

**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: 98/2025/DS-PT

Ngày **21 - 5 - 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:

Ông Cao Minh Vỹ

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: Bà Bùi Thị Doan - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 21 tháng 5 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 02/2025/TLPT-DS ngày 07/01/2025 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 133/2024/DS-ST ngày 07/11/2024 của Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 80/2025/QĐ-PT ngày 31/3/2025, Quyết định hoãn phiên tòa số 89/2025/QĐ-PT ngày 22/4/2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Lâm Thị N, sinh năm 1964 (có mặt);

Địa chỉ: tổ D, ấp B, xã B, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Lâm Xuân B, sinh năm 1974; địa chỉ: ấp K, xã B, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt).

- Bị đơn: Bà Trần Thị B1, sinh năm 1940 (có mặt);

Địa chỉ: tổ D, ấp B, xã B, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Dương Văn M, sinh năm 1995; địa chỉ: ấp B, xã B, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Ông Nguyễn Thành T (vắng mặt); ông Trần Văn D (có mặt) và ông Phan Văn N1 (có mặt) - Luật sư thuộc Công ty L, Đoàn Luật sư Thành phố H.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Dương Văn M1, sinh năm 1938 (vắng mặt);

Địa chỉ: tổ D, ấp B, xã B, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Dương Văn M1: Ông Dương Văn M, sinh năm 1995; địa chỉ: ấp B, xã B, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt).

2. Ông Nguyễn Tất Q, sinh năm 1981 (vắng mặt);

Địa chỉ: ấp B, xã B, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

3. Ủy ban nhân dân huyện X;

Địa chỉ: Quốc lộ E, thị trấn P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Lê Thị Trang Đ – chức vụ: Chủ tịch UBND huyện X (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Hoài N2 - Phó Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện X (vắng mặt); ông Nguyễn Thanh T1 - Chuyên viên Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện X (vắng mặt).

4. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh B);

Địa chỉ: A P, phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn Đ1, chức vụ: Giám đốc (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Phạm Thị Ánh H – Phó giám đốc Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện X (vắng mặt) và bà Nguyễn Thị Yến N3 – Viên chức Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện X (vắng mặt).

- Người làm chứng:

1. Ông Nguyễn Tất Q, sinh năm 1981; địa chỉ: ấp B, xã B, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt).

2. Bà Đoàn Thị H1, sinh năm 1958; địa chỉ: ấp B, xã B, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt).

- Người kháng cáo: Bà Trần Thị B1; là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Nguyên đơn bà Lâm Thị N và người đại diện theo ủy quyền ông Lâm Xuân B trình bày:

Vào khoảng năm 1986, gia đình bà N có khai phá một mảnh đất tại xã B và sử dụng liên tục từ năm 1986 tới nay. Năm 1997, gia đình bà N được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 23.216m^2 do cha bà N là ông Lâm Xuân H2 đứng tên. Trong quá trình sử dụng gia đình bà N có bán cho bà Lê Thị Q1 một số diện tích đất, cụ thể bao nhiêu bà N không rõ, sau khi chuyển nhượng cho bà Q1 diện tích đất còn lại của gia đình bà N là 14.659m^2 .

Năm 2000, cha bà N là ông Lâm Xuân H2 mất, mẹ bà N là bà Nguyễn Thị M2 mất năm 2016. Toàn bộ diện tích trên bà N được nhận thừa kế của cha mẹ. Năm 2019, bà N được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với toàn bộ diện tích đất trên và được tách ra 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thửa đất số 217 tờ bản đồ số 21 diện tích 3.085m^2 và thửa đất số 42, tờ bản đồ số 24, diện tích 11.574m^2 . Từ khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đến nay bà N là người canh tác trên đất.

Năm 2003, gia đình bà B1 đã có hành vi lấn chiếm đất của gia đình bà N, nhưng diện tích đất lấn chiếm ít, mẹ bà N là bà Nguyễn Thị M2 thường xuyên bệnh tật nên không có thời gian khởi kiện tại Tòa án. Năm 2018, khi Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B về đo đạc lại đất xã B nên gia đình bà N mới biết cụ thể diện tích đất bị gia đình bà B1 lấn chiếm. Cụ thể, bà B1 lấn chiếm thửa đất số 217, tờ bản đồ số 21, diện tích khoảng 300m^2 (trong tổng diện tích 3.085m^2), nay qua đo đạc cụ thể diện tích đất bà B1 lấn chiếm của bà N là $351,3\text{m}^2$, diện tích đất tranh chấp hiện đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà N. Tháng 6 năm 2020 bà N có trồng tràm trên diện tích đất tranh chấp nhưng tới tháng 8/2020, gia đình bà B1 có cho người tới nhổ tràm bà N trồng. Khi gia đình bà B1 nhổ tràm bà N có báo với chính quyền địa phương, nhưng không lập biên bản. Hiện nay đất tranh chấp là khoảng đất trống không có ai sử dụng.

Nay bà N yêu cầu bà Trần Thị B1 trả lại diện tích đất đang lấn chiếm thuộc thửa đất số 217, tờ bản đồ số 21, diện tích qua đo đạc cụ thể là $351,3\text{m}^2$, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Lâm Thị Như .

Bà N đồng ý với bản vẽ ngày 11/5/2023 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện X. Theo bản vẽ thể hiện: Đối với phần đất thửa 217, tờ bản đồ số 21, diện tích $581,3\text{m}^2$, hiện tại bà B1 đang quản lý sử dụng nhưng bà N không yêu cầu Tòa án giải quyết đối với phần này, phần này bà N cũng không tranh chấp với và B1, vì trước đây cha bà N (ông H2) đã cho ông B2 (người chuyển nhượng đất cho bà B1) phần này.

Đối với phần đất thửa 210 theo bản vẽ thể hiện: diện tích $770,2\text{m}^2$ (lô A) là của ông Nguyễn Ngọc T2 nhưng phần này bà N và ông T2 đã thỏa thuận với nhau, ông T2 cũng không tranh chấp gì, phần này bà N đang làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà N đồng ý với kết quả của Hội đồng định giá.

2. Bị đơn bà Trần Thị B1 và người đại diện theo ủy quyền là ông Dương Văn M trình bày:

Năm 1998, gia đình bà B1 có mua một thửa đất của ông Nguyễn Hữu B2 (hiện nay ông B2 đã mất), khoảng hơn 8.000m², cụ thể diện tích đất bao nhiêu bà B1 không còn nhớ rõ, khi mua ông B2 đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2003 gia đình bà B1 mới được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với toàn bộ diện tích mà gia đình bà B1 nhận chuyển nhượng. Sau khi nhận chuyển nhượng gia đình bà B1 sử dụng liên tục cho đến nay, khi chuyển nhượng ông B2 nói với bà B1 là có một phần đất khoảng 1.000m² là đất dư (nằm ngoài sổ) trong đó có phần đất hiện bà N đang tranh chấp; nên bà B1 sử dụng từ khi mua đất của ông B2 là từ năm 1998 cho đến nay, giấy tay mua bán hai bên bà B1 không còn giữ.

Năm 2019, gia đình bà B1 được cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích mà gia đình đã được chuyển nhượng. Diện tích đất bà B1 đang sử dụng liền ranh với bà N là 4.554,9 m² thuộc thửa 79, tờ bản đồ số 93, đây là đất của vợ chồng bà B1 (chồng bà B1 tên Dương Văn M1, sinh năm 1938, địa chỉ: tổ D, ấp B, xã B, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu). Nay được cấp đổi thành thửa đất 1373, tờ bản đồ số 24 xã B diện tích 4.417m². Diện tích đất tranh chấp nay qua đo đạc cụ thể là 351,3m² có nguồn gốc là bà B1 nhận chuyển nhượng từ ông B2 trong diện tích đất khoảng 8.000m² như bà B1 đã trình bày ở phần trên. Từ khi nhận chuyển nhượng từ ông B2 thì bà B1 canh tác liên tục ổn định từ năm 1998 cho đến nay, ranh giới để phân định giữa đất của bà B1 và đất của bà N là đất của bà B1 ở phía trên cao, đất của bà N ở phía đất thấp. Nếu bà B1 lấn đất thì bà N phải đi kiện từ năm 1998, nhưng đến năm 2019 thì bà N cho rằng phần đang tranh chấp hiện nay là của bà N nên bà N trồng tràm trên đất, do đó bà B1 mới nhổ tràm và bà N mới đi kiện bà B1 tại Tòa án và khi Tòa xuống đo đạc thì bà N không biết chính xác đất của bà N ở đâu để chỉ ranh cho đúng. Năm 2019, bà N có kêu người đến mua đất bà N chỉ đúng ranh (không chỉ phần đất đang tranh chấp) cho người mua đất. Năm 2019, bà N mới biết phần đất này chưa làm giấy chứng nhận nên bà N làm giấy chứng nhận QSD đất và phần đất tranh chấp mới được cấp vào giấy chứng nhận QSD đất cho bà N. Việc này chưa có sự đồng ý của gia đình bà B1 vì đây là đất của gia đình bà B1, gia đình bà B1 không ký giáp ranh mà bà N tự làm sổ. Bà B1 đề nghị Tòa án xem xét lại quá trình cấp giấy chứng nhận QSD đất đối với phần đất tranh chấp của bà N. Phần đất tranh chấp hiện nay là đất trống, bà B1 là người quản lý.

Bà N yêu cầu bà B1 trả lại diện tích đất đang lấn chiếm thuộc thửa đất số 217, tờ bản đồ số 21, diện tích qua đo đạc là 351,3 m² bà B1 không đồng ý, vì bà B1 không lấn chiếm đất của bà N.

Bà B1 đồng ý với bản vẽ ngày 11/5/2023 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện X, và đồng ý với giá mà Hội đồng định giá đã định giá.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Dương Văn M1, do người đại diện theo ủy quyền là ông Dương Văn M trình bày:

Những gì bà B1 trình bày ở phần trên cũng là ý kiến của ông M1, ông M không bổ sung gì thêm.

4. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Tất Q trình bày:

Qua sự việc bà N nhờ ông Q làm chứng tranh chấp đất giữa bà N và bà B1, Tòa có giải thích về thửa 210, tờ bản đồ số 21, là của ông Nguyễn Ngọc T2 là cha của ông Q, ông T2 ủy quyền cho ông Q được quản lý sử dụng nên ông Q có ý kiến như sau: Thửa đất 210 hiện tại ông Q chưa có tranh chấp gì với bà N nên ông Q không có yêu cầu gì, nếu có tranh chấp gì thì ông Q sẽ yêu cầu giải quyết bằng một vụ án khác.

5. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện X trình bày:

Tại Công văn số 1581/UBND – TNMT ngày 05 tháng 3 năm 2024 của Ủy ban nhân dân huyện X, thể hiện:

Nguồn gốc thửa đất số 217, tờ bản đồ số 21 xã B, huyện X: Diện tích 3.085m² thuộc thửa đất số 217, tờ bản đồ số 21, xã B được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Lâm Thị N, sinh năm 1964 ngày 11/01/2019; nguồn gốc sử dụng: Nhận thừa kế đất được công nhận quyền sử dụng đất như giao đất không thu tiền sử dụng đất.

Nguồn gốc thửa đất số 1373, tờ bản đồ số 24, xã B, huyện X: Diện tích 4.417m² thuộc thửa đất số 1373, tờ bản đồ số 24 xã B, huyện X có nguồn gốc hợp thửa từ thửa đất số 1360, tờ bản đồ số 24 và thửa 94, tờ bản đồ số 21 xã B theo đơn đề nghị hợp thửa của bà Trần Thị B1 ngày 01/02/2020.

6. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B trình bày:

Tại Công văn số 2338/CNVPĐK – ĐKCG ngày 21 tháng 5 năm 2024 về việc ý kiến đối với vụ án dân sự sơ thẩm do Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc thụ lý số 200/2020/TB – TA ngày 14/12/2020 về việc tranh chấp quyền sử dụng đất của Văn phòng Đ chi nhánh huyện X, thể hiện:

1. Về nguồn gốc, quá trình cấp giấy chứng nhận đối với diện tích 3.085m² thuộc thửa đất số 217 tờ bản đồ số 21 xã B:

Ngày 15/11/1997 ông Lâm Xuân H2 được UBND huyện X cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 602776 đối với tổng diện tích 23.216m² thuộc các thửa đất số 92, 83, 42 tờ bản đồ số 21, 24 xã B, mục đích sử dụng 300m² đất ở tại nông thôn và 22.916m² đất nông nghiệp.

Ngày 14/8/2008 Phòng T xác nhận số liệu bản đồ số hóa năm 2005, các thửa đất được xác định lại số liệu như sau:

- Thửa 92, tờ bản đồ số 21, diện tích 5.797m² đất nông nghiệp;
- Thửa 217, tờ bản đồ số 21, diện tích 3.085m² đất nông nghiệp;

- Thửa 42, tờ bản đồ số 24, diện tích 11574m² (300m² đất ở + 11274m² đất nông nghiệp).

Ngày 23/10/2008, bà Nguyễn Thị M2 được Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất huyện X (nay là Chi nhánh Văn phòng Đ) xác nhận chuyển quyền do nhận thừa kế quyền sử dụng đất nói trên theo Văn bản thỏa thuận phân chia tài sản thừa kế lập ngày 01/10/2008.

Ngày 06/11/2008, bà Nguyễn Thị M2 chuyển nhượng cho bà Lê Thị Q1 thửa 21, tờ bản đồ số 92, diện tích 5.797m² đất nông nghiệp. Diện tích còn lại sau chuyển nhượng là 14.659m² (300m² đất ở + 14359m² đất nông nghiệp).

Ngày 27/12/2018, bà Lâm Thị N được nhận thừa kế quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị M2. Sau đó được Sở T cấp 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gồm:

1. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 982952 ngày 11/01/2019 đối với thửa 217 tờ bản đồ số 21, diện tích 3.085m², mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm;

2. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 982953 ngày 11/01/2019 đối với thửa 42, tờ bản đồ số 24, diện tích 11.574m², mục đích sử dụng 300m² đất ở tại nông thôn và 11.274m² đất trồng cây lâu năm.

2. Về nguồn gốc, quá trình cấp giấy chứng nhận đối với diện tích 4.417m² thuộc thửa đất số 1373, tờ bản đồ số 24, xã B:

a. Nguồn gốc, quá trình cấp giấy chứng nhận thửa 94, tờ bản đồ số 21:

Ngày 13/01/2004 hộ bà Trần Thị B1 được UBND huyện X cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 079690 đối với diện tích 1275m² thuộc thửa đất số 94, tờ bản đồ số 21, xã B, mục đích sử dụng 300m² đất ở tại nông thôn và 975m² đất trồng cây lâu năm.

Ngày 28/9/2010 Phòng T xác nhận số liệu bản đồ số hóa năm 2005, các thửa đất được xác định lại số liệu như sau:

Thửa 94, tờ bản đồ số 21, diện tích 969m² (300m² đất ở + 669m² đất trồng cây lâu năm).

Thửa 215, tờ bản đồ số 21, diện tích 110m² đất trồng cây lâu năm.

Ngày 29/10/2010, hộ bà Trần Thị B1 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn C thửa 215, tờ bản đồ số 21, diện tích 110m² đất trồng cây lâu năm. Diện tích còn lại sau chuyển nhượng là 969m² (300m² đất ở + 669m² đất trồng cây lâu năm).

Ngày 31/8/2018, được UBND huyện X đính chính thông tin chủ sử dụng đất tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 079690 từ “hộ bà Nguyễn Thị B3” thành “bà Trần Thị B1 và ông Dương Văn M1”.

b. Nguồn gốc, quá trình cấp giấy chứng nhận thửa 1360, tờ bản đồ số 24:

Ngày 05/01/2004, hộ bà Trần Thị B1 được UBND huyện X cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 079646 với tổng diện tích 6082m² thuộc các thửa đất số 20, 19, 95, tờ bản đồ số 24, 21, xã B, mục đích sử dụng 300m² đất ở tại nông thôn và 5782m² đất nông nghiệp.

Ngày 05/3/2007, được Phòng T xác nhận số liệu bản đồ số hóa năm 2005, các thửa đất được xác định lại số liệu như sau:

Thửa 95, tờ bản đồ số 21, diện tích 1187m² (150m² đất ở + 1037m² đất nông nghiệp);

Thửa 19, tờ bản đồ số 24, diện tích 387m² đất trồng cây lâu năm;

Thửa 20, tờ bản đồ số 24, diện tích 3656m² (150m² đất ở + 3506m² đất nông nghiệp).

Ngày 08/10/2010, được Phòng T xác nhận số liệu do mở đường giao thông nông thôn, các thửa đất được xác định lại số liệu như sau:

- Thửa 95, tờ bản đồ số 21, diện tích 1.187m² (150m² đất ở + 1.037m² đất nông nghiệp);

- Thửa 211, tờ bản đồ số 21, diện tích 124m² đất nông nghiệp;

- Thửa 19, tờ bản đồ số 24, diện tích 387m² đất nông nghiệp;

- Thửa 20, tờ bản đồ số 24, diện tích 3.656m² (150m² đất ở + 3.506m² đất nông nghiệp).

- Thửa 214, tờ bản đồ số 21, diện tích 243m² đất nông nghiệp.

Ngày 29/10/2010, bà Trần Thị B1 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn C diện tích 367m² đất trồng cây lâu năm thuộc thửa 211, 214, tờ bản đồ số 21. Diện tích còn lại sau chuyển nhượng là 5.230m² (150m² đất ở + 5.080m² đất nông nghiệp).

Ngày 30/6/2017, được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai chỉnh lý theo hiện trạng sử dụng đất theo Sơ đồ vị trí thửa đất của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện X lập ngày 12/6/2017: thửa đất số 20, tờ bản đồ số 24, được điều chỉnh lại diện tích 3.538m² (150m² đất ở + 3.388m² đất nông nghiệp); tổng diện tích 5.112m².

Ngày 28/7/2017, hộ bà Trần Thị B1 lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Hồ Thị Thu T3 diện tích 477m² (40m² đất ở + 437m² đất nông nghiệp); thửa 1251 (tách từ thửa 20), tờ bản đồ số 24. Diện tích còn lại sau chuyển nhượng hộ bà Trần Thị B1 được Sở T cấp đổi giấy chứng nhận đối với diện tích 4635m² (ONT: 260m²; CLN: 3988m²; BHK: 387m²) thuộc các thửa đất số 95, 19, 20, tờ bản đồ số 21, 24, xã B. Cụ thể cấp 03 giấy chứng nhận sau:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 899619 ngày 08/11/2017 đổi với thửa 20, tờ bản đồ số 24, diện tích 3061m² (ONT: 110m²; CLN: 2951m²).

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 899621 ngày 08/11/2017 đối với thửa 19, tờ bản đồ số 24, diện tích 387m² (HNK).

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 899620 ngày 08/11/2017 đối với thửa 95, tờ bản đồ số 21, diện tích 1187m² (150m²; CLN: 1037m²).

Ngày 14/12/2018, bà Trần Thị B1 và chồng là ông Dương Văn M1 được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện X xác nhận nhận chuyển quyền theo Văn bản thỏa thuận chia tài sản chung tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 899619 ngày 08/11/2017; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 899621 ngày 08/11/2017; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 899620 ngày 08/11/2017.

Ngày 02/12/2019, bà Trần Thị B1 và ông Dương Văn M1 có đơn đề nghị hợp thửa đất đối với thửa đất số 19, 20 tờ bản đồ số 24, xã B. Ngày 08/11/2017, được Sở T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 899619 đối với thửa đất số 1360, tờ bản đồ số 24, diện tích 3448m², mục đích sử dụng 110m² đất ở tại nông thôn và 3.338m² đất nông nghiệp.

c. Ngày 01/02/2020, bà Trần Thị B1 và ông Dương Văn M1 tiếp tục có đơn đề nghị hợp thửa đất đối với thửa đất số 94, tờ bản đồ số 21 và thửa đất số 1360, tờ bản đồ số 24, xã B. Ngày 23/02/2021, được Sở T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DB 464138 đối với thửa đất số 1373, tờ bản đồ số 24, diện tích 4.417m², mục đích sử dụng 410m² đất ở tại nông thôn và 4007m² đất nông nghiệp.

Quan điểm đối với vụ án: Căn cứ kết quả kiểm tra hồ sơ địa chính nhận thấy, việc Sở Tài nguyên và Môi trường cấp các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 982952 ngày 11/01/2019 đối với thửa 217, tờ bản đồ số 21 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DB 464138 ngày 23/02/2021 đối với thửa đất số 1373, tờ bản đồ số 24 là đúng trình tự thủ tục theo quy định tại quy định tại Điều 75; Khoản 1, khoản 2 Điều 79 nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2021 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số Điều của Luật Đất đai năm 2013. Do đó, đề nghị Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc căn cứ hồ sơ tài liệu và hiện trạng thực tế sử dụng đất của đương sự để xem xét giải quyết vụ án.

7. Người làm chứng ông Nguyễn Tất Q trình bày:

Ông Q được cha ông Q là ông Nguyễn Ngọc T2 cho phần đất trước kia đã khai hoang năm 1984 và sử dụng xuyên suốt tới năm 2007 ủy quyền toàn quyền sử dụng được Nhà nước công nhận, nay vì lý do bà N yêu cầu ông Q làm chứng ranh mốc, vì ông Q mới được thừa hưởng nên cũng không rõ ranh ranh mốc cụ thể, nên ông Q chỉ thấy ranh mốc đối diện bên kia đường thẳng xuống vì trước kia là một lô, sau này Nhà nước làm đường rồi tách làm hai lô, nên ông Q cũng không rõ. Ông Q chỉ biết ranh trước kia không thẳng như hiện trạng bản đồ mà tòa cung cấp. Vì trước kia ranh mốc không cụ thể chỉ là bụi tre rừng (nay không còn nữa) và cong queo nên ông Q không thể khẳng định được chính xác. Mong Tòa xem xét những chứng cứ và pháp lý khác để giải quyết cho đôi bên được êm

đẹp. Đất tranh chấp là đất trống. Những gì ông Q biết đã thành thật khai trên, không còn gì, nếu lần sau vì công việc làm ăn thời gian nên xin tạm vắng mong quý tòa thông cảm.

8. Người làm chứng bà Đoàn Thị H1 trình bày:

Bà H1 là chị dâu của bà N, bà H1 kết hôn với anh trai của bà N là ông Lâm Phúc H3, còn với bà B1 thì bà H1 không có mối quan hệ gì chỉ là hàng xóm với nhau. Theo bà H1 được biết phần đất tranh chấp giữa bà N và bà B1 hiện tại có nguồn gốc là do ông Lâm Xuân H2 khai phá và sử dụng từ năm 1985, đây là 01 mảnh đất dài sau này Nhà nước làm đường nên chia tách đất thành 02 phần, phần phía trên bà M2 (mẹ của bà N) đã bán cho người khác, phần phía dưới là ông H2 sử dụng đến năm 2008 thì bà N được thừa kế. Ranh mốc giữa đất bà N và bà B1 thì không có cột mốc ranh giới cụ thể, chỉ có cột mốc bên kia đường (phần đất bà M2 đã bán cho người khác) là ranh giới dóng thẳng xuống; phần đất tranh chấp theo bà H1 là của bà N, vì cột mốc bên kia đường vẫn còn (trước đây là 01 mảnh đất, bị chia làm 02 phần sau khi làm đường). Từ năm 1985, ông H2 quản lý và sử dụng, từ năm 2003 thì bà B1 tranh chấp cho đến nay, phần đất tranh chấp là đất trống. Những gì biết được bà H1 đã cung cấp hết cho Tòa án. Bà H1 xin Tòa án cho bà H1 được vắng mặt tại các lần làm việc kế tiếp, cũng như vắng mặt trong tất cả quá trình tiến hành tố tụng của Tòa án. Vì bà H1 tuổi cũng đã cao và bận việc làm ăn.

9. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 133/2024/DS-ST ngày 07/11/2024 của Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lâm Thị N đối với Trần Thị B1 về “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Buộc bị đơn Trần Thị B1 cùng người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là ông Dương Văn M1 trả lại cho bà Lâm Thị N diện tích đất 351,3m² thuộc thửa 217, tờ bản đồ 21, xã B, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

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

10. Nội dung kháng cáo:

Ngày 20/11/2024, Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc nhận được đơn kháng cáo của bị đơn - bà Trần Thị B1 có nội dung: Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại vụ án theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

11. Tại phiên tòa phúc thẩm:

Các đương sự gồm: bà Lâm Thị N, bà Trần Thị B1 và ông Dương Văn M1 tự nguyện thỏa thuận giải quyết toàn bộ vụ án như sau:

- Xác định cho bà Lâm Thị N được quyền sử dụng hợp pháp phần đất tranh chấp ký hiệu lô B có diện tích 351,3m², có tọa độ (12,6,5,4,3,2,1,12) thuộc thửa số 217, tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại xã B, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu;

vị trí, tứ cận lô B được thể hiện trên Mảnh trích đo địa chính ngày 11/5/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

- Bà Trần Thị B1, ông Dương Văn M1 đồng ý trả lại cho bà Lâm Thị N phần đất tranh chấp ký hiệu lô B có diện tích 351,3m², có tọa độ (12,6,5,4,3,2,1,12) thuộc thửa đất số 217, tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại xã B, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu; vị trí, tứ cận lô B được thể hiện trên Mảnh trích đo địa chính ngày 11/5/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

- Bà Lâm Thị N và bà Trần Thị B1, ông Dương Văn M1 tự nguyện xác lập ranh giới của 02 thửa đất: Thửa đất số 217, tờ bản đồ số 21 và thửa đất số 1373, tờ bản đồ số 24, tọa lạc tại xã B, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu là các đoạn thẳng nối các điểm (12,6,7,24) thể hiện trên Mảnh trích đo địa chính ngày 11/5/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

- Về chi phí tố tụng: Bà Lâm Thị N tự nguyện chịu số tiền 9.787.419 đồng.

- Về án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm: Các đương sự tự nguyện chịu theo quy định của pháp luật.

12. Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu như sau:

- Về việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, thư ký và các đương sự là đúng theo quy định của pháp luật.

- Về nội dung kháng cáo: Tại phiên tòa, các đương sự thống nhất với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án; sự thỏa thuận trên không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội nên đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự, áp dụng Điều 300 Bộ luật Tố tụng dân sự; sửa bản án sơ thẩm theo hướng công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ 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 bà Trần Thị B1 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, 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 Trần Thị B1 thì thấy:

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự đã tự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án, sự thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện, phù hợp với quy định của pháp luật, không ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của các đương sự khác nên Hội đồng xét xử căn cứ Điều 300 Bộ luật Tố tụng dân sự ghi nhận những nội dung mà các đương sự đã thỏa thuận là có căn cứ.

[3] Chi phí tố tụng: Nguyên đơn tự nguyện chịu, đã nộp xong.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Trần Thị B1 phải chịu án phí 300.000 đồng, nhưng được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm, do thuộc trường hợp là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Trần Thị B1 phải chịu án phí 300.000 đồng, nhưng được miễn toàn bộ án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 133/2024/DS-ST ngày 07/11/2024 của Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc;

Áp dụng: Điều 300 Bộ luật Tố tụng Dân sự; Điều 26, 29 Nghị quyết 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa, cụ thể như sau:

- Xác định cho bà Lâm Thị N được quyền sử dụng hợp pháp phần đất tranh chấp ký hiệu Lô B có diện tích 351,3m² (tọa độ 12,6,5,4,3,2,1,12) thuộc thửa đất số 217, tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại xã B, huyện X; vị trí thể hiện trên Mảnh trích đo địa chính ngày 11/5/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Bà Trần Thị B1, ông Dương Văn M1 có trách nhiệm trả lại cho bà Lâm Thị N phần đất tranh chấp ký hiệu Lô B có diện tích 351,3m² (tọa độ 12,6,5,4,3,2,1,12) thuộc thửa đất số 217, tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại xã B, huyện X; vị trí thể hiện trên Mảnh trích đo địa chính ngày 11/5/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Bà Lâm Thị N và bà Trần Thị B1, ông Dương Văn M1 tự nguyện xác lập ranh giới của 02 thửa đất: Thửa đất số 217, tờ bản đồ số 21 và thửa đất số 1373, tờ bản đồ số 24, tọa lạc tại xã B, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu là các đoạn thẳng nối các điểm (12,6,7,24) thể hiện trên Mảnh trích đo địa chính ngày 11/5/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

- Về chi phí tố tụng: Bà Lâm Thị N tự nguyện chịu số tiền 9.787.419 đồng; đã nộp xong.

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

Bà Trần Thị B1 được miễn toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm.

Hoàn trả lại cho bà Lâm Thị N số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0008986 ngày 14 tháng 12 năm 2020 của Chi cục thi hành án Dân sự huyện Xuyên Mộc.

3. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 21/5/2025).

4. 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 là M3 trích đo địa chính ngày 11/5/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu).

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh BR-VT;
- TAND huyện Xuyên Mộc;
- VKSND huyện Xuyên Mộc;
- Chi cục THADS huyện Xuyên Mộc;
- 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

