

Bản án số: 683/2023/DS-PT
Ngày 26 tháng 9 năm 2023
“V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất
và yêu cầu hủy giấy chứng nhận
quyền sử dụng đất”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Thúy Hồng.

Các thẩm phán: Ông Lê Hoàng Tấn.

Bà Trần Thị Hòa Hiệp.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Tiểu Phương Quyên- Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- **Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:** Bà Cao Thị Hạnh - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 26 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 374/2023/TLPT-DS ngày 06 tháng 7 năm 2023 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 06/2023/DS-ST ngày 23/5/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 2029/2023/QĐ-PT ngày 04 tháng 8 năm 2023 giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn:** Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1935 (đã chết năm 2022). Địa chỉ: Ấp LG, xã BC, huyện XM, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị N:

1.1. Ông Trương Văn M, sinh năm 1953. Địa chỉ: Thôn 2, xã VP, huyện BGM, tỉnh Bình Phước, xin vắng mặt.

1.2. Bà Trương Thị H, sinh năm 1962. Địa chỉ: Thôn ĐT, xã TH, huyện HT, tỉnh Bình Thuận, vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Trương Thị H: Ông Đinh Quốc T, sinh năm 1962. Địa chỉ: 429/38/3, CL, BTĐ A, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh, có mặt.

(Theo Văn bản ủy quyền ngày 06/9/2023)

1.3. Ông Trương Quang T, sinh năm 1962. Địa chỉ: Tổ 2, khu phố 1, xã BC, huyện XM, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Trương Quang T: Bà Trương Thị Bạch T, sinh năm 1969. Địa chỉ: Tổ 7, ấp LG, xã BC, huyện XM, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, có mặt.

1.4. Ông Trương Quang P, sinh năm 1963 (đã chết năm 2015).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Trương Quang P:

1.4.1. Bà Lê Kim L, sinh năm 1965. Địa chỉ: Tổ 2, ấp BA, xã BC, huyện XM, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, có mặt.

1.4.2. Chị Trương Thị Lê H, sinh năm 1987. Địa chỉ: Ấp TB 2, xã BC, huyện XM, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, vắng mặt.

1.4.3. Chị Trương Thị Hạnh P, sinh năm 1988. Địa chỉ: Số 217-1004, 167 Janganeotkkot-ro, Dongdaemum, Seoul, Hàn Quốc, vắng mặt.

1.4.4. Anh Trương Lê Phúc H, sinh năm 2003. Địa chỉ: Tổ 2, ấp BA, xã BC, huyện XM, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của chị Trương Thị Lê H, chị Trương Thị Hạnh P, anh Trương Lê Phúc H: Bà Lê Kim L, sinh năm 1965. Địa chỉ: Ấp BA, xã BC, huyện XM, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, có mặt.

(Theo Văn bản ủy quyền ngày 16/3/2023 và ngày 05/9/2023)

1.5. Bà Trương Thị Bạch T, sinh năm 1969. Địa chỉ: Tổ 7, ấp LG, xã BC, huyện XM, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, có mặt.

1.6. Bà Trương Thị L, sinh năm 1968. Địa chỉ: Tổ 4, ấp TB 3, xã BC, huyện XM, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, vắng mặt.

1.7. Bà Trương Thị Bạch Y, sinh năm 1972. Địa chỉ: Tổ 1, ấp TB 3, xã BC, huyện XM, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu., vắng mặt.

1.8. Ông Trương Văn D, sinh năm 1977. Địa chỉ: Tổ 7, ấp LG, xã BC, huyện XM, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Trương Thị L, bà Trương Thị Bạch Y, ông Trương Văn D: Bà Trương Thị Bạch T, sinh năm 1969. Địa chỉ: Ấp LG, xã BC, huyện XM, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, có mặt.

2. Bị đơn: Ông Lê Hữu D, sinh năm 1967. Địa chỉ: Tổ 1, ấp BH, xã BC, huyện XM, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Lê Hữu D: Ông Đỗ Văn H, sinh năm 1975. Địa chỉ: Tổ 35, thôn TL, xã KL, huyện CD, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, có mặt.

(Theo Văn bản ủy quyền ngày 05/5/2022)

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

3.1. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm: 1945 (đã chết năm 2021). Địa chỉ: Tổ 7, ấp LG, xã BC, huyện XM, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị T:

3.1.1. Ông Lê Hữu D, sinh năm 1967. Địa chỉ: Tổ 1, ấp BH, xã BC, huyện XM, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, có mặt.

3.1.2. Bà Lê Thị H, sinh năm 1971. Địa chỉ: Ấp LG, xã BC, huyện XM, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, vắng mặt.

3.1.3. Bà Lê Thị H1, sinh năm 1974. Địa chỉ: Ấp LG, xã BC, huyện XM, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, vắng mặt.

3.2. Bà Lê Thị H2, sinh năm 1967. Địa chỉ: Tổ 1, ấp BH, xã BC, huyện XM, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Lê Thị H2: Chị Lê Thị Hồng G, sinh năm 1995. Địa chỉ: Khu phố HV, thị trấn LH, huyện LD, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, có mặt.

3.3. Ông Trương Văn M, sinh năm 1953. Địa chỉ: Thôn 2, xã PV, huyện BGM, tỉnh Bình Phước, xin vắng mặt.

3.4. Bà Trương Thị H, sinh năm 1962. Địa chỉ: Thôn ĐT, xã TH, huyện HT, tỉnh Bình Thuận, vắng mặt.

3.5. Ông Trương Quang T, sinh năm 1962. Địa chỉ: Tổ 2, khu phố 1, xã BC, huyện XM, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, vắng mặt.

3.6. Ông Trương Quang P, sinh năm 1963 (đã chết năm 2015).

3.7. Bà Trương Thị Bạch T, sinh năm 1969. Địa chỉ: Tổ 7, ấp LG, xã BC, huyện XM, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, có mặt.

3.8. Bà Trương Thị L, sinh năm 1968. Địa chỉ: Tổ 4, ấp TB 3, xã BC, huyện XM, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, vắng mặt.

3.9. Bà Trương Thị Bạch Y, sinh năm 1972. Địa chỉ: Tổ 1, ấp TB 3, xã BC, huyện XM, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, vắng mặt.

3.10. Ông Trương Văn D, sinh năm 1977. Địa chỉ: Tổ 7, ấp LG, xã BC, huyện XM, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, vắng mặt.

3.11. Ủy ban nhân dân huyện XM, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, vắng mặt.

4. Do có kháng cáo của: Ông Lê Hữu D - Là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo các đơn khởi kiện đề ngày 18/11/2019, ngày 10/11/2020 và quá trình tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn bà Nguyễn Thị N và người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn trình bày:

Vào ngày 09/02/1985 ông Trương T và bà Nguyễn Thị N có mua của ông Nguyễn Xuân H và bà Nguyễn Thị S 01 căn nhà lợp lá cột gỗ trên diện tích khoảng 500m² thuộc thửa 503, 373 tờ bản đồ số 24 xã BC. Khi mua nhà đất hai bên có làm giấy tay bán nhà do bà Nguyễn Thị S viết và ông Nguyễn Xuân H, ông Trương T cùng ký tên, có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã BC vào ngày 20/02/1985.

Sau khi mua nhà đất gia đình bà Nguyễn Thị N sử dụng ổn định cho đến nay. Trong tổng diện tích khoảng 500m² trên, gia đình bà Nguyễn Thị N sử dụng phần diện tích 209m² để làm lò rèn, phần diện tích đất còn lại 272m² đã tiến hành xây dựng 01 nền gạch lát xi măng (ngang 6,5m x dài 7m), 01 căn nhà tạm được sử dụng làm nhà bếp lợp tôn xi măng, bao quanh là tôn, 01 căn nhà vệ sinh, 01 giếng khoan.

Đến năm 1998, gia đình bà Nguyễn Thị N được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 227m² thuộc thửa 503, tờ bản đồ số 24 xã BC, huyện XM. Sau khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì gia đình bà Nguyễn Thị N không để ý đến diện tích được cấp quyền sử dụng đất. Đến năm 2007, khi cần sử dụng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì gia đình bà Nguyễn Thị N mới phát hiện diện tích 277m² của gia đình bà Nguyễn Thị N đã được Ủy ban nhân dân huyện XM cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị T thuộc thửa 373, tờ bản đồ số 24 xã BC, huyện XM và bà Nguyễn Thị T đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất của bà Nguyễn Thị T cho ông Lê Hữu D và bà Lê Thị H2. Sau khi phát hiện việc cấp nhầm đất trên, gia đình bà Nguyễn Thị N và gia đình ông Lê Ngọc P, bà Nguyễn Thị T đã tiến hành trao đổi, hòa giải, thương lượng với nhau về việc giải quyết đất tranh chấp nhưng chưa đi đến thống nhất. Đến năm 2018 khi bà Nguyễn Thị T tặng cho đất cho con trai là ông Lê Hữu D thì gia đình bà Nguyễn Thị N mới bắt đầu gửi đơn khiếu nại đến Ủy ban nhân dân xã BC và khởi kiện ra Tòa án yêu cầu giải quyết.

Trên thực tế, giữa phần đất tranh chấp và đất của ông Lê Hữu D đang sử dụng trước đây gia đình ông Lê Hữu D có xây dựng hàng rào làm ranh giới đất giữa hai nhà nhưng đến tháng 02/2020 trong quá trình Tòa án huyện XM đang giải quyết vụ án thì ông Lê Hữu D cùng một số người đã tiến hành đập bỏ hàng rào này, gia đình bà Nguyễn Thị N có báo Công an xã BC đến làm việc.

Nay bà Nguyễn Thị N đã chết, những người thừa kế quyền và nghĩa vụ của bà Nguyễn Thị N và của ông Trương T yêu cầu Tòa án giải quyết: Công nhận diện tích đất 272m² thuộc thửa 373 tờ bản đồ 24 tọa lạc tại xã BC, huyện XM, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu thuộc quyền sử dụng hợp pháp của gia đình bà Nguyễn Thị N; hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 602857 do UBND huyện XM cấp cho ông Lê Ngọc P ngày 15/11/1997 với diện tích 272m² thuộc thửa 373 tờ bản đồ 24 tọa lạc tại xã BC, huyện XM, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu; hủy chỉnh lý trang 4 vào ngày 07/9/2018 cho ông Lê Hữu D; hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị T với ông Lê Hữu D tại Văn phòng Công chứng Xuyên Mộc ngày 13/8/2018.

- Bị đơn ông Lê Hữu D và người đại diện hợp pháp của bị đơn có ông Đỗ Văn H đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày: Nguồn gốc đất đang tranh chấp thửa 373 tờ bản đồ 24 xã BC nằm trong tổng diện tích đất do ông Lê Ngọc P và bà Nguyễn Thị T mua của ông Hoàng Xuân H vào năm 1983 với tổng diện tích 651m² do Ủy ban nhân dân huyện XM cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lê Ngọc P vào ngày 15/11/1997. Sau khi mua đất của ông Hoàng Xuân H, gia đình ông Lê Ngọc P sử dụng ổn định và có nhiều người làm chứng. Đến năm 1985 ông Lê Ngọc P cho gia đình ông Trương T, bà Nguyễn Thị N mượn diện tích đất khoảng 70m² nằm phía sau thuộc một phần diện tích đất tranh chấp hiện nay để làm lò rèn, khi cho mượn đất giữa ông Trương T và ông Lê Ngọc P không làm giấy tờ gì, không ai chứng kiến, hai

bên chỉ nói miệng với nhau. Đến năm 1998 ông Trương T mất nên gia đình ông Trương T không làm lò rèn nữa mà đã san phẳng đất lát nền xi măng như hiện nay. Hiện nay phần đất tranh chấp không ai sử dụng, hai bên cũng không làm ranh đất với nhau.

Nay bà Nguyễn Thị N và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị N yêu cầu ông Lê Hữu D trả lại phần diện tích 272m² thuộc thửa số 373 tờ bản đồ số 24 xã BC thì ông Lê Hữu D không đồng ý và ông Lê Hữu D có yêu cầu phản tố buộc nguyên đơn phải dỡ bỏ toàn bộ vật kiến trúc xây dựng trên đất trả lại đất cho ông Lê Hữu D. Ông Diên không đồng ý yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng số L 602857 do UBND huyện XM cấp cho ông Lê Ngọc P ngày 15/11/1997 đã chỉnh lý trang 4 vào ngày 07/9/2018 cho ông Lê Hữu D và không đồng ý yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị T với ông Lê Hữu D tại Văn phòng Công chứng Xuyên Mộc ngày 13/8/2018.

- Trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án, người kế thừa quyền và nghĩa vụ của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T là ông Lê Hữu D và người đại diện theo ủy quyền của bà Lê Thị H2 trình bày: Thống nhất với lời trình bày của ông Lê Hữu D về nguồn gốc đất tranh chấp và quá trình sử dụng đất. Không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị N và những người thừa kế của bà Nguyễn Thị N.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm các ông (bà) Trương Văn M, Trương Thị H, Trương Quang T, Lê Kim L, Trương Lê Phúc H, Trương Thị L, Trương Thị Bạch T, Trương Thị Bạch Y và ông Trương Văn D trình bày:* Phần diện tích đất đang tranh chấp có nguồn gốc của ông Trương T mua của vợ chồng ông Nguyễn Xuân H, bà Nguyễn Thị S 01 mảnh đất vào năm 1985, trên đất có 01 căn nhà lợp lá cột gỗ, diện tích khoảng 500m², khi mua đất có sẵn hàng rào dâm bụt và kẽm gai giáp ranh đất. Toàn thể gia đình ông Trương T cùng các con ở tại căn nhà mua của vợ chồng bà Nguyễn Thị S. Khi ông Trương T chết cũng an táng trong ngôi nhà này. Đến khoảng năm 1996, gia đình ông Lê Ngọc P phá hàng rào dâm bụt và kẽm gai để thay bằng hàng rào gạch. Năm 2020 ông Lê Hữu D đã tự ý đập bỏ hàng rào này.

Sau khi mua đất của ông Nguyễn Xuân H, bà Nguyễn Thị S thì gia đình ông Trương T bà Nguyễn Thị N sử dụng đất ổn định từ đó cho đến nay. Do đó đề nghị Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

- *Ủy ban nhân dân huyện XM có ý kiến:* Ngày 15/11/1997, ông Lê Ngọc P được Ủy ban nhân dân huyện XM cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 602857, diện tích 651m² thuộc thửa 373, tờ bản đồ số 24 xã BC theo Quyết định số 580/QĐ-UBH. Ngày 10/8/2018, bà Nguyễn Thị T nhận thừa kế toàn bộ quyền sử dụng đất trên theo văn bản thỏa thuận phân chia di sản ngày 23/7/2018 tại Văn phòng công chứng Xuyên Mộc. Ngày 07/9/2018, bà Nguyễn Thị T làm hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho ông Lê Hữu D và đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện XM xác nhận vào trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 602857.

Việc Ủy ban nhân dân huyện XM cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lê Ngọc P và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện XM xác nhận vào

trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 602857 được thực hiện theo quy định pháp luật. Đề nghị Tòa án căn cứ vào các tài liệu có liên quan xem xét, giải quyết vụ án theo quy định.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 06/2023/DS-ST ngày 23/5/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị N (sau này là những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị N) đối với ông Lê Hữu D về việc tranh chấp quyền sử dụng đất;

- Công nhận những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị N được quyền sử dụng hợp pháp diện tích đất 272m² có tọa độ (1, 2, 13, 14, 1) thuộc một phần thửa 373, tờ bản đồ số 24, tọa lạc tại xã BC, huyện XM, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu; theo Mảnh trích đo địa chính của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện XM lập ngày 26/5/2020.

- Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị T với ông Lê Hữu D tại Văn phòng Công chứng Xuyên Mộc ngày 13/8/2018 đối với phần diện tích đất 272m² có tọa độ (1, 2, 13, 14, 1) thuộc một phần thửa 373, tờ bản đồ số 24, tọa lạc tại xã BC, huyện XM, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

- Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 602857 do UBND huyện XM cấp cho ông Lê Ngọc P ngày 15/11/1997 với diện tích 272m² thuộc thửa 373 tờ bản đồ 24 tọa lạc tại xã BC, huyện XM, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị N được quyền liên hệ tới cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục đăng ký biến động đất đai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất 272m² có tọa độ (1, 2, 13, 14, 1) thuộc một phần thửa 373, tờ bản đồ số 24, tọa lạc tại xã BC, huyện XM, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu theo quy định của pháp luật.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Lê Hữu D về việc yêu cầu những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị N phải tháo dỡ công trình có trên đất và giao trả lại diện tích đất 272m² có tọa độ (1, 2, 13, 14, 1) thuộc một phần thửa 373, tờ bản đồ số 24, tọa lạc tại xã BC, huyện XM, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Ngoài ra Bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng; về án phí dân sự sơ thẩm; về nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

- Ngày 02/6/2023, bị đơn ông Lê Hữu D kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của những người kế thừa quyền nghĩa vụ của bà Nguyễn Thị N; buộc những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị N phải tháo dỡ công trình có trên đất và giao trả lại diện tích đất 272m² thuộc một phần thửa 373, tờ bản đồ số 24, tọa lạc tại xã BC, huyện XM, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay:

- Bị đơn ông Lê Hữu D có ông Đỗ Văn H đại diện theo ủy quyền trình bày: Bị đơn ông Lê Hữu D giữ nguyên kháng cáo bản án sơ thẩm yêu cầu Tòa án cấp phúc

thẩm giải quyết sửa án sơ thẩm, buộc những người thừa kế của bà Nguyễn Thị N phải tháo dỡ công trình có trên đất và giao trả lại cho ông Lê Hữu D diện tích đất 272m² thuộc một phần thửa 373, tờ bản đồ số 24, tọa lạc tại xã BC, huyện XM, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

- Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn có ông Đinh Quốc T làm đại diện đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Bà Lê Kim L, bà Trương Thị Bạch T đề nghị bác kháng cáo của ông Lê Hữu D, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự; Đơn kháng cáo của bị đơn ông Lê Hữu D hợp lệ đủ điều kiện để giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

Về nội dung kháng cáo: Xét thấy bản án sơ thẩm tuyên xử là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật. Tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn kháng cáo nhưng không xuất trình được chứng cứ mới làm thay đổi bản chất vụ án. Do đó đề nghị bác đơn kháng cáo của ông Lê Hữu D, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của bị đơn ông Lê Hữu D làm trong thời hạn luật định, đủ điều kiện để giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai mà vẫn vắng mặt nên tiến hành phiên tòa phúc thẩm xét xử vắng mặt theo quy định tại khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[3] Xét kháng cáo của bị đơn yêu cầu nguyên đơn trả lại 272m² thuộc một phần thửa 373, tờ bản đồ số 24, tọa lạc tại xã BC, thấy rằng:

[3.1] Tại Mảnh trích đo địa chính của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện XM lập ngày 26/5/2020 xác định phần tranh chấp có diện tích: 272m² có tọa độ (1, 2, 13, 14, 1) thuộc một phần thửa 373, tờ bản đồ số 24, tọa lạc tại xã BC, huyện XM, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Thửa đất 373 tờ bản đồ số 24, tọa lạc tại xã BC, huyện XM, đã được Ủy ban nhân dân huyện XM cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 602857 ngày 15/11/1997 cho ông Lê Ngọc P. Ngày 10/8/2018, chỉnh lý biên động thừa kế cho bà Nguyễn Thị T. Đến ngày 13/8/2018, bà Nguyễn Thị T lập hợp đồng tặng cho toàn bộ thửa đất số 373 cho ông Lê Hữu D.

Theo biên bản thẩm định xem xét tại chỗ ngày 04/3/2020 của Tòa án nhân dân huyện XM và ngày 24/02/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, xác định trên phần đất tranh chấp có tài sản, vật kiến trúc là của gia đình bà Nguyễn Thị N xây cất gồm 01 nhà vệ sinh nằm cuối đất, 01 nền nhà cũ, 01 giếng khoan, 01 bàn thờ

lộ thiên, hiện do gia đình bà Nguyễn Thị N đang sử dụng đất. Ngoài ra, ghi nhận một móng tường gạch (do ông Lê Ngọc P và bà Nguyễn Thị T xây dựng) giáp ranh giữa diện tích đất đang tranh chấp (gia đình bà Nguyễn Thị N đang sử dụng phần đất 272m² đang tranh chấp) với phần đất gia đình ông Lê Hữu D đang sử dụng diện tích còn lại của thửa đất số 373.

[3.2] Nguyên đơn bà Nguyễn Thị N và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị N khai phần đất đang tranh chấp diện tích 272m² có nguồn gốc nằm trong tổng diện tích 500m² do ông Trương T (chồng của bà Nguyễn Thị N) chuyển nhượng của ông Nguyễn Xuân H vào năm 1985, việc chuyển nhượng giữa hai bên có lập giấy tờ viết tay, có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã BC. Khi ông Trương T mua đất, trên đất có một căn nhà, sau đó gia đình bà Nguyễn Thị N sử dụng cho đến nay. Theo Giấy bán đất ngày 09/02/1985, thể hiện: ông Nguyễn Xuân H có bán cho ông Trương T (chồng bà Nguyễn Thị N) 01 ngôi nhà nhỏ lợp lá được BCH xã BC, Ủy ban nhân dân xã BC xác nhận. Đồng thời tại lời khai của bà Nguyễn Thị S là vợ của ông Nguyễn Xuân H cũng xác định: Năm 1982, vợ chồng bà Nguyễn Thị S khai hoang thửa đất có diện tích khoảng 500m² để sử dụng và sinh sống. Trong quá trình sinh sống và sử dụng thì giữa gia đình bà Nguyễn Thị S và ông Hoàng Xuân H không có tranh chấp gì. Đến năm 1985 vợ chồng bà Nguyễn Thị S chuyển nhượng lại toàn bộ thửa đất và căn nhà gỗ cho ông Trương T. Như vậy, xét thấy lời khai của nguyên đơn bà Nguyễn Thị N phù hợp với giấy mua bán đất và lời khai của chủ đất đã bán cho vợ chồng bà Nguyễn Thị N nên có căn cứ chấp nhận.

Đối với bị đơn ông Lê Hữu D thì cho rằng phần đất tranh chấp thuộc chiết thửa 373, tờ bản đồ số 24 có nguồn gốc của cha mẹ ông là ông Lê Ngọc P, bà Nguyễn Thị T nhận chuyển nhượng của ông Hoàng Xuân H vào năm 1983, đến năm 1985 ông Lê Ngọc P cho gia đình ông Trương T, bà Nguyễn Thị N mượn diện tích đất khoảng 70m² thuộc một phần diện tích đất tranh chấp hiện nay để làm lò rèn, khi cho mượn đất giữa ông Trương T và ông Lê Ngọc P không làm giấy tờ gì, không ai chứng kiến, hai bên chỉ nói miệng với nhau. Đến năm 1998 ông Trương T chết, bà Nguyễn Thị N là vợ ông Trương T không làm lò rèn nữa mà đã san phẳng đất lót nền xi măng như hiện nay.

Xét lời khai của bị đơn không được bà Nguyễn Thị N không thừa nhận, ông Lê Hữu D cũng không cung cấp được tài liệu, giấy tờ để chứng minh việc cho vợ chồng ông Trương T, bà Nguyễn Thị N mượn phần đất 272m² của gia đình ông. Những người làm chứng bà Lê Thị Ly, ông Trần Văn Thoại, bà Lê Thị Tâm, ông Phạm Văn Thành đều khai phần đất tranh chấp trước đây do ông Trương T sử dụng để làm lò rèn, sau khi ông Trương T chết, bà Nguyễn Thị N và các con quản lý cho đến nay.

Mặt khác tại lời khai ngày 25/01/2021 của ông Hoàng Xuân H có nội dung: Năm 1982 ông Hoàng Xuân H có bán đất cho ông Lê Ngọc P một thửa đất không nhớ diện tích cụ thể bao nhiêu, khi bán không lập giấy tờ, không đo đạc, chỉ nhớ áng chừng diện tích bán có thể xây dựng được một căn nhà ngang khoảng 10m - 11m, sâu khoảng 20m đủ xây được một căn nhà. Đất ông Hoàng Xuân H giáp ranh với đất ông Nguyễn Xuân H, bà Nguyễn Thị S là một khoảng đất trống của gia đình ông Nguyễn Xuân H sử dụng trồng khoai lang. Đất nhà ông Nguyễn Xuân H có diện tích rộng hơn đất của ông Hoàng Xuân H.

Như vậy theo lời khai của ông Hoàng Xuân H thì phần đất của ông Hoàng Xuân H (bán cho gia đình ông Lê Hữu D) nhỏ hơn phần đất của ông Nguyễn Xuân H (bán cho vợ chồng ông Trương T, bà Nguyễn Thị N), hai phần đất giáp ranh với nhau là một khoảng đất trống của gia đình ông Nguyễn Xuân H sử dụng trồng khoai lang, phù hợp với biên bản thẩm định tại chỗ ngày 24/2/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu xác định trên phần đất tranh chấp có 01 bàn thờ thiên, 01 nền gạch xi măng, 01 nhà tạm lợp tôn xi măng, 01 giếng khoan do nguyên đơn bà Nguyễn Thị N xây cất để sử dụng.

[3.3] Về ranh giới giữa đất của nhà ông Lê Ngọc P và đất của ông Trương T, bà Nguyễn Thị N thấy rằng: Các bên thừa nhận trước đây ranh giới hàng rào trồng cây dâu, khoảng năm 2010 gia đình ông Lê Hữu D xây dựng tường gạch. Đến năm 2020, khi hai bên đang tranh chấp thì ông Lê Hữu D đập phá tường gạch và Công an xã BC đã lập biên bản ngày 23/2/2020. Ông Diên khai tường rào được xây dựng bằng gạch là do cha mẹ ông xây mục đích để chắn nước, không phải để làm ranh đất giữa hai nhà. Tuy nhiên, tại Biên bản xác minh hiện trạng sử dụng đất của hộ bà Nguyễn Thị N do Ủy ban nhân dân xã BC vào ngày 10/8/2010 ghi nhận gia đình bà Nguyễn Thị N đang sử dụng đất diện tích ngang 18m x 29,3m; có tường rào ổn định, có 01 nhà tạm. Phần đất của gia đình bà Nguyễn Thị T đang sử dụng: Ngang mặt đường nông thôn 12,39m x 25,47m; ngang mặt sau 14,37m; đã có nhà ở và tường rào xây ranh giới ổn định giữa hai bên (hàng rào do gia đình bà Nguyễn Thị T xây dựng).

Như vậy, có căn cứ để xác định phần đất 272m² do gia đình bà Nguyễn Thị N đã sử dụng ổn định từ trước năm 1985 đến nay, ranh giới đất của gia đình bà Nguyễn Thị N và gia đình ông Lê Hữu D được chính ông Lê Ngọc P (cha của ông Lê Hữu D) xác lập, phân định bằng tường gạch ngăn cách, quá trình sử dụng đất không có sự tranh chấp nhau về ranh giới.

Mặt khác, Tại Biên bản hòa giải tranh chấp đất đai giữa hộ bà Nguyễn Thị N, bà Nguyễn Thị T ngày 15/3/2012 của UBND xã BC; Hội đồng hòa giải đất đai xã BC có ý kiến: “Việc tranh chấp ranh giới giữa 02 thửa đất của hai hộ là do có sự nhầm lẫn của đơn vị đo đạc trước đây khi xác định ranh không đúng dẫn đến quá trình xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bị sai lệch về diện tích giữa hai thửa 373 của hộ bà Nguyễn Thị T và thửa 503 của hộ bà Nguyễn Thị N”.

Do đó việc Ủy ban nhân dân huyện XM cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 602857 ngày 15/11/1997 cho ông Lê Ngọc P đối với diện tích 272m² thuộc thửa 373, tờ bản đồ số 24 xã BC chưa đúng quy định của Luật đất đai, làm ảnh hưởng đến quyền lợi của gia đình bà Nguyễn Thị N.

Do việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 272m² thuộc thửa 373, tờ bản đồ số 24 xã BC là không đúng, nên việc chỉnh lý biến động sang tên cho bà Nguyễn Thị T ngày 10/8/2018 và bà Nguyễn Thị T lập hợp đồng tặng cho ông Lê Hữu D đối với phần diện tích đất 272m² thuộc thửa 373, tờ bản đồ số 24 xã BC được Văn phòng Công chứng Xuyên Mộc chứng thực ngày 13/8/2018 là chưa phù hợp với quy định của pháp luật.

Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị N và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị N: Hủy một phần giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất số L 602857 ngày 15/11/1997 của Ủy ban nhân dân huyện XM cấp cho ông Lê Ngọc P đối với phần diện tích đất 272m². Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị T với ông Lê Hữu D tại Văn phòng Công chứng Xuyên Mộc ngày 13/8/2018 đối với phần diện tích đất 272m² có tọa độ (1, 2, 13, 14, 1) thuộc một phần thửa 373, tờ bản đồ số 24, tọa lạc tại xã BC, huyện XM, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Công nhận những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị N được quyền sử dụng hợp pháp diện tích đất 272m² có tọa độ (1, 2, 13, 14, 1) thuộc một phần thửa 373, tờ bản đồ số 24, tọa lạc tại xã BC, huyện XM, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu; không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Lê Hữu D về việc yêu cầu những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị N phải tháo dỡ công trình có trên đất và giao trả lại diện tích đất 272m² có tọa độ (1, 2, 13, 14, 1) thuộc một phần thửa 373, tờ bản đồ số 24, tọa lạc tại xã BC, huyện XM, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu là có căn cứ.

[4] Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn ông Lê Hữu D kháng cáo nhưng cũng không xuất trình được tài liệu, chứng cứ gì mới để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình nên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông Lê Hữu D, giữ nguyên bản án sơ thẩm như lời đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh là phù hợp với nhận định trên.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Lê Hữu D phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

[6] Các Quyết định khác của án sơ thẩm về chi phí tố tụng; về án phí dân sự sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì những lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;
- Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Lê Hữu D.
2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 06/2023/DS-ST ngày 23/5/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu:

Áp dụng các Điều 26, 34, 37, 38, 469 và Điều 479 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 2 Luật đất đai năm 1993; Điều 73, 99, 101 và Điều 166 Luật đất đai năm 2013; Điều 175 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 26, 27 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

2.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị N và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị N đối với ông Lê Hữu D về việc tranh chấp quyền sử dụng đất;

- Công nhận những người thừa kế của bà Nguyễn Thị N được quyền sử dụng diện tích đất 272m² có tọa độ (1, 2, 13, 14, 1) thuộc một phần thửa 373, tờ bản đồ số

24, tọa lạc tại xã BC, huyện XM, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu theo Mạnh trích đo địa chính của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện XM lập ngày 26/5/2020.

- Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị T với ông Lê Hữu D tại Văn phòng Công chứng Xuyên Mộc ngày 13/8/2018 đối với phần diện tích đất 272m² có tọa độ (1, 2, 13, 14, 1) thuộc một phần thửa 373, tờ bản đồ số 24, tọa lạc tại xã BC, huyện XM, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

- Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 602857 do Ủy ban nhân dân huyện XM cấp cho ông Lê Ngọc P ngày 15/11/1997 với diện tích 272m² thuộc thửa 373 tờ bản đồ 24 tọa lạc tại xã BC, huyện XM, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

- Những người thừa kế của bà Nguyễn Thị N được quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục đăng ký biến động đất đai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất 272m² có tọa độ (1, 2, 13, 14, 1) thuộc một phần thửa 373, tờ bản đồ số 24, tọa lạc tại xã BC, huyện XM, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu theo quy định của pháp luật.

2.2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Lê Hữu D về việc yêu cầu những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị N phải tháo dỡ công trình có trên đất và giao trả lại diện tích đất 272m² có tọa độ (1, 2, 13, 14, 1) thuộc một phần thửa 373, tờ bản đồ số 24, tọa lạc tại xã BC, huyện XM, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

3. Về án phí phúc thẩm: Ông Lê Hữu D phải nộp 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự phúc thẩm. Khấu trừ vào số tiền nộp tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu số 0006044 ngày 02/6/2023 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, đương sự đã nộp đủ.

4. Các Quyết định khác của án sơ thẩm về chi phí tố tụng; về án phí dân sự sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

5. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014 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 được sửa đổi, bổ sung năm 2014; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại điều 30 Luật thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

6. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu
- VKSND tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu
- Cục THADS tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu
- Các đương sự;
- Lưu VP , lưu hồ sơ, PQH.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)**

