

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÀU

Bản án số: 116/2025/DS-PT

Ngày 04 - 6 - 2025

V/v “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”

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

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÀU

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

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

Các Thẩm phán: Ông Trịnh Hoàng Anh

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 Lê Thị Vẹn
- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 28 tháng 5 và ngày 04 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 205/2024/TLPT-DS ngày 18 tháng 10 năm 2024 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 27/2024/DS-ST ngày 23 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân thị xã Phú Mỹ (nay là thành phố P), tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 326/2024/QĐ-PT ngày 15/11/2024, Quyết định hoãn phiên tòa số 313/2024/QĐ-PT ngày 10/12/2024, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 02/2025/QĐPT-DS ngày 09/01/2025, Thông báo mở lại phiên tòa số 63/2025/TB-TA ngày 18/3/2025, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 17/2025/QĐPT-DS ngày 08/4/2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 101/2025/QĐ-PT ngày 06/5/2025 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông Bùi Quang N, sinh năm 1976 (có mặt);

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

- **Bị đơn:** Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1954 (có mặt) và ông Huỳnh Văn C, sinh năm 1950 (vắng mặt).

Địa chỉ: khu phố T, phường H, thành phố P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Huỳnh Văn C: Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1954; Địa chỉ: Khu phố T, phường H, thành phố P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của ông Huỳnh Văn C và bà Nguyễn Thị T: Ông Hà Đức T1, sinh năm 1996; Địa chỉ: 2, khu phố E, T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai. (vắng mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông Đinh Công T2, sinh năm 1981 – Luật sư thuộc Văn phòng L, Đoàn Luật sư tỉnh Đ; Địa chỉ: 2, khu phố E, T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai. (có mặt)

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Bà Huỳnh Thị Kim H, sinh năm 1977; Địa chỉ: Khu phố E, phường H, thành phố P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt).

- Người làm chứng:

1. Bà Nguyễn Thị Ngọc N1, sinh năm 1994; Địa chỉ: Khu phố T, phường H, thành phố P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt).

2. Ông Lê Kim Đ, sinh năm 1955; Địa chỉ: Khu phố E, phường H, thành phố P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt).

- Người kháng cáo: Bà Nguyễn Thị T và ông Huỳnh Văn C, là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung, quá trình tố tụng và tại phiên tòa nguyên đơn ông Bùi Quang N trình bày:

Ông và bà Huỳnh Thị Kim H là chủ sử dụng của thửa đất số 27, tờ bản đồ số 13 (thửa cũ là 31, tờ bản đồ số 33) diện tích 1.934,1m² tọa lạc tại khu phố T, phường H, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Đất được công nhận quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCN QSDĐ) số BG 560523, được Ủy ban nhân dân (UBND) huyện T (nay là UBND thành phố P) cấp ngày 28/9/2011 cho bà Lê Thị Thu V, điều chỉnh biên động sang tên ông Bùi Quang N, bà Huỳnh Thị Kim H ngày 20/5/2021.

Vị trí thửa đất như sau: Phía Đông giáp đường vào cổng sau trường tiểu học N2; Phía Tây một phần giáp đất của gia đình ông N, một phần giáp thửa 864; Phía Nam giáp thửa 44 của ông Huỳnh Văn C; Phía Bắc giáp đường nhựa.

Nguồn gốc thửa đất: Vào năm 2021 ông N, bà H nhận chuyển nhượng lại của ông Nguyễn Hữu T3, bà Nguyễn Thị Ngọc N1.

Quá trình sử dụng đất, đến khoảng giữa năm 2022 ông N phát hiện trong khuôn viên của thửa 27 ông Huỳnh Văn C, bà Nguyễn Thị T đã tự ý xây dựng 01 căn nhà tạm với diện tích khoảng 50m² để làm quán buôn bán hàng. Ông N đã nhiều lần yêu cầu ông C, bà T di dời nhà tạm để trả lại đất cho ông N nhưng không có kết quả.

Quá trình Toà án giải quyết tranh chấp, theo sự chỉ ranh của ông C, bà T thì ông C, bà T đã sử dụng đất lấn chiếm thửa đất số 27 của ông với diện tích 328,7m² được thể hiện tại các điểm (5-6-7-8-9-10-11-12-5) trên Sơ đồ vị trí ngày 25/01/2024 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh B. Tại vị trí đất tranh chấp trên ông C, bà T đã xây dựng 01 căn nhà tạm, kê đá chẻ trong khuôn viên diện tích đất lấn chiếm.

Nay ông có yêu cầu khởi kiện như sau:

- Yêu cầu ông Huỳnh Văn C, bà Nguyễn Thị T trả lại diện tích đất lấn chiếm là 328,7m² thuộc thửa đất số 27, tờ bản đồ số 13 toạ lạc tại phường H, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu thể hiện tại các điểm (5-6-7-8-9-10-11-12-5) trên Sơ đồ vị trí ngày 25/01/2024 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh B.

- Yêu cầu ông Huỳnh Văn C, bà Nguyễn Thị T trả tháo dỡ toàn bộ công trình, vật kiến trúc xây dựng trên diện tích đất lấn chiếm là 328,7m² thuộc thửa đất số 27, tờ bản đồ số 13 toạ lạc tại phường H, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu thể hiện tại các điểm (5-6-7-8-9-10-11-12-5) trên Sơ đồ vị trí ngày 25/01/2024 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh B để trả lại hiện trạng đất trống cho ông.

2. Quá trình tố tụng và tại phiên toà bị đơn bà Nguyễn Thị T đồng thời là người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Huỳnh Văn C trình bày:

Năm 1990, bà Nguyễn Thị T và ông Huỳnh Văn C chuyển nhượng cho ông Lê Kim Đ diện tích 4.000m² toạ lạc tại ấp T, xã H, huyện C, tỉnh Đồng Nai (nay là khu phố T, phường H, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu), đất sát bên trường tiểu học H3 (nay là trường tiểu học N2). Do thời điểm này đất của bà chưa được nhà nước cấp GCN QSDĐ nên đất không có số thửa, số tờ bản đồ, bà chuyển nhượng cho ông Đ bằng giấy tay.

Năm 1992 bà phát hiện ông Đ sử dụng diện tích đất nhiều hơn diện tích 4.000m² mà bà đã chuyển nhượng cho ông Đ nên hai bên đã phát sinh tranh chấp. Ông Đ đã khởi kiện vợ chồng bà tại Toà án nhân dân huyện Tân Thành (nay là Toà án nhân dân thành phố Phú Mỹ), sau đó hồ sơ chuyển đến Toà án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (Do thời gian đã lâu nên bà không nhớ cụ thể nội dung giải quyết tranh chấp của Toà án các cấp). Năm 1998 tại Toà án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đã có biên bản ghi nhận sự hoà giải của bà và ông Đ như sau: Ông Đ bỏ ra 01 mét đường đi, diện tích đất ông C rộng thêm 01 mét và ông Đ thanh toán cho ông C số tiền 10.000.000 đồng, tuy nhiên từ đó đến nay ông Đ vẫn chưa thanh toán cho gia đình bà số tiền trên.

Đối với thửa 54, tờ bản đồ số 33 có ranh mốc địa chính rõ ràng và từ trước đến nay gia đình bà đã sử dụng ổn định, không hề lấn chiếm đất của ai và cũng không có tranh chấp đất với ai.

Đối với vị trí đất tranh chấp ông N xác định thuộc thửa 27, tờ bản đồ số 13 của ông N là không có căn cứ vì vị trí đất trên là diện tích đất trước đây vợ chồng bà tranh chấp với ông Đ và đã được Toà án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu giải quyết tranh chấp năm 1998.

Tại vị trí đất này vợ chồng bà đang dựng nhà tôn diện tích khoảng 50m² để bán bánh kẹo, trà sữa cho học sinh (vì nằm ngay cổng sau của trường tiểu học N2), bà đã bán bánh kẹo, trà sữa cho học sinh từ khi mở đường cho đến nay là khoảng 03 năm.

Nay đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì bị đơn không đồng ý. Bà T xác định diện tích đất tranh chấp 328,7m² là thuộc một phần đất của thửa đất số 54, tờ bản đồ số 33 mà Nhà nước đã công nhận QSDĐ hợp pháp cho ông Huỳnh Văn C.

3. Quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị Kim H trình bày:

Bà là vợ của ông Bùi Quang N. Bà và ông N là chủ sử dụng của diện tích đất 1.934,1m² thuộc thửa đất số 27, tờ bản đồ số 13 (thửa cũ là 31, tờ bản đồ số 33) tọa lạc tại khu phố T, phường H, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo GCN QSDĐ số BG 560523, do UBND huyện T (nay là UBND thị xã P) cấp vào ngày 28/9/2011. Thửa đất trên do vợ chồng bà nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Hữu T3 và bà Nguyễn Thị Ngọc N1 vào ngày 20/5/2021.

Khi vợ chồng bà nhận chuyển nhượng của ông T3, bà N1 thì trên thửa đất số 27, tờ bản đồ số 13 không có công trình xây dựng, vật kiến trúc gì trên đất, không có cây trồng nào có giá trị trên đất. Sau khi nhận chuyển nhượng cho đến nay vợ chồng bà vẫn đang để đất trống, không xây dựng công trình gì trên đất.

Khoảng tháng 7/2022 vợ chồng bà đến thăm đất thì phát hiện có người đã xây dựng nhà tạm trên một phần đất của gia đình bà (cụ thể là phần cuối đất gần cổng sau của trường tiểu học N2) để làm quán bán hàng cho học sinh. Qua tìm hiểu thì được biết người xây dựng lấn chiếm trên đất của gia đình bà là gia đình bà Nguyễn Thị T, ông Huỳnh Văn C. Lúc này ông N có đến yêu cầu bà T, ông C di dời quán để trả lại đất nhưng ông C, bà T không đồng ý và cho rằng phần ông C, bà T đang xây dựng để buôn bán là đất của ông C, bà T.

Bà thống nhất hoàn toàn với ý kiến và yêu cầu khởi kiện của ông N. Bà không bổ sung gì thêm.

4. Người làm chứng trình bày:

4.1. Tại biên bản lấy lời khai ngày 22/6/2023, người làm chứng bà Nguyễn Thị Ngọc N1 trình bày:

Bà là vợ của ông Nguyễn Hữu T3. Năm 2021 bà và ông T3 chuyển nhượng cho ông N, bà H thửa đất số 27, tờ bản đồ số 13 (thửa cũ là 31, tờ bản đồ số 33) tọa lạc tại phường H, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Trước và tại thời điểm chuyển nhượng thửa đất trên cho ông N, bà H thì đất không có tranh chấp với ai, hiện trạng sử dụng đất là đất trống, trên đất chỉ có một số cây điều, không có công trình vật kiến trúc gì xây dựng trên đất.

Đối với tranh chấp giữa ông N, bà H với ông C, bà T là mới phát sinh sau thời điểm vợ chồng bà chuyển nhượng đất cho ông N, bà H. Thời điểm vợ chồng bà đang sử dụng đất thì không phát sinh tranh chấp với ông C, bà T về quyền sử dụng đất.

Nay lý do vì sao ông C, bà T đến đất của ông N, bà H xây dựng nhà tạm và có tranh chấp với ông N, bà H thì bà không nắm rõ.

4.2. *Tại biên bản lấy lời khai ngày 24/11/2023, người làm chứng ông Lê Kim Đ trình bày:*

Ông xác định vào khoảng năm 1992 có nhận chuyển nhượng của ông C, bà T khoảng 4 sào đất, mua bằng giấy tay vì thời điểm đó Nhà nước chưa làm thủ tục cấp GCN QSDĐ, sau khi nhận chuyển nhượng, ông trực tiếp sử dụng đến khoảng năm 1996 thì ông C, bà T tranh chấp với ông cho rằng ông chưa thanh toán đủ tiền nên ông đã khởi kiện ra Tòa án nhân dân huyện Tân Thành. Tòa án nhân dân các cấp có thẩm quyền đã giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và vợ chồng ông C, bà T. Kết quả Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đã quyết định đình chỉ giải quyết vụ án vì diện tích đất tranh chấp chưa được Nhà nước cấp GCN QSDĐ nên thuộc thẩm quyền giải quyết của UBND không phải thẩm quyền của Tòa án.

Quá trình giải quyết tại UBND các cấp và đến ngày 27/6/2005 đã có quyết định cuối cùng, theo nội dung Quyết định số 2040/QĐ – UBND ngày 27/6/2005 của UBND tỉnh B về việc giải quyết đơn tranh chấp đất của bà Nguyễn Thị T, ngụ tại tổ A ấp T, xã H, huyện T, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu với nội dung “*Không thừa nhận diện tích 4.000m² đất toạ lạc tại ấp T, xã H, huyện T, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu thuộc quyền sử dụng hợp pháp của hộ bà Nguyễn Thị T, ông Huỳnh Văn C trú tại tổ A ấp T, xã H, huyện T.*”

Sau đó ông đã làm thủ tục đăng ký cấp GCN QSDĐ tại cơ quan có thẩm quyền và được công nhận QSDĐ hợp pháp vào năm 2006 đối với thửa đất số 31, tờ bản đồ số 33, diện tích 6.797m² theo GCN QSDĐ số AĐ 695287 do UBND huyện T cấp ngày 17/4/2006 cho hộ ông Lê Kim Đ, đất có nguồn gốc một phần do ông nhận chuyển nhượng từ ông C, bà T 4.000m² và phần còn lại do ông khai phá.

Đến ngày 20/10/2006 do gia đình ông không còn nhu cầu sử dụng nên đã chuyển nhượng thửa đất trên cho em gái là Lê Thị Thu V. Sau đó bà V chuyển nhượng tiếp cho người khác và hiện nay ông được biết phần đất ông chuyển nhượng cho bà V trước đây đứng tên vợ chồng ông Bùi Quang N, bà Huỳnh Thị Kim H.

Việc bà T, ông C lấn chiếm đất của ông N, bà H và cho rằng diện tích đất bà T, ông C lấn chiếm là đất có nguồn gốc bà T, ông C chuyển nhượng cho ông trước đây và hai bên chưa giải quyết xong tranh chấp là không đúng. Ông xác định UBND tỉnh B đã giải quyết dứt điểm tranh chấp QSDĐ giữa ông và bà T, ông C vào năm 2005, năm 2006 ông kê khai đăng ký và đã được Nhà nước công nhận QSDĐ hợp pháp.

Từ thời điểm UBND tỉnh B ban hành Quyết định số 2040/QĐ – UBND ngày 27/6/2005 đến khi ông chuyển nhượng đất cho bà V và đến thời điểm hiện nay thì giữa ông và bà T, ông C hoàn toàn không có tranh chấp nào khác liên quan đến diện tích 4.000m².

5. *Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 27/2024/DS-ST ngày 23 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu tuyên xử:*

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Quang N đối với ông Huỳnh Văn C, bà Nguyễn Thị T về “Tranh chấp quyền sử dụng đất”:

- Buộc ông Huỳnh Văn C, bà Nguyễn Thị Tâm G trả lại diện tích đất 328,7m² thuộc thửa 27, tờ bản đồ số 13 tọa lạc tại phường H, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cho ông Bùi Quang N, bà Huỳnh Thị Kim H sử dụng.

(Vị trí đất được thể hiện tại các điểm (5-6-7-8-9-10-11-12-5) trên sơ đồ vị trí tỷ lệ 1/500 do Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh B phát hành ngày 25/01/2024 đính kèm bản án).

- Buộc ông Huỳnh Văn C, bà Nguyễn Thị T tháo dỡ các công trình vật kiến trúc, cây trồng đã xây dựng gồm: 01 mái che tôn nền láng vữa xi măng có diện tích 48,2m² (ký hiệu là điểm S trên sơ đồ vị trí), móng đá chẻ có chiều dài 11,95m; di dời 10 bụi chuối, 02 cây xà cừ do ông C, bà T xây dựng và trồng trên thửa đất số 27, tờ bản đồ số 13 tọa lạc tại phường H, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo và nghĩa vụ thi hành án.

6. Nội dung kháng cáo:

Ngày 28 tháng 5 năm 2024, bị đơn bà Nguyễn Thị T và ông Huỳnh Văn C có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

7. Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; bị đơn yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy Bản án sơ thẩm trả hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm.

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

8. Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:

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

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự để tuyên xử: Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị T, ông Huỳnh Văn C và giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 27/2024/DS-ST ngày 23/5/2024 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 bà Nguyễn Thị T và ông Huỳnh Văn C 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, hoặc đã có đơn xin xét xử vắng mặt hoặc có người đại diện hợp pháp tham gia phiên tòa, 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 Nguyễn Thị T và ông Huỳnh Văn C thì thấy:

[2.1] Xác định diện tích đất tranh chấp:

Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Quang N và Sơ đồ vị trí ngày 25/01/2024 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh B, Hội đồng xét xử xác định diện tích đất tranh chấp là 328,7m², có tọa độ các điểm (5-6-7-8-9-10-11-12-5) thuộc thửa đất số 27, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại phường H, thị xã P (nay là thành phố P), tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

[2.2] Xét nguồn gốc và quá trình biến động thửa đất số 27, tờ bản đồ số 13 (thửa cũ 31, tờ bản đồ 33) tọa lạc tại phường H, thành phố P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu thì thấy:

Căn cứ vào GCN QSDĐ số AĐ 695287 của UBND huyện T cấp cho hộ ông Lê Kim Đ ngày 18/4/2006 thì có căn cứ để xác định: Hộ ông Lê Kim Đ là chủ sử dụng hợp pháp diện tích đất 6.797m² thuộc thửa đất số 31, tờ bản đồ số 33, tọa lạc tại ấp T, xã H, huyện T. Tại Biên bản kiểm tra đo đạc ngày 20/02/2006, để bổ sung vào hồ sơ xin cấp giấy đối với GCN QSDĐ số AĐ 695287 cấp ngày 17/4/2006 thì thửa đất số 31, tờ bản đồ số 33 có tứ cận tiếp giáp như sau: *“Phía đông giáp Nguyễn Thị X, phía tây giáp Đỗ Thị H1, phía nam giáp Huỳnh Văn C, phía bắc giáp đường nông thôn”*, kèm sơ đồ tiếp giáp: đường đất, thửa đất số 446, trường học, thửa đất số 54 và thửa đất số 30. Biên bản kiểm tra đo đạc này đã được các hộ dân giáp ranh nêu trên ký tên xác nhận, trong đó có tên ông Huỳnh Văn C.

Đến ngày 20/4/2006, ông Đ và vợ là bà Phan Thị Kim T4 chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất trên cho bà Lê Thị Thu V, ngày 24/4/2006 UBND huyện T cấp GCN QSDĐ số AĐ 695354, công nhận cho bà Lê Thị Thu V quyền sử dụng hợp pháp đối với thửa đất trên.

Ngày 06/12/2011, Nhà nước thu hồi diện tích đất 51,8m² thuộc thửa đất trên để xây dựng công trình Đường Q khu dân cư xã H, huyện T. Ngày 23/02/2012 bà V thực hiện thủ tục tách thửa, cụ thể tách từ thửa 31 thêm thành 08 thửa mới với tổng diện tích 3.874m². Như vậy, sau khi trừ diện tích đất thu hồi và diện tích đất của 08 thửa đã tách, thì diện tích còn lại của thửa 31, tờ bản đồ 33 là 2.871,2m².

Ngày 28/5/2018, bà V chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất còn lại của thửa 31 là 2.871,2m² cho ông Nguyễn Hữu T3, bà Nguyễn Thị Ngọc N1; ông T3, bà N1 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã P thực hiện chỉnh lý biến động

sang tên ngày 02/7/2018; đồng thời điều chỉnh thửa 31, tờ bản đồ 33 thành thửa 27, tờ bản đồ 13.

Ngày 28/5/2020, Nhà nước thu hồi diện tích đất 994m² đất nông nghiệp thuộc thửa 27, tờ bản đồ 13 để làm công trình đường sau trường tiểu học N2, phường H, thị xã P. Diện tích còn lại của thửa 27 là 1.877,2m² đất trồng cây lâu năm. Ngày 24/3/2021, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã P đã thực hiện điều chỉnh biến động, xác định do Nhà nước thu hồi đất làm đường nên thửa 27 chia thành 02 thửa là 27 và 342, tờ bản đồ 13. Diện tích thửa 27 sau khi đo đạc lại là 1934,1m² đất trồng cây lâu năm, thửa 342 diện tích 8,4m² đất trồng cây lâu năm. Ngày 08/8/2020 và ngày 10/4/2021, ông T3, bà N1 chuyển nhượng 02 thửa đất là thửa số 27 và thửa số 342, tờ bản đồ số 13 cho ông Bùi Quang N, bà Huỳnh Thị Kim H; đến ngày 20/5/2021, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã P đã thực hiện chỉnh lý biến động sang tên ông N, bà H.

Căn cứ lời khai của bà Nguyễn Thị Ngọc N1, ông Lê Kim Đ xác định từ thời điểm UBND huyện T QSDĐ hợp pháp cho ông Đ vào năm 2006 đến thời điểm năm 2021 thì thửa đất số 27 không có tranh chấp về quyền sử dụng đất. Như vậy, quá trình biến động đất đai của thửa đất số 27 qua các thời kỳ không ghi nhận tranh chấp giữa các hộ giáp ranh của thửa đất số 27 về quyền sử dụng đất, ranh giới đất.

Do đó, có căn cứ để Hội đồng xét xử phúc thẩm xác định thửa đất số 27, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại phường H, thành phố P thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Bùi Quang N, bà Huỳnh Thị Kim H.

[2.3] Xét nguồn gốc và quá trình biến động thửa đất số 54, tờ bản đồ số 33 (sau này là một phần của thửa đất 864, tờ bản đồ số 33) tọa lạc tại phường H, thành phố P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu:

Căn cứ vào GCN QSDĐ số AĐ 112088 của UBND huyện T cấp cho hộ ông Huỳnh Văn C ngày 03/10/2005 thì có căn cứ để xác định: Hộ ông Huỳnh Văn C là chủ sử dụng hợp pháp diện tích 11.536m² đất thuộc thửa đất số 54, tờ bản đồ số 33, tọa lạc tại ấp T, xã H, huyện T. Tại Biên bản kiểm tra đo đạc ngày 02/6/2005, để bổ sung vào hồ sơ xin cấp giấy đối với GCN QSDĐ số AD 112088 cấp ngày 03/10/2005 thì thửa đất số 54, tờ bản đồ số 33 có tứ cận tiếp giáp như sau: *“Phía đông giáp Lê Kim Đ, phía tây giáp đường mòn, phía nam giáp Trần Văn M, phía bắc giáp Châu Thị X1”*, kèm sơ đồ tiếp giáp: đường đất, thửa đất số 29, thửa đất số 30, thửa đất số 31, trường tiểu học N2, thửa đất số 273 và thửa đất số 84. Biên bản kiểm tra đo đạc này đã được UBND xã H, cán bộ địa chính, trưởng BSX ấp T và chủ đất là ông Huỳnh Văn C ký xác nhận.

Năm 2005, ông C tách thửa đất số 54 thêm thành 01 thửa mới (864) có diện tích 738m². Năm 2013, ông C tách thửa đất số 54 thêm thành 05 thửa: thửa 1232 có diện tích 759m², thửa 1233 có diện tích 777m², thửa 1234 có diện tích 777m², thửa 1235 có diện tích 777m², thửa 1236 có diện tích 777m², diện tích còn lại của thửa 54 là 6.931m². Tại biên bản về việc xác minh hiện trạng sử dụng đất của ông Huỳnh Văn C đề ngày 23/02/2022 do bị đơn cung cấp, xác định từ thời điểm cấp giấy ban đầu đến thời điểm hiện nay thửa đất số 54 có ranh giới rõ ràng, sử dụng ổn định,

không thay đổi so với ranh giới tại thời điểm có giấy tờ về QSDĐ. Diện tích còn lại tại GCN QSDĐ số AD 112088 cấp ngày 03/10/2005 đứng tên ông Huỳnh Văn C là 6.931m^2 , tương ứng với bản đồ địa chính năm 2015 là thửa đất số 44, tờ bản đồ số 12 diện tích là $7.107,1\text{m}^2$, chênh lệch tăng $186,1\text{m}^2$ nguyên nhân tăng là do sai số giữa hai lần đo đạc.

Căn cứ vào sơ đồ vị trí thửa đất 864, tờ bản đồ 33, tọa lạc tại xã H, huyện T ngày 13/02/2007 đo vẽ theo yêu cầu của bên chuyển nhượng ông Huỳnh Văn C và bên nhận chuyển nhượng Huỳnh Văn T5 thì có cơ sở để xác định: Thửa đất 864, tờ bản đồ 33, tọa lạc tại xã H có diện tích 738m^2 , có cạnh tiếp giáp với thửa 31 dài 15m, cạnh tiếp giáp với thửa 54 dài 40m, cạnh tiếp giáp thửa 54 dài 24m và cạnh giáp trường học dài 37m. Ngày 13/02/2007, ông T5 được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất chỉnh lý biến động sang tên trên GCN QSDĐ số AH 301848 do UBND huyện T cấp cho ông Huỳnh Văn C và vợ là bà Nguyễn Thị T ngày 29/12/2006.

Như vậy, có căn cứ để xác định ông Huỳnh Văn T5 là chủ sử dụng hợp pháp thửa đất số 864, tờ bản đồ số 33 tại xã H, huyện T (nay là phường H, thành phố P).

[2.4] Xác định chủ sử dụng hợp pháp phần diện tích đất tranh chấp $328,7\text{m}^2$, có tọa độ các điểm (5-6-7-8-9-10-11-12-5) thuộc thửa 27, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại phường H, thành phố P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu thì thấy:

Căn cứ vào Sơ đồ vị trí ngày 25/01/2024 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh B thể hiện: Phần đất tranh chấp có diện tích $328,7\text{m}^2$, có tọa độ nối các điểm (5-6-7-8-9-10-11-12-5) nằm trong ranh bản đồ địa chính và ranh cấp GCN QSDĐ của thửa đất số 27, tờ bản đồ số 13; không nằm trong ranh cấp GCN QSDĐ của thửa đất số 864, tờ bản đồ số 33. Đồng thời, tại Công văn số 204/TTKT.ĐĐBĐ1 Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh B xác định *“thửa đất số 864, tờ bản đồ số 33 tọa lạc tại ấp T, phường H không nằm trong ranh giới đo vẽ theo hiện trạng do các đường sự chỉ ranh”* thể hiện tại Sơ đồ vị trí ngày 25/01/2024 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh B. Vì vậy, bà T và ông C cho rằng: diện tích đất tranh chấp nằm trong GCN QSDĐ của thửa đất 864 đã được cấp cho ông Huỳnh Văn T5 vào năm 2007 là không có cơ sở.

Đồng thời, xét việc bà T, ông C cho rằng, diện tích đất tranh chấp 328m^2 là phần đất mà Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đã giải quyết tranh chấp giữa vợ chồng bà T và ông Lê Kim Đ theo nội dung biên bản ngày 23/6/1998 thì thấy:

Biên bản ngày 23/6/1998 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu chỉ là lời trình bày của ông Đ và vợ chồng bà T, ông C không có giá trị về mặt pháp lý để thi hành. Đồng thời, Bản án giám đốc thẩm số 04/GĐT – DS ngày 18/8/1999 của Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đã nhận định diện tích đất tranh chấp giữa ông Đ và ông C chưa được cơ quan có thẩm quyền cấp GCN QSDĐ nên theo quy định của pháp luật thì tranh chấp nói trên không thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án, Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết là không đúng thẩm quyền. Do đó cấp giám đốc thẩm đã quyết định “Huỷ toàn bộ bản án số 19/DSST ngày 24-11-1997 của TAND huyện Tân Thành đã có hiệu lực pháp luật và đình chỉ giải quyết vụ án “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa: Nguyên đơn ông Lê Kim

Đ và bị đơn ông Huỳnh Văn C. Do đó, không có căn cứ cho rằng diện tích đất tranh chấp 328m² đã được Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu giải quyết năm 1998.

Mặt khác, sau khi Tòa án xác định không thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án thì tranh chấp giữa các bên đã được UBND huyện T (nay là UBND thành phố P) giải quyết theo thẩm quyền. Tại Quyết định số 2040/QĐ-UBND ngày 27/6/2005 của UBND tỉnh B về việc giải quyết đơn tranh chấp đất của bà Nguyễn Thị T đã Quyết định “Không thừa nhận diện tích 4.000m² đất toạ lạc tại ấp T, xã H, huyện T thuộc quyền sử dụng hợp pháp của hộ bà Nguyễn Thị T, ông Huỳnh Văn C”. Năm 2006 ông Lê Kim Đ đã làm thủ tục đăng ký kê khai và được UBND huyện T QSDĐ hợp pháp theo đúng quy định của pháp luật. Từ thời điểm ông Đ được cấp giấy lần đầu cho đến nay thì phía ông C, bà T không tranh chấp với ông Đ cũng như các chủ sử dụng đất sau này của thửa đất số 31 về quyền sử dụng đất. Như vậy tranh chấp giữa ông C, bà T với ông Đ đối với diện tích 4.000m² như bà T trình bày đã được giải quyết tại Quyết định số 2040/QĐ-UBND ngày 27/6/2005 của UBND tỉnh B.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xác định: Diện tích 328,7m² thuộc thửa đất số 27, tờ bản đồ số 13 thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Bùi Quang N, bà Huỳnh Thị Kim H. Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông N về việc yêu cầu ông C, bà T trả lại diện tích 328,7m² thuộc thửa đất số 27, tờ bản đồ số 13 là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

[2.5] Xác định hành vi xây dựng công trình kiến trúc trên phần diện tích đất tranh chấp thì thấy:

Phần diện tích 328,7m² thuộc thửa đất số 27, tờ bản đồ số 13 thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông N, bà H nhưng vào năm 2022 ông C, bà T đã tự ý xây dựng các công trình, vật kiến trúc, trồng cây mà không được sự cho phép của chủ sử dụng đất hợp pháp là ông N, bà H. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà T và bà Huỳnh Thị Kim T6 (con gái của bà T) cho rằng bà T6 là người xây dựng nhà tạm để làm quán bán kẹo và trà sữa cho học sinh, xét thấy: Trong quá trình giải quyết vụ án, tại biên bản hòa giải ngày 13/3/2024 bà T xác nhận nội dung “Phần diện tích đất mà tôi đang xây dựng nhà tạm để bán hàng sau lưng trường tiểu học N2 là thuộc quyền sử dụng của tôi và ông Huỳnh Văn C, các con tôi là Huỳnh Thị Kim H, Huỳnh Thị Kim T6, Huỳnh Thị Kiều T7 và Huỳnh Văn T5, họ chỉ phụ giúp tôi buôn bán”; tại biên bản hoà giải ngày 16/10/2023 bà T xác nhận nội dung “Phần diện tích đất mà tôi đang xây dựng nhà tạm để bán hàng sau lưng trường tiểu học N2 là thuộc quyền sử dụng của tôi”; tại biên bản hòa giải ngày 05/7/2023 bà T xác nhận nội dung “Tại vị trí đất này (vị trí đất tranh chấp) tôi đang dựng nhà tôn diện tích khoảng 50m² để bán bánh kẹo, trà sữa cho học sinh”. Ngoài ra, bà T và bà T6 không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh công trình có trên đất là do bà T6 trực tiếp xây dựng. Do đó, không có cơ sở để xác định bà Huỳnh Thị Kim T6 là người đã có hành vi xây dựng các công trình kiến trúc có trên đất. Như vậy, bà T, ông C dựng nhà và xây dựng các công trình kiến trúc, trồng cây trên đất không thuộc quyền sử dụng hợp pháp của mình, không được sự đồng ý của chủ sử dụng đất là ông N, bà H, không có giấy phép xây dựng. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định bà T, ông C có hành vi lấn

chiếm đất đai (xây dựng công trình kiến trúc và trồng cây trên phần đất không thuộc quyền sử dụng hợp pháp của mình) và buộc ông C, bà T phải tháo dỡ toàn bộ các công trình, vật kiến trúc, di dời các cây trồng gồm 10 bụi chuối và 02 cây xà cừ tại vị trí đất có diện tích 328,7m² thuộc thửa đất số 27, tờ bản đồ số 13 để trả lại hiện trạng đất trống cho ông N, bà H là có căn cứ.

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 Nguyễn Thị T, ông Huỳnh Văn C.

[3] Về chi phí thu thập chứng cứ, xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá tài sản là 28.000.000 đồng. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông N được Toà án chấp nhận nên bị đơn ông C, bà T phải chịu toàn bộ số tiền trên. Quá trình tố tụng ông N đã nộp tạm ứng số tiền trên nên cần buộc ông C, bà T thanh toán lại cho ông N số tiền 28.000.000 đồng.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Toà án chấp nhận nên bị đơn ông C, bà T phải nộp 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Tuy nhiên, do ông C, bà T có đơn xin miễn án phí vì là người cao tuổi; nên Hội đồng xét xử quyết định miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông C, bà T.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên người kháng cáo ông C, bà T phải nộp 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm. Tuy nhiên, do ông C, bà T có đơn xin miễn án phí vì là người cao tuổi; nên Hội đồng xét xử quyết định miễn án phí dân sự phúc thẩm cho ông C, bà T.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị T, ông Huỳnh Văn C;

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 27/2024/DS-ST ngày 23/5/2024 của Tòa án nhân dân thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu; cụ thể:

Áp dụng: Điều 38, 157, 165, 169, 296 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 12, 166, 170, 202, 203 Luật Đất đai năm 2013; Điều 12, 26, 27, 29 Nghị quyết 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 và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Quang N đối với ông Huỳnh Văn C, bà Nguyễn Thị T về “Tranh chấp quyền sử dụng đất”;

1.1. Buộc ông Huỳnh Văn C, bà Nguyễn Thị Tâm G trả lại diện tích đất 328,7m², có tọa độ được nối bởi các điểm (5-6-7-8-9-10-11-12-5) thuộc thửa đất số 27, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại phường H, thị xã P (nay là thành phố P), tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cho ông Bùi Quang N, bà Huỳnh Thị Kim H sử dụng. Vị trí đất được

thể hiện tại trên Sơ đồ vị trí tỷ lệ 1/500 do Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh B phát hành ngày 25/01/2024.

1.2. Buộc ông Huỳnh Văn C, bà Nguyễn Thị T tháo dỡ các công trình, vật kiến trúc, cây trồng gồm: 01 mái che tôn nền láng vừa xi măng có diện tích 48,2m² (ký hiệu là điểm S trên Sơ đồ vị trí), móng đá chẻ có chiều dài 11,95m và di dời 10 bụi chuối, 02 cây xà cừ do ông C, bà T xây dựng và trồng trên diện tích đất 328,7m², có tọa độ được nối bởi các điểm (5-6-7-8-9-10-11-12-5) thuộc thửa đất số 27, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại phường H, thị xã P (nay là thành phố P), tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu thể hiện trên Sơ đồ vị trí tỷ lệ 1/500 do Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh B phát hành ngày 25/01/2024.

2. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Huỳnh Văn C, bà Nguyễn Thị T phải có nghĩa vụ thanh toán lại cho ông Bùi Quang N số tiền 28.000.000đ (Hai mươi tám triệu đồng).

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho ông Huỳnh Văn C, bà Nguyễn Thị T.

H2 lại cho ông Bùi Quang N số tiền 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0006828 ngày 10 tháng 3 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Phú Mỹ (nay là thành phố P), tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Miễn toàn bộ án phí dân sự phúc thẩm cho ông Huỳnh Văn C, bà Nguyễn Thị T.

5. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 04/6/2025).

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 tỷ lệ 1/500 do Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh B phát hành ngày 25/01/2024).

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh BR-VT;
- TAND TP. Phú Mỹ;
- VKSND TP. Phú Mỹ;
- Chi cục THADS TP. Phú Mỹ;
- Các đương sự;
- Lưu Hồ sơ, VP.

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

Cao Xuân Long

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Trịnh Hoàng Anh

Bùi Thị Thương

Cao Xuân Long

