên không xét đến.

[9] Chi phí đo vẽ, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 10.950.000đ, mỗi bên phải chịu 50%: Ông T và bà Tcó nghĩa vụ trả lại cho ông K và bà D1 5.475.000đ. Sửa phần này của bản án sơ thẩm.

[10] Chi phí giám định là 12.000.000đ: Ông K và bà D1 phải chịu. Ông Ông K bà D1 có nghĩa vụ trả lại cho ông T và bà T10.000.000đ (M triệu đồng). Sửa phần này của bản án sơ thẩm.

[11] Về án phí dân sự sơ thẩm: - Ông K và bà D1 phải chịu trên giá trị tài sản tranh chấp không được chấp nhận là 9.075.000đ, nhưng được miễn do là người cao tuổi. Sửa phần này của bản án sơ thẩm.

- Ông T và bà Tphải chịu trên giá trị tài sản yêu cầu của N đơn được chấp nhận là 11.388.000đ. Sửa phần này của bản án sơ thẩm.

[12] Án phí dân sự phúc thẩm: Ông T và bà Tkhông phải chịu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Chấp nhận một phần kháng cáo của ông T1 và bà T2. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 21/2018/DS-ST ngày 06 tháng 11 N1 2018 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu như sau:

Căn cứ vào các Điều 34, 147, 148, 217, 227, 228, 229, 244 và khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 256 Bộ luật dân sự N1 2005; Các điều 73 Luật Đất đai N1 1993; Điều 27 Pháp lệnh án phí lệ phí Tòa án; Điều 29 Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện của N đơn đối với: Diện tích 664,6m^2 thuộc một phần thửa 15, tờ bản đồ số 29, xã Phước Hội, huyện Đ và yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P 797652 ngày 16/8/2000 cấp cho ông T1; Thửa 13, 16, tờ bản đồ số 29, xã Phước Hội, huyện Đ và yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 13, 16.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông K và bà D.

- Ông K và bà D được quyền sử dụng diện tích đất 1.023,3m^2, gồm: 64,5m^2 (thuộc lô A) và 958,8m^2 (thuộc lô C, đã trừ 14m^2 diện tích mộ) thuộc một phần thửa 15, tờ bản đồ số 29, xã Phước Hội, huyện Đ.

- Ông K và bà D được quyền sở hữu vật kiến trúc và cây trồng trên diện tích đất lô C, gồm: 08 trụ bê tông kích thước 10cm x 2m (hướng đông lô C) và toàn bộ cây trồng trên đất.

- Ông K và bà D có nghĩa vụ trả cho ông T1, bà T2 số tiền 10.905.500đ (M triệu chín trăm lẻ N1 nghìn N1 trăm đồng), gồm: 10.105.500đ giá trị cây trồng và 800.000đ giá trị trụ bê tông trên diện tích đất thuộc lô C nêu trên.

Kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện Đ thu hồi bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất P 797652 ngày 16/8/2000 do UBND huyện Long Đất (nay là UBND huyện Đ) cấp cho ông T1 để các bên thực hiện thủ tục về quyền sử dụng đất theo quyết định của bản án này, khi đương sự có yêu cầu.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông K và bà D đối với yêu cầu sau: Yêu cầu buộc ông T1 và bà T2 phải trả lại cho ông K và bà D1 giá trị diện tích đất 685,6m^2 thuộc một phần thửa 14 và một phần thửa 15, tờ bản đồ số 29, xã Phước Hội, huyện Đ (lô B); Yêu cầu tuyên bố "Biên bản chia đất" lập ngày 19/9/1995 giữa ông K và ông T1 vô hiệu.

Ông T1 và bà T2 được quyền sử dụng diện tích đất 685,6m^2 (trong đó có 400m^2 đất ở và 285,6m^2 đất nông nghiệp) (lô B), gồm: Diện tích 19,3m^2 thuộc thửa 14 và diện tích 666,3m^2 thuộc thửa 15, tờ bản đồ số 29, xã Phước Hội, huyện Đ và sở hữu toàn bộ hàng rào bao quanh lô B.

(Diện tích, vị trí đất và tài sản gắn liền với đất thể hiện theo Sơ đồ vị trí ngày 23/5/2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ).

3. Các đương sự có trách nhiệm liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện về quyền sử dụng đất đối với diện tích đất được quyền sử dụng theo bản án và theo quy định của pháp luật.

4. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông T1 và bà T2 về yêu cầu ông K và bà D trả lại cho ông T và bà Tdiện tích đất 64,5m^2 (thuộc lô A) thuộc một phần thửa 15, tờ bản đồ số 29, xã Phước Hội, huyện Đ.

5. Chi phí đo vẽ, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 10.950.000đ, mỗi bên phải chịu 50%: Ông T1 và bà T2 có nghĩa vụ trả lại cho ông K và bà D 5.475.000đ (năm triệu bốn trăm bảy mươi lăm nghìn đồng).

6. Chi phí giám định là 12.000.000đ: Ông K và bà D phải chịu. Ông K và bà D1 có nghĩa vụ trả lại cho ông T và bà T 10.000.000đ (Mười triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

7. Về án phí dân sự sơ thẩm: - Ông K và bà D phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm là 9.075.000đ, nhưng được miễn do là người cao tuổi. Hoàn trả cho ông K bà D1 tiền tạm ứng án phí đã nộp là 1.570.000đ (Một triệu năm trăm bảy mươi nghìn đồng) theo biên lai thu số 021628 ngày 11/7/2013 và biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 06122 ngày 24/3/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ.

- Ông T1 và bà T2 phải chịu 11.985.000đ, trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 597.000đ theo biên lai thu số 0004130 ngày 17/5/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ. Ông T và bà Tcòn phải nộp 11.388.000đ (Mười một triệu ba trăm tám mươi tám nghìn đồng).

8. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông T1 và bà T2 không phải chịu. Hoàn trả cho ông T và bà T300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0003753 ngày 16/11/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu.

"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".

Bản án có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án là ngày 08/5/2019.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh BR-VT;
- VKSND H. Đ;
- TAND H. Đ;
- Chi cục THADS H. Đ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(đã ký)

Trương Văn Tâm