

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: **165/2023/DS-PT**

Ngày: 31-7-2023

V/v “*Tranh chấp quyền sử dụng đất,
yêu cầu hủy GCN QSD đất*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Công Sự

Các Thẩm phán:

Bà Thái Thị Thanh Bình

Ông Ngô Thanh Sỹ

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Trần Linda - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Loan - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 31 tháng 7 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 63/2019/TLPT-DS ngày 28/02/2019 về việc: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 69/2019/DS-ST ngày 27/9/2018 của Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch bị kháng cáo

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 190/2023/QĐ-PT ngày 21/7/2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông **Hoàng Văn Đ**, sinh năm: 1960.

Địa chỉ: Ấp E, xã A, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

1.2. Ông **Nguyễn Hữu L**, sinh năm 1961

Địa chỉ: Khu B, xã A, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của các nguyên đơn: Ông **Trần Ngọc T**, sinh năm 1986 (Hợp đồng ủy quyền ngày 04 tháng 12 năm 2020)

Địa chỉ: 29/37, Nguyễn H, tổ 8, khu phố 2, thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai

2. Bị đơn:

2.1. Bà **Dương Thị G**, sinh năm: 1977.

2.2. Ông **Bùi Văn T1**, sinh năm 1974;

Cùng địa chỉ: Ấp B, xã P, huyện N, Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của các bị đơn: Ông **Lê Huy H1**, sinh năm 1982 (Giấy ủy quyền ngày 07 tháng 01 năm 2015)

Địa chỉ liên hệ: Đường B, khu hành chính huyện N, Đồng Nai.

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

3.1. Bà **Nguyễn Thị G1**, sinh năm: 1963.

Địa chỉ: Ấp B, xã P, huyện N, Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của bà G1: Ông **Lê Huy H1**, sinh năm 1982 (Giấy ủy quyền ngày 17 tháng 6 năm 2016)

Địa chỉ liên hệ: Đường B, khu hành chính huyện N, Đồng Nai.

3.2. **UBND huyện N, tỉnh Đồng Nai**

3.3. **UBND xã P, huyện N, Đồng Nai.**

4. Người kháng cáo: bị đơn ông Bùi Văn T1 bà Dương Thị G

(Ông Đ, ông L, ông T, ông H1 có mặt tại phiên tòa; các đương sự còn lại vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo bản án sơ thẩm

* *Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:* Diện tích đất tranh chấp 815m² gồm thửa 269a diện tích 560m² và thửa tạm B diện tích 255m² tờ bản đồ số 107 (mới) xã P nằm trong tổng diện tích 8.272m² thửa 79 tờ bản đồ 43 (cũ) xã P mà ông Đ đã được UBND huyện N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là GCNQSD đất) ngày 16/6/2008. Khi làm đơn xin cấp GCNQSD đất, do đất thuộc diện đo bao nên phải tiến hành đo đạc thực tế (có bản vẽ hiện trạng). Nguồn gốc đất này là do ông Đ và ông L thuê người khai phá năm 1990 mục đích để nuôi

trồng thủy sản. Toàn bộ diện tích đất trên có làm bờ bao ranh giới xung quanh, phía trong thì làm bờ từng lóp nhỏ để nuôi cua.

Năm 2011, phát hiện vợ chồng ông Thực p bờ ranh lấn chiếm một phần đất, các ông đã làm đơn khiếu nại gửi UBND xã nhưng không được giải quyết. Tháng 6/2014 thì vợ chồng ông T1 lại thuê xe cuốc đến đào bờ ranh đất tiếp tục lấn chiếm thêm, từ đó mới phát sinh tranh chấp. Khi U mới biết bà G và ông T1 được cấp giấy chứng nhận thửa 269 năm 2013 chồng lấn lên thửa đất 79 cũ của ông Đ (chưa cấp đổi). Việc UBND huyện cấp giấy chứng nhận cho bà G là không đúng pháp luật trong khi một phần đất này đã cấp cho ông Đ trước đó. Bản đồ năm 2008 thể hiện thửa đất cũ của ông có phần sông rạch là không đúng với hiện trạng thực tế và bản đồ cũ năm 1996. Diện tích đất trên là tài sản chung của ông Đ và ông L.

Nay yêu cầu vợ chồng bà G, ông T1 trả lại diện tích 815m² gồm thửa 269a, thửa tạm B tờ bản đồ số 107 xã P và hủy giấy GCNQSD đất số BK 521590 do UBND huyện N cấp cho bà G, ông T1 ngày 21/5/2013 đối với thửa đất trên.

** Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Dương Thị G, ông Bùi Văn T1 trình bày:*

Về nguồn gốc đất tranh chấp là do bà G1 sang nhượng lại năm 2001. Phần đất bà G1 sang nhượng thuộc thửa 268 diện tích 1.487m² và thửa 269 diện tích 704m² tờ bản đồ 107 xã P hiện trạng có bờ bao xung quanh như hiện nay. Năm 2013 bà G, ông T1 được cấp giấy chứng nhận QSD đất 2 thửa đất trên. Vợ chồng bà G đã quản lý sử dụng đất ổn định, không có lấn chiếm đất của ông Đ. Ông Đ không trực tiếp quản lý sử dụng đất để cây rừng tự mọc, nhưng UBND huyện cấp giấy chứng nhận cho ông chồng lấn cả đất của bà G là không đúng, vì khi kê khai xin cấp giấy chính quyền địa phương không kiểm tra thực tế việc sử dụng đất, hồ sơ không có bản vẽ hiện trạng.

Ông không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đồng thời yêu cầu phản tố đề nghị hủy giấy chứng nhận QSD đất số AL 619520 do UBND huyện N cấp ngày 16/6/2008 cho ông Đ đối với thửa đất 79 tờ bản đồ 43 (cũ) xã P.

** Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị G1 trình bày:*

Nguồn gốc thửa đất thửa đất 268 và thửa 269 tờ bản đồ 107 xã P do cha bà khai phá năm 1975. Sau đó, cho lại vợ chồng bà sử dụng, đến ngày 20/5/2001 bán lại phần đất này cho vợ chồng bà G, ông T1 có làm giấy tay và có người làm chứng là ông Q, ông Đ1. Khi bán đất đã có ao nuôi trồng thủy sản ông T1, bà G sử dụng cho đến nay. Ranh đất giữa bà G và ông Đ là một con rạch. Việc ông Đ cho rằng vợ chồng bà G lấn chiếm đất là không đúng.

** Tại các văn bản số 5440/UBND ngày 28/9/2016 và số 6240/UBND ngày 19/9/2017, UBND huyện N trình bày:*

Về phần rạch sông ngòi hiện trạng đã bị lấp, đắp bờ giữa thửa đất đã cấp giấy cho ông Đ, bà G: Phòng T2 đã chồng ghép bản đồ địa chính cũ và mới (không kiểm tra đối soát ngoài thực địa) thửa đất 269 tờ bản đồ 107 (mới) tương ứng một phần thửa đất 46 tờ 43 (cũ) xã P. Theo hồ sơ địa chính, thửa 46 là thửa đo bao mục đích sử dụng là đất ao (nuôi trồng thủy sản) không thể hiện là đất sông rạch. Do đó, nhận định về thông tin “giữa thửa đất 79 tờ 43 xã P cấp ngày 16/6/2008 do ông Đ đứng tên và thửa 269 tờ 107 cấp ngày 21/5/2013 do bà G, ông T1 đứng tên có một con rạch sông ngòi do nhà nước quản lý, hiện con rạch đã bị lấp, coi nói thành bờ đất” UBND huyện chưa thể tham gia ý kiến do chưa kiểm tra để có cơ sở khẳng định phần đất này thuộc quản lý của nhà nước cũng như việc thay đổi hiện trạng.

Khi thực hiện chồng ghép bản đồ địa chính thành lập năm 1996 và bản đồ thành lập năm 2008 (không kiểm tra đối soát ngoài thực địa), Phòng T2 nhận thấy thửa đất 79 tờ 43 (cũ) xã P ông Đ được cấp giấy chứng nhận chồng lấn lên ranh thửa 269 tờ 107 (mới) bà G, ông T1 được cấp giấy chứng nhận nên chưa có cơ sở khẳng định giấy chứng nhận cấp cho 2 trường hợp trên có đúng quy định pháp luật không.

Về yêu cầu khởi kiện bổ sung của ông Đ và ông L yêu cầu Tòa án hủy giấy chứng nhận số BK 521590 và giấy số BK 521579 cấp cùng ngày cho bà G, ông T1. UBND huyện đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Đối với việc Tòa án đề nghị U1 giấy chứng nhận đã cấp cho ông Đ, bà G. Xét thấy, nội dung vụ án trên là tranh chấp quyền sử dụng đất giữa các đương sự hiện đang được Tòa án thụ lý giải quyết theo thẩm quyền, Do vậy UBND huyện không thẩm tra giấy chứng nhận đã cấp cho ông Đ, bà G. Đề nghị Tòa án căn cứ Luật đất đai 2013 để xem xét giải quyết các giấy chứng nhận trên theo quy định pháp luật.

** UBND xã P trình bày:*

Về nguồn gốc đất: Thửa 268, 269 tờ bản đồ 107 (mới) xã P đã được UBND huyện N cấp giấy chứng nhận cho bà Dương Thị G và ông Bùi Văn T1 ngày 21/5/2013. Ông bà kê khai trong đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là do bà Nguyễn Thị G1 khai phá năm 1984 sử dụng đến năm 2001 chuyển nhượng lại cho bà G sử dụng đến nay. Thửa 79 (cắt thửa 46) tờ bản đồ 43 (cũ) xã P đã được UBND huyện N cấp giấy chứng nhận QSD đất cho ông Hoàng Văn Đ ngày 16/6/2008. Ông kê khai trong đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là do tự khai phá năm 1992 sử dụng đến nay.

Khu vực đất hiện ông Đ và bà G đang tranh chấp là đất hoang hóa do người dân tự khai phá sử dụng cho đến thời điểm kê khai và được cấp giấy chứng nhận thì không ai tranh chấp.

Về quá trình quản lý sử dụng: Vợ chồng bà G, ông T1 là người trực tiếp quản lý sử dụng thửa đất 268, 269 (cả phần đang tranh chấp) từ năm 2001 đến nay với mục đích nuôi trồng thủy sản, đất đã có bờ bao phân ranh với các hộ khác. Ông Đ không trực tiếp sử dụng thửa đất 79, về ranh đất thì khi xảy ra tranh chấp ông mới cho đắp bờ bao lại theo bản đồ cũ (trừ phần ranh giáp đất bà G do tranh chấp).

Về đăng ký cấp giấy chứng nhận: Ông Đ được cấp thửa 79 từ bản đồ cũ 43 diện tích 8.272m² (hiện chưa cấp đổi lại giấy mới). Bà G, ông T1 được cấp thửa 268 diện tích 1.487m², thửa 269 diện tích 704m² từ bản đồ mới 107 xã P. Theo bản vẽ chồng ghép từ bản đồ số 43 thành lập năm 1996 và từ bản đồ số 107 thành lập 2008 thể hiện thửa đất 269 của bà G, ông T1 chồng lấn lên ranh thửa đất 79 của ông Đ diện tích 539m². Việc UBND xã xác nhận đơn cho bà G, ông T1 đăng ký xin cấp giấy chứng nhận thửa mới 269 (chồng lấn một phần lên thửa cũ 79 của ông Đ) là không phù hợp, lẽ ra trong trường hợp này phải xác minh làm rõ việc sử dụng đất của hai bên.

Theo tài liệu kê khai đăng ký của ông Đ năm 2008 thể hiện thời điểm đó có ra hiện trạng xác minh, đo vẽ theo thực tế vì thửa đất này do nhiều chủ sử dụng.

Theo bản đồ thành lập năm 1996 thì thửa đất của ông Đ và đất của bà G thuộc thửa 46 (đo bao) không thể hiện có rạch, nhưng bản đồ thành lập năm 2008 thì đất của ông Đ có một phần thể hiện một là rạch. Hiện trạng thực tế hiện nay mà ông Đ, bà G sử dụng có bờ bao xung quanh. Việc thành lập bản đồ năm 2008 là căn cứ trên ranh đất thực tế mà các hộ sử dụng. Theo địa phương thì hộ ông Đ và bà G sử dụng đất thực tế hiện nay là phù hợp không ảnh hưởng đến phần sông rạch. Nếu như Tòa án công nhận đất thực tế cho họ thì sau này UBND xã sẽ hướng dẫn cho họ đăng ký bổ sung phần đất của mình đang quản lý sử dụng mà bản đồ mới không thể hiện.

Về thuế thì được miễn nộp thuế. Ngoài thửa đất 268, 269 trên thì vợ chồng bà G không còn thửa đất nuôi trồng thủy sản nào khác tại địa phương.

* Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 69/2018/DSST ngày 27/9/2018 của TAND huyện Nhơn Trạch đã tuyên xử:

- Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hoàng Văn Đ và ông Nguyễn Hữu L về “Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”. Buộc bà Dương Thị G và ông Bùi Văn T1 phải trả lại diện tích đất 815m², thửa 269a và thửa tạm B từ bản đồ số 107 xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai cho ông Hoàng Văn Đ và ông Nguyễn Hữu L quản lý, sử dụng được giới hạn bởi các mốc 8, 9, 10, 23, 8 (Theo bản vẽ trích lục và đo hiện trạng thửa đất số 4762 ngày 14/8/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – Chi nhánh N).

Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 521590 của UBND huyện N cấp cho bà Dương Thị G, ông Bùi Văn T1 ngày 21/5/2013 đối với thửa 269 tờ bản đồ 107 xã P, huyện N.

- Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Dương Thị G, ông Bùi Văn T1 về yêu cầu “hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” đối với nguyên đơn.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí DSST, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của đương sự.

* Ngày 18/10/2018, bị đơn kháng cáo đề nghị hủy toàn bộ bản án sơ thẩm do vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

**** Phát biểu của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa:***

- Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm: Đảm bảo theo đúng quy định của Bộ Luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Về đường lối giải quyết:

Tại phiên tòa phúc thẩm phía nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất xác định diện tích đất tranh chấp 551,9m² theo Sơ đồ chồng ghép giữa Bản đồ địa chính thành lập năm 1996 và Bản đồ địa chính thành lập năm 2009 số 1406/2023 ngày 07/6/2023 của Văn phòng Đ - Chi nhánh N.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ thì nguồn gốc đất tranh chấp đã được phía nguyên đơn khai phá năm 1992, quá trình xét cấp GCNQSD đất năm 2008, UBND xã đã tiến hành xác minh hiện trạng thửa đất thực tế do ông Đ trực tiếp quản lý sử dụng ổn định không tranh chấp, nên được cấp giấy chứng nhận là đúng quy định. Năm 2012 vợ chồng bà G, ông T1 mới làm đơn xin cấp GCNQSD đất đối với thửa 269 tờ bản đồ 107, theo bản vẽ chồng ghép giữa bản đồ cũ và mới thể hiện thửa 269 chồng lấn qua thửa đất 79 tờ bản đồ 43 (cũ) do ông Đ, ông L đứng tên giấy chứng nhận. UBND xã P cũng thừa nhận sai sót này dẫn đến việc cấp giấy chứng nhận chồng lấn đất giữa hai bên.

Phía bị đơn cho rằng đất trên có nguồn gốc của vợ chồng bà G1 khai phá, bị đơn sang nhượng lại từ bà G1 vào năm 2001. Tuy nhiên ngoài “Đơn chuyển nhượng thành quả lao động” ngày 20/5/2001 giữa bà G1 và bị đơn không thể hiện diện tích, vị trí đất thì bị đơn không còn tài liệu chứng cứ nào khác.

Qua lời khai các nhân chứng và xác minh tại UBND xã P thì vợ chồng bà G, ông T1 là người trực tiếp quản lý sử dụng thửa đất 268, 269 (cả phần đang tranh chấp) từ năm 2001 đến nay với mục đích nuôi trồng thủy sản, đất đã có bờ bao phân ranh với các hộ khác. Ông Đ không trực tiếp sử dụng thửa đất 79, về ranh đất thì khi

xảy ra tranh chấp ông mới cho đắp bờ bao lại theo bản đồ cũ. Mặt khác, ngoài các thửa đất 268, 269 thì phía bị đơn cũng không còn diện tích đất khác để canh tác.

Từ các căn cứ trên, đại diện Viện kiểm sát nhân dân đề nghị chấp nhận 1 phần kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch theo hướng chấp nhận 1 phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn trả lại giá trị quyền sử dụng đất đối với diện tích 551,9m² theo chứng thư thẩm định giá. Không chấp nhận yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 521590 do UBND huyện N cấp cho bà G, ông T1 của nguyên đơn. Chấp nhận 1 phần yêu cầu phản tố của bị đơn về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 619520 do UBND huyện N cấp ngày 16/6/2008 cho ông Đ, ông L.

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 và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục kháng cáo:

Ngày 18/10/2019 bị đơn bà Dương Thị G, ông Bùi Văn T1 nộp đơn kháng cáo, đơn của đương sự nộp trong thời hạn luật định và đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm do đó kháng cáo của bà G, ông T1 được thụ lý, giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

Tại phiên tòa, người kháng cáo đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Xét việc thay đổi này không vượt quá yêu cầu kháng cáo ban đầu nên được xem xét giải quyết

[2] Về thẩm quyền: Do đã thụ lý yêu cầu hủy GCNQSD đất trước ngày 01/7/2016 nên Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch xét xử sơ thẩm là đúng thẩm quyền.

[3] Quan hệ pháp luật, người tham gia tố tụng: Cấp sơ thẩm xác định đúng, đầy đủ.

[4] Người tham gia phiên tòa: UBND huyện N và UBND xã P đã có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt, căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự này.

[5] Xét kháng cáo:

[5.1] Tại phiên tòa các bên đương sự thống nhất xác định diện tích đất tranh chấp căn cứ theo Sơ đồ chồng ghép giữa Bản đồ địa chính thành lập năm 1996 và Bản đồ địa chính thành lập năm 2009 số 1406/2023 ngày 07/6/2023 của Văn phòng Đ chi nhánh N là 551,9m² theo các mốc A,5,6,7,21,8,4,A

Đồng thời, các bên đương sự cũng thống nhất đơn giá 150.000đ/m² theo chứng thư thẩm định giá số 2474 ngày 25/9/2018 của công ty Cổ phần T3 để xác định giá trị tài sản tranh chấp, như vậy diện tích đất tranh chấp có giá trị là 82.785.000đ.

[5.2] Nguồn gốc đất tranh chấp:

Ông Hoàng Văn Đ và ông Nguyễn Hữu L được cấp GCNQSD đất đối với thửa 79 tờ bản đồ cũ 43 xã P, huyện N có diện tích 8.272m² vào năm 2008 (hiện chưa cấp đổi lại giấy mới). Bà Dương Thị G, ông Bùi Văn T1 được cấp GCNQSD đất đối với thửa 268 diện tích 1.487m², thửa 269 diện tích 704m² tờ bản đồ mới 107 xã P năm 2013. Kết quả chồng ghép cho thấy có sự lấn ranh giữa thửa 79 đã công nhận cho nguyên đơn và thửa 269 đã công nhận cho bị đơn.

Hồ sơ đăng ký quyền sử dụng đất lập năm 2007 của phía nguyên đơn thể hiện thửa 79 tờ bản đồ 43 xã P (cũ) được tách ra từ thửa 46 tờ bản đồ 43 (cũ). Diện tích, mốc ranh của thửa 79 được xác định trên cơ sở Trích đo bản đồ địa chính thửa đất số 43/TBĐ ngày 12/5/2008 (BL 243) theo chỉ dẫn của ông Hoàng Văn Đ. Đất trên đã được ông Đ, ông L đăng ký trong sổ mục kê. Tài liệu kê khai đăng ký của ông Đ năm 2008 thể hiện có xác minh hiện trạng, đo vẽ theo thực tế vì thửa 79 được tách ra từ thửa 43 do nhiều chủ sử dụng.

Hồ sơ đăng ký quyền sử dụng đất lập năm 2012 do phía bị đơn cung cấp thể hiện tại Đơn xin cấp GCNQSD (BL 214) khai nguồn gốc do bà G1 khai phá năm 1984, chưa được cấp GCNQSD, sang nhượng lại cho bà G vào năm 2001. Tuy nhiên, ngoài giấy tay “Đơn chuyển nhượng thành quả lao động” ngày 20/5/2001 không thể hiện diện tích, tứ cận đất và cũng không được chứng nhận, chứng thực thì không còn tài liệu nào khác thể hiện quá trình quản lý, sử dụng của bà G1 đối với các thửa 268, 269 tờ bản đồ 107 xã P.

UBND xã P cũng thừa nhận sai sót trong quá trình xác nhận hồ sơ đăng ký xin cấp quyền sử dụng đất của ông T1 bà G.

Từ các chứng cứ trên, việc cấp sơ thẩm xác định khi đăng ký xin cấp GCNQSD đất vào năm 2012, ông T1 bà G đã kê khai cả phần diện tích đã được công nhận cho ông Đ, ông L năm 2008 là có căn cứ.

[5.3] Về quá trình quản lý sử dụng đất:

Kết quả xác minh ngày 16/5/2018 tại UBND xã P (BL 288) cho thấy:

+ Phía nguyên đơn ông Đ, ông L không trực tiếp sử dụng thửa đất 79, về ranh đất thì khi xảy ra tranh chấp mới cho đắp bờ bao lại theo bản đồ cũ (trừ phần ranh giáp đất bà G do tranh chấp).

+ Vợ chồng ông T1 bà G là người trực tiếp quản lý sử dụng các thửa 268, 269 (bao gồm cả phần đất tranh chấp) từ năm 2001 để nuôi trồng thủy sản, đất có bờ bao phân ranh với các hộ khác. Ngoài thửa đất 268, 269 trên thì vợ chồng bà G không còn thửa đất nuôi trồng thủy sản nào khác tại địa phương

Nguyên đơn cho rằng đã trực tiếp quản lý sử dụng thửa đất 79 tờ bản đồ 43 (cũ) xã L, huyện N (bao gồm cả phần đất đang tranh chấp) liên tục từ năm 1992 đến thời điểm tranh chấp; trong năm 2011 do vợ chồng ông T1 bà G lấn chiếm đất, nguyên đơn đã khiếu nại đến UBND xã nhưng chưa được giải quyết.

Xét tại văn bản số 206/UBND ngày 12/7/2021, UBND xã P xác định trong năm 2011 không thụ lý giải quyết tranh chấp nào liên quan đến ông Nguyễn Văn L1, Hoàng Văn Đ với ông Bùi Văn T1, bà Dương Thị G. Đồng thời, tại phiên tòa sơ thẩm, phúc thẩm phía nguyên đơn cũng thừa nhận có thời gian không trực tiếp sản xuất mà cho một số người dân mượn đất. Do đó, trình bày của nguyên đơn về việc sử dụng liên tục phần đất tranh chấp đến năm 2014 phía bị đơn mới lần chiếm là không phù hợp diễn biến thực tế.

Như vậy, đủ căn cứ xác định mặc dù được công nhận quyền sử dụng nhưng phía nguyên đơn thực tế lại không trực tiếp quản lý, sử dụng phần đất tranh chấp từ năm 2001 cho đến thời điểm phát sinh tranh chấp tại UBND xã P năm 2014.

[5.4] Theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 29/01/2021 của TAND tỉnh Đồng Nai thì hiện trạng diện tích đất tranh chấp là 1 phần ao nuôi thủy sản đang do ông T1 bà G khai thác, sử dụng vào việc nuôi trồng thủy sản. UBND xã P cũng xác định ngoài thửa đất 268, 269 tờ bản đồ 107 xã P thì vợ chồng bà G không còn thửa đất nuôi trồng thủy sản nào khác tại địa phương.

Từ các phân tích trên, căn cứ quá trình quản lý khai thác thực tế, nhu cầu sản xuất của bị đơn cũng như việc bị đơn đã sử dụng ổn định, liên tục từ năm 2001 đến nay, Hội đồng xét xử chấp nhận 1 phần kháng cáo của bị đơn, chỉ buộc bị đơn thanh toán lại cho nguyên đơn giá trị tài sản tranh chấp. Do bị đơn đã bỏ nhiều công sức vào việc cải tạo làm tăng giá trị sử dụng của thửa đất tranh chấp nên được khấu trừ công sức cải tạo tương đương 1/3 giá trị tranh chấp. Như vậy bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn số tiền 55.190.000đ (82.785.000đ x 2/3)

[5.5] Về hủy giấy chứng nhận QSD đất:

Việc UBND huyện N cấp GCNQSD đất số BK 521590 ngày 21/5/2013 cho bà G, ông T1 đối với thửa 269 tờ bản đồ 107 xã P là chưa phù hợp, tuy nhiên do không buộc ông T1 bà G phải hoàn trả diện tích đất cấp chồng lấn nên không cần thiết phải hủy GCNQSD đất nói trên.

Đồng thời cần hủy GCNQSD đất số AL 619520 do UBND huyện N cấp ngày 16/6/2008 để điều chỉnh lại diện tích tại thửa 79 tờ bản đồ 43 (cũ) xã P đã cấp cho ông Đ, ông L1 cho phù hợp.

[6] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, thẩm định giá và chi phí tố tụng khác tổng cộng là 18.290.516đ. Do nguyên đơn được chấp nhận 1 phần yêu cầu khởi kiện (tương đương 2/3 giá trị tranh chấp) nên bị đơn ông T1, bà G phải chịu phần chi phí tương ứng là 12.120.000đ (làm tròn). Phần còn lại phía nguyên đơn phải chịu.

[7] Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí tương ứng với phần yêu cầu được chấp nhận của nguyên đơn, thành tiền là 2.759.500đ.

Nguyên đơn phải chịu phần án phí tương ứng phần yêu cầu không được chấp nhận là 1.380.000đ (làm tròn)

Do kháng cáo được chấp nhận 1 phần nên đương sự kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[8] Về quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai:

Quan điểm của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn bà Dương Thị G, ông Bùi Văn T1, sửa bản án dân sự sơ thẩm số 69/2018/DSST ngày 27/9/2018 của Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch

Áp dụng Điều 160, 166 của Bộ luật dân sự 2015; Điều 100, 101, 203 Luật đất đai năm 2013; Pháp lệnh số 10/2009/PL-UBTVQH ngày 27/02/2009 về án phí, lệ phí Tòa án

Tuyên xử:

1. Chấp nhận 1 phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hoàng Văn Đ và ông Nguyễn Hữu L về Tranh chấp quyền sử dụng đất đối với bị đơn bà Dương Thị G và ông Bùi Văn T1.

Buộc bà Dương Thị G và ông Bùi Văn T1 phải thanh toán số tiền 55.190.000đ (năm mươi lăm triệu một trăm chín mươi ngàn đồng) (tương ứng với 2/3 giá trị diện tích đất tranh chấp 551,9m² tại thửa 269 tờ bản đồ 107 xã P huyện N, tỉnh Đồng Nai) cho ông Hoàng Văn Đ và ông Nguyễn Hữu L.

Bà Dương Thị G và ông Bùi Văn T1 được tiếp tục sử dụng diện tích đất 551,9m² tại thửa 269 tờ bản đồ 107 xã P huyện N, tỉnh Đồng Nai (giới hạn bởi các mốc A,5,6,7,21,8,4,A theo Sơ đồ chồng ghép giữa Bản đồ địa chính thành lập năm 1996 và Bản đồ địa chính thành lập năm 2009 số 1406/2023 ngày 07/6/2023 của Văn phòng Đ chi nhánh N).

2. Không chấp nhận yêu cầu của ông Hoàng Văn Đ và ông Nguyễn Hữu L về hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 521590 ngày 21/5/2013 của UBND huyện N cấp cho bà Dương Thị G, ông Bùi Văn T1.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Dương Thị G, ông Bùi Văn T1, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 619520 ngày 16/6/2008 của UBND huyện N cấp cho ông Hoàng Văn Đ, ông Nguyễn Hữu L đối với thửa 79 tờ bản đồ 43 (cũ) xã P, huyện N.

Đương sự có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để kê khai đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

3. Về chi phí tố tụng: Ông T1, bà G có trách nhiệm trả lại cho ông Đ, ông L số tiền 12.120.000đ (Mười hai triệu một trăm hai mươi ngàn đồng).

4. Về án phí:

Ông Đ, ông L phải chịu 1.380.000đ (Một triệu ba trăm tám mươi ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm, được hoàn trả lại 902.500đ (chín trăm lẻ hai ngàn năm trăm đồng) theo các biên lai số 003447 ngày 27/12/2014, số 005823 ngày 31/5/2016 và số 001706 ngày 25/8/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Nhơn Trạch.

Ông T1 bà G phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 2.759.500đ (Hai triệu bảy trăm năm mươi chín ngàn năm trăm đồng).

Ông T1 bà G được hoàn trả lại 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp tại biên lai thu số 004334 ngày 22/10/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Nhơn Trạch

5. Kể từ ngày có đơn thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ Luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

Trường hợp Bản án được thi hành theo quy 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 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, 7a, 7b và 9 của Luật thi hành án

dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- Cục THADS tỉnh Đồng Nai
- TAND huyện;
- Chi cục THADS huyện;
- Đường sự;
- Lưu hồ sơ, văn phòng.

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

Nguyễn Công Sự