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 24/2024/DS-PT
Ngày 30 - 01 - 2024
V/v " Tranh chấp quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng 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 Trương Văn Tâm

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Ngân – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu tham gia phiên tòa: Ông Vũ Duyên Trường - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 23 và 30 tháng 01 năm 2024, 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 224/2023/TLPT-DS ngày 27/10/2023 về việc "*Tranh chấp quyền sử dụng đất và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2023/DS-ST ngày 17-5-2023 của Tòa án nhân dân thành phố Bà Rịa bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 249/2023/QĐ-PT ngày 19-12-2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 10/2024/QĐ-PT ngày 09-01-2024, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:*

Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1965 (có mặt) và bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1966 (có mặt);

Địa chỉ: 1 L, phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

2. *Bị đơn:*

2.1. Bà Nguyễn Thị S, sinh năm 1970 (đã chết) và ông Nguyễn Minh Đ, sinh năm 1967 (có mặt).

Địa chỉ: A N, phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà S*:*

- Ông Nguyễn Minh Đ, sinh năm 1967 (có mặt); anh Nguyễn Minh M, sinh năm 1993 (có mặt); anh Nguyễn Minh M1 sinh năm 1994 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: A N, phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Bà Phạm Thị T, sinh năm 1939 (vắng mặt);

Địa chỉ: Tổ A, khu phố K, phường K, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

2.2. Ông Huỳnh Văn Ý, sinh năm 1958 (có mặt);

Địa chỉ: I L, khu phố B, phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Ý: Bà Nguyễn Hoàng Gia L1, sinh năm 1995 (vắng mặt); địa chỉ: E P, phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

2.3. Bà Huỳnh Thị H, sinh năm 1956 (vắng mặt);

Địa chỉ: Tổ B, Ô ấp T, xã H, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người đại diện theo ủy quyền của bà H: Ông Huỳnh Văn Ý, sinh năm 1958; địa chỉ: I L, khu phố B, phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt).

2.4. Bà Huỳnh Thị T1, sinh năm 1961 (vắng mặt);

Địa chỉ: Tổ B, Ô ấp T, xã H, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người đại diện theo ủy quyền của bà T1: Ông Huỳnh Văn Ý, sinh năm 1958; địa chỉ: I L, khu phố B, phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt).

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

3.1. Ông Võ Phước Q (đã chết) và bà Phạm Thị B, sinh năm 1953 (có mặt);

Địa chỉ: Tổ F ấp P, xã T, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Q*:*

Bà Phạm Thị B, sinh năm 1953 (có mặt); ông Võ Phước H1, sinh năm 1974 (vắng mặt); ông Võ Phước M2, sinh năm 1972 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: B khu phố B, phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

3.2. Bà Trần Thị H2, sinh năm 1956 (có mặt);

Địa chỉ: Tổ C, ấp D, xã T, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

3.3. Ông Trần Văn B1, sinh năm 1966 (vắng mặt); ông Trần Văn L2, sinh năm 1968 (vắng mặt) và bà Trần Diễm P, sinh năm 1960 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Tổ F, ấp P, xã T, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

3.4. Ủy ban nhân dân thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Địa chỉ: Số A đường B, phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Thanh D - Chủ tịch UBND thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (vắng mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông Đoàn Anh T2 - Chuyên viên Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố B (vắng mặt).

4. *Người làm chứng:*

Ông Trần Văn T3, sinh năm 1957 (có mặt);

Địa chỉ: Tổ C, ấp D, xã T, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

5. *Người kháng cáo:*

Ông Huỳnh Văn Ý, bà Huỳnh Thị H và bà Huỳnh Thị T1; là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo đơn khởi kiện, các bản khai và quá trình tố tụng tại phiên tòa, nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 15/11/2019, vợ chồng bà Nguyễn Thị C ông Nguyễn Văn L viết giấy tay nhận chuyển nhượng diện tích khoảng 1000m^2 đất với vợ chồng bà Nguyễn Thị S ông Nguyễn Minh Đ. Đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng nhưng đã có sổ kê khai diện tích và thu nộp thuế nông nghiệp số 713/TNN ngày 13/5/1993 do UBND thị trấn B, huyện C, tỉnh Đồng Nai (cũ) cấp cho bà Trần Thị N và 01 giấy xác nhận đã đăng ký kê khai sử dụng đất nông nghiệp số 158 ngày 01/8/1991 do Hội đồng xét duyệt kiểm kê ruộng đất UBND huyện C cấp cho bà Trần Thị N. Thửa đất tọa lạc tại P, C - Bà Rịa, nay thuộc ấp P, xã T, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Ông L bà C đã hoàn thành việc thanh toán tiền và bàn giao đất trên thực địa.

Ông L bà C cho biết, nguồn gốc thửa đất trên trước đây là của bà Trần Thị N (đã chết) canh tác, sử dụng từ năm 1991. Sau khi bà N chết, ngày 25/6/2000 các con bà N gồm: Bà Trần Thị H2, ông Trần Văn B1, ông Trần Văn L2, bà Trần Diễm P đã đồng thuận viết giấy tay chuyển nhượng phần đất trên cho vợ chồng ông Võ Phước Q bà Phạm Thị B. Gia đình ông Q bà B đã sử dụng đất đến ngày 25/02/2006 thì viết giấy chuyển nhượng cho vợ chồng bà Nguyễn Thị S ông Nguyễn Minh Đ. Và đến ngày 15/11/2019 vợ chồng bà S đã chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông L bà C.

Quá trình sử dụng đất, ông L bà C làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận QSD đối với diện tích đất nêu trên thì mới biết thửa đất trên hiện tại là thửa số 33 diện tích 922,6m^2, tờ bản đồ 32, tọa lạc tại ấp P, xã T, thành phố B. Theo bản đồ đo đạc năm 1992, thửa đất trên thuộc một phần thửa đất số 01, tờ bản đồ 24 và đã được UBND huyện C cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho ông Huỳnh Văn T4 ngày 12/12/1992. Vì thế, ông bà đã gửi đơn yêu cầu hòa giải tại UBND xã T. Tuy nhiên tại đây đại diện cho ông Huỳnh Văn T4 là ông Huỳnh Văn Ý (con trai ông T4) cho rằng đất của gia đình ông T4 có trước năm 1975. Điều này là không phù hợp với thực tế vì từ trước đến nay gia đình ông T4 không phải là người trực tiếp sử dụng đất.

Ngày 03/11/2020 ông L bà C có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

- Yêu cầu công nhận hợp đồng mua bán đất theo giấy mua bán đất ngày 15/11/2019 giữa ông L bà C với bà Nguyễn Thị S và ông Nguyễn Minh Đ là hợp pháp.

- Yêu cầu công nhận diện tích 922,6m^2 thuộc thửa số 33, tờ bản đồ 32, xã T, thành phố B mà UBND huyện C cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho ông Huỳnh Văn T4 là thuộc quyền sử dụng của ông L bà C.

- Yêu cầu chỉnh lý giảm một phần giấy chứng nhận QSDĐ đã cấp cho ông Huỳnh Văn T4 đối với diện tích 922,6m^2 đất tại thửa số 33, tờ bản đồ 32, xã T, thành phố B.

- Buộc những người thừa kế của ông Huỳnh Văn T4 giao trả lại diện tích 922,6m^2 thuộc thửa số 33, tờ bản đồ 32, xã T, thành phố B cho ông L bà C.

Sau khi xem xét Mảnh trích đo địa chính năm 2021 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố B lập ngày 20-5-2021, ông L bà C thấy rằng vị trí thửa đất số 33 trên thực địa không trùng với ranh giới theo bản đồ địa chính. Cụ thể theo sự chỉ ranh của ông L bà C thì thửa đất 33 chồng lấn sang thửa số 24 là 94,2m^2, chồng lấn sang thửa số 27 là 5m^2, chồng lấn sang thửa số 20 là 37,2m^2, chồng lấn sang đường giao thông là 4,6m^2. Diện tích thực tế của thửa đất số 33 còn lại là 775,4m^2. Ông L bà C đồng ý với diện tích thực tế còn lại là 775,4m^2 và chỉ yêu cầu Tòa án công nhận phần diện tích 775,4m^2, riêng đối với diện tích chồng lần qua các thửa đất khác không yêu cầu công nhận.

2. Theo các bản tự khai, biên bản lấy lời khai và quá trình tố tụng tại Tòa án, bị đơn ông Huỳnh Văn Ý trình bày:

Ông Huỳnh Văn T4, chết năm 2015, bà Trần Thị T5, chết năm 2018 có 03 người con ruột gồm: Huỳnh Thị H, sinh năm 1956; Huỳnh Văn Ý, sinh năm 1958 và Huỳnh Thị T1, sinh năm 1961. Ngoài ra ông T4 bà T5 không có người con chung, riêng hay con nuôi nào khác.

Nguồn gốc thửa đất số 33/922,6m^2 tờ bản đồ 32, xã T, thành phố B ban đầu là do ông T4 mua từ trước năm 1975, gia đình ông T4 sử dụng canh tác đất liên tục đến năm 1992 thì tiến hành kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất này cùng với nhiều thửa đất liền kề. Từ năm 1992 gia đình ông T4 tiếp tục canh tác và sử dụng toàn bộ khu đất, trong quá trình đó ông T4 có cho ông Trần Văn T3 (Tám B2) mượn đất để làm một chòi lá dùng làm nấm rơm. Năm 1995 ông T4 vào thăm đất thì phát hiện ông T3 xây dựng 01 căn nhà cấp 4 trên thửa đất của mình nên giữa hai bên xảy ra xô xát, ông T4 trình báo công an và tại công an ông T3 đã lập giấy cam kết không tiếp tục xây dựng nhà trên đất nữa (bản cam kết do công an lưu giữ). Tuy nhiên sau đó ông T3 vẫn tiếp tục xây nhà và cho mẹ vợ là bà Trần Thị N vào ở, lúc này ông T4 biết nên có yêu cầu trả lại đất nhưng thấy bà N già cả không có chỗ ở nên ông T4 để cho ở nhờ. Năm 1997 bà N chết, ông T3 đã dọn hết đồ đạc và giao trả đất cho ông T4, ông T4 tiếp tục quản lý thửa đất tuy nhiên do không có nhu cầu sử dụng đất và diện tích xây dựng nhà cũng nhỏ nên gia đình ông T4 vẫn chưa tháo dỡ căn nhà trên đất. Đến năm 2008 gia đình ông T4 nhận được thông báo tranh

chấp của ông Võ Phước Q tại UBND xã T. Năm 2011 nhận được thông báo của Tòa án về việc không thụ lý giải quyết yêu cầu tranh chấp của ông Q. Như vậy, đất vẫn thuộc quyền sử dụng của gia đình ông T4. Năm 2015 ông T4 chết, con ông T4 là bà Huỳnh Thị T1 tiếp tục sử dụng đất. Đến năm 2019 ông Ý (con ông T4) lên thăm đất thì phát hiện có người rào thửa đất, nên đã báo UBND xã T, ngay sau đó thì ông Ý nhận được giấy mời hòa giải do bà S và ông L khởi kiện và vụ án đang được giải quyết cho đến hiện nay.

Nay bà Nguyễn Thị C ông Nguyễn Văn L khởi kiện yêu cầu gia đình ông T4 hoàn trả thửa đất số 33/922,6m^2 tờ bản đồ 32, xã T, thành phố B thì các bị đơn không đồng ý. Lý do như các bị đơn đã trình bày ở trên thửa đất 33/922,6m^2 tờ bản đồ 32, xã T, thành phố B là đất do cha của các bị đơn là ông T4 mua, đã kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng, ông T4 chỉ cho ông T3 ở nhờ, sau đó ông T3 tự ý bán cho bà N và bà N bán lại cho người khác. Việc mua bán chỉ bằng giấy tay nên không hợp pháp. Hơn nữa thửa đất số 33 gia đình ông T4 canh tác sử dụng ổn định từ nhiều năm nay.

Mặt khác các bị đơn cho rằng gia đình ông T4 không mua bán gì với bà C ông L nên không có liên quan gì đến việc chuyển nhượng đất của họ. Các bị đơn đồng ý với kết quả định giá tại biên bản định giá của Tòa án thành phố Bà Rịa đã lập ngày 01-4-2021.

3. Quá trình tố tụng bị đơn ông Nguyễn Minh Đ *và những người thừa kế của bà* Nguyễn Thị S *cùng trình bày:*

Bà Nguyễn Thị S chết ngày 08/4/2021, những người thừa kế của bà S gồm: Ông Nguyễn Minh Đ (chồng), bà Phạm Thị T (mẹ ruột), Nguyễn Minh M (con ruột), Nguyễn Minh M1 (con ruột). Ông Đ xác nhận ngày 25/02/2006 vợ chồng ông Đ bà S nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Võ Phước Q bà Phạm Thị B một thửa đất mà nguồn gốc là do ông Q mua lại của bà Trần Thị N. Thời điểm mua thửa đất này ông Q bà B đưa cho ông bà một sổ đóng thuế đất nông nghiệp chứ chưa có chứng nhận quyền sử dụng đất. Trước khi mua ông Đ có đến xem đất nhiều lần và có gặp ông Huỳnh Văn T4 làm ruộng ở gần đó thì ông T4 cũng nói rằng thửa đất này không phải của ông T4, vì vậy ông Đ mới đồng ý mua (sự việc này có người làm chứng là ông Trần Văn T3). Khi mua hiện trạng trên đất có 01 căn nhà cấp 4 cũ, trên đất còn có chỗ cột bò. Sau khi ông Đ mua thì ông không trực tiếp sử dụng đất mà cho gia đình bà H2, ông T3 (con bà N) sử dụng do nhà bà H2 ở gần đó.

Thửa đất có ranh giới là hàng cây xà cừ xung quanh thửa đất, cuối năm 2006 do bão nên một số cây bị gãy, một số cây do làm đường nông thôn nên bị đốn hạ, hiện nay vẫn còn một số gốc cây ở ranh giới giữa thửa đất này với các thửa đất liền kề. Theo ông Đ thì các thửa đất liền kề là của ông T4 và hàng cây xà cừ trồng làm ranh giới cũng chính do ông Thuận t để phân định thửa đất này với các thửa đất của ông T4. Sau đó ông Đ làm thủ tục kê khai để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thì được biết thửa đất này đã được cấp giấy cho ông Huỳnh Văn T4 nên ông Đ đã khởi kiện ra Tòa, khi gặp ông T4 thì ông T4 đề nghị ông liên hệ với ông Huỳnh Văn Ý (con ông T4). Ông Đ đã gặp trực tiếp

ông Ý thì ông Ý nói rằng đất của cha mình và hiện giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp ngân hàng nên từ chối cho mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó vì lý do chuyển công tác, bận việc gia đình nên ông Đ không thể tiếp tục khởi kiện nữa. Đến ngày 15/11/2019 vợ chồng ông Đ viết giấy tay chuyển nhượng diện tích 922,6m^2 nêu trên cho vợ chồng bà C ông L.

Theo ông Đ thì thực chất thửa đất này là của gia đình bà N sử dụng từ trước đến nay, chuyển nhượng lại cho nhiều người khác nhau, hiện nay bà C ông L là người mua sau cùng. Bà N được cấp sổ thuế đất nông nghiệp hợp pháp và sổ được cấp năm 1991 trước khi ông T4 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do vậy ông Đ đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà C ông L.

4. Người có quyền và nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị B *trình bày:*

Bà Phạm Thị B là vợ ông Võ Phước Q, ông Q đã chết năm 2020, những người thừa kế của ông Q gồm: bà Phạm Thị B (vợ); Võ Phước H1 (con ruột); Võ Phước M2 (con ruột).

Năm 2000, ông Võ Phước Q viết giấy sang nhượng diện tích khoảng 800m^2 trên đất có 01 căn nhà cấp 4 với các con của bà Trần Thị N gồm Trần Văn B1, Trần Văn L2, Trần Diễm P và Trần Thị H2. Khi mua bên bán có giao 01 sổ kê khai đóng thuế đất nông nghiệp đứng tên bà N. Sau khi mua thì vợ chồng bà B không ở trực tiếp trên đất mà chỉ dùng làm chỗ để đồ, sau đó ông bà có cho một người ở nhờ, nhưng người này sử dụng nhà để nấu chì gây ô nhiễm nên ông bà không cho ở nhờ nữa. Thời điểm đó, ranh giới để phân định thửa đất số 33 với các thửa đất liền kề là hàng cây xà cừ đã trồng sẵn trên đất. Đến năm 2006 ông Q bà B viết giấy tay bán thửa đất cho ông Đ bà S.

Từ khi vợ chồng bà B mua đất cho đến khi bán lại cho ông Đ bà S thì không có ai tranh chấp. Bà B khẳng định thửa đất 33/922,6m^2 tờ bản đồ 32, xã T, thành phố B là đất vợ chồng bà mua từ các con bà N sau đó bán lại cho ông Đ bà S nên nay bà không có ý kiến gì đối với thửa đất này nữa.

5. Người có quyền và nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị H2 *trình bày:*

Năm 1987, vợ chồng bà Trần Thị H2 ông Trần Văn T3 khai phá thửa đất tại khu vực P, nay là thửa đất 33/922,6m^2 tờ bản đồ 32, xã T, thành phố B và có cất 01 căn nhà lá để ở và làm nấm rơm trên đất. Vợ chồng bà H2 ở được một thời gian khoảng 2 năm thì chuyển sang thửa đất đối diện ở và cho mẹ ruột bà H2 là bà Trần Thị N sử dụng thửa đất này. Bà N có xây dựng trên đất một căn nhà cấp 4 để ở nhưng bà N chỉ ở được một thời gian thì chết. Trong quá trình ở thì bà N được cấp 01 sổ kê khai đóng thuế đất nông nghiệp. Sau khi bà N chết thì có vợ chồng em trai bà H2 là ông Trần Văn B1 ở nhà đất này nhưng sau đó gia đình có xích mích nên ông B1 không ở nữa. Từ khi ông B1 dọn đi thì không còn ai ở trực tiếp trên đất nữa. Do vợ chồng bà H2 ở đối diện nên thỉnh thoảng vẫn canh tác trồng bắp trên đất. Sau khi bà N chết được khoảng 2 năm thì anh em trong gia đình bàn bạc bán thửa đất này để lấy tiền xây mộ cho mẹ. Vì thế nên các anh em gồm Trần Văn B1, Trần Văn L2 và Trần Diễm P ký giấy bán thửa đất này cho ông Võ Phước Q và bà Phạm Thị B, ông Q bà B cũng không

trực tiếp ở trên đất mà cho người ta mướn để nấu chì, làm được 1 năm thì ông Q bà B không cho mướn nữa, sau đó nghe nói ông Q bán lại cho vợ chồng ông Đ bà S.

Từ khi vợ chồng bà H2 sử dụng đất cho đến bà N rồi ông B1 sử dụng không có ai tranh chấp. Bà H2 cho biết ông Huỳnh Văn T4 có rất nhiều thửa ruộng ở gần đó, ông T4 thường làm ruộng ở đây nhưng không tranh chấp hay có ý kiến gì về việc gia đình bà sử dụng thửa đất này cả. Thời điểm đó đất ở khu vực này bỏ hoang rất nhiều, gia đình bà H2 sử dụng đất nhưng do không hiểu biết, cuộc sống khó khăn chỉ lo làm ăn nên không thực hiện việc kê khai để cấp giấy chứng nhận QSD đất.

Quá trình làm việc tại Tòa, bà Huỳnh Thị T1 là con ruột ông Huỳnh Văn T4 cho rằng vì thửa đất này là đất gò không sử dụng canh tác trồng lúa được nên ông T4 cho ông T3 (chồng bà H2) mượn đất để sử dụng. Ông T3 có xây dựng 01 căn nhà cấp 4 để ở và làm nấm rơm, sau đó ông T3 bán lại cho mẹ vợ là bà N. Bà H2 không đồng ý với lời khai của bà T1 như nêu trên, điều đó là không đúng sự thật vợ chồng bà không mượn đất của ông T4 mà thực sự thửa đất này là do vợ chồng bà khai phá từ năm 1987 khi đó đất còn là gò cao chính vợ chồng bà là người khai phá san bằng thửa đất. Tại phiên tòa ông Ý lại cho rằng ông T4 cho ông B1 (Tám Bền) ở nhờ trên đất cũng là sai sự thật, vì ông B1 là em ruột của bà H2 và ông B1 không phải là Tám B2.

Vợ chồng bà H2 sinh sống ở khu vực này từ trước đến nay, nên bà biết ông T4 không sử dụng thửa đất này bao giờ, bởi vì vợ chồng bà khai phá từ năm 1987 sau đó bà N sử dụng rồi đến ông B2 sử dụng. Sau này gia đình bán lại cho người khác thì họ để trống không sử dụng. Bà ở gần nên thỉnh thoảng có trồng bắp trên đất, khi bà trồng bắp thì ông Ý (con ông T4) có hỏi ông T4 là đất đó ai trồng bắp thì ông T4 trả lời thím T3 (là bà H2) trồng thì ông Ý cũng không có ý kiến gì nữa.

Bà H2 khẳng định thửa đất 33/922,6m^2 tờ bản đồ 32, xã T, thành phố B là đất do vợ chồng bà khai phá từ ban đầu, sau đó đã bán lại cho người khác nên nay bà không có ý kiến gì đối với thửa đất này nữa. Các ông là Trần Văn B1, Trần Văn L2 và Trần Diễm P người thì ở xa người thì bị bệnh nên không đến Tòa làm việc được. Thực chất các em bà H2 cũng không biết rõ về thửa đất mà chỉ là người thừa kế của bà N nên ký giấy bán đất cho ông Q thôi. Còn vợ chồng bà mới là người khai phá ban đầu và ở gần nên mới biết rõ về nguồn gốc thửa đất cũng như quá trình sử dụng đất.

6. Ý kiến của Ủy ban nhân dân thành phố B*:*

Ngày 18/6/1992, ông Huỳnh Văn T4 có đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại xã H. Tại bảng kê khai đất đai kèm theo đơn xin cấp giấy ông T4 có đề nghị cấp giấy thửa số 01, tờ bản đồ số 14 diện tích 7.000m^2 xã H được hội đồng xét duyệt xã H xác nhận ngày 10/10/1992 với nội dung "đề nghị cấp". Tại sổ mục kê ruộng đất năm 1992 xã H, huyện C thể hiện thửa đất số 01 tờ bản đồ số 14 diện tích 7.000m^2 do ông Huỳnh Văn T4 đăng ký kê khai chủ sử dụng, loại đất là Rg/tre. Ngày 12/12/1992 UBND huyện C đã cấp giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất số A054945 cho ông Huỳnh Văn T4 với tổng diện tích 103.291m^2 tại xã H gồm 83 thửa đất, trong đó có thửa số 01 diện tích 7.000m^2(bản đồ năm 1992).

Ngày 09/12/2011 Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thị xã B xác nhận tại trang IV giấy chứng nhận QSD đất với nội dung: *"Nội dung về diện tích sử dụng có sự thay đổi, nay xác nhận như sau: thửa đất số 573, 593, 624, 646, 592, 617, 638, 13, 14, 27, 28, 40, 41, 60, 77, 78, 59 (cũ 335, 336, 375, 374, 373, 372, 334, 377, 376, 386, 387, 389, 390, 391, 392, 394, 10, 11, 12, 13), tờ bản đồ 28, 34 (cũ 21, 26) có diện tích là 20.457,3m^2 đất nông nghiệp,* xã H, thị xã B *theo bản vẽ kiểm tra ngày 09/6/2011"*.

Ngày 06/01/2013 Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thị xã B xác nhận tại trang IV giấy chứng nhận QSD đất với nội dung: "*Nội dung về diện tích sử dụng có sự thay đổi, nay xác nhận như sau: ....., thửa 30/2.298,6m^2, thửa 31/1.964,5m^2, thửa 32/2.732,3m^2, thửa 33/922,6m^2, thửa 34/2.889,0m^2 ..... đất nông nghiệp, tờ bản đồ 32, 34, 35* xã T, thành phố B *theo bản vẽ kiểm tra ngày 09/11/2012. Tổng diện tích sử dụng 100.984,0m^2 (có 300m^2 đất ở).*

Qua đối chiếu bản đồ năm 2008 và bản đồ năm 1992 xác định thửa 33 diện tích 922,6m^2 tờ bản đồ 34 xã T – Bản đồ năm 2008 trước đây thuộc một phần thửa số 01 diện tích 7.000m^2 tờ bản đồ 24 xã H – Bản đồ năm 1992. Do vậy, UBND thành phố B nhận thấy việc cấp giấy chứng nhận QQSD đất số A54945 ngày 12/12/1992 đối với diện tích 7.000m^2 thuộc thửa đất số 01 tờ bản đồ 24 xã H – Bản đồ năm 1992 (đã được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thị xã B chỉnh lý biến động thành thửa số 33 diện tích 922,6m^2 và một số thửa đất khác) cho ông Huỳnh Văn T4 là phù hợp với hồ sơ địa chính và đúng quy định của pháp luật.

7. Người làm chứng ông Trần Văn T3 *trình bày:*

Ông Trần Văn T3 là chồng của bà Trần Thị H2, ông T3 hoàn toàn đồng ý với ý kiến trình bày của bà H2 ở trên. Ông T3 cho biết năm 1987 vợ chồng ông T3 bà H2 sinh sống và khai phá khu đất ở khu vực xã H (nay là xã T) khu đất vợ chồng ông khai phá là đất gò gần phía núi, trong đó có thửa đất 33/922,6m^2 tờ bản đồ 32, xã T, thành phố B. Ông Huỳnh Văn T4 là người khai phá sau ông và khai phá phần đất phía dưới để trồng lúa. Trên thửa đất này ông T3 có cất 01 căn nhà lá để ở và làm nấm rơm trên đất. Vợ chồng ông T3 ở được một thời gian thì chuyển sang thửa đất đối diện để ở và cho mẹ vợ là bà Trần Thị N sử dụng thửa đất này. Bà N có xây dựng trên đất một căn nhà cấp 4 để ở nhưng bà N chỉ ở được khoảng 2 năm thì chết. Trong quá trình ở thì bà N được cấp 01 sổ kê khai đóng thuế đất nông nghiệp. Sau khi bà N chết thì có vợ chồng ông Trần Văn B1 ở nhà đất này một thời gian ngắn nhưng do vợ ông B1 và ông có xích mích nên ông không cho ông B1 ở nữa. Từ khi ông B1 dọn đi thì không còn ai ở trực tiếp trên đất nữa. Do vợ chồng ông ở đối diện nên thỉnh thoảng vẫn có trồng bắp trên đất.

Sau khi bà N chết được khoảng 2 năm thì anh em trong gia đình bàn bạc bán thửa đất này để lấy tiền xây mộ cho mẹ. Vì thế nên các em bà H2 gồm Trần

Văn B1, Trần Văn L2 và Trần Diễm P ký giấy bán thửa đất này cho ông Võ Phước Q và bà Phạm Thị B, ông Q bà B cũng không trực tiếp ở trên đất mà cho người ta mướn để nấu chì, làm được 1 năm thì ông Q bà B không cho mướn nữa, sau đó ông Q bán lại cho vợ chồng ông Đ bà S. Trong quá trình ông Q sử dụng đất để nấu chì có gây ô nhiễm chính ông và ông T4 có đến ấp để khiếu nại. Do vậy, ông T3 khẳng định ông T4 có ruộng ở sát đó nên thường xuyên lui tới và biết rõ thửa đất số 33 ban đầu do gia đình ông sử dụng, sau đó đến bà N và bán lại cho ông Q.

Từ khi vợ chồng ông sử dụng đất cho đến bà N rồi ông B1 sử dụng không có ai tranh chấp. Ông T4 có rất nhiều thửa ruộng ở gần đó, ông T4 thường làm ruộng ở đây nhưng không tranh chấp hay có ý kiến gì về việc gia đình ông sử dụng đất cả. Thời điểm đó đất ở khu vực này bỏ hoang rất nhiều, gia đình ông sử dụng nhưng sau đó đã để lại cho bà N, biết bà N có lập sổ nộp thuế đất ở xã H.

Quá trình làm việc tại Tòa, bà Huỳnh Thị T1 là con ruột ông Huỳnh Văn T4 cho rằng vì thửa đất này là đất gò không sử dụng canh tác trồng lúa được nên ông T4 cho ông mượn đất để sử dụng. Ông T3 không đồng ý với lời khai của bà T1, điều đó là không đúng sự thật vợ chồng ông không mượn đất của ông T4 mà thực sự thửa đất này là do vợ chồng ông khai phá từ năm 1987 khi đó đất còn là gò cao chính vợ chồng ông là người khai phá san bằng thửa đất.

Theo ông T3 thì ông T4 không sử dụng thửa đất này bao giờ, bởi vì vợ chồng ông khai phá từ năm 1987 sau đó bà N sử dụng rồi đến ông B1 sử dụng. Sau này gia đình bán lại cho người khác thì họ để trống không sử dụng. Ông ở gần nên thỉnh thoảng có trồng bắp trên đất, khi ông trồng bắp thì ông Ý (con ông T4) có hỏi ông T4 là đất đó ai trồng bắp thì ông T4 trả lời thím T3 (là bà H2) trồng thì ông Ý cũng không có ý kiến gì nữa.

Ông T3 xác định thửa đất 33/922,6m^2 tờ bản đồ 32, xã T, thành phố B là đất vợ chồng ông khai phá từ ban đầu nhưng gia đình ông đã bán lại cho người khác nên nay ông không có ý kiến gì đối với thửa đất này nữa.

Tại Tòa ông Đ có trình bày là thời điểm năm 2006 khi vợ chồng Đ mua lại thửa đất này của ông Q thì có ông là người làm chứng và việc mua bán này có cả ông T4 chứng kiến nhưng ông T4 không có ý kiến gì. Theo ông T3 lời khai của ông Đ là hoàn toàn đúng vì khi vợ chồng Đ mua lại thửa đất này của ông Q thì ông ký người làm chứng, đồng thời khi hai bên làm thỏa thuận mua bán thì làm tại nhà ông và có cả ông T4 chứng kiến vì ông T4 làm ruộng ở đây nên thường xuyên có mặt, ông T4 hoàn toàn không có ý kiến gì.

Gia đình ông T3 bà H2 sinh sống ở đây 38 năm nay, nhà ông đối diện với thửa đất này nên biết rất rõ từ trước đến nay ông T4 chưa bao giờ nói thửa đất này là của ông T4 và sau khi ông T4 chết thì gia đình ông T4 cũng chưa ai nói rằng thửa đất này của ông T4 cả. Mặt khác, ở khu vực này tất cả các thửa đất của ông T4 đều là đất ruộng, ông T4 chỉ làm ruộng chứ không canh tác trên đất gò. Đất gò, đất núi là do ông khai phá và canh tác sử dụng. Năm 1995 giữa ông T3 và ông T4 có xảy ra tranh chấp nhưng là tranh chấp thửa đất giáp núi chứ không

phải tranh chấp thửa đất này, thửa đất này nằm phía bên kia đường. Ông T3 cam kết lời trình bày của mình là đúng sự thật.

8. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2023/DS-ST ngày 17-5-2023 của Tòa án nhân dân thành phố Bà Rịa:

Căn cứ Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a, c khoản 1 Điều 39, Điều 235, Điều 227, 228 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 170, 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 236 Bộ luật Dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 26 Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị C về việc tranh chấp quyền sử dụng đất đối với ông Huỳnh Văn Ý, bà Huỳnh Thị T1, bà Huỳnh Thị H.

2. Công nhận ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị C được quyền sử dụng: Diện tích 775,4m^2 đất tại thửa 33 tờ bản đồ 32 xã T, thành phố B.

3. Buộc ông Huỳnh Văn Ý, bà Huỳnh Thị T1, bà Huỳnh Thị H có trách nhiệm giao trả diện tích 775,4m^2 đất tại thửa 33 tờ bản đồ 32 xã T, thành phố B cho ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị C.

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền về đất đai chỉnh lý giảm thửa đất số 33 tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A054945 do UBND huyện C, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 12-12-1992 cho ông Huỳnh Văn T4.

Ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị C có trách nhiệm liên hệ với cơ quan chức năng về quản lý đất đai để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

4. Công nhận giao dịch chuyển nhượng thửa đất số 33 tờ bản đồ 32, xã T, thành phố B ngày 15/11/2019 giữa ông Nguyễn Minh Đ bà Nguyễn Thị S và ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị C là hợp pháp.

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

9. Nội dung kháng cáo:

Ngày 30/5/2023, Tòa án nhân dân thành phố Bà Rịa nhận được đơn kháng cáo của bị đơn ông Huỳnh Văn Ý, bà Huỳnh Thị H và bà Huỳnh Thị T1 có đơn nội dung: Kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

10. Tại phiên tòa phúc thẩm:

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

11. Kiểm sát viên phát biểu quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu như sau:

Về tố tụng: Quá trình thụ lý, giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán, thành viên Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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:

[1.1] Đơn kháng cáo của ông Huỳnh Văn Ý, bà Huỳnh Thị H, bà Huỳnh Thị T1 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.

[1.2] Xét sự vắng mặt của đương sự tại phiên tòa: Các đương sự vắng mặt đã được Tòa án triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa, nhưng vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai không vì sự kiện bất khả kháng hay trở ngại khách quan, căn cứ vào Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Xét nội dung kháng cáo của ông Huỳnh Văn Ý, bà Huỳnh Thị H, bà Huỳnh Thị T1 thì thấy:

[2.1] Căn cứ Công văn số 9191/UBND-VP ngày 31/8/2022 của Ủy ban nhân dân thành phố B và giấy chứng nhận QSD đất số A054945 ngày 12/12/1992 thì có cơ sở để xác định: Diện tích 775,4 m^2 đất tại thửa 33 tờ bản đồ 34 xã T, thành phố B nằm trong tổng diện tích đất 103.291 m^2 đã được UBND huyện C cấp giấy chứng nhận QSD đất cho gia đình ông Huỳnh Văn T4 vào ngày 12/12/1992.

[2.2] Xét việc sử dụng đất của các đương sự đối với phần diện tích đất tranh chấp:

[2.2.1] Xét việc sử dụng đất của gia đình ông Huỳnh Văn T4, ông Huỳnh Văn Ý, bà Huỳnh Thị H, bà Huỳnh Thị T1:

Theo ông Ý, bà H và bà T1 cho rằng: Mục đích sử dụng 7.000 m^2 đất của thửa đất số 01 trong Giấy chứng nhận QSD đất cấp cho ông T4 năm 1992 ký hiệu loại đất Rg/tre; nhưng thực tế thì phần diện tích đất tranh chấp 775,4 m^2 là gò cao; gia đình sử dụng phần đất này nhằm mục đích để vật tư từ trước năm 1975.

Hội đồng xét xử xét thấy: Ông Huỳnh Văn Ý, bà Huỳnh Thị H, bà Huỳnh Thị T1 không cung cấp được tài liệu chứng cứ chứng minh đã trực tiếp sử dụng phần đất tranh chấp từ sau khi được cấp giấy. Do đó, không có cơ sở để xác định gia đình ông T4 sử dụng đất từ năm 1992 đến nay.

[2.2.2] Xét việc sử dụng đất của gia đình các ông (bà): Trần Thị H2, Trần Thị N, Phạm Thị B, Nguyễn Minh Đ:

Theo lời trình bày của ông (bà) H2, N, B, Đ cho rằng: Vợ chồng bà Trần Thị H2 và ông Trần Văn T3 khai phá từ năm 1987. Sau đó, ông T3 bà H2 chuyển nhượng thửa đất cho bà Trần Thị N, bà N đã xây dựng 01 căn nhà cấp 4 trên thửa đất từ năm 1991 để sinh sống. Sau khi bà N chết, ngày 26/6/2000 các con bà N gồm: Trần Văn B1, Trần Văn L2, Trần Diễm P và Trần Thị H2 viết giấy tay chuyển nhượng thửa đất cho ông Võ Phước Q, bà Phạm Thị B có xác nhận của Công an ấp B3, xã H. Vợ chồng ông Q tiếp tục quản lý sử dụng thửa đất và đến ngày 25/02/2006 vợ chồng ông Q bà B viết giấy tay chuyển nhượng thửa đất trên cho bà Nguyễn Thị S, có người làm chứng ông Trần Văn T3 và ông Đào Nguyên P1. Sau khi nhận chuyển nhượng vợ chồng bà S ông Đ tiếp tục quản lý và sử dụng thửa đất. Ngày 15/11/2019 vợ chồng bà S ông Đ viết giấy tay chuyển nhượng thửa đất cho vợ chồng ông L bà C. Quá trình sử dụng đất ông L bà C làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì phát hiện thửa đất số 33/922,6m^2 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng cho ông Huỳnh Văn T4 năm 1992.

Hội đồng xét xử xét thấy:

Căn cứ chứng cứ là giấy xác nhận đã đăng ký kê khai sử dụng đất nông nghiệp số 158 ngày 31/8/1991 của Hội đồng xét duyệt kiểm kê ruộng đất UBND huyện C thì thấy rằng bà N là người đăng ký kê khai để đóng thuế sử dụng đất đối với thửa đất này từ năm 1991 trước thời điểm ông Huỳnh Văn T4 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đồng thời năm 1993 bà Trần Thị N được cấp sổ kê khai diện tích và thu nộp thuế nông nghiệp số 713/TNN ngày 13/5/1993 của UBND thị trấn B, huyện C, tỉnh Đồng Nai (cũ). Theo kết quả xác minh tại xã T thì bà Trần Thị N không đăng ký kê khai thửa đất nào khác. Như vậy có cơ sở để khẳng định sổ đóng thuế sử dụng đất được cấp cho bà N là đóng thuế đối với thửa đất bà N đang thực tế sử dụng tại thời điểm năm 1993 theo sự đăng ký kê khai của bà N.

Theo xác nhận của các đương sự (trong đó có người kháng cáo – ông Ý, bà T1, bà H) đều xác nhận: Trên diện tích đất tranh chấp có 01 căn nhà do bà N xây dựng để ở từ năm 1991. Lời xác nhận của các đương sự phù hợp với biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án "Trên đất có căn nhà cấp 4", và đúng với căn nhà thể hiện trong những bức ảnh do phía người kháng cáo cung cấp.

Mặt khác, theo xác nhận của người kháng cáo tại phiên tòa: Thì phần diện tích đất tranh chấp được ông Huỳnh Văn T4 (cha của người kháng cáo) cho ông Trần Văn T3 (con rể của bà N) mượn sử dụng từ năm 1987. Tuy nhiên, gia đình ông T4 không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh việc cho ông T3 mượn đất.

Đồng thời, trong suốt thời gian sử dụng đất của các ông (bà): Trần Thị H2, Trần Thị N, Phạm Thị B, Nguyễn Minh Đ từ năm 1987 đến nay (trong đó có việc bà N xây dựng nhà để ở trên đất tranh chấp vào năm 1990) thì ông Huỳnh Văn T4 và các con của ông T4 (sau này ông T4 chết) không có làm đơn khiếu nại giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất.

Như vậy có căn cứ để xác định: Diện tích đất tranh chấp 775,4 m^2 thuộc thửa đất số 33 đã được các ông (bà): Trần Thị H2, Trần Thị N, Phạm Thị B, Nguyễn Minh Đ trực tiếp sử dụng từ năm 1987 đến nay. Ông Huỳnh Văn T4 có rất nhiều thửa đất liền kề và ông T4 là người trực tiếp canh tác sử dụng các thửa đất của mình nên biết rõ thửa đất số 33 do nhiều người canh tác sử dụng, mặc dù ông T4 được cấp giấy chứng nhận QSD đối với thửa đất số 33 tuy nhiên ông T4 không có đơn thư khiếu nại, khởi kiện để chứng minh mình là chủ sử dụng hợp pháp đối với phần diện tích đất tranh chấp. Các bị đơn cũng thừa nhận trước đây là ông Q, sau đó đến ông Đ và nay là bà C ông L là những người chủ động khởi kiện ông T4 để được công nhận quyền sử dụng đối với thửa đất số 33. Tính từ năm 1992, khi ông T4 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với thửa đất 33 tính đến nay đã quá 30 năm nhưng gia đình ông T4 không quản lý sử dụng thửa đất là vi phạm nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai.

Như đã phân tích ở trên, năm 1987 vợ chồng ông T3 khai phá thửa đất, năm 1991 chuyển giao quyền quản lý cho bà N, năm 2000 chuyển giao quyền quản lý sử dụng cho ông Q bà B, năm 2006 chuyển giao quyền sử dụng cho ông Đ bà S và năm 2019 chuyển giao quyền quản lý cho ông L bà C. Quá trình sử dụng của bà T3, bà N, ông Q, bà B là liên tục, công khai và ngay tình từ năm 1987 đến nay đã hơn 30 năm. Ông Ý, bà H, bà T1 cho rằng mình là chủ sử dụng hợp pháp nhưng từ năm 1987 đến nay nhưng không canh tác quản lý sử dụng đất và cũng không có bất cứ tranh chấp nào đối với những người trực tiếp quản lý sử dụng thửa đất là hoàn toàn không phù hợp. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm công nhận quyền sử dụng cho người đang thực tế sử dụng đất từ năm 1987 đến nay là hoàn toàn có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

[2.3] Tại hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T4 năm 1992 cấp giấy theo chủ trương cấp đồng loạt, không đo đạc trên thực tế, nên đã không phát hiện ông Huỳnh Văn T4 không trực tiếp sử dụng đất, mà trên đất đã có nhà cấp 4 do bà Trần Thị N xây dựng và đang ở trên đất. Do đó, việc UBND huyện C cấp giấy cho ông T4 vào năm 1992 đối với phần diện tích đất tranh chấp (diện tích đất bà N đang trực tiếp sử dụng) là không có căn cứ pháp luật. Tòa án cấp sơ thẩm đã kiến nghị đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền chỉnh lý giảm thửa 33 thể hiện trên Giấy chứng nhận QSD đất số A 054945 cấp cho ông T4 ngày 12/12/1992 là phù hợp.

[3] Các quyết định khác của bản án không bị kháng cáo, kháng nghị nên có hiệu lực pháp luật; nên không xem xét, giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

Từ những phân tích và nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của ông Ý, bà H và bà T1; nên giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên ông Ý, bà H, bà T1 phải chịu 300.000 đồng. Tuy nhiên, ông Ý, bà H, bà T1 là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí, nên miễn án phí cho ông Ý, bà H, bà T1 là phù hợp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Huỳnh Văn Ý, bà Huỳnh Thị H và bà Huỳnh Thị T1;

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 23/2023/DS-ST ngày 17/5/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Bà Rịa; cụ thể như sau:

Áp dụng: Điều 101, 102, 166, 167, 169, 170, 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 236 Bộ luật Dân sự; Điều 12, Điều 26 Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị C;

1.1. Công nhận giao dịch chuyển nhượng thửa đất số 33 tờ bản đồ 34, xã T, thành phố B ngày 15/11/2019 giữa ông Nguyễn Minh Đ bà Nguyễn Thị S và ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị C là hợp pháp.

1.2. Công nhận cho ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị C được quyền sử dụng hợp pháp diện tích 775,4 m^2 đất tại thửa 33 tờ bản đồ 32 xã T, thành phố B. Vị trí tứ cận thửa đất theo Mảnh trích đo địa chính của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố B xác nhận ngày 20/5/2021.

1.3. Buộc ông Huỳnh Văn Ý, bà Huỳnh Thị T1, bà Huỳnh Thị H có trách nhiệm giao diện tích 775,4 m^2 đất nêu trên cho ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị C quản lý và sử dụng.

1.4. Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền về đất đai chỉnh lý giảm diện tích 775,4 m^2 nằm trong thửa đất số 33 tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A054945 do UBND huyện C, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 12-12-1992 cho ông Huỳnh Văn T4 do đã công nhận cho ông L, bà C.

1.5. Các đương sự được quyền liên hệ tới cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quyết định của bản án và quy định của pháp luật về đất đai.

2. Về lệ phí sao lục hồ sơ, đo đạc, định giá tài sản: Nguyên đơn ông L bà C tự nguyện nộp toàn bộ và đã nộp xong.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Minh Đ phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị C được hoàn trả số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số TU/2020/0003042 ngày 10-11-2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bà Rịa.

Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho ông Huỳnh Văn Ý, bà Huỳnh Thị T1, bà Huỳnh Thị H.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Miễn toàn bộ án phí dân sự phúc thẩm cho ông Huỳnh Văn Ý, bà Huỳnh Thị T1, bà Huỳnh Thị H.

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 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 30/01/2024.

(Kèm theo Mảnh trích đô địa chính năm 2021 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Bà Rịa xác nhận ngày 20/5/2021).

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh BR-VT;
- TAND TP Bà Rịa;
- Chi cục THADS TP Bà Rịa;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Cao Xuân Long