TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO
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 85/2025/DS-PT
Ngày 29/4/2025
"V/v: Tranh chấp Hợp đồng CNQSDĐ và QSDĐ"

NHÂN DANH NƯỚC CỘNG HOÀ 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 toạ phiên toà: Ông Trịnh Hoàng Anh

Các Thẩm phán: Ông Cao Minh Vỹ

Bà Bùi Thị Thương

-Thư ký phiên tòa: Bà Phan Thị Thùy Quyên –Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

-Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu tham gia phiên toà: Bà Lê Thị Vẹn - Kiểm sát viên**.**

Ngày 29/4/2025, 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 239/2024/TLPT–DS ngày 6/11/2024.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2024/DS-ST ngày 25/4/2024 của Tòa án nhân dân thị xã Phú Mỹ bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 47/2025/QĐPT-DS ngày 03/03/2025; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 70/2025/QĐPT-DS ngày 28/3/2025; Giữa các đương sự:

1.Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn D, sinh 1949; Địa chỉ: Tổ B, thôn T, xã C, TP ., tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.(có mặt)

+Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Đại B, sinh 1997; Địa chỉ: Số D đường Đ, khu phố V, phường P, TP ., tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Văn bản ủy quyền ngày 13/4/2022. (có mặt)

2.Bị đơn: Ông Hoàng Minh Đ (tên gọi khác: Hoàng Bá T), sinh năm: 1960; Địa chỉ: Tổ E, thôn T, xã C, TP ., tỉnh BRVT (có mặt)

+Người đại diện theo ủy quyền: Bà Lê Thị Mỹ L, sinh năm: 1975; Địa chỉ: A T, K. Ngãi Giao, thị trấn N, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Văn bản ủy quyền ngày 29/6/2022. (có mặt)

3.Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

3.1.Bà Hồ Thị M, sinh 1960; Địa chỉ: Tổ E, thôn T, xã C, TP ., tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (có mặt)

3.2.Bà Trần Thị B1, sinh 1954. Địa chỉ: Tổ B, thôn T, xã C, TP ., tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (vắng mặt)

3.4.Ông Hoàng Bá Đ1, sinh 1931. Địa chỉ: Tổ E, thôn T, xã C, TP ., tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (vắng mặt)

4.Người làm chứng:

4.1.Bà Bùi Thị L1, sinh năm: 1957, Địa chỉ: Tổ D, ấp Q, xã Đ, huyện T, tỉnh Đồng Nai.(vắng mặt)

4.2.Bà Phạm Thị C, sinh 1955(có mặt); Ông Nguyễn Văn M1(có mặt); Ông Huỳnh Văn C1, sinh 1959;.Ông Trần Văn H, sinh 1951 (đều vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Tổ E, thôn T, xã C, TP ., tỉnh BRVT.

5. Người kháng cáo: *Nguyên đơn* ông Nguyễn Văn D *và Bị đơn ô*ng Hoàng Minh Đ

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**/Theo đơn khởi kiện, tại các bản khai nguyên đơn ông Nguyễn Văn D trình bày:* Năm 1991, ông D sang nhượng lại của ông Phan Văn S diện tích khoảng 1.100m^2 đất trồng lúa ở xã C, huyện T (thị xã P), tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông D nhận chuyển nhượng bằng Giấy mua bán viết tay. Ông D nhận đất sử dụng từ năm 1991, đất có bờ bao quanh đất, đến năm 1998, ông D đăng ký kê khai và được Ủy ban nhân dân huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, diện tích 1.156m^2 thửa 388, 398 tờ bản đồ số 11 tại xã C, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Sau khi nhận chuyển nhượng ông D sử dụng trồng lúa, đến năm 2000, do không còn nước nên ông không sử dụng đất canh tác nữa.

Đến năm 2003, ông cho ông Huỳnh Thanh L2 (địa chỉ: tổ D, T, C, thị xã P) mượn diện tích đất 1.156m^2 này để trồng rau, không thu tiền thuê đất. Thỏa thuận khi nào ông D lấy lại đất thì ông L2 trả lại. Việc cho mượn đất nói bằng miệng. Ông D vẫn luôn đóng thuế đất đầy đủ từ năm 1990 đến năm 2000 thì ngưng do nhà nước không thu thuế nữa.

Năm 2018, ông D nghe tin ông L2 chết nên ông D đến thăm đất thì thấy ông Hoàng Minh Đ sử dụng đất của ông D đào ao, trồng cây ăn quả. Ông D gặp ông Đ làm việc thì ông Đ báo đã mua đất từ ông Huỳnh Thanh L2 và không đồng ý trả lại đất cho ông D. Do đó, ông D khởi kiện yêu cầu tòa án giải quyết: Buộc ông Hoàng Minh Đ di dời cây trồng, lấp ao trả lại cho ông D diện tích 1.156m^2 thửa 388, 398 tờ bản đồ số 11 tại xã C, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Ngày 07/12/2023, ông D có đơn rút phần yêu cầu khởi kiện đối với thửa 398 tờ bản đồ số 11 tại xã C, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Ông D cho rằng, đất thực tế hiện nay của ông phải là ở thửa 389 nhưng năm 1998, cán bộ lập hồ sơ kê khai sai thông tin số thửa của ông nên UBND huyện T đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 398 thay vì thửa 389.

Do đó, nay ông chỉ yêu cầu tòa án giải quyết buộc ông Đ di dời cây trồng trả lại cho ông diện tích đất 581m^2 thửa 388 tờ bản đồ số 11 tại xã C, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. *Đối với thửa 389, ông sẽ giải quyết trong vụ án khác.*

**/ Tại các bản khai bị đơn ông Hoàng Minh Đ, trình bày:*

Ông có nhờ bố là ông Hoàng Bá Đ1 giúp ông mua đất tại xã C, thị xã P để canh tác làm ăn và sống gần bố là ông Đ1. Năm 1997-1998, ông Đ1 và ông Huỳnh Thanh L2, giúp ông Đ đứng ra mua đất của ông Nguyễn Văn D khoảng 1.000m^2 (là thửa đất hiện đang tranh chấp) tại xã C, huyện T nay là thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu giá 01 chỉ 5 phân vàng (vàng 9999). Việc giao dịch mua do ông Đ1 và ông L2 thực hiện. Ông Đ1 và ông L2 đã thanh toán cho ông D 01 chỉ vàng, hẹn khi làm thủ tục sang tên sẽ thanh toán 05 phân vàng còn lại. Do ông Đ1, ông L2, ông D là hàng xóm thân quen, đất mua bán ở sâu cách xa đường và không có đường đi vô, giá trị thấp, nên ông Đ1 tin tưởng mua bán không lập giấy tờ. Khi mua bán ông D nói do Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp vay tiền cho con ăn học nên chưa thể làm thủ tục sang tên. Các bên cũng không thỏa thuận thời gian cụ thể phải làm thủ tục sang tên. Thỏa thuận mua bán, giao tiền, không lập giấy tờ. Năm 1999, ông Đ nhận đất canh tác, khi đó đất trống. Ông Đ1, ông L2 là người chỉ ranh, giao đất. Ông Đ nhận đất canh tác trồng cây ăn trái (măng cụt, bưởi, chanh, bơ, chôm chôm, mận, xoài, sầu riêng) thu hoạch từ đó cho đến nay. Năm 2002, ông Đ vào nhà ông D mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để sang tên nhưng ông D báo vẫn đang thế chấp trong ngân hàng để vay tiền, hẹn khi nào ông chuộc sổ ra sẽ làm thủ tục chuyển nhượng sang tên. Đến năm 2020, vợ, con ông D đến gặp ông Đ nói: do ông Đ còn nợ 05 phân vàng không thanh toán nên coi như không có việc mua bán đất. 01 chỉ vàng đã nhận của ông Đ xem như tiền thuê đất trước nay. Ông Đ không đồng ý nên các bên phát sinh tranh chấp. Nay theo yêu cầu của ông D về việc buộc ông Đ trả lại diện tích 581m^2 thửa 388 là không đồng ý. Ông Đ đơn yêu cầu phản tố: Đề nghị Tòa án:

+ Công nhận hợp đồng CNQSD đất bằng miệng giữa ông Đ và ông D đối thửa đất 388 đo đạc thực tế là (581m^2) thửa 398 đo đạc thực tế là (561 m^2) tờ bản đồ số 11 tại xã C, thị xã P là hợp đồng có hiệu lực pháp luật.

Do ông Đ đã thanh toán 01 chỉ vàng, còn lại 05 phân vàng, nay ông Đ đồng ý thanh toán thêm cho ông D phần giá trị đất chưa thanh toán tương ứng theo giá trị đất mà Hội đồng định giá đã định.

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

+*Bà Trần Thị B1 trình bày:* Bà B1 là vợ ông D, đồng ý với lời trình bày và yêu cầu của ông D và không đồng ý với yêu cầu phản tố của bị đơn.

+*Bà Hồ Thị M trình bày:* Bà M là vợ ông Đ, đồng ý với lời trình bày và yêu cầu phản tố của ông Đ và không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

+*Ông Hoàng Bá Đ1 trình bày:* Ông Đ1 là bố của ông Đ. khoảng năm 1998, ông Đ có nhờ ông Đ1 mua giùm đất ở xã C, thị xã P. Sau đó, ông Đ1 biết được ông D đang có ý định bán lại thửa đất gần nhà ông Đ1 nên ông Đ1 đã đến nhà ông Huỳnh Thanh L2 nhờ ông L2 dẫn vào nhà ông D ở ấp T, xã C để mua dùm đất cho ông Đ. Tại nhà ông D, đã thỏa thuận bán cho ông Đ 1 sào đất với giá 01 chỉ 05 phân vàng (24K). Ông Đ1 đã đưa cho ông D 01 chỉ vàng. Tại thời điểm đó, ông D đang thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong ngân hàng, nên ông Đ1 và ông D có thỏa thuận đến khi nào ông D trả nợ ngân hàng xong thì lấy giấy ra sang tên đất cho ông Đ. Ông Đ nhận đất từ năm 1999 và đã canh tác trồng trọt các loại cây ăn trái như cây mận,

cây bơ, cây măng cụt trên 01 sào đất cho đến nay. Năm 2002, ông Đ1 và ông Đ vào nhà ông D yêu cầu thực hiện việc sang tên thì ông D lấy lý do sổ vẫn đang thế chấp trong ngân hàng, để vay tiền nuôi con học đại học. Ông D nói khi nào trả nợ xong và lấy giấy ra sẽ báo cho biết để thực hiện sang tên cho ông Đ. Sau đó, ông Đ1 và D cũng không có liên lạc gì, cũng không xảy ra bất kỳ tranh chấp nào với nhau. Ông D khai, năm 2003, ông D cho ông Huỳnh Thanh L2 mượn hai thửa đất số 338, 398 tờ bản đồ số 11 trên và sau đó cho con trai ông Đ1 là Hoàng Minh Đ mượn lại, ông Đ chiếm dụng đất của ông D là không đúng sự thật. Ông D sinh sống gần hai thửa đất trên tại ấp T, xã C nên không thể không biết ông Đ sinh sống canh tác trồng trọt trên hai thửa đất đang tranh chấp từ năm 1999 đến nay. Kể từ khi chuyển nhượng hai thửa đất trên cho bố con ông Đ1 vẫn chờ thông báo từ ông D để thực hiện sang tên cho ông Đ và trả nốt tiền còn lại, nhưng ông D cố tình không hợp tác và khai báo sai sự thật để có lợi cho ông D và làm ảnh hưởng đến quyền lợi của ông Đ.

**/Người làm chứng trình bày:*

*+ Bà Bùi Thị L1 trình bày:*Bà L1 là vợ của ông Huỳnh Thanh L2 (đã chết năm 2019). Gia đình bà L1 trước đây sống gần nhà ông D, ông Đ1 và giáp với phần đất mà các bên đang tranh chấp. Cách đây 13 năm gia đình bà L1 bán nhà đất chuyển về huyện T, tỉnh Đồng Nai sinh sống cho đến nay. Liên quan đến nội dung ông D tranh chấp đất thì bà L1 có biết như sau: Bà L1 biết ông Đ có nhận chuyển nhượng 01 sào đất của ông D, là phần đất hiện đang tranh chấp. Không có việc vợ chồng bà L1 mượn đất của ông D để canh tác rồi cho ông Đ mượn lại đất. Sau khi chuyển nhượng đất cho ông Đ, ông D không còn tới thăm đất lần nào nữa.

*+ông Huỳnh Văn C1 trình bày:*Ông C1 là người dân có đất canh tác gần đất ông D, ông Đ đang tranh chấp hiện nay. Ông H, ông C1 khai: từ khoảng năm 2000, các ông đã thấy ông Đ cất nhà sinh sống và canh tác trồng cây ăn trái trên phần đất đang tranh chấp cho đến nay.

*+Ông Nguyễn Văn M1 trình bày:*Trước đây ông M1 có 02 sào đất ở thôn T, xã C gần với phần đất ông D, ông Đ đang tranh chấp. Năm 2000, ông M1 chuyển nhượng lại phần đất này cho ông Đ với giá 01 cây vàng (5 triệu đồng). Đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi chuyển nhượng, ông M1 và ông Đ cũng không lập giấy tờ chuyển nhượng.Năm 2000, khi ông M1 chuyển nhượng đất cho ông Đ, ông Đ đã cất nhà sinh sống và trồng trọt canh tác trên phần đất hiện nay, trong đó có phần đất đang tranh chấp.

*+ Bà Phạm Thị C trình bày:*Bà C là hàng xóm với nhà ông Đ1. Liên quan đến việc việc tranh chấp đất hiện nay giữa ông Đ và ông D, bà C xin trình bày như sau: Bà C còn nhớ vào 1 ngày của khoảng năm 2018, bà C qua nhà ông Đ1 chơi thì thấy có người vào nhà ông Đ1 mua ve chai (không rõ họ tên, địa chỉ). Người này tự giới thiệu là con của ông D và ông D có bán miếng đất cho ông T (Đ) con ông Đ1 nhưng chưa làm giấy tờ. Bà C và con ông D ngồi nói chuyện hỏi thăm về ông D. Ngoài ra, bà C ở gần đó nên thấy, ông T (Đức) là người canh tác trồng trọt trên phần đất tranh chấp cũng đã hơn 20 năm. Từ khi ông T sử dụng đất canh tác, bà không thấy ông D xuất hiện đi vào khu đất đang tranh chấp.

/Tại bản án dân sự sơ thẩm số 18/2024/DS-ST ngày 25/4/2024 của Tòa án nhân dân thị xã Phú Mỹ; Đã áp dụng các quy định của pháp luật. Tuyên xử:

+ Đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn D đối với diện tích 561m^2 thửa 398 tờ bản đồ số 11 toạ lạc tại thôn T, xã C, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

+Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn D: Buộc ông Hoàng Minh Đ, bà Hồ Thị M trả lại cho ông Nguyễn Văn D diện tích đất 581m^2 thửa 388 tờ bản đồ số 11 tại xã C, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (Được ký hiệu các điểm 3, 4, 5, 6 theo Sơ đồ vị trí trích đo ngày 29/8/2022 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh B), và cây trồng trên đất gồm: 32 cây ổi, 06 cây bơ, 01 cây bưởi, 02 cây xoài, 01 cây măng cụt, 05 cây chuối, 03 cây mai, 02 cây si.

Ông Nguyễn Văn D phải thanh toán lại cho ông Hoàng Văn Đ2 số tiền 42.575.000 đồng (Bốn mươi hai triệu, năm trăm bảy mươi lăm nghìn đồng).

*/Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Hoàng Văn Đ2: Không công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất miệng giữa ông Đ2 và ông D đối với diện tích 581m^2 thửa 388 và 561 m^2 thửa 398 tờ bản đồ số 11 tại xã C, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu có hiệu lực pháp luật.

Ngoài ra bản án còn tuyên về nghĩa vụ chậm trả, án phí và quyền kháng cáo.

*/Ngày 8/5/2024 *Nguyên đơn* ông D *và Bị đơn ô*ng Đ2 kháng cáo;

+Ông D kháng cáo với nội dung: Xét xử lại vụ án, chấp nhận Toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông D và ông D không phải bồi thường cho ông Đ2.

+Ông Đ2 kháng cáo với nội dung: Xét xử lại vụ án, chấp nhận Toàn bộ yêu cầu phản tố của ông Đ2; Nếu Tòa án tuyên đất của ông D, thì:

Ông D phải trả cho ông Đ2 1 chỉ vàng tương đương 666,7m^2 đất x 400.000 đ/m^2 = 266.680.000 đồng và C2 gia đình ông Đ2 tôn tạo đất: 200 triệu đồng.

Ông Đ2 nợ ông D 5 phân vàng tương đương 333,3m^2 x 400.000 đ/m^2 = 133.320.000 đồng (ông Đ2 đồng ý trả số tiền này cho ông D).

**/Tại phiên tòa phúc thẩm:*

Một số đương sự vắng mặt Tòa án đã tống đạt Quyết định đưa vụ án ra xét xử; Quyết định hoãn phiên tòa và giấy triệu tập tham gia phiên tòa hợp lệ, Căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án.

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

**/Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:* Về tố tụng: Hội đồng xét xử và đương sự đã thực hiện đúng trình tự thủ tục mà Bộ luật tố tụng dân sự quy định.

Về nội dung: Căn cứ các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và xét xử công khai tại phiên tòa nhận thấy: Đất tranh chấp là của nguyên đơn; Nguyên đơn phải thanh toán giá trị tài sản trên đất và giá trị đất san lấp cho bị đơn là phù hợp với quy định của pháp luật. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của ông D, ông Đ2 trong hạn luật định và đúng trình tự thủ tục mà Bộ luật tố tụng dân sự quy định nên Hội đồng xét xử chấp nhận xem xét lại bản án sơ thẩm theo trình tự phúc thẩm.

[2.] Xét nội dung kháng cáo; Hội đồng xét xử thấy:

[2.1] Tại phiên tòa Ông D rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với diện tích 561m^2 ở thửa 398 tờ bản đồ số 11 toạ lạc tại thôn T, xã C, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu; Việc rút phần yêu cầu khởi kiện này là tự nguyện; căn cứ Điều 244 Bộ luật dân sự, Hội đồng xét xử chấp nhận và Đình chỉ yêu cầu này.

[2.2] Về đất tranh chấp:

Diện tích đất tranh chấp đo thực tế là 581m^2 có nguồn gốc: Năm 1990 ông D mua của ông Phan Văn S 1 sào (1.000m^2); Ngày 21/02/1998, ông D đăng ký kê khai và được UBND huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là giấy CNQSDĐ) số M095331; trong đó có 580m^2 đất cây hàng năm thuộc thửa 388 tờ bản đồ số 11 tại xã C, huyện T (nay là thị xã P).

+Ông D cho rằng: Ông D sử dụng đất trồng lúa đến năm 2000 thì ngưng do hết nước tưới tiêu; Năm 2003, ông D cho gia đình ông Huỳnh Thanh L2 mượn diện tích 01 sào đất, trong đó có 580m^2 đất thửa 388 tờ bản đồ số 11 để canh tác trồng trọt. *(việc mượn đất không lập giấy tờ, chỉ bằng miệng);* Sau đó, ông L2 cho ông Đ2 mượn lại đất không báo cho ông D biết. Đến khi ông L2 chết, ông D đến thăm đất thì phát hiện ông Đ2 đang quản lý, canh tác trồng trọt trên đất của mình ở thửa 388 (theo kết quả đo đạc thực tế là 581m^2);

+Ông Đ2 cho rằng: Năm 1998, ông Đ1 là cha ông Đ2 và ông Huỳnh Thanh L2, đứng ra giúp ông Đ2 mua đất của ông D khoảng 1.000m^2 giá 01 chỉ 05 phân vàng (9999) tại xã C, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, nay là thửa đất 388, 398 tờ bản đồ số 11 đang tranh chấp. Ông Đ1 và ông L2 đã thanh toán cho ông D 01 chỉ vàng. Tuy nhiên, do là hàng xóm thân quen, tin tưởng nhau nên không lập giấy tờ, không người làm chứng, việc giao vàng cũng không lập giấy tờ.

Năm 1999, ông Đ2 nhận đất thực tế từ ông L2, ông Đ1 và sử dụng canh tác trồng trọt từ đó cho đến nay. *(Ông Đ2 Thừa nhận đã nhận đất từ ông L2)*

Ông Đ2 không có giấy tờ tài liệu chứng minh giữa ông Đ2, ông Đ1, ông L2 và ông D có sự thỏa thuận mua bán 01 sào đất và cũng như ông D có nhận 01 (một) chỉ vàng của ông Đ1.

+Ông Đ1 khai rằng: Ông Đ1 là cha của ông Đ2; Năm 1999 ông Đ1 có thay mặt ông Đ2 mua của ông D 1.000m^2 là phần đất hiện đang tranh chấp, giá mua 01 chỉ 05 phân vàng 9999. Ông Đ1 đã trả cho ông D 01 chỉ vàng, còn nợ 5 phân, khi nào ông D giao sổ đỏ sang tên cho ông Đ2 thì trả hết. *(Ông Đ1 không có tài liệu chứng cứ chứng minh về sự việc này và ông D cũng không thừa nhận)*

+Ông L2 không có lời khai vì đã chết năm 2019 (trước khi đất tranh chấp)

+Bà L1 khai rằng: Ông L2 là chồng bà L1, Ông L2 chết năm 2019. Gia đình ông L2 bà L1 trước đây sống gần nhà ông D, ông Đ1 và có đất giáp với phần đất đang tranh chấp; Do đất đai khô cằn khó làm ăn nên năm 2000 gia đình bà L1 bán nhà đất chuyển về T, tỉnh Đồng Nai sinh sống cho đến nay. Liên quan đến đất tranh chấp bà L1 có ý kiến như sau: Bà L1 biết ông Đ2 có mua đất của ông D là phần đất hiện đang tranh chấp. Không có việc vợ chồng bà L1 ông L2 mượn đất của ông D để canh tác rồi cho ông Đ2 mượn lại. Sau khi chuyển nhượng đất cho ông Đ2, ông D không còn tới thăm đất nữa. Đất nhà bà L1 trước đây giáp với đất tranh chấp và đã bán cho ông Đ2 để về Đồng Nai sinh sống.

+Ông H, ông C1, ông M1 đều khai rằng: Từ năm 2000 đã thấy gia đình ông Đ2 về sinh sống và canh tác tại thửa đất đang tranh chấp. Còn việc mua bán thế nào không biết; Bà Bùi Thị L1 (vợ ông Huỳnh Thanh L2) và không có việc ông L2 mượn đất của ông D canh tác vì bản thân gia đình bà L1 ông L2 có thửa đất gần đó nhưng không có nhu cầu sử dụng đã bán cho ông Đ2. hoảng 20 năm trước, có nghe ông L2 và ông Đ1 bàn việc ông Đ1 sang mua của ông D thửa đất khoảng 01 sào đất gần nhà bà giá 1,5 chỉ vàng.

Các đương sự khai, nhưng không ai đưa ra được tài liệu chứng cứ chứng minh.

*/Qua hồ sơ quản lý đất đai, thẩm định tại chỗ, đo vẽ, định giá thì thấy:

Diện tích đất tranh chấp đo thực tế là 581m^2 ở thửa 388 tờ bản đồ số 11 tọa lạc tại xã C, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là TP .)

Trên đất có: 32 cây ổi, 06 cây bơ, 01 cây bưởi, 02 cây xoài, 01 cây măng cụt, 05 cây chuối, 03 cây mai, 02 cây si do ông Đ2 trồng, có giá trị là: 39.950.000 đồng và Quá trình sử dụng đất, ông Đ2 có cải tạo đổ đất khối lượng 41,25m^3 thành tiền là 2.625.000 đồng/m^3; Tổng số tiền là 42.575.000 đồng;

Thời gian dài từ năm 2000 đến năm 2024 (24 năm) ông Đ2 trông coi cải tạo đất , nên mới có giá trị như ngày nay là 581m^2 x 400.000 đồng/1m^2 = 232.400.000 đồng

Nên ông Đ2 được hưởng công sức trông coi cải tạo đất suốt 24 năm là 20% giá trị đất = 46.480.000đ. Tòa án cấp sơ thẩm không tính giá trị này cho ông Đ2 là chưa phù hợp với thực tế; Nên sửa án sơ thẩm ở nội dung này;

[3] *Về chi phí đo vẽ, định giá, khôi phục mốc giới, sao lục tài liệu*:

+Chi phí khôi phục mốc giới: 7.000.000 đồng (Bảy triệu đồng). Nguyên đơn tự nguyện nộp.

+Chi phí sao lục hồ sơ, đo vẽ, thẩm định tại chỗ, định giá: Hết 14.000.000 đồng, do chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện nên mỗi bên chịu một nửa là 7.000.000 đồng; Nguyên đơn đã ứng ra nộp trước, nên bị đơn có nghĩa vụ trả lại cho nguyên đơn.

[4]. Về án phí dân sự sơ thẩm, phúc thẩm: Căn cứ Điều 26, 27, 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định án phí lệ phí Tòa án.

*/ Về Án phí dân sự sơ phúc thẩm: Ông D, ông Đ2 là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên được miễn

Từ những phân tích và nhận định trên, Hội đồng xét xử có đủ căn cứ: Không chấp nhận kháng cáo, sửa bản án dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Không chấp nhận kháng cáo, sửa bản án dân sự sơ thẩm số 18/2024/DS-ST ngày 25/4/2024 của Tòa án nhân dân thị xã Phú Mỹ, như sau:

Áp dụng: Điều 26, 35, 39, 147, 157, 165, 202, 244 Bộ luật Tố tụng dân sự. Điều 166 Luật Đất đai 2013; Điều 168, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503 Bộ luật Dân sự ; Điều 12, 26, 27, 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định án phí lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn D đối với diện tích 561m^2 thửa 398 tờ bản đồ số 11 toạ lạc tại thôn T, xã C, thị xã P (nay là TP .), tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

2.Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn D và không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Hoàng Văn Đ2.

+Buộc ông Hoàng Minh Đ, bà Hồ Thị M trả lại cho ông Nguyễn Văn D Quyền sử dụng diện tích đất 581m^2 và toàn bộ cây trồng, tài sản khác trên đất, ở thửa đất 388 tờ bản đồ số 11 tại xã C, thị xã P (nay là TP .), tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu;

(Diện tích đất 581m^2 có các điểm tọa độ 3, 4, 5, 6,3 theo Sơ đồ vị trí lập ngày 29/8/2022 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh B),

+Ông Nguyễn Văn D có nghĩa vụ trả cho ông Hoàng Minh Đ số tiền là 89.055.000 đồng (T1 mươi chín triệu, không trăm năm mươi năm ngàn đồng)

3. Về chi phí tố tụng: Ông Đ có nghĩa vụ trả cho ông D số tiền là 7.000.000 đồng;

4. Về Án phí dân sự sơ phúc thẩm: Ông D, ông Đ được miễn.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án nếu người phải thi hành án chậm trả tiền thì còn phải trả tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự, tương ứng với số tiền và thời gian chậm trả.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan 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 qui định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và Điều 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

5.Bản án có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án, ngày 29/4/2025

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh BR-VT;
- TAND TP. Phú mỹ
- THADS TP. Phú mỹ
- Đương sự
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

(Đã ký)

Trịnh Hoàng Anh