

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH BÌNH THUẬN**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 97/2019/DS-PT  
Ngày 29-10-2019  
V/v tranh chấp quyền sử dụng  
đất.

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH THUẬN**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Hồng Thái

*Các Thẩm phán:* Bà Nguyễn Thị Lan

Bà Trần Thị Thiên Hương

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Thu Phương - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận tham gia phiên tòa:** Bà Phạm Thị Thanh Thủy - Kiểm sát viên

Ngày 29 tháng 10 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 88/2018/TLPT-DS ngày 09 tháng 10 năm 2018, về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2018/DS-ST ngày 21 tháng 5 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện Hàm Thuận Nam bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 202/2019/QĐ-PT ngày 14/10/2019 giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:**

1. Ông Nguyễn Thanh B, sinh năm 1972 (có mặt)

2. Bà Trần Thị Kim N, sinh năm 1976 (vắng mặt)

*Người đại diện hợp pháp của bà Trần Thị Kim N:* Ông Nguyễn Thanh B, sinh năm 1972 (Theo văn bản ủy quyền ngày 28/12/2017)

Cùng địa chỉ: số nhà 18 thôn VL, xã HM, huyện HTN, tỉnh BT.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:* Ông Bùi Văn T- Luật sư Văn phòng luật sư B thuộc Đoàn luật sư tỉnh BT (có mặt)

- *Bị đơn:*

1. Ông Nguyễn Đình T, sinh năm 1954 (có mặt)

2. Bà Trần Thị H, sinh năm 1955 (có mặt)

Cùng địa chỉ: số nhà 380 thôn VL, xã HM, huyện HTN, tỉnh BT.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn:* Ông Trần Văn Đ - Luật sư của Công ty Luật TNHH MTV BT thuộc Đoàn luật sư tỉnh BT (có mặt).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Ông Nguyễn Phong S, sinh năm 1976 (có mặt)

2. Ông Nguyễn Văn H1, sinh năm 1976 (có mặt)

3. Ông Nguyễn Đình H2, sinh năm 1979 (có mặt)

Cùng địa chỉ: Thôn VL, xã HM, huyện HTN, tỉnh BT.

- *Người làm chứng:*

1. Ông Trần Văn X, sinh năm 1960 (vắng mặt)

Địa chỉ: Thôn VL, xã HM, huyện HTN, tỉnh BT.

2. Bà Trần Thị T, sinh năm 1976 (có mặt)

Địa chỉ: Thôn DH, xã HT, huyện HTN, tỉnh BT

- *Người kháng cáo:* Bị đơn Nguyễn Đình T, Trần Thị H.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo bản án sơ thẩm thì nội dung vụ án được tóm tắt như sau:*

*Nguyên đơn - ông Nguyễn Thanh B (đồng thời là đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị Kim N) trình bày:*

Khoảng cuối năm 2006, ông Nguyễn Phong S, ông Nguyễn Văn H1 và Nguyễn Đình H2 có nhu cầu bán diện tích đất do họ cùng nhau khai hoang, phục hóa, nên cả 3 người đến nhà ông hỏi ông về việc mua đất. Sau khi bàn bạc với vợ ông là bà Trần Thị Kim N, ông đồng ý mua nhưng yêu cầu họ phải làm thủ tục xin cấp sổ đỏ (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) để sang tên, hai bên thỏa thuận giá cả là 12.000.000đồng/ha. Ngày 12/11/2006, ông S đến nhà ông lấy tiền đặt cọc để có chi phí xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông được biết sau đó ông S, ông H1 và ông H2 thống nhất để ông S đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 29/12/2006, UBND huyện HTN cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 350497 cho hộ ông Nguyễn Phong S với diện tích 53.538m<sup>2</sup> tại thửa số 60, tờ bản đồ số 00 tọa lạc tại thôn DB, xã HK, huyện HTN, tỉnh BT. Do có một phần thửa đất xấu nên vợ chồng ông chỉ đồng ý mua 40.000m<sup>2</sup> trong số

53.538m<sup>2</sup> nói trên. Sau đó, hai bên tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (vợ chồng ông và vợ chồng ông S ký hợp đồng) và thực hiện các thủ tục sang tên theo quy định của pháp luật. Trên cơ sở đó, ngày 12/9/2007, vợ chồng ông được UBND huyện HTN cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 049594 đối với diện tích 40.000m<sup>2</sup> tại thửa số 60, tờ bản đồ số 00 - tọa lạc tại thôn DB, xã HK, huyện HTN, tỉnh BT. Năm 2008, vợ chồng ông bà thuê người đến cày đất để chuẩn bị canh tác thì vợ chồng ông Nguyễn Đình T, bà Trần Thị H cản trở không cho vợ chồng ông canh tác với lý do là ông S chưa nhận đủ tiền đất, ông có giải thích rằng ông đã trả tiền đủ cho ông S, liên hệ với ông S để giải quyết nhưng vợ chồng ông T vẫn không chịu trả đất cho vợ chồng ông nên hai bên xảy ra tranh chấp. Ông đã làm đơn đề nghị UBND xã HK giải quyết nhưng không thành. Vì vậy, vợ chồng ông đã nộp đơn khởi kiện (đơn đề ngày 12/8/2008) yêu cầu Tòa án giải quyết buộc vợ chồng ông Nguyễn Đình T, bà Trần Thị H phải trả lại cho vợ chồng ông diện tích đất mà ông T, bà H chiếm dụng và canh tác tại thời điểm đó là khoảng 2ha (nằm trong diện tích 40.000m<sup>2</sup> đất tại thửa số 60 mà vợ chồng ông được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên).

Ngày 10/6/2010, vợ chồng ông nộp đơn khởi kiện bổ sung (sửa đổi yêu cầu) yêu cầu Tòa án buộc ông Nguyễn Đình T, bà Trần Thị H trả lại diện tích 1,44 ha theo số liệu đo đạc thực tế của Văn phòng đăng ký đất đai ngày 11/8/2009. Ngày 07/10/2010, Tòa án nhân dân H1ện Hàm Thuận Nam xử buộc ông Nguyễn Đình T, bà Trần Thị H trả lại diện tích 1,44ha đất cho vợ chồng ông bà. Sau khi xét xử sơ thẩm, vợ chồng ông Nguyễn Đình T, bà Trần Thị H kháng cáo. Ngày 24/02/2011, Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận xử phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm. Ngày 27/8/2013, Tòa án nhân dân tối cao có quyết định giám đốc thẩm hủy bản án phúc thẩm và bản án sơ thẩm giao cho cấp sơ thẩm xét xử lại.

Ngày 22/01/2014, Tòa án nhân dân H1ện Hàm Thuận Nam thụ lý lại vụ án. Quá trình giải quyết vụ án, vợ chồng ông khởi kiện bổ sung yêu cầu Tòa án buộc vợ chồng ông Nguyễn Đình T, bà Trần Thị H trả lại diện tích 40.000m<sup>2</sup> đất. Trong quá trình đo đạc hiện trạng vị trí đất tranh chấp mà hai bên chỉ dẫn đường ranh mỗi bên đang sử dụng là giống nhau, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai trích đo địa chính tại khu đất số 31-2016 mà vợ chồng ông, bà yêu cầu bị đơn là ông Nguyễn Đình T, bà Trần Thị H trả lại có diện tích 45.059,5m<sup>2</sup>. Tuy nhiên, theo thông tin mà UBND huyện HTN cung cấp cho Tòa án cho rằng trong diện tích 45.059,5m<sup>2</sup> có 3.119,5m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 60A theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Nguyễn Phong S (ông S cho vợ chồng ông sử dụng cho vuông đất), diện tích thực tế tại thửa số 60 sau khi đo đạc lại có diện tích là 41.940 m<sup>2</sup>, tăng 1.940 m<sup>2</sup> so với diện tích 40.000m<sup>2</sup> đất thể hiện trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 049594 ngày 12/9/2007 cấp cho vợ chồng ông, nguyên nhân là do sai số đo đạc.

Nay, vợ chồng ông khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc vợ chồng ông Nguyễn Đình T, bà Trần Thị H trả cho vợ chồng ông diện tích 41.940m<sup>2</sup> đất tại thửa số 60

(số liệu đo đạc thực tế), tờ bản đồ 00, tọa lạc tại thôn DB, xã HK, huyện HTN, tỉnh BT – đã được UBND huyện HTN cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 049594 ngày 12/9/2007 cho vợ chồng ông. Đồng thời, đề nghị Tòa án cho nguyên đơn được quyền đề nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện việc kê khai đăng ký biến động đối với diện tích đất chênh lệch tăng tại thửa đất số 60 khi tiến hành đo đạc thực tế là 1.940 m<sup>2</sup> (so với diện tích 40.000m<sup>2</sup> đất thể hiện trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 049594 ngày 12/9/2007).

*Bị đơn - ông Nguyễn Đình T, bà Trần Thị H trình bày:*

Ông, bà không đồng ý với ý kiến của ông Nguyễn Thanh B, ông Nguyễn Phong S, ông Nguyễn Văn H1 cho rằng toàn bộ diện tích đất đang tranh chấp mà nguyên đơn yêu cầu ông, bà trả lại có nguồn gốc là do ông Nguyễn Phong S, ông Nguyễn Văn H1 và Nguyễn Đình H2 (H2 là con trai của ông, bà) cùng nhau khai hoang, phục hóa vào năm 2004; cũng như việc ông S cho rằng vào năm 2006 ông S đã cho ông, bà mượn đất trồng cây hàng năm. Bởi lẽ, toàn bộ diện tích đất đang tranh chấp giữa vợ chồng ông, bà với vợ chồng ông Nguyễn Thanh B tọa lạc tại thôn DB, xã HK, huyện HTN, tỉnh BT có nguồn gốc là do ông Trần Văn X (em trai của bà H) cho ông, bà từ năm 1991, vợ chồng ông, bà canh tác từ đó đến năm 2013 (thời điểm Tòa án tối cao hủy bản án sơ thẩm) thì dừng việc canh tác nhưng vẫn quản lý đất, không cho ai vào canh tác, hàng năm ông, bà có trồng mè, mì, bắp vào mùa mưa, ông, bà đã sử dụng đất ổn định, nhưng từ khi khai phá đến nay ông, bà không thực hiện kê khai, đóng thuế cho nhà nước. Đến năm 2008, ông Nguyễn Thanh B đến tại thửa đất mà ông, bà đang canh tác yêu cầu ông, bà trả thửa đất và nói rằng thửa đất là của ông B đã sang nhượng lại từ ông Nguyễn Phong S. Vợ chồng ông, bà không chấp nhận trả lại diện tích đất 41.940 m<sup>2</sup> tọa lạc tại thôn DB, xã HK, huyện HTN, tỉnh BT theo yêu cầu của vợ chồng ông B, bà N; vì toàn bộ diện tích thửa đất là của ông, bà; ông, bà đã sử dụng ổn định từ khi được ông Trần Văn X cho đến nay.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Nguyễn Phong S trình bày:*

Nguồn gốc diện tích đất đang tranh chấp giữa vợ chồng ông Nguyễn Thanh B và vợ chồng ông Nguyễn Đình T là do ông cùng với ông Nguyễn Văn H1 và ông Nguyễn Đình H2 (ông H2 là con của ông T, bà H) cùng rủ nhau tự ý đến khai hoang từ năm 1996, nhưng do làm nghề rừng (khai thác gỗ) không có điều kiện canh tác nên để đó. Đến năm 2004, cả ba rủ nhau quay lại để phát dọn, phục hóa, ông là người trực tiếp khai phá và chi tiền để thuê máy ủi để san ủi số gốc cây và gò mồi lớn, khi mùa mưa đến thì ông thuê máy cày phá lâm và máy cày 7 chảo đến cày cho phẳng đất và ông đã tiến hành trồng mè, do trời nắng mè không phát triển nên ông đã bàn với ông H1 cho vợ chồng ông T, bà H (là cha mẹ H2 và có quan hệ họ hàng với ông) thu hoạch. Trong quá trình khai phá, phục hóa ông H2 chỉ tham gia phát dọn khoảng vài ngày, sau đó ông H2 vi phạm pháp luật và bị bắt giam. Một thời gian sau, ông H2 được trả tự do về thì ông H2 đến gặp ông yêu cầu bán số đất đã

cùng khai phá để H2 có tiền mua xe máy. Sau khi gặp nhau bàn bạc cả 3 người cùng thống nhất phương án kêu người bán và cùng đến gặp ông Nguyễn Thanh B, ông B đồng ý mua với giá 12.000.000đồng/ha nhưng ông B yêu cầu có sổ đỏ thì ông B mới mua. Ông cùng với ông H1 và ông H2 bàn bạc thống nhất giao cho ông đứng tên trong sổ đỏ vì quá trình khai hoang, phục hóa thửa đất thì ông là người đóng góp công sức nhiều nhất và là người bỏ tiền ra để chi phí thuê nhân công, máy móc san ủi. Để có tiền chi phí xin cấp sổ đỏ, ngày 12/11/2006 ông đã đến gặp vợ chồng ông B để ứng tiền, ông đã viết giấy xác nhận việc ứng trước tiền bán đất với số tiền là 6.000.000đồng của bà N (vợ ông B). Sau khi thực hiện thủ tục đăng ký, kê khai xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đến ngày 29/12/2006, ông được UBND huyện HTN cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 350497 tại thửa số 60, tờ bản đồ số 00 diện tích là 53.538m<sup>2</sup> tọa lạc tại thôn DB, xã HK, huyện HTN, tỉnh BT (cấp cho hộ ông Nguyễn Phong S).

Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông đã thông báo cho ông B, ông B đã đến xem xét lại thực địa và chỉ đồng ý mua 4ha, vợ chồng ông đã ký hợp đồng và thực hiện thủ tục chuyển nhượng diện tích 40.000 m<sup>2</sup> trong số 53.538,0 m<sup>2</sup> tại thửa đất số 60 (vợ chồng ông B không mua 13.538 m<sup>2</sup> còn lại vì chôn đất xấu). Sau khi nhận tiền của vợ chồng ông B, cả ba cùng bàn bạc chia tiền, sau khi trừ các khoản chi phí mà ông đã bỏ ra tổng cộng là 21.000.000 đồng, số tiền còn lại là 27.000.000 đồng, ông đã chia cho ông H2, ông H1 mỗi người là 9.000.000 đồng. Ông H2 lấy tiền bán đất mua xe honda, trong khi bán đất vợ chồng ông Nguyễn Đình T, bà Trần Thị H biết việc mua bán này, trước đó vợ chồng ông T có đến nhà ông đòi lấy tiền nhưng ông không đưa vì đất này là phần làm của ông H2 chứ không phải của vợ chồng ông T. Khi năm 2005, ông cày để trồng mè, khi thấy mè phát triển kém, thấy vợ chồng ông T khổ nên ông đã cho vợ chồng ông T thu hoạch kiếm tiền; lời khai của ông T, bà H là hoàn toàn sai sự thật.

Nay, ông đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông B, buộc vợ chồng ông T, bà H trả lại toàn bộ diện tích đất mà ông T, bà H đã chiếm của vợ chồng ông B; ngoài ra, ông không có yêu cầu gì khác.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Nguyễn Văn H1 trình bày:*

Nguồn gốc diện tích đất đang tranh chấp giữa vợ chồng ông Nguyễn Thanh B và vợ chồng ông Nguyễn Đình T là do ông cùng với ông S và ông H2 (ông H2 là con của ông T, bà H) cùng khai hoang (ông không nhớ rõ thời điểm khai hoang), nhưng do chưa có điều kiện nên không canh tác trên thửa đất khai hoang, tạm thời để đó. Đến năm 2004, ông đến thửa đất khai phá, dọn dẹp sau đó ông gọi ông S, ông H2 vào cùng để phát dọn, phục hóa, ông S là người trực tiếp góp công sức khai phá, phát dọn nhiều nhất và là người chi tiền để thuê máy ủi, máy cày, nhân công để san ủi và cày cho phẳng đất và trồng mè, do trời nắng mè không phát triển nên ông S đã bàn với ông cho vợ chồng ông T, bà H (là cha mẹ H2) thu hoạch. Sau đó, ông S có gặp ông nói rằng đang kẹt tiền và ông H2 muốn bán số đất đã cùng khai phá để

H2 có tiền mua xe máy. Sau khi gặp nhau bàn bạc cả 3 người cùng thống nhất phương án kêu người bán và cùng đến gặp ông Nguyễn Thanh B, ông B đồng ý mua với giá 12.000.000đồng/ha nhưng ông B yêu cầu phải có sổ đỏ thì ông B mới mua. Ông cùng với ông S và ông H2 bàn bạc thống nhất giao cho ông S đứng tên trong sổ đỏ vì quá trình khai hoang, phục hóa thửa đất thì ông S là người đóng góp công sức nhiều nhất và là người bỏ tiền ra để chi phí thuê nhân công, máy móc san ủi. Vì vậy, năm 2006, ông S làm đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ngày 29/12/2006 ông được UBND huyện HTN cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 350497 tại thửa số 60, tờ bản đồ số 00 diện tích là 53.538 m<sup>2</sup> tọa lạc tại thôn DB, xã HK, huyện HTN, tỉnh BT. Năm 2007, vợ chồng ông B sau khi xem đất chỉ đồng ý mua 4ha, không mua 13.538 m<sup>2</sup> còn lại vì chê đất xấu. Các bên thống nhất bán đất cho vợ chồng ông Nguyễn Thanh B 40.000 m<sup>2</sup> tọa lạc tại thôn DB, xã HK, huyện HTN, tỉnh BT (Một phần của thửa đất số 60 nói trên). Sau đó, cả ba cùng bàn bạc chia tiền, thống nhất trừ các khoản chi phí mà ông S đã bỏ ra tổng cộng là 21.000.000 đồng, số tiền còn lại là 27.000.000 đồng, ông đã chia đều cho ông, ông H2, ông S mỗi người là 9.000.000đồng. Ông được biết ông H2 lấy tiền bán đất mua xe honda. Lời khai của vợ chồng ông Nguyễn Đình T, bà Trần Thị H là hoàn toàn sai sự thật.

Nay, ông đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông B, buộc vợ chồng ông T, bà H trả lại toàn bộ diện tích đất mà ông T, bà H đã chiếm của vợ chồng ông B; ngoài ra, ông không có yêu cầu gì khác.

*Tại bản tự khai ngày 16/4/2014 đề tên người tự khai là ông Nguyễn Đình H2 (do ông Nguyễn Đình T, bà Trần Thị H giao nộp - bút lục 313) - trình bày:*

Nguồn gốc đất tranh chấp tại thôn DB, xã HK, huyện HTN, tỉnh BT được cha mẹ ông sử dụng năm 1991. Nguồn gốc đất này là của ông Trần Văn X khai hoang năm 1987 đến năm 1991 cho cha mẹ ông là Nguyễn Đình T, bà Trần Thị H làm liên tục cho đến nay. Ông đề nghị bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Vụ án này được Tòa án nhân dân huyện Hàm Thuận Nam xét xử sơ thẩm vào ngày 07/10/2010 tại Bản án số 15/2010/DSST.

Ngày 21/10/2010, ông Nguyễn Đình T kháng cáo bản án sơ thẩm.

Ngày 24/02/2011, Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận xét xử phúc thẩm bác kháng cáo của ông Nguyễn Đình T.

Ngày 23/6/2013, Chánh án Tòa án nhân dân tối cao có Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 224/2013/KN-DS.

Ngày 27/8/2013, Tòa án nhân dân tối cao ra Quyết định giám đốc thẩm số 358/2013/DS-GĐT; Chấp nhận kháng nghị của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao; Hủy bản án phúc thẩm của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận và bản án sơ thẩm của

Tòa án nhân dân huyện Hàm Thuận Nam và giao hồ sơ về cho Tòa án nhân dân huyện Hàm Thuận Nam giải quyết lại vụ án.

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2018/DS-ST ngày 21 tháng 5 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện Hàm Thuận Nam đã quyết định:*

*Căn cứ vào:*

- Khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 147, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 2 Điều 229, Điều 271, 273 của Bộ luật Tổ tụng dân sự năm 2015;
- Các Điều 169, 255, 256, 688, 689, 692 của Bộ luật Dân sự năm 2005;
- Các Điều 3, 8, 9, 11, 14, 221, 223, 500, 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015;
- Điều 50, 105, 136 của Luật Đất đai 2003 (được sửa đổi, bổ sung năm 2009);
- Điều 166, 168, 203 của Luật Đất đai 2013;
- Điểm b khoản 1 Điều 24, khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.
- Luật thi hành án dân sự;

*Tuyên xử:*

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thanh B, bà Trần Thị Kim N.

1.1. Buộc ông Nguyễn Đình T, bà Trần Thị H phải trả cho ông Nguyễn Thanh B, bà Trần Thị Kim N diện tích 41.940,0m<sup>2</sup> đất tại thửa số 60, tờ bản đồ 00, tọa lạc tại thôn DB, xã HK, huyện HTN, tỉnh BT (có vị trí tọa độ thể hiện tại mảnh trích đo địa chính số 31 – 2016 ký ngày 03/11/2017 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Hàm Thuận Nam) – đã được UBND huyện HTN cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 049594 ngày 12/9/2007 cho ông Nguyễn Thanh B, bà Trần Thị Kim N (trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên thể hiện thửa đất số 60 có diện tích là 40.000,0 m<sup>2</sup>).

1.2. Ông Nguyễn Thanh B, bà Trần Thị Kim N được quyền đề nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thực hiện việc đăng ký biến động đối với diện tích đất chênh lệch tăng tại thửa đất số 60 khi tiến hành đo đạc thực tế là 1.940 m<sup>2</sup> (so với diện tích 40.000,0m<sup>2</sup> đất thể hiện trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 049594 ngày 12/9/2007); đồng thời chịu trách nhiệm nộp các khoản nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật liên quan đến việc kê khai đăng ký biến động nói trên.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, thông báo quyền kháng cáo, quyền và nghĩa vụ thi hành án theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 05/6/2018, bị đơn – ông Nguyễn Đình T, bà

Trần Thị H kháng cáo đề nghị sửa bản án sơ thẩm, bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận nêu quan điểm giải quyết vụ án:

- Về tố tụng: Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án.

- Về nội dung: Do bị đơn kháng cáo nhưng không đưa ra được tài liệu, chứng cứ gì mới nên đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm; trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các tài liệu, chứng cứ, ý kiến trình bày và tranh luận tại phiên tòa của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phúc thẩm;

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

#### **[1] Về thủ tục tố tụng:**

[1.1] Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử hỏi 04 người làm chứng là những người biết rõ quá trình sử dụng đất của vợ chồng ông, bà, hiện đang có mặt tại phiên tòa, những người này quá trình giải quyết vụ án chưa được Tòa án triệu tập lấy lời khai, nhưng 03 người không mang theo giấy tờ tùy thân, nên Hội đồng xét xử chỉ chấp nhận người làm chứng là bà Trần Thị T.

[1.2] Đối với người làm chứng Trần Văn X đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt và việc vắng mặt này không gây trở ngại cho việc xét xử nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án vắng mặt như ý kiến của Kiểm sát viên và phía nguyên đơn là đúng theo quy định tại khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự.

#### **[2] Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay:**

Người kháng cáo – bị đơn Nguyễn Đình T, Trần Thị H và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm số 10/2018/DS-ST ngày 21/5/2018 theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Vì nguồn gốc đất tranh chấp là do ông Trần Văn X cho vợ chồng ông T, bà H từ năm 1991, vợ chồng ông T, bà H canh tác từ đó đến năm 2013 thì ngưng, nhưng hàng năm đều vào phát dọn đất.

Phía nguyên đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên Bản án sơ thẩm, vì nguyên đơn đã nhận chuyển nhượng hợp pháp diện tích đất này từ ông Nguyễn Phong S và nguyên

đơn đã được UBND huyện HTN cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Phong S và Nguyễn Văn H1 đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của bị đơn và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Đình H2 đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

[3] Xét lời khai của các bên đương sự, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[3.1] Theo UBND xã HK (là cơ quan có trách nhiệm quản lý đất đai ở địa phương và xác nhận nguồn gốc, cũng như quá trình sử dụng đất) tại Công văn số 68/UBND ngày 26/9/2014 và Công văn số 02/UBND ngày 06/01/2015 đã xác nhận: Vào khoảng năm 1990, ông Trần Văn X (là em ruột bà Trần Thị H) đến khu vực này khai phá khoảng 3.000m<sup>2</sup>/53.538m<sup>2</sup> đất để trồng lúa, đồng thời bao chiếm phần diện tích đất này, hiện trạng đất lúc đó là rừng chồi không ai sử dụng. Ông X trồng lúa khoảng 02 năm thì bỏ hoang. Đến năm 2005, ông Nguyễn Đình H2 (là con của ông T) đến khai phá đất, có rủ thêm ông Nguyễn Phong S và ông Nguyễn Văn H1 cùng nhau san ủi, khai phá đất để trồng mì. Đến năm 2006 thì ông Nguyễn Phong S được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 53.538m<sup>2</sup>. Đối với diện tích đất này, ông T, bà H không canh tác mà chỉ tác động trồng mì vào năm 2007 với diện tích khoảng 02ha, đến năm 2008 thì xảy ra tranh chấp.

[3.2] Vợ chồng bị đơn Nguyễn Đình T, Trần Thị H cho rằng nguồn gốc đất tranh chấp là do ông Trần Văn X (là em ruột của bà Trần Thị H) cho vợ chồng ông, bà từ năm 1991, vợ chồng ông, bà canh tác từ đó đến năm 2013, nhưng không xuất trình được tài liệu, chứng cứ gì chứng minh nguồn gốc cũng như quá trình sử dụng toàn bộ diện tích đất tranh chấp này như lời khai. Quá trình giải quyết vụ án, ông T, bà H thừa nhận từ trước đến nay không có đăng ký, kê khai gì với cơ quan nhà nước có thẩm quyền về diện tích đất này. Còn ông Trần Văn X thì khai có cho vợ chồng ông T, bà H đất vào năm 1991, nhưng ông lại không xác định được vị trí, diện tích đất cụ thể (BL53, 54). Ngoài ra, tại buổi hòa giải tranh chấp đất đai ngày 12/9/2008 tại UBND xã HK, ông Nguyễn Đình T còn thừa nhận ông T biết ông H2 bán đất này nhưng không có khiếu nại gì.

[3.3] Như vậy, có đủ căn cứ để khẳng định lời khai của phía nguyên đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là các ông Nguyễn Phong S và Nguyễn Văn H1 là có cơ sở, cụ thể: Nguồn gốc đất tranh chấp ban đầu hiện trạng là rừng chồi, chưa ai sử dụng, vào năm 1991 ông Trần Văn X đến khai hoang và trồng lúa với diện tích khoảng 3.000m<sup>2</sup> trong khoảng 02 năm thì bỏ hoang. Sau đó, ông Nguyễn Đình H2 cùng các ông Nguyễn Phong S, Nguyễn Văn H1 đến san ủi đất, khai hoang thêm và cả 03 thống nhất để ông S đứng tên làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đã được UBND huyện HTN cấp giấy chứng nhận số AH 350497 ngày 29/12/2006, với diện tích 53.538m<sup>2</sup>. Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cả ba ông thống nhất để ông Nguyễn Phong S chuyển

nhượng cho vợ chồng ông Nguyễn Thanh B, bà Trần Thị Kim N 40.000m<sup>2</sup>/53.538m<sup>2</sup> đất này và vợ chồng ông B, bà N đã được UBND huyện HTN cấp giấy chứng nhận mới số AI 049594 ngày 12/9/2007.

[3.4] Theo lời khai của người làm chứng Trần Thị T tại phiên tòa phúc thẩm cũng chỉ biết đất tranh chấp này trước đây do ông Trần Văn X khai hoang, sau đó cho vợ chồng ông T, bà H; còn diện tích cụ thể và quá trình canh tác thế nào không rõ.

[3.5] Do đó, việc vợ chồng ông B, bà N khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông T, bà H trả lại cho vợ chồng ông, bà diện tích đất 40.000m<sup>2</sup>, được đo đạc thực tế là 41.940m<sup>2</sup> (theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 049594 do UBND huyện HTN cấp cho vợ chồng ông Nguyễn Thanh B, bà Trần Thị Kim N ngày 12/9/2007) là hoàn toàn có căn cứ.

[4] Về diện tích đất tranh chấp:

Hai bên tranh chấp diện tích đất 40.000m<sup>2</sup> theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 049594 do UBND huyện HTN cấp cho vợ chồng ông Nguyễn Thanh B, bà Trần Thị Kim N ngày 12/9/2007, nhưng được đo đạc thực tế là 41.940m<sup>2</sup>, nên hai bên xác định diện tích đất tranh chấp là 41.940m<sup>2</sup>. Theo UBND huyện HTN thì diện tích đất thực tế chênh lệch tăng so với giấy chứng nhận 1.940m<sup>2</sup> là do sai sót khi đo đạc cấp giấy chứng nhận, phần diện tích chênh lệch tăng này sẽ được xem xét điều chỉnh phù hợp với hiện trạng thực tế. Diện tích chênh lệch tăng này ông Nguyễn Phong S không có ý kiến gì và đồng ý đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông B, bà N. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm xác định diện tích hai bên tranh chấp là 41.940m<sup>2</sup> và buộc vợ chồng bị đơn trả lại cho nguyên đơn diện tích đất này; nguyên đơn được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký biến động và chịu các chi phí có liên quan đến việc đăng ký biến động này là phù hợp.

[5] Từ nhận định trên, xét thấy kháng cáo của bị đơn và ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn là không có cơ sở, nên Hội đồng xét xử không chấp nhận như ý kiến đề nghị của phía nguyên đơn và Kiểm sát viên tại phiên tòa.

[6] Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận nên vợ chồng bị đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Tuy nhiên, vợ chồng bị đơn là người cao tuổi nên được miễn toàn bộ án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

*Căn cứ vào:* khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm đ khoản 1 Điều

12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

1. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn – ông Nguyễn Đình T, bà Trần Thị H; Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2018/DS-ST ngày 21 tháng 5 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện Hàm Thuận Nam;

*Áp dụng:*

- Khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 147, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 2 Điều 229, Điều 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Các Điều 169, 255, 256, 688, 689, 692 của Bộ luật Dân sự năm 2005;

- Các Điều 3, 8, 9, 11, 14, 221, 223, 500, 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Điều 50, 105, 136 của Luật Đất đai 2003 (được sửa đổi, bổ sung năm 2009);

- Điều 166, 168, 203 của Luật Đất đai 2013;

- Điểm b khoản 1 Điều 24, khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

- Luật thi hành án dân sự;

*Tuyên xử:*

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thanh B, bà Trần Thị Kim N.

+ Buộc ông Nguyễn Đình T, bà Trần Thị H phải trả cho ông Nguyễn Thanh B, bà Trần Thị Kim N diện tích 41.940,0m<sup>2</sup> đất tại thửa số 60, tờ bản đồ 00, tọa lạc tại thôn DB, xã HK, huyện HTN, tỉnh BT (có vị trí tọa độ thể hiện tại mảnh trích đo địa chính số 31 – 2016 ký ngày 03/11/2017 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Hàm Thuận Nam) – đã được UBND huyện HTN cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 049594 ngày 12/9/2007 cho ông Nguyễn Thanh B, bà Trần Thị Kim N (trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên thể hiện thửa đất số 60 có diện tích là 40.000,0 m<sup>2</sup>).

+ Ông Nguyễn Thanh B, bà Trần Thị Kim N được quyền đề nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thực hiện việc đăng ký biến động đối với diện tích đất chênh lệch tăng tại thửa đất số 60 khi tiến hành đo đạc thực tế là 1.940 m<sup>2</sup> (so với diện tích 40.000,0m<sup>2</sup> đất thể hiện trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 049594 ngày 12/9/2007); đồng thời chịu trách nhiệm nộp các khoản nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật liên quan đến việc kê khai đăng ký biến động nói trên.

- Về án phí sơ thẩm:

+ Ông Nguyễn Thanh B, bà Trần Thị Kim N không phải chịu án phí dân sự sơ

thẩm; Hoàn trả cho ông Nguyễn Thanh B, bà Trần Thị Kim N số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 5.000.000đồng (*Năm triệu đồng*) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí số 0007254 ngày 23/11/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hàm Thuận Nam.

+ Ông Nguyễn Đình T, bà Trần Thị H được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

+ Hoàn trả lại cho ông Nguyễn Đình T, bà Trần Thị H số tiền 200.000đồng (*Hai trăm nghìn đồng*) án phí dân sự phúc thẩm mà Chi cục Thi hành án dân sự H1ện Hàm Thuận Nam đã ra quyết định thi hành án – chuyển từ số tiền thu tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu tiền số N<sup>0</sup> 006523 ngày 23/11/2010 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hàm Thuận Nam.

**2.** Về án phí phúc thẩm: Miễn toàn bộ án phí dân sự phúc thẩm cho ông Nguyễn Đình T và bà Trần Thị H.

**3.** Trường hợp Bản án 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 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.

**4.** Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

*(Kèm theo bản sao mảnh trích đo địa chính số 31 – 2016, ký ngày 03/11/2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Hàm Thuận Nam).*

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh B.Thuận;
- TAND huyện H.T.Nam;
- VKSND huyện H.T.Nam;
- Chi cục THADS huyện H.T.Nam;
- Các đương sự;
- Lưu: hồ sơ, TDS;

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

**Nguyễn Hồng Thái**