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: 10/2025/DS-PT
Ngày 14 - 01 - 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: Bà Đào Thị Huệ

Ông Cao Minh Vỹ

- 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: Ông Vũ Duyên Trường - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 14 tháng 01 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 247/2024/TLPT-DS ngày 06/11/2024 về việc "*Tranh chấp quyền sử dụng đất"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 30/2024/DS-ST ngày 21/06/2024 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 356/2024/QĐ-PT ngày 12/12/2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Huỳnh Văn Đ, sinh năm 1950 (có mặt);

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

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Huỳnh Xuân B, sinh năm 1979; địa chỉ: Ấp M, xã L, huyện Đ (nay là huyện L), tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt).

- Bị đơn: Bà Huỳnh Thị M, sinh năm 1968 (có mặt);

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

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Võ Đoàn P, sinh năm 1981; địa chỉ: Nhà số B, tổ E, ấp F, xã P, huyện T, tỉnh Đồng Nai (có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Nguyễn Trường S, sinh năm 1971 (có mặt);

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

- Người làm chứng:

1. Ông Huỳnh Trung N, sinh năm 1963 (vắng mặt);

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

2. Ông Trần Xuân C, sinh năm 1950 (vắng mặt);

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

3. Bà Trần Thị C1, sinh năm 1969 (vắng mặt);

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

- Người kháng cáo: Bà Huỳnh Thị M, sinh năm 1968; là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo đơn khởi kiện ghi ngày 31/7/2023, bản khai tiếp theo, biên bản hòa giải và tại phiên tòa nguyên đơn - ông Huỳnh Văn Đ trình bày như sau:

Nguồn gốc thửa đất số 21 và 240, tờ bản đồ số 36, tại xã L là của cha ông Đ là ông Huỳnh Văn T, sinh năm 1923 (chết năm 2017) và mẹ ông Đ là bà Phạm Thị S1, sinh năm 1928 (chết năm 2013) tặng cho ông Đ vào khoảng thời gian năm 2008. Hợp đồng tặng cho đã được Nhà nước công nhận, ông Đ đã được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông Đ chiếm hữu sử dụng đất và xây dựng nhà ở cố định trên đất từ ngày được tặng cho không bị ai tranh chấp. Đến nay, khi đo vẽ kiểm tra lại đất theo giấy chứng nhận thì phát hiện diện tích được cấp giấy chỉ có một phần diện tích là thửa đất số 21, phần diện tích còn lại có nhà ở đang sử dụng là thửa đất số 240 chưa được cấp giấy. Ông Đ đăng ký kê khai bổ sung thì bị bà Huỳnh Thị M tranh chấp, cho rằng thửa đất 240 là của bà M nên ông Đ không đăng ký kê khai được. Ông Đ chiếm hữu sử dụng có nguồn gốc rõ ràng, chiếm hữu ngay tình, hợp pháp trong thời gian dài, xây dựng nhà ở ổn định trên đất từ năm 2008, bà M biết mà không ngăn cản hay tranh chấp. Vào năm 2018, bà M có xin ông Đ lối đi trên thửa đất 240, biên bản giải quyết ngày 10/5/2018 tại ban ấp ông Đ cho bà M lối đi, đất của ông Đ nên bà M mới xin ông Đ lối đi. Bà M biết được đất của ông Đ chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên khi ông Đ xin đăng ký bổ sung, bà M tranh chấp để gây cản trở việc đăng ký cấp giấy của ông Đ. Như vậy, thửa 240 là của ông Đ được cha mẹ tặng cho, ông Đ chiếm hữu sử dụng từ năm 2008 đến nay, sử dụng ổn định đủ điều kiện để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không phải đất của bà M và ông S.

Nay, ông Đ yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng đất diện tích theo bản vẽ ngày 22/01/2024 của Chi nhánh Văn Phòng đăng ký đất đai huyện Đ,

diện tích 236m^2 thuộc thửa đất số 240, tờ bản đồ số 36, tại xã L, huyện Đ (nay là huyện L) là của ông Đ, để ông Đ được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ông Đ không có ý kiến về bản vẽ đất tranh chấp, từ ngày Tòa án đo vẽ đất đến nay hiện trạng sử dụng đất không thay đổi. Đồng ý với hội đồng định giá về giá trị quyền sử dụng đất và tài sản khác trên đất, không yêu cầu Tòa án thu thập chứng cứ và triệu tập người tham gia tố tụng.

2. Tại biên bản ghi lời khai ngày 22/5/2024, biên bản hòa giải và tại phiên tòa bị đơn - bà Huỳnh Thị M trình bày:

Bà M là em gái của ông Đ, ông S là chồng của bà M. Về nguồn gốc thửa đất số 240, tờ bản đồ số 36, tại xã L là do vợ chồng bà M khai khẩn cách đây khoảng 23 năm, việc khai khẩn không có giấy tờ gì nhưng có nhiều người biết, vợ chồng bà M là người sử dụng đất, hiện nay đất chưa kê khai đăng ký. Vào khoảng thời gian năm 2008, cha mẹ của bà Minh T1 cho ông Đ thửa đất số 21 giáp ranh thửa 240 của vợ chồng bà M. Thửa đất số 21 thấp trũng không dựng nhà ở được, nên vợ chồng bà M cho ông Đ xây dựng nhà ở tạm trên thửa đất 240. Việc ông Đ xây dựng nhà ở trên đất vợ chồng bà M biết nhưng không ngăn chặn vì đã cho ông Đ mượn đất để xây nhà ở. Năm 2018, ông Đ có ý chiếm đoạt đất nên không cho bà M lối đi trên đất, vì vậy bà M có làm đơn tranh chấp đến ban ấp giải quyết. Lẽ ra vợ chồng bà M đòi lại thửa đất trên nhưng vì đã cho ông Đ xây dựng nhà ở, ông Đ không có nơi ở nào khác nên vợ chồng bà M chỉ yêu cầu lấy lại lối đi. Vợ chồng bà M cho ông Đ sử dụng đất không có giấy tờ gì ghi nhận, chỉ thỏa thuận miệng cho ông Đ sử dụng hết đời, không được chuyển nhượng cho người khác. Thửa đất 240, tờ bản đồ số 36, mà ông Đ tranh chấp là của vợ chồng bà M, nên bà M không chấp nhận yêu của ông Đ, không có yêu cầu phản tố. Bà M không có ý kiến về bản vẽ đất tranh chấp, từ ngày Tòa án đo vẽ đất đến nay hiện trạng sử dụng đất không thay đổi. Đồng ý với hội đồng định giá về giá trị quyền sử dụng đất và tài sản khác trên đất, không yêu cầu Tòa án thu thập chứng cứ và triệu tập người tham gia tố tụng.

3. Tại biên bản ghi lời khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Nguyễn Trường S trình bày:

Ông S là chồng của bà Huỳnh Thị M, nguồn gốc thửa đất 240 là của vợ chồng ông S khai khẩn không có giấy tờ gì, vợ chồng ông S cho ông Đ sử dụng cũng không có giấy tờ gì ghi nhận. Ông Đ sử dụng thửa đất số 240, tờ bản đồ số 36, tại xã L xây dựng nhà ở ông S có biết nhưng không ngăn chặn vì ông Đ sử dụng đất được sự đồng ý của vợ chồng ông S. Nay, ông Đ yêu cầu Tòa án công nhận thửa đất 240, tờ bản đồ số 36, tại xã L cho ông Đ thì ông S không chấp nhận, ông S thống nhất như lời trình bày của bà M, không bổ sung gì thêm.

4. Người làm chứng:

4.1. Ông Huỳnh Trung N trình bày:

Ông N trước đây làm trưởng ấp M, xã L, ông N có tổ chức hòa giải tranh chấp lối đi giữa bà M với ông Đ vào năm 2018, nội dung ông Đ để cho bà M lối đi vào nhà trên thửa đất 240 bên hông nhà ông Đ, theo biên bản do ông Đ cung cấp. Biên bản do hai bên giữ, ban ấp không có lưu nên không có bản gốc, bản phô tô có tại hồ sơ ông N xác định có nội dung giống như bản gốc chữ ký trong biên bản là của ông N cùng các thành viên.

4.2. Ông Nguyễn Xuân C2 trình bày:

Trước đây ông C2 có tham gia hoạt động tại ban ấp, có cùng tham gia với ông N, bà C1 giải quyết tranh chấp giữa bà M với ông Đ về lối đi, ông C2 là thư ký ghi biên bản. Bản phô tô biên bản có tại hồ sơ xác định là chữ viết của ông C2, có nội dung như bản chính, hiện nay bản chính ở đâu ông C2 không biết.

4.3. Bà Trần Thị C1 trình bày:

Trước đây bà C1 có tham gia hoạt động tại ban ấp M, xã L, có tham gia cùng ông N, ông C2 giải quyết tranh chấp lối đi giữa bà M với ông Đ, nội dung ông Đ cho bà M đi qua lối đi trên thửa đất 240 để vào nhà bà M. Biên bản phô tô tại hồ sơ có nội dung như bản chính, chữ ký là của bà C1 cũng như các thành viên.

5. Công văn số 3035/UBND-PTNMT ngày 12/3/2024 của UBND huyện Đ *có ý kiến về thông tin thửa đất như sau:*

Thửa đất số 240 tờ bản đồ số 36 theo sổ mục kê năm 2020 của xã L không có tên chủ sử dụng đất đăng ký. Theo quy hoạch năm 2021 đến 2030 là đất ở, nếu đủ điều kiện thì được xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

6. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 30/2024/DSST ngày 21/6/2024 của Tòa án nhân dân huyện Đất Đỏ tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Văn Đ về việc yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất diện tích 236m^2, thửa đất số 240, tờ bản đồ số 36, tại xã L, đất chưa được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ông Huỳnh Văn Đ được quyền quản lý sử dụng diện tích 236m^2 thửa đất số 240, tờ bản đồ số 36, tại xã L. Do đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên được tạm giao cho ông Đ quản lý sử dụng đất, được hưởng các quyền lợi của người sử dụng đất, nếu đủ điều kiện thì được cấp giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật về đất đai. Kèm theo mảnh trích đo địa chính số 925-2024 ngày 22/01/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ.

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

7. Nội dung kháng cáo:

Ngày 01/7/2024, Tòa án nhân dân huyện Đất Đỏ nhận được đơn kháng cáo của bị đơn bà Huỳnh Thị M có nội dung: Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

8. Tại phiên tòa phúc thẩm:

Các đương sự gồm: ông Huỳnh Văn Đ, bà Huỳnh Thị M, ông Nguyễn Trường S đã tự nguyện thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án như sau:

Ông Huỳnh Văn Đ được sử dụng diện tích đất 236m^2 (thuộc vị trí 2) có tọa độ (5A, 6, 7, 8, 8A, 15, 16, 17, 5C, 5B, 5A) thuộc một phần thửa đất số 240, tờ bản đồ 36, xã L, huyện Đ (nay là huyện L), tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu thể hiện trên Mảnh trích đo địa chính ngày 22/01/2024 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Đ.

Bà Huỳnh Thị M và ông Nguyễn Trường S được sử dụng diện tích đất 93,8m^2 (thuộc vị trí 3) có tọa độ (1, 2, 3, 4, 5, 5A, 5B, 5C, 1) thuộc một phần thửa đất số 240, tờ bản đồ số 36, tại xã L, huyện Đ (nay là huyện L), tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu thể hiện trên Mảnh trích đo địa chính ngày 22/01/2024 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Đ.

Ông Huỳnh Văn Đ có trách nhiệm thanh toán cho bà Huỳnh Thị M và ông Nguyễn Trường S số tiền 70.000.000đ (Bảy mươi triệu đồng).

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Các đương sự tự nguyện chịu án phí theo quy định pháp luật.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: bà Huỳnh Thị M tự nguyện chịu.

9. Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:

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

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bà Huỳnh Thị M 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.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn – bà Huỳnh Thị M thì thấy:

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

[3] Về chi phí tố tụng: Ông Huỳnh Văn Đ tự nguyện chịu, đã nộp xong.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Huỳnh Văn Đ phải chịu toàn bộ, tuy nhiên, ông Đ là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí nên Hội đồng xét xử miễn toàn bộ án phí cho ông Đ.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Huỳnh Thị M phải chịu 300.000 đồng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 30/2024/DS-ST ngày 21/6/2024 của Tòa án nhân dân huyện Đất Đỏ.

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

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

Ông Huỳnh Văn Đ được sử dụng diện tích đất 236m^2 (thuộc vị trí 2), có tọa độ (5A, 6, 7, 8, 8A, 15, 16, 17, 5C, 5B, 5A) thuộc một phần thửa đất số 240, tờ bản đồ số 36, tại xã L, huyện Đ (nay là huyện L), tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu thể hiện trên Mảnh trích đo địa chính ngày 22/01/2024 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Đ.

Bà Huỳnh Thị M và ông Nguyễn Trường S được sử dụng diện tích 93,8m^2 (thuộc vị trí 3) có tọa độ (1, 2, 3, 4, 5, 5A, 5B, 5C, 1) thuộc một phần thửa đất số 240, tờ bản đồ số 36, tại xã L, huyện Đ (nay là huyện L), tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu thể hiện trên Mảnh trích đo địa chính ngày 22/01/2024 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Đ.

Ông Huỳnh Văn Đ có trách nhiệm thanh toán cho bà Huỳnh Thị M và ông Nguyễn Trường S số tiền 70.000.000đ (Bảy mươi triệu đồng).

2. Về chi phí tố tụng: Ông Huỳnh Văn Đ tự nguyện chịu; đã nộp xong.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Miễn toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm cho ông Huỳnh Văn Đ.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Huỳnh Thị M phải chịu 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng); được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu

tiền số 0005059 ngày 05/7/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đất Đỏ. Bà M đã nộp xong.

5. 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, 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 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.

6. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 14/01/2025).

(Kèm theo bản án là Mảnh trích đo địa chính ngày 22/01/2024 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Đ*).*

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh BR-VT;
- TAND huyện Long Đất;
- VKSND huyện Long Đất;
- Chi cục THADS huyện Long Đất;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa DS, VP.

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

Cao Xuân Long