

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: 100/2025/DS-PT

Ngày 22 - 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 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 Bùi Thị Doan - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 22 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 11/2025/TLPT-DS ngày 17/01/2025 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 57/2024/DS-ST ngày 20/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Đất Đỏ (nay là huyện L) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 81/2025/QĐ-PT ngày 31/3/2025, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 24/2025/QĐ-PT ngày 23/04/2025 và Thông báo mở lại phiên tòa số 99/2025/TB-TA ngày 08/5/2025 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông Đào Minh Q, sinh năm 1943 (có mặt) và bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1952 (có mặt).

Địa chỉ: Tổ A, Ấp P, xã P, huyện Đ (nay là huyện L), tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Đào Minh Q: Ông Lê Minh P – Trợ giúp viên pháp lý Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh B.

- **Bị đơn:** Bà Lê Thị H, sinh năm 1976 (có mặt);

Địa chỉ: Tổ A, ấp A, xã L, huyện Đ (nay là huyện L), tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà Thái Thị Thùy D, sinh năm 1992 (có mặt); bà Nguyễn Thị Thu H1, sinh năm 2000 (có mặt); địa chỉ: E N, phường N, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ủy ban nhân dân huyện Đ (nay là huyện L);

Trụ sở: Khu phố H, thị trấn Đ, huyện Đ (nay là huyện L), tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu;

Người đại diện theo pháp luật: Bà Đỗ Thị H2 - Chủ tịch (vắng mặt);

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho UBND huyện Đ (nay là huyện L): ông Lê Minh T- Phó Trưởng phòng Nông nghiệp và Môi trường huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt).

2. Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đất Đỏ (nay là huyện L);

Trụ sở: Khu phố H, thị trấn Đ, huyện Đ (nay là huyện L), tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu;

Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn C – Chi cục trưởng (vắng mặt).

3. Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1970 (có mặt);

Địa chỉ: Tổ A, ấp A, xã L, huyện Đ (nay là huyện L), tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

4. Bà Phạm Thị Thanh Q1, sinh năm 1962 (vắng mặt) và ông Hoàng Vương Tấn P1, sinh năm 1963 (vắng mặt);

Địa chỉ: Tổ A, ấp A, xã L, huyện Đ (nay là huyện L), tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

5. Ông Dương Minh T2, sinh năm 1962 (có mặt);

Địa chỉ: A khu phố H, thị trấn P, huyện Đ (nay là huyện L), tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

6. Ông Nguyễn Văn C1, sinh năm 1995 (vắng mặt);

Địa chỉ: A ấp A, xã L, huyện Đ (nay là huyện L), tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

7. Ông Nguyễn Văn T3, sinh năm 1998 (vắng mặt);

Địa chỉ: A ấp A, xã L, huyện Đ (nay là huyện L), tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Người kháng cáo: Bà Lê Thị H; là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo đơn khởi kiện đề ngày 7/9/2023 và quá trình tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn ông Đào Minh Q và bà Nguyễn Thị M trình bày:

Vào ngày 15-03-2018, ông Đào Minh Q và bà Nguyễn Thị M nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà Phạm Thị Thanh Q1 diện tích 517,9m² thuộc thửa số 472 (mới 85) tờ bản đồ số 26 (mới 31) xã L, huyện Đ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 415739 do UBND huyện Đ cấp ngày 10-7-2009. Về mặt thủ tục và giao nhận đất đã hoàn tất. Tuy nhiên, sau khi nhận chuyển nhượng xong, vợ chồng ông Q không sử dụng đất, đến một thời gian sau tiến hành đo đạc, cắm mốc để cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà Lê Thị H ngăn cản, không cho sử dụng đất.

Nay, ông Q và bà M khởi kiện để yêu cầu bà Lê Thị H phải tháo dỡ nhà, vật kiến trúc và trả phần đất có diện tích 517,9m² thuộc một phần thửa 472 (mới 14), tờ bản đồ số 26 (mới 31), tại xã L đồng thời trả lại cho vợ chồng ông Q tiền chênh lệch thiệt hại kinh tế trong thời gian bà H lấn chiếm trên diện tích đất của vợ chồng ông Q theo từng thời điểm.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

Nguyên đơn ông Đào Minh Q và bà Nguyễn Thị M có sự thay đổi, rút một phần yêu cầu khởi kiện theo đơn ngày 7-9-2024, chỉ yêu cầu bà Lê Thị H và ông Nguyễn Văn T1 phải tháo dỡ nhà, vật kiến trúc trả phần đất diện tích 61,2m² thuộc một phần thửa 472 (mới một phần thửa 14, một phần thửa 85), tờ bản đồ số 26, tại xã L theo như sơ đồ đo đạc thực tế thể hiện; đồng thời rút yêu cầu đối với nội dung yêu cầu bà H phải trả cho ông Q, bà M tiền chênh lệch thiệt hại kinh tế trong thời gian bà H lấn ranh trên diện tích đất của nguyên đơn.

Nguyên đơn trình bày, tại thời điểm Tòa án đo đạc và thẩm định đất, sơ dĩ nguyên đơn đề nghị không chỉ ranh tranh chấp mà yêu cầu thể hiện trên sơ đồ vị trí ranh giới đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vì từ khi nhận chuyển nhượng đến nay, ông Q và bà M chưa có nhu cầu sử dụng đất, mốc giới tại thời điểm Thi hành án cấm, bà H sử dụng sát ranh đã bỏ, giờ không còn thấy mốc ranh giới nữa. Đối với chi phí tháo dỡ và công trình trên đất bị tháo dỡ, thì bà H tự nhận số tiền thiệt hại đã được bà Q1 bồi thường cho bà H tại Chi cục Thi hành án.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Q trình bày: Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của vợ chồng ông Q là đúng theo quy định pháp luật, ông Q đã được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất. Căn cứ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì phần đất tranh chấp bà H và ông T1 đang sử dụng lấn ranh sang. Việc lấn ranh này đã được thể hiện tại hồ sơ kê biên, cưỡng chế...tại Thi hành án, tuy nhiên phía bị đơn không tháo dỡ và cũng không có đơn gửi cơ quan Nhà nước có thẩm quyền giải quyết tranh chấp như thế là đã từ bỏ quyền lợi của mình. Nay, ông Q và bà M là bên nhận chuyển nhượng hợp pháp, ngay tình, đúng quy định nhưng quyền và lợi ích hợp pháp bị xâm phạm nên đề nghị Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện tại phiên tòa nêu trên của nguyên đơn.

2. Theo đơn yêu cầu phản tố đề ngày 01-11-2023 và quá trình tham gia tố tụng, bị đơn bà Lê Thị H trình bày:

Vào năm 1982, bà Lê Thị H và ông Nguyễn Văn T1 có khai phá một phần đất với diện tích 2.527m^2 (ngang 17,4m- dài 140) tọa lạc tại ấp A, xã L. Đến năm 1993, vợ chồng bà H làm nhà tạm, đào giếng để ở, đến năm 1999 xây dựng thành nhà kiên cố. Quá trình sử dụng đất, vợ chồng bà H có kê khai, đăng ký, có đóng thuế cho Nhà nước và năm 1998, ông T1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 20, tờ bản đồ số 26, tại xã L đối với diện tích một phần đất mà vợ chồng đã khai phá nêu trên, phần còn lại (trong đó có phần đất đang tranh chấp) diện tích khoảng 1.233m^2 thuộc thửa 23, 85, 37, 119 bà H đã tiến hành đo đạc, xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vì có một phần thửa 85 diện tích $517,9\text{m}^2$ đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T5, bà Q1 và nay chuyển nhượng sang cho ông Q, bà M.

Về ranh giới giữa hai phần đất, từ năm 1993 vợ chồng bà H đã xây dựng 01 tường rào và lưới B40 để phân định ranh giới giữa hai bên như hiện trạng. Vì vậy, bà H xác định vào năm 2009 việc UBND huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T4 chồng lần sang phần đất bà H đang sử dụng là sai quy định pháp luật, vì theo Điều 100 Luật đất đai 2013, hộ gia đình, cá nhân bà H đã sử dụng đất từ trước năm 1993 đến nay, có đóng thuế đầy đủ nên phải được công nhận đất.

Nay, bà Lê Thị H không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đồng thời có yêu cầu phản tố đề nghị: Tòa án tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 415739 do UBND huyện Đ cấp ngày 10/7/2009; công nhận quyền sử dụng đất cho bà H đối với thửa đất số 85 (cũ 472), tờ bản đồ số 31 (cũ 26), diện tích $517,9\text{m}^2$ tại ấp A, xã L và tuyên cho bà H được thực hiện thủ tục theo quy định về cấp mới giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất được công nhận.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà Lê Thị H cũng có sự thay đổi yêu cầu phản tố, đề nghị Tòa án công nhận cho bà H được quyền quản lý, sử dụng diện tích $61,2\text{m}^2$ thuộc một phần thửa 472 (mới một phần thửa 14, một phần thửa 85), tờ bản đồ số 26, tại xã L. Bà H xác định, vào năm 2006 Thi hành án đã đến kê biên, cưỡng chế đối với phần đất và vật kiến trúc trên đất tranh chấp này rất nhiều lần, ông bà đều biết đều chứng kiến, nhưng không đồng ý ký tên, không đồng ý tháo dỡ, di dời và nhận tiền. Sau đó, hai vợ chồng bà Q1 có khởi kiện bà tại Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu nhưng bà Q1 rút đơn khởi kiện, bà H rút yêu cầu phản tố, Tòa án đình chỉ giải quyết vụ án và từ đó đến nay nguyên đơn mới có đơn tranh chấp với bà. Bà H xác định nguồn gốc đất tranh chấp là do vợ chồng bà khai phá và đã sử dụng đất ổn định, lâu dài từ năm 1993 đến nay, ranh giới thời điểm bà H xây dựng phía ông T4 không ý kiến gì, khi Thi hành án cưỡng chế giao đất lấn chiếm vợ chồng bà H không đồng ý và bà H không phải là bên phải Thi hành án để giao đất cho nguyên đơn nên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

3. Quá trình tham gia tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T1 trình bày:

Về nguồn gốc, quá trình sử dụng đất ranh giới giữa hai thửa đất tranh chấp thì ông T1 thống nhất với lời trình bày của bà Lê Thị H, đồng ý yêu cầu phản tố của bà H ở trên; ông T1 không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và không có yêu cầu độc lập gì trong vụ án này.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông T1 trình bày: ông Nguyễn Văn T1 và bà Lê Thị H là vợ chồng, nhưng nay đã ly hôn. Phần đất tranh chấp nêu trên, hiện nay ông T1 cùng bà H và hai con là Nguyễn Văn C1, Nguyễn Văn T3 sử dụng. Tuy nhiên, theo sự thỏa thuận phân chia tài sản vợ chồng khi ly hôn thì phần đất này thuộc quyền quản lý, sử dụng của bà Lê Thị H. Do đó, nay thống nhất theo lời trình bày của bà H ở trên, giao cho bà H toàn quyền quyết định về phần đất tranh chấp, trường hợp nhận tiền bồi thường về vật kiến trúc trên đất thì đồng ý cho cá nhân bà H nhận, không tranh chấp, không yêu cầu độc lập gì trong vụ án.

4. Tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn C1 và ông Nguyễn Văn T3 trình bày:

Ông Nguyễn Văn T3 và ông Nguyễn Văn C1 có quan hệ là con ruột của ông Nguyễn Văn T1 và bà Lê Thị H. Từ khi sinh ra cho đến nay, ông T3 và ông C1 sinh sống cùng cha mẹ trên phần đất đang tranh chấp với ông Đào Văn Q2 và bà Nguyễn Thị M. Ông T3 và ông C1 không có công sức gì trên phần đất này. Phần bức tường và kiến trúc trên phần đất đang tranh chấp là do ông T1 và bà H xây dựng.

Nay, ông T3 và ông C1 đồng ý với yêu cầu của bà H là đề nghị Tòa án công nhận quyền sử dụng đất có diện tích 61,2m² thuộc một phần thửa số 472 (cũ), tờ bản đồ số 26 (cũ), xã L cho bà Lê Thị H và không chấp nhận yêu cầu của ông Q2 và bà M về việc buộc ông T1, bà H phải tháo dỡ vật kiến trúc trên phần đất tranh chấp để giao lại diện tích đất tranh chấp cho ông Q2, bà M. Trong vụ án này, ông T3, ông C1 không có yêu cầu độc lập gì và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

5. Quá trình tham gia tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Thanh Q1 trình bày:

Nguồn gốc thửa đất đang tranh chấp ở trên là do ông Nguyễn Duy T4 nợ tiền bà Phạm Thị Thanh Q1 và ông Châu T5 không có khả năng chi trả bằng tiền mặt nên bị Cơ quan Thi hành án dân sự huyện Đ phát mãi tài sản này để thi hành án cho bà Q1 và ông T5. Sau khi tiến hành thủ tục kê khai, đấu giá tài sản thì bà Q1 và ông T5 đã nhận chuyển nhượng đối với thửa đất này để khấu trừ vào khoản nợ phải thi hành án của ông T4 và đã được UBND huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 415739 ngày 10/7/2009. Thời điểm giao đất, Thi hành án cầm mốc thì đất tranh chấp có một mái che tạm, 01 hàng rào lưới B40, nền lát gạch tạm của bà H. Sau đó, bà Q1 có khởi kiện ra Tòa án nhưng đã rút lại đơn, Tòa án đã đình chỉ vào năm 2017.

Đến năm 2018, bà Q1 đã chuyển nhượng toàn bộ thửa đất này lại cho ông Q2 và bà M với giá chuyển nhượng là 650.000.000đồng (*Sáu trăm năm mươi triệu đồng*) và đã bàn giao, chỉ ranh mốc giới cho bên nhận chuyển nhượng.

Nay, qua yêu cầu của nguyên đơn, yêu cầu phản tố của bị đơn thì bà Q1 không có ý kiến gì và không có yêu cầu gì trong vụ án.

6. Quá trình tham gia tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Vương Tấn P1 trình bày:

Ông Hoàng Vương Tấn P1 là chồng của bà Phạm Thị Thanh Q1. Thời điểm bà Q1 nhận chuyển nhượng đất, đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông P1 có biết nhưng đây là tài sản riêng của bà Q1. Nay, bà Q1 đã thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng lại cho các nguyên đơn xong về thủ tục nên ông P1 cũng không có ý kiến hoặc yêu cầu gì trong vụ án này.

7. Quá trình tham gia tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Dương Minh T2 trình bày:

Ông Dương Minh T2 là chủ sử dụng ranh giới đất sát bên phần đất tranh chấp. Nguồn gốc đất ông T2 đang sử dụng là nhận chuyển nhượng từ ông Q2 và bà M. Nay, ông T2 không có tranh chấp gì với ông Q2, bà M và trong vụ án này cũng không có yêu cầu gì.

8. Quá trình tham gia tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND huyện Đ trình bày:

Căn cứ đơn xin cấp giấy chứng nhận do ông Châu T5 và bà Phạm Thị Thanh Q1 được UBND xã L xác nhận ngày 12/01/2009, Quyết định số 16/QĐ-THA ngày 04/12/2008 của Thị hành án dân sự huyện Đ về việc giao tài sản cho người được Thị hành án, sơ đồ vị trí trích lục phục vụ giao đất kê biên tài sản được Văn phòng đăng ký đất đai xác nhận ngày 26/5/2009. UBND huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 415739 ngày 10-7-2009 đối với thửa đất số 472 tờ bản đồ số 26, diện tích 517,9m² cho ông Châu T5 và bà Phạm Thị Thanh Q1 là đúng theo quy định tại Khoản 5 Điều 50 Luật Đất Đai năm 2003.

Căn cứ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Châu T5 và bà Hồ Thị T6 sang bà Phạm Thị Thanh Q1 được Văn phòng C3 chứng thực ngày 23/7/2009 đối với thửa đất số 472 tờ bản đồ số 26 diện tích 517,9m², Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất xác nhận trên trang 4 Giấy chứng nhận số AN 415739 ngày 10-7-2009 cho bà Phạm Thị Thanh Q1 là đúng theo quy định tại Điều 143 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ.

UBND huyện Đ đề nghị Tòa án căn cứ vào nguồn gốc, hiện trạng, quá trình sử dụng đất của đương sự để xét xử theo quy định pháp luật.

9. Quá trình tham gia tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi cục Thị hành án dân sự huyện Đất Đỏ trình bày ý kiến:

Căn cứ theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận số 11/QĐ-CNTT ngày 15/12/2005, Quyết định công nhận sự thỏa thuận số 12/QĐ-CNTT ngày

15/12/2005 của Tòa án nhân dân huyện Đất Đỏ thì bà Phạm Thị Thanh Q1 và ông Châu T5 có đơn yêu cầu Thi hành án. Do ông Nguyễn Duy T4 và bà Dương Thị Minh C2 có điều kiện thi hành án nhưng không tự nguyện thi hành án. Căn cứ Điều 7, khoản 5 Điều 14, khoản 4 Điều 37 Pháp lệnh Thi hành án dân sự năm 2004, Điều 19, Nghị định 173/2004/NĐ-CP ngày 30/9/2004 và Điều 2 Nghị định số 164/2004/NĐCP ngày 14/9/2004 của Chính phủ, Chấp hành viên áp dụng biện pháp cưỡng chế thi hành án bằng biện pháp kê biên tài sản là quyền sử dụng 550m² đất thuộc thửa số 21, tờ bản đồ số 26 xã L, tọa lạc tại ấp A, xã L, huyện Đ.

Quá trình tổ chức thi hành án, kết quả xác minh, hồ sơ pháp lý thửa đất 21, tờ bản đồ số 26 xã L thể hiện: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 539972 cấp ngày 15/3/2001, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00777 QSDĐ/148/QĐ-UBND do UBND huyện L cấp cho ông Nguyễn Duy T4, diện tích 4.384 m² thuộc thửa số 21, tờ bản đồ số 26 xã L là giấy được cấp lần đầu tiên. Đến năm 2005, do có nhu cầu chuyển nhượng nên ông Nguyễn Duy T4 làm thủ tục tách thửa diện tích 2.586 m² (đất trồng cây lâu năm) và đã được UBND huyện Đ cấp giấy chứng nhận QSD đất số AB 618266 ngày 27/5/2005 cho ông Nguyễn Duy T4. Sau đó ông chuyển nhượng toàn bộ thửa đất này cho ông Lê H3, bà Nguyễn Thị T7. Phần đất còn lại do ông Nguyễn Duy T4 đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 539972 (biên bản ngày 02/6/2006 do có sự nhầm lẫn nên cán bộ địa chính xã L cung cấp thông tin là AB 618266) có diện tích 1.789 m² chấp hành viên cơ quan thi hành án kê biên để đảm bảo thi hành án nêu trên (Biên bản xác minh ngày 04/9/2009). Do đó, bà Lê Thị H và ông Nguyễn Văn T1 cho rằng đất của vợ, chồng ông bà là không có cơ sở.

Quá trình cưỡng chế kê biên tài sản, đoàn công tác có tiến hành xác định vị trí và cột mốc đối với phần diện tích đất kê biên 550m² và việc giao QSD đất cho ông Châu T5 và bà Phạm Thị Thanh Q1 được thực hiện đúng theo vị trí, cột mốc đã được xác định khi kê biên và chuyên viên đo đạc của văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Đ tiến hành đo đạc, lập sơ đồ vị trí thửa đất đã giao nhận.

Việc đo đạc, lập sơ đồ vị trí thửa đất kê biên diện tích có giảm so với phần diện tích kê biên (517,9m² so với 550m²), lý do giảm là: khi kê biên và giao đất chỉ xác định các điểm mốc và kích thước tứ cận, cơ quan chuyên môn lập sơ đồ vị trí để cấp giấy thực hiện đo đạc bằng máy và có trừ phần đất lộ giới.

Đối với tranh chấp phần đất kê biên: ông Nguyễn Minh P2, trú tại: ấp A, xã L, huyện Đ là người đứng ra tranh chấp, cho rằng phần đất kê biên là của ông P2, ông T4 là cháu đứng tên dùm không có quyền gì đối với thửa đất bị kê biên, tuy nhiên ông P2 không cung cấp được giấy tờ gì cho cơ quan thi hành án để chứng minh đây là đất của ông. Chấp hành viên lập biên bản, giải thích về quyền khởi kiện của ông P2 để tranh chấp đối với tài sản kê biên. Tuy nhiên, hết thời hạn 03 (ba) tháng kể từ ngày 26/4/2006, ông P2 không khởi kiện tranh chấp, nên cơ quan thi hành án tiếp tục xử lý tài sản kê biên theo quy định.

Đối với vật, kiến trúc có trên đất bị kê biên của ông Nguyễn Văn T1: được ghi nhận trong biên bản kê biên quyền sử dụng đất ngày 26/4/2006, cụ thể: các vật, kiến trúc mà ông T1 tự xây dựng trên thửa đất bị kê biên, yêu cầu ông T1 và ông T4 tự thỏa thuận để giải quyết trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày kê biên 26/4/2006 phải thông báo kết quả cho cơ quan thi hành án biết, nếu không có thỏa thuận cơ quan thi hành án sẽ giải quyết theo quy định của pháp luật. Ngày 11/8/2006, Chi cục làm việc và yêu cầu vợ chồng bà H, ông T1 tự tháo dỡ công trình xây dựng có trên đất bị kê biên.

Do ông T1, bà H không tự tháo dỡ và cũng không có thỏa thuận với ông Nguyễn Duy T4 về các vật, kiến trúc có trên đất bị kê biên. Căn cứ Điểm a, khoản 2 Điều 21 Nghị định số 164/2004/NĐ-CP ngày 14/9/2004 của Chính phủ và Điều 14 Pháp lệnh Thi hành án dân sự năm 2004, Chấp hành viên ban hành quyết định số 55/QĐ-KBTS ngày 02/7/2007 để kê biên tài sản của ông Nguyễn Văn T1 có trên thửa đất của ông T4, bà C2 và xử lý theo quy định pháp luật.

Chấp hành viên ra quyết định số 16/QĐ-THA giao tài sản của người phải thi hành án là ông Nguyễn Duy T4, bà Dương Thị Minh C2 cho người được thi hành án là ông Châu T5 và Phạm Thị Thanh Q1 và tiến hành giao nhận trên thực địa vào ngày 16/12/2008 (có biên bản giao nhận). Tài sản giao cho người được thi hành án là quyền sử dụng diện tích 550m² đất thuộc thửa số 21 tờ bản đồ số 26 xã L và 01 đoạn tường rào dài 4,5m, 01 đoạn tường rào dài 24m, 01 sân láng xi măng diện tích 23,65m², 01 sân lát gạch tàu diện tích 43m² có giá trị là 4.667.686 đồng; phần vật, kiến trúc là 01 mái che tạm diện tích 56,7m² có giá trị là 6.703.499 đồng ông T5 và bà Q1 đề nghị để lại cho ông T1 và nhận lại giá trị nên cơ quan thi hành án đã chi trả phần giá trị là 6.703.499 đồng cho ông T5, bà Q1.

Sau đó, Chi cục có Thông báo số 102/TB-THA ngày 13/02/2009 về việc nhận tiền để thông báo cho ông Nguyễn Văn T1 đến nhận, nhưng ông T1 không đến nhận. Ngày 16/5/2017, Chi cục tiếp tục có thông báo số 157/TB-CCTHADS để Thông báo cho ông T1 đến nhận lại số tiền gốc và lãi nhưng ông T1 vẫn không nhận. Hiện nay, số tiền này Chi cục làm thủ tục gửi tại Ngân hàng TMCP Đ – chi nhánh B- phòng G theo hợp đồng tiền gửi số 05/2018/HĐTG.761.11520553 ngày 13/9/2018.

10. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 57/2024/DS-ST ngày 20/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Đất Đỏ, tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Đào Minh Q và bà Nguyễn Thị M với bà Lê Thị H về việc Tranh chấp quyền sử dụng đất:

1.1. Bà Lê Thị H, ông Nguyễn Văn T1 có nghĩa vụ trả lại cho ông Đào Minh Q và bà Nguyễn Thị M quyền sử dụng đất diện tích 61,2m² thuộc một phần thửa số 85, một phần thửa 14 (cũ 472) tờ bản đồ số 31 (cũ 26) xã L, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (thuộc vị trí 1) theo các điểm tọa độ 1, 2, 3, 5A, 4A, 3A, 2A, 1A, 1 của mảnh trích đo địa chính số 56-2024 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ lập ngày 19-9-2024 (Kèm theo bản án).

1.2. Bà Lê Thị H và ông Nguyễn Văn T1 có nghĩa vụ tháo dỡ di dời toàn bộ vật kiến trúc bao gồm một phần tường rào xây móng đá học, trên xây gạch có gắn lưới B40, cao 1,6m và một phần sân gạch tàu trên phần đất tranh chấp có diện tích 61,2m² một phần thửa số 85, một phần thửa 14, tờ bản đồ số 31 xã L, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (thuộc vị trí 1) theo các điểm tọa độ 1, 2, 3, 5A, 4A, 3A, 2A, 1A, 1 của mảnh trích đo địa chính số 56-2024 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ lập ngày 19-9-2024 (*Kèm theo bản án*) để giao trả lại đất nêu trên cho ông Q và bà M.

1.3. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Q và bà M về việc yêu cầu bà Lê Thị H phải bồi thường thiệt hại về kinh tế do phần đất tranh chấp bị bà H lấn chiếm, sử dụng.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Lê Thị H về việc công nhận cho bà Lê Thị H được quyền quản lý, sử dụng đối với đối với phần đất có diện tích 61,2 m² (Vị trí 1) thuộc một phần thửa số 85, một phần thửa 14, tờ bản đồ số 31, xã L, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo mảnh trích đo địa chính số 56-2024 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ lập ngày 19-9-2024. (*Kèm theo bản án*)

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Lê Thị H về việc tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 415739 do UBND huyện Đ cấp ngày 10/7/2009 và tuyên cho bà H được thực hiện thủ tục theo quy định về cấp mới giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất đề nghị được công nhận.

4. Bà Lê Thị H được quyền liên hệ với Chi cục Thi hành án huyện Đất Đỏ để nhận số tiền 5.926.500 đồng (*Năm triệu chín trăm hai mươi sáu ngàn năm trăm đồng*) cùng lãi suất phát sinh theo hợp đồng tiền gửi ngày 13/9/2018 giữa bên A là Ngân hàng TMCP Đ - Chi nhánh B và bên B là Chi cục Thi hành án huyện Đ, 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.

11. Nội dung kháng cáo:

Ngày 27/9/2024, Tòa án nhân dân huyện Đất Đỏ nhận được đơn kháng cáo của bị đơn - bà Lê Thị H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm: Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

12. Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn giữ nguyên yêu cầu phản tố, yêu cầu kháng cáo. Các bên đương sự không thỏa thuận được việc giải quyết vụ án và không cung cấp tài liệu, chứng cứ mới.

13. Kiểm sát viên đại diện cho Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu phát biểu ý kiến:

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

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng Dân sự; để tuyên xử: Hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 57/2024/DS-ST ngày 20/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Đất Đỏ (nay là huyện L) và chuyển hồ sơ cho Tòa án nhân dân huyện Long Đất để xét xử lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

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 bị đơn – bà Lê Thị H 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 dân sự sơ thẩm số 57/2024/DS-ST ngày 20/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Đất Đỏ 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 có đơn xin xét xử vắng mặt; căn cứ vào Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Xét nội dung kháng cáo của các đương sự trong vụ án thì thấy:

[2.1] Xác định diện tích đất tranh chấp:

Tại đơn khởi kiện ngày 07/9/2023, ngày 23/10/2023 và tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn – ông Đào Minh Q, bà Nguyễn Thị M xác định yêu cầu khởi kiện là: Xác định cho vợ chồng ông Q, bà M là người sử dụng hợp pháp diện tích đất 517,9m², thuộc thửa đất số 472, tờ bản đồ số 26, tọa lạc tại xã L, huyện Đ (nay là huyện L) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 415739 của UBND huyện Đ cấp cho ông Châu T5, bà Phạm Thị Thanh Q1 ngày 10/7/2009 (cập nhật biến động chuyển nhượng cho ông Q, bà M ngày 15/3/2018) và buộc bà Lê Thị H phải tháo dỡ toàn bộ công trình kiến trúc trên đất để giao trả lại cho vợ chồng ông Q, bà M. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm chỉ xác định và giải quyết phần đất tranh chấp có diện tích 61,2m² thuộc một phần thửa đất 472, tờ bản đồ số 26, tọa lạc tại xã L, huyện L. Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:

Tại biên bản phiên tòa của Tòa án cấp sơ thẩm ngày 20/9/2024 thể hiện: Trên phần đất tranh chấp có sân gạch tàu, tường rào, móng đá hộc, một phần nền gạch, có mái che, lán nhà tạm trên đất. Các công trình kiến trúc này nằm trên phần đất tranh chấp mà ông Q, bà M chỉ ranh trên thực tế có chiều ngang 5m, tính từ bức tường nhà của gia đình bà H được thể hiện tại biên bản xem xét,

thẩm định tại chỗ ngày 07/5/2025 của Tòa án cấp phúc thẩm. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn và bị đơn cho rằng: việc thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu phản tố xác định diện tích đất tranh chấp là 61,2m² là do Tòa án cấp sơ thẩm yêu cầu điều chỉnh lại theo Mảnh trích đo địa chính số 56-2024 ngày 19/9/2024 tại phiên tòa sơ thẩm. Đồng thời, nguyên đơn ông Q, bà M khẳng định: Bản án sơ thẩm xác định phần đất tranh chấp có diện tích 61,2m² thuộc một phần thửa đất 472, tờ bản đồ số 26 là không đúng với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, nguyên đơn tranh chấp nguyên thửa 472, tờ bản đồ 26, diện tích 517,9m², không phải chỉ tranh chấp 61,2m² như Tòa án sơ thẩm đã giải quyết. Như vậy, việc Tòa án cấp sơ thẩm xác định phần đất tranh chấp có diện tích 61,2m² thuộc một phần thửa đất 472, tờ bản đồ số 26 dựa vào Mảnh trích đo địa chính số 56-2024 ngày 19/9/2024 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Đ là đã giải quyết không đúng với phần diện tích đất tranh chấp thực tế của các đương sự trong vụ án này.

[2.2] Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 07/5/2025 của Tòa án cấp phúc thẩm thể hiện: Trên thực tế các hộ dân đang sử dụng đất thì thửa đất số 14, tờ bản đồ số 31 (chủ sử dụng là ông T2 và bà P3) nằm giáp ranh với thửa đất của bị đơn - bà Lê Thị H, ranh giới được xác lập bằng hàng rào lưới B40, cọc bê tông. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DE 313613 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 18/4/2022 thì thửa đất số 14, tờ bản đồ số 31 cấp cho ông T2, bà P3 có chiều ngang thửa đất 30m (nguồn gốc của thửa đất số 14 này ông T2 nhận chuyển nhượng từ ông Q và bà M) và trên thực tế vợ chồng ông T2 cũng được bàn giao 30m và chỉ sử dụng chiều ngang 30m tính từ hàng rào B40 của bà H. Đối chiếu với M1 trích đo địa chính ngày 19/9/2024 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Đ thì một phần lớn diện tích đất của thửa đất số 472, tờ bản đồ số 26 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 415739 do UBND huyện Đ cấp cho ông Châu T5, bà Phạm Thị Thanh Q1 ngày 10/7/2009 (chuyển nhượng cho ông Q, bà M ngày 15/3/2018) chính là phần đất mà ông T2, bà P3 được ông Q, bà M chuyển nhượng và bàn giao sử dụng trên thực tế. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Q xác định: Thửa đất số 472 có một bên tiếp giáp với đất của gia đình ông T2 và một bên tiếp giáp với thửa đất của gia đình bà H, nhưng trên thực tế thì thửa đất của ông T2 và thửa đất bà H đang sử dụng giáp ranh nhau. Như vậy, có căn cứ để Hội đồng xét xử phúc thẩm xác định: Các hộ dân đang sử dụng đất trên thực tế không trùng với ranh giới theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp cho các thửa đất số 14, 472 và thửa đất số 85. Đồng thời, nội dung biên bản bàn giao tài sản của Cơ quan thi hành án không đúng với diện tích lồng ghép trên Mảnh trích đo địa chính và tọa độ thửa đất số 472, tờ bản đồ 26 trên giấy chứng nhận QSD đất số AN 415739. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập được tài liệu chứng cứ để làm rõ là do sai sót trong quá trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tách thửa, chỉnh lý biên động của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, hay sai sót trong quá trình bàn giao tài sản bán đấu giá của Cơ quan Thi hành án, hay là sai sót do các hộ dân sử dụng đất trên thực

tế. Do đó, chưa có cơ sở để Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét tính có căn cứ khi xem xét yêu cầu của các đương sự trong vụ án.

Đồng thời, để xem xét toàn diện các yêu cầu của đương sự trong vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm cần phải:

Thứ nhất, thu thập toàn bộ hồ sơ cấp giấy và quá trình biến động, tách thửa của thửa đất số 21, tờ bản đồ số 26, tại xã L được UBND huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Duy T4 ngày 15/3/2001.

Thứ hai, xác minh làm rõ căn cứ để cơ quan cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Châu T5, bà Phạm Thị Thanh Q1 diện tích đất theo tọa độ đã được thể hiện trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 415739 của UBND huyện Đ ngày 10/7/2009.

Thứ ba, xác minh làm rõ việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất 472 tờ bản đồ số 26 được cấp cho ông T5, bà Q1 có bị chồng lấn ranh tọa độ với thửa đất 14, tờ bản đồ số 31 được cấp cho ông Dương Minh T2, bà Phạm Thị Kim P3 hay không.

Thứ tư, xác minh làm rõ quá trình sử dụng đất và thời điểm xây dựng công trình kiến trúc trên diện tích đất mà bà Lê Thị H có đơn yêu cầu phản tố đối với phần đất có chiều ngang 5m tính từ tường nhà bà Lê Thị H đến phần đất tiếp giáp với đất của ông T2, bà P3.

Thứ năm, xác minh làm rõ vị trí, diện tích đất 550m² mà Cơ quan Thi hành án đã cưỡng chế bàn giao cho người được thi hành án (là bà Q1, ông T5) có trùng với diện tích đất ngang 5m tính từ tường nhà bà Lê Thị H đến phần đất tiếp giáp với đất của ông T2, bà P3 hay không.

Thứ sáu, trên cơ sở xác minh làm rõ trường hợp sử dụng đất của bà Lê Thị H có đủ điều kiện để được công nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai không; để từ đó đánh giá việc cưỡng chế của Cơ quan Thi hành án đối với gia đình bà Lê Thị H phần đất có chiều ngang 5m tính từ tường nhà bà Lê Thị H đến phần đất tiếp giáp với đất của ông T2, bà P3 có phù hợp với quy định của pháp luật không.

Thứ bảy, cần thiết phải đưa bà Phạm Thị Kim P3 – vợ của ông T2 - người đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 14 tờ bản đồ số 31 và ông Nguyễn Duy T4 – người phải thi hành án vào tham gia vụ án với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy: Việc thu thập chứng cứ và chứng minh chưa được thực hiện đầy đủ mà tại phiên tòa phúc thẩm không thể thực hiện bổ sung được; việc giải quyết vụ án của Tòa án cấp sơ thẩm không đúng với phần diện tích đất đang tranh chấp trên thực tế và yêu cầu của đương sự trong vụ án. Căn cứ vào khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự, cần chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn – bà Lê Thị H, hủy toàn bộ bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

[3] Về chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm: sẽ được giải quyết khi vụ án được giải quyết lại.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bản án bị hủy do vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng nên bà Lê Thị H không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng Dân sự,

1. Hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 57/2024/DS-ST ngày 20/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Đất Đỏ (Nay là huyện L) và chuyển hồ sơ cho Tòa án nhân dân huyện Long Đất để xét xử lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm: Sẽ được quyết định khi giải quyết lại vụ án.

3. Án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Lê Thị H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả lại cho bà H tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu số 0002919 ngày 27/9/2024 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Đất Đỏ (Nay là huyện L).

4. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 22/5/2025).

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh BR-VT;
- TAND huyện Long Đất;
- Chi cục THADS h. Long Đất;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Cao Xuân Long

