

Bản án số: 79/2018/DS-PT
Ngày 12/09/2018
“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 Trịnh Hoàng Anh
Các thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Phương Bắc
Ông Trương Văn Tâm

-Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Nga -Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh BRVT.

-Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu tham gia phiên tòa:
Ông Nguyễn Hồ Điệp–Kiểm sát viên

Ngày 12 tháng 09 năm 2018, 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 04/2018/TLPT-DS ngày 19/01/2018 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”

Do bản án dân sự sơ thẩm số 88/2017/DSST ngày 20/9/2017 của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 19/2017/QĐPT-DS ngày 01/3/2018; Quyết định hoãn phiên tòa số 22/2018/QĐPT ngày 30/3/2018; Quyết định tạm ngưng phiên tòa số 49/2018/QĐPT ngày 24/04/2018; Quyết định tạm đình chỉ số 05/2018/QĐPT-DS ngày 24/05/2018; Thông báo mở lại phiên tòa số 87/2018/TB-TA ngày 13/08/2018; Giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị Thúy H, sinh 1964. Địa chỉ: Phường 3, thành phố V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. (Có mặt)

2. *Bị đơn:* Ông Nguyễn Chí C, sinh 1974. Địa chỉ: Phường 4, thành phố V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.(Vắng mặt)

+ *Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Nguyễn Văn H, sinh 1975. Địa chỉ: phường R, Tp.V tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.(Có mặt)
(Văn bản ủy quyền ngày 26 tháng 7 năm 2017)

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

+ Ông Thái Ngọc H, sinh 1973 và bà Huỳnh Thị Lê M, sinh 198. Địa chỉ đường L, Phường 8, thành phố V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.(Vắng mặt)

+Ông Nguyễn Văn Đ, sinh 1968(Có mặt) và bà Hoàng Thị Thanh Ng, sinh 1970 (Vắng mặt). Địa chỉ: Phường 12, thành phố V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

+Ông Nguyễn Văn V, sinh năm 1960 và bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1959. Địa chỉ: Phường 12, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (Vắng mặt).

+Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1948. Địa chỉ: 12, thành phố V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.(Vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm H, sinh 1965. Phường 12, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (Vắng mặt).

+Ủy ban nhân dân Thành phố V. Địa chỉ: Phường 1, thành phố V, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu. Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Thu H, chức vụ: Chuyên viên Phòng Tài nguyên – Môi trường thành phố V. (Vắng mặt).

4.Người làm chứng:Bà Phạm Thị L, sinh năm 1942. Địa chỉ: Phường 4, thành phố V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (Vắng mặt)

5.Người kháng cáo: Bị đơn ông Nguyễn Chí C.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**/Theo đơn khởi kiện, tại các bản khai nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thúy H trình bày:* Ngày 22/10/2002, bà Hoàng Thị Thanh N và bà Nguyễn Thị T H ký hợp đồng mua bán một mảnh đất có diện tích khoảng 4.000m², thuộc thửa đất số 329, tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại phường 12, thành phố Vũng Tàu. Diện tích đất này có nguồn gốc của bà Nguyễn Thị T. Bà Trà đã cho con trai là Nguyễn Văn Đ, con dâu là Hoàng Thị Thanh N canh tác từ năm 1993. Đến ngày 06/10/2003, bà Trà làm giấy cho ông Đ, bà N thừa đất trên để đi định cư ở nước ngoài. Trước đó, ngày 21/10/2002, ông Nguyễn Văn Đ có lập Giấy ủy quyền với nội dung: bà N (vợ ông Đ) thay mặt ông Đ toàn quyền định đoạt việc bán đất trong thời gian ông Đ đi cải tạo. Giấy ủy quyền có xác nhận của trại giam Công an và xác nhận của Ủy ban nhân dân. Hiện nay, ông Đ bà N cũng nhất trí nội dung hợp đồng chuyển nhượng đất mà bà N và bà H giao kết, không tranh chấp.

Năm 2008, bà Nguyễn Thị Thúy H làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất này thì được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Vũng Tàu thông báo thửa đất bà H xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có một phần chồng lấn lên đất của ông Nguyễn Chí C. Nên bà H khởi kiện ra tòa. Yêu cầu Tòa án:

+Buộc ông C trả lại diện tích đất 2.121,1m² đã cấp thuộc thửa 329, tờ bản đồ 31, đất tọa lạc tại phường 12, TP.Vũng Tàu. Tại phiên tòa sơ thẩm ngày 28/04/2017, bà H rút một phần yêu cầu không kiện diện tích 1.114,7m².

Chỉ yêu cầu ông C trả lại diện tích 1.006,4m² tại lô B: 703,9m², lô C: 244,6m², lô E₁: 57,9m² theo Sơ đồ vị trí thửa đất lập ngày 01/06/2017.

+Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 149185 ngày 11/07/2008 đứng tên ông Nguyễn Chí C. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 553440 ngày 05/05/2010 đứng tên ông Thái Ngọc H.

**/Tại các bản khai bị đơn ông Nguyễn Chí C trình bày:*

Đất của ông C cũng có nguồn gốc của bà Nguyễn Thị T. Ngày 17/06/1993, bà T làm giấy ủy quyền sử dụng đất cho con là Nguyễn Văn V. Ông V được ủy quyền sử dụng lô đất mà bà T khai phá từ năm 1976.

Năm 2003 bà T cho ông V một phần lô đất, ngày 02/12/2003 Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn V, bà Nguyễn Thị M (vợ ông V) diện tích đất 6.719m².

Ngày 25/12/2003, ông V bà M lập hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất trên cho ông Nguyễn Chí C được UBND thành phố Vũng Tàu xác nhận vào trang 4 của giấy chứng nhận QSD đất ngày 14/01/2004.

Nay bà H khởi kiện, buộc ông C trả lại đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là ông C không đồng ý, vì ông C chuyển nhượng đất của ông V hợp pháp, khi ông V đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

**/Theo các bản khai người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày:*

+ Bà Nguyễn Thị T trình bày: Năm 1976, bà T khai phá canh tác một mảnh đất tại phường 12, thành phố Vũng Tàu, diện tích khoảng 8.000m². Sau đó cho hai con là ông Nguyễn Văn V và Nguyễn Văn Đ mảnh đất này và ra nước ngoài sinh sống.

+ Ông Nguyễn Văn Đ và bà Hoàng Thị Thanh N trình bày: Bà N, ông Đ đồng ý lời trình bày của bà Nguyễn Thị Thúy H. Năm 2002 Vợ chồng ông Đ bà N có bán một mảnh đất cho bà H bằng giấy tay, nay không thay đổi đã nhận đủ tiền và giao đất cho nhau xong. Hiện nay, bà N, ông Đ xác nhận không còn quyền lợi và nghĩa vụ gì đối với thửa đất trên, mà là của bà Nguyễn Thị Thúy H.

+ Ông Nguyễn Văn V và bà Nguyễn Thị M trình bày: Năm 1993 mẹ ông V là bà T có làm giấy ủy quyền cho ông V được sử dụng lô đất mà bà T khai phá năm 1976. Đến năm 2003 bà T cho vợ chồng ông V một phần lô đất, đến ngày 02/12/2003 ông V được cấp sổ đỏ diện tích 6.719m² và sau đó cũng năm 2003 bà T viết giấy cho ông Đ đất để bà T ra nước ngoài sinh sống. Ngày 25/12/2003, ông V bà M có ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất trên cho ông Nguyễn Chí C. Nay có tranh chấp ông V bà M không có yêu cầu gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật.

+ Ông Thái Ngọc H và bà Huỳnh Thị Lê M trình bày: Năm 2009 Vợ chồng ông H, bà M có mua của ông C một lô đất diện tích 500m² tại phường 12, thành phố Vũng Tàu, khi mua đã có sổ đỏ hợp pháp. Nay có tranh chấp đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật. Nếu có ảnh hưởng quyền lợi thì với chồng ông H sẽ giải quyết với ông C sau, vì điều kiện công tác xin được vắng mặt.

+ *Bà Nguyễn Thị N trình bày:* Năm 1984 gia đình bà N khai phá thửa đất số 31, Chi Lăng, Phường 12, TP.Vũng Tàu. Năm 2007, bà N được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 5.506m² thửa đất có phía Bắc giáp đất ông C và bà H. Nay bà H, ông C có tranh chấp thì bà N không có yêu cầu gì đề nghị tòa giải quyết theo pháp luật.

+ *Đại diện cho UBND thành phố Vũng Tàu trình bày:* Nguồn gốc đất của ông C là của bà Nguyễn Thị T khai phá năm 1976. Năm 1993, bà T cho con là Nguyễn Văn V tiếp tục sử dụng. Năm 2003 cho vợ chồng ông V một phần lô đất. Ngày 02/12/2003 ông Nguyễn Văn V, bà Nguyễn Thị M được UBND thành phố Vũng Tàu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 6.719m². Ngày 25/12/2003, ông V bà M lập hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất trên cho ông Nguyễn Chí C được UBND thành phố Vũng Tàu xác nhận tại trang 4 của giấy chứng nhận QSD đất ngày 14/01/2004. Trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo luật định. Nay có tranh chấp đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

+ *Người làm chứng:* Bà Phạm Thị L, trình bày: Năm 2001 bà L có mua một lô đất của ông V bằng giấy tay, sau đó bán lại cho ông C và giao cho ông C có trách nhiệm liên hệ trực tiếp với ông V làm giấy tờ hợp pháp. Nay có tranh chấp bà L không có yêu cầu gì. Đề nghị tòa án giải quyết theo pháp luật.

**/Tại bản án dân sự sơ thẩm số 88/2017/DSST ngày 20/9/2017 của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu.*

Căn cứ Điều 166, khoản 2 Điều 100 Luật đất đai năm 2013; Điều 33,73 Luật đất đai năm 1993; Điều 139 Bộ luật dân sự năm 1995; Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015; điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 34, khoản 2 Điều 244, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thúy H đối với ông Nguyễn Chí C về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”

+Đình chỉ phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thúy H đối với quyền sử dụng đất của lô D diện tích 246,7m² và lô E diện tích 868m².

+Công nhận diện tích 719m² đất của lô B đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 149182 ngày 11-7-2008) và 244,6m² của lô C đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 149183 ngày 11-7-2008, thuộc quyền sử dụng của bà Nguyễn Thị Thúy H. Ông C có nghĩa vụ giao trả diện tích trên cho bà Nguyễn Thị Thúy H. Bà Nguyễn Thị Thúy H được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để thực hiện quyền và nghĩa vụ theo Luật đất đai. (*Diện tích và vị trí theo sơ đồ vị trí lập ngày 01-6-2017*).

+Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM149182 cấp ngày 11/7/2008 và số AM 149183 cấp ngày 11-7-2008 cho ông Nguyễn Chí C.

+Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thúy H về việc đòi diện tích đất lô E₁ diện tích 57,9m² nằm trong thửa 46, do bà Nguyễn Thị N đứng tên.

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

Ngày 03/10/2017, ông Nguyễn Chí C có đơn kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 88/2017/DSST ngày 20/9/2017 của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu. Đề nghị bác đơn khởi kiện của bà H.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Các đương sự vắng mặt Tòa án đã tổng đạt quyết định đưa vụ án ra xét xử và giấy triệu tập hợp lệ và đã có đơn xin xét xử vắng mặt, có giấy ủy quyền. Căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án.

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thúy H vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn ông Nguyễn Chí C giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được việc giải quyết vụ án và không cung cấp chứng cứ mới.

Kiểm sát phát biểu ý kiến: Quá trình thụ lý, giải quyết vụ án và tại phiên tòa Thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục tố tụng, các quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về nội dung: Năm 2002 bà Nguyễn Thị Thúy H ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với vợ chồng ông Nguyễn Văn Đ, bà Hoàng Thị Thanh N, tuy diện tích đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và chưa tuân thủ pháp luật về mặt hình thức, nhưng vợ chồng ông Đ đến nay vẫn giữ nguyên việc chuyển nhượng đất với bà H, thì bà H có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước để được xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đối với diện tích 6.719m² năm 2003 đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Nguyễn Văn V, bà Nguyễn Thị M ở thửa 325, có một phần diện tích lô B, lô C diện tích 948,5m² theo sơ đồ vị trí đất lập ngày 01/06/2017 thuộc thửa 329 do ông Đ đăng ký ở sổ mục kê phường, nên công nhận diện tích này là của ông Đ và ông Đ đã bán cho bà H. Nên đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo, y án sơ thẩm: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM149182 cấp ngày 11/7/2008 và số AM 149183 cấp ngày 11-7-2008 cho ông Nguyễn Chí C.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Đơn kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Chí C trong hạn luật định và đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét lại bản án sơ thẩm số 88/2017/DSST ngày 20/9/2017 của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét nội dung kháng cáo của ông Nguyễn Chí C: Yêu cầu Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. *Hội đồng xét xử xét thấy:*

**/ Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:*

+Buộc ông C trả lại diện tích đất 2.121,1m² đã cấp thuộc thửa 329 tờ bản đồ 31, đất tọa lạc tại phường 12, TP.Vũng Tàu.Tại phiên tòa sơ thẩm ngày 28/04/2017, bà H rút một phần yêu cầu là không kiện diện tích 1.114,7m².

Chỉ khởi kiện yêu cầu ông C trả lại diện tích 1.006,4m² ở lô B: 703,9m², lô C: 244,6m², lô E₁: 57,9m² theo sơ đồ vị trí thửa đất lập ngày 01/06/2017.

+Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 149185 ngày 11/07/2008 đứng tên ông Nguyễn Chí C và số BB 553440 cấp ngày 05/05/2010 đứng tên ông Thái Ngọc H

**/ Về việc nguyên đơn bà H rút một phần yêu cầu khởi kiện:*

Hội đồng xét xử thấy: Tại phiên tòa sơ thẩm bà H rút một phần yêu cầu không khởi kiện diện tích 1.114,7m² ở lô D diện tích 246,7m² và lô E diện tích 868m² theo sơ đồ vị trí thửa đất lập ngày 01/06/2017.

Xét thấy, việc bà H rút một phần yêu cầu khởi kiện là hoàn toàn tự nguyện. Căn cứ khoản 2 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử sơ thẩm đình chỉ xét xử đối với phần diện tích đã rút này là đúng quy định của pháp luật.

**/ Còn lại đối với yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thúy H:*

Chỉ khởi kiện diện tích 1.006,4m² ở lô B: 703,9m², lô C: 244,6m², lô E₁: 57,9m² theo sơ đồ vị trí thửa đất lập ngày 01/06/2017. *Hội đồng xét xử thấy:*

Diện tích đất 1.006,4m² ở các lô: Lô B: 703,9m², Lô C: 244,6m², Lô E₁: 57,9m² theo sơ đồ vị trí thửa đất lập ngày 01/06/2017.

Diện tích đất 1.006,4m² có nguồn gốc: Năm 1976 bà Nguyễn Thị T (mẹ của ông V, ông Đ) khai phá một mảnh đất diện tích khoảng 8.000m² (đo thực tế 8.522,8m²) tại thửa 325, 329 tờ bản đồ số 31 đất tọa lạc tại phường 12, thành phố Vũng Tàu. Diện tích đất 8.522,8m² này, bà Trà cho 2 người con: Ông Nguyễn Văn V và ông Nguyễn Văn Đ:

+Bà T cho đất ông Nguyễn Văn V:

Ngày 17/06/1993 bà T làm giấy ủy quyền cho con là ông Nguyễn Văn V được toàn quyền sử dụng mảnh đất (BL 141)

Ngày 29/08/2003 bà Trà cho ông Nguyễn Văn V một phần diện tích của lô đất, được thể hiện tại biên bản đo đạc diện tích đất, ranh giới đất có chữ ký của bà T và chữ ký các hộ tứ cận đất cho và sơ đồ đo vẽ đất của cơ quan quản lý đất đai, diện tích đất cho thể hiện là 6.719m² (BL 147,148). Qua xác minh thu thập chứng cứ tại Văn phòng đăng ký đất đai thuộc Sở tài nguyên môi trường tỉnh BRVT ngày 19/04/2018 và các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thì diện tích đất 6.719m² gồm thửa 325 và một phần thửa 329 tờ bản đồ số 31.

Ngày 02/12/2003, ông V được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W750436 với diện tích 6.719m² chỉ ghi thửa 325 tờ bản đồ 31.(BL 150)

Ngày 25/12/2003 vợ chồng ông V làm hợp đồng hợp pháp chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất 6.719m² cho ông C và được ghi nhận tại trang 4 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 14/1/2004. (BL 154, 150)

Năm 2009 ông C bán 500m² cho ông Thái Ngọc H đã được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 553440 ngày 05/05/2010. (BL 163)

Như vậy ông C mua đất của ông V, khi đất đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sang tên ông C đúng trình tự quy định của pháp luật.

+Bà Trà cho đất ông Nguyễn Văn Đ:

Ngày 06/10/2003, bà Trà trước khi đi nước ngoài cho phần đất còn lại đã viết giấy tay cho con là ông Nguyễn Văn Đ. (BL 22); nhưng trước đó khoảng gần 3 tháng là ngày 29/08/2003 bà Trà viết giấy cho đất ông V. (BL147). Như vậy ông Nguyễn Văn V được bà T cho đất trước khi cho ông Nguyễn Văn Đ.

Trước năm 2003 là ngày 21/10/2002 ông Đ đang cải tạo ở trại giam viết giấy ủy quyền cho bà N (vợ ông Đ) được quyền bán đất. Ngày 22/10/2002 bà Nga đã viết giấy tay nhận cọc bán đất cho bà H với diện tích là 2.900m². Ngày 22/10/2002 bà H với ông Đ bà N đã viết giấy cam kết mua bán đất diện tích 2.900m² và nhận tiền làm nhiều lần. (BL 16,18,20). Như vậy, bà T chưa cho đất mà bà N ông Đ đã bán giấy tay cho bà H. Do đó giấy mua bán đất viết tay giữa bà H với ông Đ bà N năm 2002 không có giá trị pháp lý. Việc mua bán sang nhượng đất khi ông Đ chưa được cho đất và đất chưa được công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp của ông Đ, khi mua bán chưa thể hiện có biên bản giao đất, đo đất và không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác nhận là việc chuyển nhượng QSD đất không được pháp luật công nhận.

Đến năm 2003 ông Đ mới được bà T cho đất. Tuy nhiên hiện nay ông Đ bà N vẫn đồng ý bán phần đất của ông Đ mà bà T cho. Nên giấy bán đất viết tay giữa bà H với vợ chồng ông Đ chỉ có giá trị phần diện tích đất thực tế còn lại sau khi bà Trà đã cho ông V hợp pháp đã được thể hiện ở giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Nguyễn Văn V năm 2003 (Bà T cho đất ông V trước, sau đó mới cho ông Đ).

Đối chiếu các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông V đã sang tên cho ông C và sơ đồ đo vẽ thửa đất tranh chấp do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Vũng Tàu lập ngày 01/06/2017, thì thấy: Diện tích đất của bà T khai phá năm 1976 đo thực tế có diện tích là 8.522,8m² theo sơ đồ đo vẽ thửa đất tranh chấp do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Vũng Tàu lập ngày 01/06/2017.

Ngày 29/08/2003 bà T cho ông V diện tích đất 6.719m² và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Diện tích đất này thuộc thửa 325 và một phần thửa

329 tờ bản đồ 31 (nhưng cơ quan cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chỉ ghi thửa 325, ghi thiếu một phần thửa 329).

Phần đất còn lại $1.803,8\text{m}^2$ ở thửa 329 tờ bản đồ 31 là phần đất bà T cho ông Đ, thì ông Đ bà N được quyền bán cho bà H. Do đó diện tích ghi trong giấy viết tay bán đất giữa bà N (vợ ông Đ) khoảng 2.900m^2 và diện tích 2.900m^2 mà ông Đ ghi trong giấy cho đất của bà T cho ông Đ, sau khi đã cho ông V là không chính xác.

Tổng diện tích đất ở thửa 329 tờ bản đồ 31 là $2.810,2\text{m}^2$ trong đó: Phần diện tích đất không tranh chấp mà bà H đang sử dụng là $1.803,8\text{m}^2$ của một phần thửa 329 tờ bản đồ 31 mà bà T cho ông Đ. Vợ chồng ông Đ bà N đã bán giấy tay từ năm 2002 cho bà H và nay vẫn đồng ý bán không tranh chấp thì bà H có quyền đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để liên hệ xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Còn đối với diện tích đất tranh chấp là $1.006,4\text{m}^2$ tại lô B: $703,9\text{m}^2$, lô C: $244,6\text{m}^2$, lô E₁: $57,9\text{m}^2$ là diện tích một phần của thửa 329 tờ bản đồ 31 theo sơ đồ đo vẽ thửa đất lập ngày 01/06/2017, đã được cấp trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông V năm 2003 và năm 2004 đã sang tên cho ông C hợp pháp, do đó phần diện tích đất này là của ông C. Khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông V và sang tên cho ông C diện tích đất 6.719m^2 có một phần diện tích $1.006,4\text{m}^2$ ở thửa 329 nhưng cơ quan cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chỉ ghi thửa 325 mà ghi thiếu một phần thửa 329 là có thiếu sót, thiếu sót này chưa đến mức phải hủy chứng nhận quyền sử dụng đất, mà chỉ cần đính chính bổ sung tại cột mục số thửa. Do đó ông Nguyễn Chí C có quyền đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh ở cột mục số thửa trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp diện tích 6.719m^2 thửa 325 và một phần thửa số 329, tờ bản đồ số 31. Căn cứ Điều 12, Điều 166 Luật đất đai, diện tích đất ông C nhận chuyển nhượng của ông V khi ông V đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp là việc chuyển nhượng QSD đất đúng quy định của pháp luật nên được pháp luật bảo vệ.

Từ những phân tích và nhận định trên, có đủ căn cứ để Hội đồng xét xử, chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Chí C. Sửa bản án sơ thẩm, bác yêu cầu khởi kiện của bà H.

[3] Về Chi phí thẩm định, đo vẽ, định giá: Căn cứ Điều 157, 165 Bộ luật tố tụng dân sự. Chi phí hết 11.233.000 đồng trong đó: Bà H đã nộp tạm ứng trước 4.233.000 đồng. Ông C nộp 7.000.000 đồng tự nguyện nộp. Do yêu cầu khởi kiện của bà H không được Tòa án chấp nhận, nên bà Nguyễn Thị Thúy H phải chịu, ông C tự nguyện nộp 7.000.000 đồng và không yêu cầu bà H trả lại. Nên bà H đã nộp đủ.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ Điều 27 Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 quy định về án phí lệ phí Tòa án. Bà Nguyễn Thị Thúy H phải chịu án phí là: Theo biên bản định giá thì giá trị đất tranh chấp là: $1.006,4\text{m}^2 \times 221.200\text{đồng}/\text{m}^2 = 222.615.000\text{đồng} \times 5\% = 11.130.000\text{đồng}$.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Căn cứ Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về án phí lệ phí Tòa án. Do bản án sơ thẩm bị sửa nên ông C kháng cáo không phải chịu án phí và được hoàn lại tiền tạm ứng án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng: Khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự. Chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Chí C. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 88/2017/DSST ngày 20/9/2017 của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu, như sau:

Căn cứ Điều 12, Điều 166 Luật đất đai năm 2013; Điều 157, 165 và khoản 2 Điều 244, 296 Bộ luật tố tụng dân sự. Điều 27 Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 và Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về án phí Tòa án.

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thúy H đối với ông Nguyễn Chí C về việc “ Tranh chấp quyền sử dụng đất”

1/. Đình chỉ phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thúy H đối với quyền sử dụng đất diện tích 1.114,7m² gồm lô D diện tích 246,7m² và lô E diện tích 868m² theo sơ đồ vị trí thửa đất lập ngày 01/06/2017.

2/. Không chấp nhận nội dung yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thúy H, về việc yêu cầu Tòa án:

+Buộc ông Nguyễn Chí C trả diện tích đất 1.006,4m² tại lô B: 703,9m², lô C: 244,6m², lô E₁: 57,9m² theo sơ đồ vị trí thửa đất lập ngày 01/06/2017.

+Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 149185 ngày 11/07/2008 đứng tên ông Nguyễn Chí C.

+Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 553440 ngày 05/05/2010 đứng tên ông Thái Ngọc H.

3/.Về Chi phí thẩm định, đo vẽ, định giá: Căn cứ Điều 157, 165 Bộ luật tố tụng dân sự. Chi phí hết 11.233.000đồng, bà Nguyễn Thị Thúy H phải chịu và đã nộp đủ.

4/.Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ Điều 27 Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 quy định về án phí Tòa án. Bà Nguyễn Thị Thúy H phải nộp án phí là 11.130.000đồng, nhưng được trừ tiền tạm ứng án phí đã nộp 6.224.000 đồng theo biên lai số 003775 ngày 24/7/2009 và số 0000451 ngày 31/8/2016 của Chi cục thi hành án dân sự TP.Vũng Tàu. Bà H còn phải nộp 4.906.000 đồng (Bốn triệu, chín trăm lẻ sáu ngàn đồng).

5/.Về án phí dân sự phúc thẩm: Căn cứ Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về án phí Tòa án. Ông Nguyễn

Chí C được trả lại tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 đồng theo biên lai số 0007971 ngày 04/10/2017 của Chi cục thi hành án dân sự TP.Vũng Tàu.

6/.Bản án có hiệu lực kể từ ngày tuyên án là ngày 12/09/2018.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a,7b và Điều 9.Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh BR-VT;
- TAND Tp.Vũng Tàu;
- VKSND Tp.Vũng Tàu;
- Chi cục THADS Tp.Vũng Tàu;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa DS, VP.

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

(Đã ký và đã đóng dấu)

Trịnh Hoàng Anh