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: 131/2025/DS-PT
Ngày 25 - 6 - 2025
V/v " Tranh chấp quyền sử dụng đất và xác định phần sở hữu, quyền sử dụng đất trong khối tài sản chung"

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 Trịnh Hoàng Anh

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

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu: bà Bùi Thị Doan - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 18, 25 tháng 6 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 23/2025/TLPT-DS ngày 12/02/2025 về việc *"Tranh chấp quyền sử dụng đất và xác định phần sở hữu, quyền sử dụng đất trong khối tài sản chung"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 93/2024/DS-ST ngày 30/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Long Điền bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 102/2025/QĐ-PT ngày 18/04/2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 116/2025/QĐ-PT ngày 16/5/2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1955 (có mặt) và bà Nguyễn Thị V, sinh năm 1958 (có mặt);

Địa chỉ: D, đường T, Phường E, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn T: Ông Nguyễn Thành C, sinh năm 1958; địa chỉ: 1 đường C, Phường D, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt).

- Bị đơn: Ông Phạm Văn T1, sinh năm 1962 (có mặt) và bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1967 (có mặt);

Địa chỉ: Tổ E, ấp H, xã P, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Ngọc P, sinh năm 1970 (vắng mặt) và bà Đặng Thị N1, sinh năm 1975 (vắng mặt);

Địa chỉ: Tổ A, ấp L, xã P, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

2. Ông Hoàng Văn T2, sinh năm 1966 (vắng mặt) và bà Nguyễn Thị N2, sinh năm 1971(vắng mặt);

Địa chỉ: Tổ A, ấp H, xã P, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

3. Bà Hoàng Thị T3, sinh năm 1994 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số B tổ I, ấp H, xã P, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

4. Ông Nguyễn Thanh V1, sinh năm 1970 (vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp P, xã P, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

5. Ông Trần Văn S, sinh năm 1972 (vắng mặt) và bà Cao Thị S1, sinh năm 1975 (vắng mặt);

Địa chỉ: Tổ D, ấp H, xã P, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

6. Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố H

Địa chỉ: B đường N, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Quốc T4 - Chức vụ: Tổng Giám đốc (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Gia H - Chức vụ: Giám đốc Chi nhánh V4 (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền lại: Ông Lê Văn T5, sinh năm 1972 (vắng mặt) và bà Phạm Thị Như D, sinh năm 1989 (vắng mặt); địa chỉ liên lạc: Số F đường L, Phường G, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Người kháng cáo: ông Phạm Văn T1, là bị đơn trong vu án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung, quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị V và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn cùng trình bày:

Năm 2016, ông T và bà V nhận chuyển nhượng của ông Hoàng Văn T2 và bà Nguyễn Thị N2 thửa đất số 413, tờ bản đồ số 37, diện tích 118m^2 tại xã P, huyện L và thửa đất số 411, tờ bản đồ số 37 diện tích 84,5m^2 tại xã P, huyện L cùng sử dụng chung với người khác (Đất đã được Ủy ban nhân dân huyện L cấp giấy CNQSD đất ngày 24/6/2013 cho ông T2 và bà N2).

Ngày 28/3/2016 ông T và bà V được Ủy ban nhân dân huyện L cấp giấy CNQSD đất đối với 2 thửa đất trên. Riêng thửa số 411 cùng sử dụng chung với vợ chồng ông T1 và bà N.

Tại thời điểm nhận chuyển nhượng là đất trống, không có công trình vật kiến trúc gì. Lúc đó, chỉ thấy phía giáp đất ông T1 đã xây nhà cấp 4 hết đất thuộc thửa số 412 và sang một phần thửa số 411.

Khi mua đất, bên bán ông T2 có xuống chỉ vị trí, ranh đất chứ không đo đạc. Chiều ngang mặt tiền hẻm bêtông dài 5,8m; chiều dài 26,5m; chiều ngang phía sau dài 6m. Ông T và bà V để đất trống, cho đến cuối tháng 7 năm 2020 ông Nguyễn Văn V2 có đất phía sau làm đường đi qua đất của gia đình ông thì ông mới làm thủ tục đo đạc lại đất thì phát hiện ông T1 và bà N đang sử dụng diện tích 19,9m^2 thuộc thửa số 413 theo Mảnh trích đo địa chính ngày 03/8/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L.

Ngày 31/3/2021 ông T và bà V đã làm đơn khởi kiện, yêu cầu Tòa án giai quyết: Buộc ông T1 và bà N phải tháo dỡ công trình, vật kiến trúc để trả lại diện tích 19,9 m^2 thuộc thửa số 413, tờ bản đồ số 37 tại xã P, huyện L cho ông T và bà V.

Ngày 22/5/2023 ông T và bà V có đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu Tòa án giải quyết: Xác định phần sở hữu, quyền sử dụng của nguyên đơn đối với thửa đất số 411, tờ bản đồ số 37 tại xã P, huyện L được sử dụng 1/2 diện tích thửa đất tương đương 42,25m^2. Do bị đơn xây nhà lấn sang phần diện tích 42,25m^2 nên nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải tháo dỡ tài sản để trả lại diện tích lấn chiếm thuộc một phần thửa số 411, tờ bản đồ số 37 tại xã P, huyện L. Cơ sở để xác định phần sở hữu, quyền sử dụng đất là sự thừa nhận của ông T1 tại biên bản làm việc ngày 23/11/2021, cụ thể mỗi bên sử dụng 01 nửa.

Căn cứ Mảnh trích đo địa chính lập ngày 02/5/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L đo đạc theo yêu cầu của Tòa án.

Nay, nguyên đơn xác định lại yêu cầu khởi kiện và yêu cầu Tòa án giải quyết những nội dung sau:

1. Buộc bị đơn phải tháo dỡ tài sản để trả lại diện tích 19,1 m^2 thuộc thửa số 413, tờ bản đồ số 37 tại xã P, huyện L cho nguyên đơn theo Mảnh trích đo địa chính ngày 02/5/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L.

2. Xác định phần sở hữu, quyền sử dụng của nguyên đơn đối với ½ thửa số 411, tờ bản đồ số 37, tại xã P, huyện L tương đương diện tích 42,25m^2. Do bị đơn xây nhà lấn sang diện tích 42,25m^2 của nguyên đơn diện tích 15,3m^2 đất nên yêu cầu bị đơn phải tháo dỡ tài sản để trả lại diện tích 15,3m^2 thuộc thửa số 411, tờ bản đồ số 37, tại xã P, huyện L cho nguyên đơn theo Mảnh trích đo địa chính ngày 02/5/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L.

2. Quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, bị đơn ông Phạm Văn T1, bà Nguyễn Thị N trình bày:

Khoảng tháng 4 năm 2009 vợ chồng ông T1 và ông Nguyễn Thanh V1 có mua của ông Nguyễn Ngọc P và bà Đặng Thị N1 diện tích đất có chiều ngang 30m × dài 26m tại xã P, huyện L. Sau đó ông V1 chia cho vợ chồng ông diện tích ngang 6m × dài 26 m, tổng diện tích 156m^2 (hiện nay là thửa số 413 và 411). Trong đó, có 60m^2 thổ cư, sau đó vợ chồng ông làm thủ tục lên thổ cư thêm 28m^2. Tổng cộng hơn 80m^2 đất thổ cư.

Khi mua bán, hai bên có lập giấy tay nhưng giấy tay đã thất lạc nên không cung cấp được cho Tòa án. Lúc đó, ông V1 có xuống đo và chia đất cho vợ chồng ông đúng như diện tích đã mua bán trước đây và là người trực tiếp làm thủ tục tách thửa, sang tên cho vợ chồng ông. Cùng thời điểm năm 2009 sau khi mua đất và chia đất thì vợ chồng ông tiếp tục gọi cho ông P, ông V1, các hộ xung quanh cùng cán bộ địa phương đến chứng thực đo đạc xác định lại ranh đất, được vợ chồng ông P xác nhận. Khoảng cuối năm 2019, vợ chồng ông xây xong nhà cấp 4 hết diện tích đất (ngang 6m × dài 26m) và sinh sống ổn định cho đến nay, không ai tranh chấp. Việc xây nhà có xin phép khu phố.

Ngày 22/4/2010 vợ chồng ông được Ủy ban nhân dân huyện L cấp giấy CNQSD đất đối với thửa số 412 diện tích 101,5 m^2 và thửa số 411 diện tích 84,5m^2 cùng sử dụng chung với ông Trần Văn S và bà Cao Thị S1.

Vợ chồng ông xác định, việc mua bán đất giữa vợ chồng ông, ông V1 và vợ chồng ông P là đúng, không có tranh chấp gì.

Do vậy, vợ chồng ông đề nghị Tòa án bác đơn khởi kiện của ông T và bà V, không đồng ý tháo dỡ tài sản trả lại đất. Vợ chồng ông T là người mua đất sau, thiếu đất thì phải đi kiện người bán để đòi đất chứ vợ chồng ông không liên quan gì đến việc mua bán đất của vợ chồng ông T. Không đồng ý xác định phần sở hữu, sử dụng thửa số 411, tờ bản đồ số 37 tại xã P, huyện L, mỗi bên được sử dụng 1/2 tương đương diện tích 42,25m^2 vì nếu cộng diện tích 101,5m^2 thuộc thửa số 412 và 42,25m^2 thuộc thửa số 411 thì không đủ diện tích 156m^2 như giấy tờ mua bán trước đây, vợ chồng ông phải được sử dụng diện tích 54,5m^2 thuộc thửa số 411 thì mới đủ diện tích.

3. Quá ttrình tố tụng tại Tòa án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Ngọc P *và bà* Đặng Thị N1 *trình bày:*

Năm 2004 vợ chồng ông có mua miếng đất của ông T8 (không rõ họ tên) và làm thủ tục cấp sổ đỏ diện tích chiều ngang 30m, chiều dài khoảng 26-27m. Đất có tứ cận phía Nam giáp đường mòn rộng 1,5m, phía Bắc giáp đất ông V3, phía Đông giáp đường, phía Tây giáp đất ông V2. Khoảng năm 2008 vợ chồng ông chuyển nhượng lại cho ông T1, ông Nguyễn Thanh V1 và bà Cao Thị S1. Sau này những người này tự tách thửa và có nhờ vợ chồng ông ra Văn phòng công chứng ký giấy tờ chứ vợ chồng ông không biết mỗi người được sử dụng bao nhiêu đất, vị trí, ranh giới đất như thế nào. Do đó, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

4. Quá trình tố tụng tại Tòa án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh V1 *trình bày:*

Ông có đứng ra mua lại một mảnh đất của ông Nguyễn Ngọc P và bà Đặng Thị N1, ngang 30m×dài 26m. Sau đó ông có nhờ Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện L đo đạc chia cho ông Phạm Văn T1 ngang 6m và bà Cao Thị S1 ngang 6m. Diện tích còn lại ông đã chuyển nhượng lại cho người khác. Hiện ông không còn liên quan gì đến đất này nữa.

5. Quá trình tố tụng tại Tòa án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn S trình bày (vợ là bà Cao Thị S1 không có văn bản ý kiến):

Khoảng năm 2010 vợ chồng ông có mua chung với ông Nguyễn Thanh V1 mảnh đất của ông Nguyễn Ngọc P và bà Đặng Thị N1, diện tích ngang 6m, dài khoảng 30m tọa lạc tại xã P, huyện L. Việc mua bán đất có làm hợp đồng chuyển nhượng, có công chứng hợp pháp. Ông V1 có mời địa chính xuống đo đạc, cắm mốc và làm thủ tục tách thửa chứ ông không trực tiếp đi. Tại thời điểm mua là đất trống.

Ngày 22/4/2010, vợ chồng ông được Ủy ban nhân dân huyện L cấp giấy CNQSD đất số BB 210438 đối với thửa số 413, tờ bản đồ số 37, diện tích 118 m^2, trong đó có 40m^2 đất ở và 78m^2 đất trồng cây hàng năm.

Sau khi được cấp giấy chứng nhận thì vợ chồng ông không đo đạc lại nữa, vì mới đo đạc tách thửa sang tên. Trên đất vợ chồng ông cũng không có xây dựng công trình, vật kiến trúc gì mà để đất trống.

Đến năm 2013, vợ chồng ông chuyển nhượng toàn bộ thửa đất nêu trên cho ông Hoàng Văn T2 và Nguyễn Thị N2. Sau đó ông T2 và bà N2 chuyển nhượng cho ai nữa thì ông không rõ.

Vợ chồng ông đã chuyển nhượng đất cho người khác, không ai có thắc mắc gì về việc mua bán đất trước đây, vợ chồng ông không còn liên quan gì đến đất này nữa. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật, vợ chồng ông không có yêu cầu gì trong vụ án này.

6. Quá trình tố tụng tại Tòa án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Văn T2 và Nguyễn Thị N2 trình bày:

Tháng 4/2013 vợ chồng ông có mua của ông S và bà S1 thửa số 411/84,5m^2 và 413/118m^2, tờ bản đồ số 37 tại xã P, huyện L. Thửa số 411 vợ chồng ông S và vợ chồng ông T1 là đồng sử dụng. Khi sang nhượng đất, ông S chỉ ranh đất, mặt tiền giáp hẻm bê tông, chiều dài 26.5m, mặt giáp thửa số 411 dài 6m, riêng cạnh giáp thửa số 412 của ông T1 đã xây nhà sát ranh mốc, ông T1 nói cứ yên tâm nên vợ chồng ông không đo đạc lại. Việc sang nhượng đất được Nhà nước công nhận sang tên cho vợ chồng ông.

Đến năm 2016, vợ chồng ông sang nhượng lại cho ông T và bà V thửa số 411 và 413. Khi chuyển nhượng đất vợ chồng ông có chỉ ranh mốc giáp tường nhà ông T1 chiều ngang là 5,8m kéo dài ra phía ngoài chứ không đo đạc lại. Lúc chuyển nhượng đất là đất trống chỉ có nhà ông T1 xây nhà, không thấy con đường đất. Vợ chồng ông đã ủy quyền cho con gái tên Hoàng Thị T3 hoàn tất thủ tục sang nhượng đất cho ông T và bà V.

7. Quá trình tố tụng tại Tòa án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hoàng Thị T3 trình bày:

Bà là con ruột của ông T2 và bà N2. Ông T2 và bà N2 là chủ sử dụng thửa 413, tờ bản đồ số 37 diện tích 118m^2 tại xã P, huyện L. Năm 2015 ông T2 và bà N2 có ủy quyền cho bà sang nhượng lại thửa số 413 cho ông T và bà V. Bà chuyển nhượng đất theo diện tích ghi trong giấy tờ đã cấp. Thửa số 413, chiều ngang giáp đường dài 5,8m, chiều ngang sau dài 6m, bên cạnh giáp đường, 1 cạnh giáp đất ông T1.

8. Quá trình tố tụng tại Tòa án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H trình bày:

Hiện tại ông Phạm Văn T1 và bà Nguyễn Thị N đang có nghĩa vụ tại Ngân hàng theo Hợp đồng tín dụng số 42251/21MN/HĐTD ngày 08/11/2021 và Khế ước nhận nợ số 42251/21MN/HĐTD/KUNN01 ngày 09/11/2021.

Khoản vay trên được thế chấp bằng tài sản bảo đảm là thửa đất số 412, tờ bản đồ số 37, tại xã P, huyện L theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 20788/19MN/HĐBĐ ngày 12/07/2019 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng số 20788/19MN/HĐBĐ/PL01 ngày 08/11/2021. Khách hàng đang thực hiện đúng nghĩa vụ thanh toán với Ngân hàng và chưa phát sinh vi phạm hợp đồng tín dụng. Ngân hàng chưa có yêu cầu độc lập trong vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất theo thông báo thụ lý vụ án số 40/2021/TLST-DS ngày 16/04/2021.

9. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 93/2024/DS-ST ngày 30/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Long Điền đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị V đối với bị đơn ông Phạm Văn T1 và bà Nguyễn Thị N về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất và xác định phần sở hữu, quyền sử dụng đất trong khối tài sản chung".

1.1 Buộc ông Phạm Văn T1 và bà Nguyễn Thị N phải thanh toán cho ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị V giá trị quyền sử dụng diện tích 19,1m^2 đất thuộc thửa đất số 413, tờ bản đồ số 37, tại xã P, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu với số tiền 105.050.000đ *(Một trăm lẻ năm triệu, không trăm năm mươi ngàn đồng).*

Ông Phạm Văn T1 và bà Nguyễn Thị N được quyền sử dụng diện tích 19,1m^2 đất được ký hiệu bởi các điểm tọa độ (A3, B2, B3, A4, A3) thuộc thửa đất số 413, tờ bản đồ số 37, tại xã P, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo Mảnh trích đo địa chính lập ngày 02/5/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L.

1.2 Xác định phần sở hữu, quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị V được phân chia là 1/2 thửa đất số 411, tờ bản đồ số 37 tại xã P, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (tương đương 42,25m^2 đất gồm các phần diện tích 15,3m^2; 20,69 m^2 và 6,26m^2) theo Mảnh trích đo địa chính lập ngày 02/5/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L.

Buộc ông Phạm Văn T1 và bà Nguyễn Thị N phải thanh toán cho ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị V giá trị quyền sử dụng diện tích 15,3m^2 nằm trong diện tích 42,25m^2 thuộc thửa đất số 411, tờ bản đồ số 37 tại xã P, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu với số tiền 84.150.000đ *(*T6 *mươi bốn triệu, một trăm năm mươi ngàn đồng).*

Ông Phạm Văn T1 và bà Nguyễn Thị N được quyền sử dụng diện tích 15,3m^2 đất được ký hiệu bởi các điểm tọa độ (A1, A2, A3, A4, A5, A1) thuộc thửa đất số 411, tờ bản đồ số 37 tại xã P, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo Mảnh trích đo địa chính lập ngày 02/5/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L.

(Mảnh trích đo địa chính được đính kèm Bản án)

2. Các đương sự có trách nhiệm liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục chỉnh lý, đăng ký biến động đất đai theo quy định pháp luật.

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

10. Nội dung kháng cáo:

Ngày 11/10/2024, Tòa án nhân dân huyện Long Điền nhận được đơn kháng cáo của bị đơn – ông Phạm Văn T1 có nội dung kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án bác bỏ toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 93/2024/DS-ST ngày 30/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Long Điền.

11. Tại phiên tòa phúc thẩm:

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

12. Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:

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: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 304, Điều 259 BLTTDS năm 2015 tạm ngừng phiên tòa để thu thập thêm chứng cứ sau:

Tiến hành xem xét thẩm định lại đất tranh chấp để xác định ông Nguyễn Văn T7 có sử dụng một phần diện tích thửa 411 như ông Phạm Văn T1 trình bày hay không; trường hợp xác định ông Nguyễn Văn T7 đang sử dụng một phần thửa 411 thì cần lấy lời khai của ông Nguyễn Văn T7 xem có tranh chấp hay không.

Xác định thời điểm ông Nguyễn Thanh V1, ông Phạm Văn T1 và bà Cao Thị S1 nhận chuyển nhượng đất của ông Nguyễn Ngọc P, bà Đặng Thị N1 và thời điểm vợ chồng ông Phạm Văn T1, bà Nguyễn Thị N xây nhà.

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 bị đơn – ông Phạm Văn 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 dân sự sơ thẩm số 93/2024/DS-ST ngày 30/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Long Điền 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 và một số đương sự đã có đơn xin xét xử vắng mặt; 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 Phạm Văn T1 thì thấy:

[2.1] Về nguồn gốc các thửa đất số 411, 412, 413:

Căn cứ vào hồ sơ sao lục do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện L cung cấp thể hiện về nguồn gốc các thửa đất số 411, 412, 413 như sau:

Ngày 15/10/1998, ông Ngô Hữu T8 được Ủy ban nhân dân huyện L (nay là huyện L) cấp giấy CNQSD đất số N 230029 đối với thửa số 238/538,9m^2 và thửa số 234/219,6m^2 tờ bản đồ số 37 tại xã P (nay là xã P), huyện L. Ngày 30/6/2003 ông T8 chuyển nhượng toàn bộ 2 thửa đất trên cho bà Đặng Thị N1. Ngày 24/10/2003, bà N1 được Ủy ban nhân dân huyện L cấp giấy CNQSD đất số X 172930.

Ngày 15/01/2010 ông Nguyễn Ngọc P và bà Đặng Thị N1 tách thửa và chuyển nhượng cho ông T1 và bà N diện tích 101,5m^2 được tách từ thửa số 234 kèm theo sơ đồ vị trí tỉ lệ 1/500 (nay là thửa số 412). Cùng ngày 15/01/2010, ông Nguyễn Ngọc P và bà Đặng Thị N1 chuyển nhượng cho ông T1 và bà N cùng sử dụng với ông Trần Văn S và bà Cao Thị S1 diện tích 84,5m^2 được tách ra từ thửa số 238 kèm theo sơ đồ vị trí tỉ lệ 1/500 (nay là thửa số 411). Ngày 22/01/2010, ông T1 và bà N được Ủy ban nhân dân huyện L cấp giấy CNQSD đất số BB 210441 cùng sử dụng với ông Trần Văn S và bà Cao Thị S1 đối với thửa số 411/84,5m^2. Ngày 22/01/2010, ông S và bà S1 được Ủy ban nhân dân huyện L cấp giấy CNQSD đất số BB 210440 cùng sử dụng đất với ông T1 và bà N đối với thửa số 411/84,5m^2. Ngày 22/4/2010 ông T1 và bà N được Ủy ban nhân dân huyện L cấp giấy CNQSD đất số BB 210439 đối với thửa số 412/101,5m^2. Ngày 22/4/2010, ông S và bà S1 được Ủy ban nhân dân huyện L cấp giấy CNQSD đất số BB 210438 đối với thửa số 413/118m^2.

Năm 2013, ông S và bà S1 chuyển nhượng lại thửa số 411, 413 cho ông Hoàng Văn T2 và bà Nguyễn Thị N2. Ngày 24/6/2013 ông T2 và bà N2 được

Ủy ban nhân dân huyện L cấp giấy CNQSD đất số BN 938522 đối với thửa số 413/118m^2 và giấy CNQSD đất số BN 938523 đối với thửa số 411/84,5m^2 cùng sử dụng với người khác.

Sau đó ông T2 và bà N2 ủy quyền cho bà Hoàng Thị T3 chuyển nhượng thửa số 411, 413 cho ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị V. Ngày 28/3/2016 ông T và bà V được Ủy ban nhân dân huyện L cấp giấy CNQSD đất số CC 910728 cùng sử dụng đất với ông T1 bà N đối với thửa số 411/84,5m^2. Ngày 28/3/2016 ông T và bà V được Ủy ban nhân dân huyện L cấp giấy CNQSD đất số CC 910729 đối với thửa số 413/118m^2.

[2.2] Xét ranh giới phần đất mà các bên thực hiện giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên thực tế thì thấy:

Theo ông Nguyễn Ngọc P và bà Đặng Thị N1 thì vào năm 2003 gia đình bà N1 nhận chuyển nhượng đất của ông Ngô Hữu T8 02 thửa đất liền kề nhau, có chiều ngang giáp đường là 30m và chiều sâu là 26m – 27m. Đến năm 2009, thì chuyển nhượng lại 02 thửa đất này cho ông Nguyễn Thanh V1, ông Phạm Văn T1 và bà Cao Thị S1.

Theo ông V1, ông T1 và chồng bà S1 (ông S) thì vào năm 2009, các ông V1, T1, S1 mua chung của bà N1, diện tích đất ngang là 30m, sâu 26m-27m. Khi mua xong thì ông V1 chia thửa đất ra thành 5 phần, mỗi phần có diện tích ngang 6m, dài 26m – 27m. Trong năm 2009, ông V1 đã bàn giao 01 phần đất cho ông T1 có chiều ngang là 6m, bàn giao cho bà S1 01 phần đất có chiều ngang là 6m. Phần diện tích đất còn lại là của ông V1. Trong năm 2009, ông T1 đã tiến hành xây dựng căn nhà trên đất để ở, khi ông T1 tiến hành xây dựng nhà để ở thì ông V1, bà S1 cũng đã xác định đúng mốc giới, không ai tranh chấp và giao cho ông V1 làm các giấy tờ sang tên thửa đất.

Theo gia đình bà N1 thì bà N1 không phải là người đi làm thủ tục tách thửa, rồi mới bán cho ông V1, ông T1 và bà S1, vì khi chuyển nhượng thì chuyển nhượng chung, không xác định phần đất của từng người, không biết ai được hưởng diện tích bao nhiêu.

Như vậy, trên thực tế vào năm 2009, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thửa số 238/538,9m^2 và thửa số 234/219,6m^2, tờ bản đồ số 37, đã được ông V1, ông T1 và bà S1 xác lập ranh giới theo thỏa thuận. Theo đó, phần diện tích đất của ông T1 được chia ngang 6m và đã được ông T1 xây dựng nhà cấp 4 để ở hiện hữu. Khi tiến hành xây dựng nhà, giữa ông V1, ông T1 và bà S1 không ai có tranh chấp khiếu nại. Đồng thời, theo xác nhận ông Trần Văn S và vợ chồng ông Hoàng Văn T2, bà Nguyễn Thị N2 thì: năm 2013, ông S, bà S1 đã chuyển nhượng phần đất của mình được chia năm 2009 cho ông T2, bà N2. Tại thời điểm chuyển nhượng thì các bên xác định ranh giới đất tiếp giáp với căn nhà của gia đình ông T1. Vợ chồng ông S và vợ chồng ông T2 không có tranh chấp khi nhận bàn giao đất.

Mặt khác, tại phiên tòa phúc thẩm, ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị V xác định: Năm 2016, vợ chồng ông T nhận chuyển nhượng đất của ông T2, bà

N2 có chiều ngang mặt tiền tiếp giáp đường là 5.85m, chiều ngang sau thửa đất là 6m và chiều dài là 26m-27m. Khi nhận đất thì ông T2, bà N2 cũng đã bàn giao đất cho ông T, bà V phần đất tiếp giáp với căn nhà của ông T1 đang ở.

Căn cứ vào Mảnh trích đo địa chính ngày 02/5/2024 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện L đã thực hiện việc lồng ghép diện tích đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông T1 với diện tích đất thực tế của gia đình ông T1 đang sử dụng thì có 19,1m^2 nằm trong ranh giới của thửa đất số 413, tờ bản đồ số 37 (đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T, bà V năm 2016) và 15,3m^2 nằm trong ranh giới thửa đất số 411, tờ bản đồ số 37 (được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông T, vợ chồng ông T1 đồng sử dụng). Trong khi đó, phần diện tích đất thực tế của gia đình ông T kéo ranh từ căn nhà của ông T1 để có chiều ngang 5.85m thì có phần diện tích 24.3m^2 đất giao thông. Đồng thời, một phần thửa đất số 411 tờ bản đồ số 37 (đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đồng sử dụng là vợ chồng ông T, vợ chồng ông T1) nằm ngoài diện tích căn nhà của vợ chồng ông T1 thể hiện giáp ranh với thửa đất 238 của nhà ông Nguyễn Văn T7.

Như vậy, ranh giới trên thực tế sử dụng đất của gia đình ông T1 đã không trùng khớp với ranh giới thể hiện trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà vợ chồng ông T1 được cấp.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm nhận định rằng: Ông T1 không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh việc chuyển nhượng đất có chiều ngang thửa đất là 6m, chiều dài 26m-27m. Để từ đó căn cứ vào ranh giới thể hiện trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho vợ chồng ông T1, vợ chồng ông T để xác định ranh giới giữa các thửa đất và chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là chưa đủ căn cứ vững chắc.

[2.3] Để có cơ sở giải quyết vụ án, Tòa án phải xác minh:

Thứ nhất, làm rõ thời điểm xây dựng nhà của gia đình ông T1, bà N, có xây dựng đúng phần diện tích đất có chiều ngang 06m hay không? Ai là người trực tiếp làm thủ tục tách thửa sang tên thửa đất từ ông P, bà N1 sang cho ông V1, ông T1, bà S1. Trường hợp xác định gia đình ông T1 xây dựng nhà để ở trước thời điểm tách thửa đất để sang tên cho ông T1, bà S1 thì cần phải xác định việc tách thửa đất có đúng với thực tế giao đất, sử dụng đất hay không; nếu cần thiết phải hủy hoặc điều chỉnh lại ranh giới thửa đất trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp. Bởi lẽ, có căn cứ để xác định khi phân chia quyền sử dụng đất giữa ông V1, ông T1 và bà S1 đã xác lập ranh giới các thửa đất theo sự thỏa thuận của các bên được quy định tại Điều 175 Bộ luật Dân sự 2015 *"Ranh giới giữa các bất động sản liền kề được xác định theo thỏa thuận"*.

Thứ hai, cần thu thập hồ sơ địa chính qua các thời kỳ thể hiện thửa đất số 238 và thửa đất số 234 tờ bản đồ số 37; xác minh sự hình thành con đường đất tiếp giáp với thửa 413, tứ cận của con đường đất trước đây, tiến hành lồng ghép và so sánh đối với với tứ cận của con đường đất hiện hữu. Để từ đó làm cơ sở xác định việc Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện L thể hiện diện tích

đất giao thông 24.3m^2 trên Mảnh trích đo địa chính ngày 02/5/2024 có căn cứ hay không có căn cứ pháp luật. Bởi lẽ, căn cứ vào sơ đồ ngày 24/6/2022 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện L thể hiện thì diện tích đất thực tế mà gia đình ông T1, ông T đang sử dụng đúng với diện tích đất mà vợ chồng ông T, ông T1 đã nhận chuyển nhượng.

Thứ ba, tại phiên tòa phúc thẩm, ông T1 xác định: ông T7 đang sử dụng diện tích đất thuộc một phần của thửa đất 411 (đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông T1, ông T) giáp ranh với thửa 238 của gai đình ông T7 và giáp ranh với nhà của ông T1. Do đó cần phải đưa ông Nguyễn Văn T7 tham gia vụ án với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan để xem xét ông T7 có tranh chấp đối với phần diện tích thuộc thửa đất 411 này hay không, đồng thời, xác định rõ ranh giới đất giữa ông T7 và ông T1 đã được xác lập từ thời gian nào, có đúng với lời trình bày của ông T1 là ranh giới các phần đất được chia đã được các bên thống nhất thỏa thuận từ năm 2009 hay không.

Thứ tư, theo xác nhận của ông T, bà V diện tích đất nhận chuyển nhượng của ông T2, bà N2 có chiều ngang mặt tiền tiếp giáp đường là 5.85m, chiều ngang sau thửa đất là 6m và chiều dài là 26m-27m nên cần thể hiện diện tích thực tế này trên Mảnh trích đo địa chính của cơ quan đo đạc để làm căn cứ xem xét yêu cầu của ông T, bà V.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy: Việc thu thập chứng cứ và chứng minh chưa được thực hiện đầy đủ mà tại phiên tòa phúc thẩm không thể thực hiện bổ sung được; nên chưa có căn cứ để Hội đồng xét xử xem xét giải quyết yêu cầu của đương sự trong vụ án. Căn cứ vào khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự, cần chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn – ông Phạm Văn T1, hủy toàn bộ bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

[3] Về chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm: sẽ được giải quyết khi vụ án được giải quyết lại.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bản án sơ thẩm bị hủy nên ông Phạm Văn T1 không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng Dân sự,

1. Hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 93/2024/DS-ST ngày 30/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Long Điền (Nay là huyện L) và chuyển hồ sơ cho Tòa án nhân dân huyện Long Đất để xét xử lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm: Sẽ được quyết định khi giải quyết lại vụ án.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Phạm Văn T1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

4. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 25/6/2025).

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh BR-VT;
- TAND huyện Long Đất;
- Chi cục THADS h. Long Đất;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Cao Xuân Long