

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: 114/2017/DS-PT

Ngày: 24-8-2017

V/v “Tranh chấp quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy quyết định hành chính cá biệt; yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản”.

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

***Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:***

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Thành Dương

Các thẩm phán: Ông Lê Văn Quý

Bà Võ Thị Thanh Phụng

***Thư ký phiên tòa:*** Bà Nguyễn Thị Nhàn - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

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

Ngày 24 tháng 8 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 44/2017/DS-PT ngày 10 tháng 5 năm 2017 về “Tranh chấp quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy quyết định hành chính cá biệt, yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản”.

Do bản án sơ thẩm số 02/2017/DS-ST ngày 07/3/2017 của Tòa án nhân dân huyện X bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 122/2017 /QĐPT-DS ngày 07 tháng 7 năm 2017 và Quyết định hoãn phiên tòa số 283/2017/QĐPT-DS ngày 07 tháng 8 năm 2017 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Phạm Văn H, sinh năm: 1953.

Địa chỉ: Số QN, khu P, ấp U, xã V, huyện X, tỉnh Đồng Nai.

Bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông H là luật sư Trần Minh H2 thuộc Đoàn luật sư tỉnh Đồng Nai.

Địa chỉ: Số Y, L, KP M, Phường I, Thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Bị đơn: Ông Lê Văn T, sinh năm: 1959 và bà Phan Thị T2, sinh năm: 1961.

Cùng địa chỉ: Số QK, khu P, ấp U, xã V, huyện X, tỉnh Đồng Nai.

Người có quyền và nghĩa vụ liên quan:

1. UBND huyện X, tỉnh Đồng Nai;

Địa chỉ: Khu phố B2, thị trấn X, huyện X, tỉnh Đồng Nai.

2. Anh Lê Trường T3, sinh năm 1984; chị Lê Thị Thu T4, sinh năm 1987 và anh Lê Đức T5, sinh năm 1991;

Cùng địa chỉ: số QK, khu P, ấp U, xã V, huyện X, tỉnh Đồng Nai.

3. Trường Cao đẳng C2 (Trước đây là Trường C3);

Địa chỉ: Km B3, ấp U, xã V, huyện X, tỉnh Đồng Nai.

4. Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1942 và bà Hoàng Thị T6, sinh năm: 1948

Cùng địa chỉ: H3 N2, phường H4, Quận B4, TP. Hồ Chí Minh.

- Người kháng cáo: Bị đơn ông Lê Văn T, bà Phan Thị T2.

(Ông H, luật sư H2, ông T, bà T2, anh T3, anh T5, bà T6 có mặt)

## **NỘI DUNG VỤ ÁN**

Theo đơn khởi kiện, đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện; đơn khởi kiện bổ sung; lời khai và các tài liệu nguyên đơn trình bày:

Vào ngày 02/5/1991, ông nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn Đ, bà Hoàng Thị T6 một thửa đất, trên đất có một số cây ăn trái có diện tích  $1.250m^2$ , đất có tứ cận Đông giáp trường cấp 2, Tây giáp đất ông N, Nam giáp trường C2, Bắc giáp khu dân cư tại ấp U, xã V. Đất này có nguồn gốc do UBND xã V giao cho ông Đ ngày 06/5/1984.

Khi nhận đất từ ông Đ, ông nhận cả 01 căn nhà nằm trên đất này, nhà này trước đây trường cao đẳng C2 đã xây dựng cho ông Trần Văn K ở. Sau khi đã nhận đất từ ông Đ, ông tự khai phá thêm diện tích đất  $425m^2$  kế bên diện tích đất do ông Đ chuyển nhượng cho ông.

Đến ngày 27/3/1992 ông đến UBND xã V đăng ký bổ sung và được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất tổng diện tích đất  $1.675m^2$  và tứ cận đúng như UBND xã giao đất cho ông Đ.

Theo đơn kiện ban đầu ông yêu cầu ông T và bà T2 trả lại  $120m^2$ , có 01 bên giáp đất ông C; 01 bên giáp đất còn lại thửa 288, TĐĐ 49 xã V; 02 bên giáp đường, đất nằm trong thửa 288, TĐĐ 49 xã V; Sau đó ông thay đổi yêu cầu khởi kiện: Yêu cầu Hủy giấy chứng nhận QSD đất thửa số 288, TĐĐ 49 xã V và buộc ông T, bà T2 trả lại  $364m^2$  thuộc thửa đất số 288, TĐĐ 49 xã V cùng căn nhà và công trình phụ trên thửa đất này, vì căn nhà này do ông Đ bán lại cho ông và ông đã cho bà T2 và ông T ở nhờ (vì bà T2 là em gái vợ ông); Yêu cầu hủy quyết định thu hồi đất số 349, ngày 30/6/1992, Quyết định cấp đất số

357/QĐ-UBH, ngày 09/7/1992 và Quyết định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 288, TBD 49 xã H4 đã cấp cho ông T bà T2.

Nhưng sau đó ông đã thay đổi yêu cầu khởi kiện và khởi kiện bổ sung như sau:

+ Yêu cầu ông T và bà T2 trả lại 01 lô đất ngang theo đường nhựa 3,1m, sâu hết thửa đất, đất này Đông giáp đất ông Phan Văn C; Tây giáp đất thửa 288; Nam giáp đường nhựa; Bắc giáp đường đất. Đất này chưa được cấp giấy chứng nhận QSD, vì đất này là của ông, nằm trong diện tích đất ông Đ chuyển nhượng cho ông bị ông T và bà T2 chiếm giữ.

+ Yêu cầu hủy một phần các quyết định cá biệt (gồm các Quyết định thu hồi đất số 349/QĐ-UBH ngày 30/6/1992 của UBND huyện Y (cũ) nay là huyện X “V/v thu hồi diện tích đất thổ cư trong khuôn viên trường C3 đóng trên địa bàn xã V”; Quyết định cấp đất số 357/QĐ-UBH, ngày 09/7/1992 của UBND huyện Y (cũ) nay là huyện X cho ông T, bà T2; Quyết định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 5130/QĐ-UBND ngày 27/9/2005 liên quan tới diện tích đất có chiều ngang theo đường nhựa là 3,5m sâu hết đất, đất này có 01 bên giáp đất thửa 288 còn lại; 01 bên giáp đường nhựa; 01 bên giáp đường đất; 01 bên giáp lô đất đang tranh chấp ngang 3,1m vừa nêu trên. Đất này thuộc thửa 288, TBD 49 xã V và giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất 288, TBD 49 xã V liên quan tới diện tích đất có chiều ngang theo đường nhựa là 3,5m vừa nêu.

+ Yêu cầu ông T và bà T2 trả lại 01 phần diện tích thửa đất 288, TBD 49 xã V; đất này ngang theo mặt đường nhựa là 3,5m, có 01 bên giáp 3,1m ngang đất vừa nêu; Tây giáp đất còn lại thửa 288; Nam giáp đường nhựa; Bắc giáp đường đất. Đất ông yêu cầu trả là đất ở.

+ Yêu cầu ông Đ và bà T6 phải bồi thường trị giá diện tích đất còn lại của thửa 288, TBD 49 xã V sau khi đã hủy và trả lại lô đất ngang theo đường nhựa 3,5m vừa nêu trên. Lý do yêu cầu bồi thường là do ông Đ, bà T6 đã chuyển nhượng toàn bộ lô đất cho ông, mà ông Đ, bà T6 còn khai cho trường cao đẳng C2 lô đất ngang theo đường nhựa 07m và sâu hết đất để làm nhà cho ông K.

Tại phiên tòa ông H xin rút yêu cầu đối với ông Đ và bà T6 về bồi thường trị giá lô đất ngang 07m và sâu hết đất của phần đất còn lại thửa 288, TBD 49 xã V.

Ông T, bà T2 trình bày:

Ông, bà là nhân viên của Trường C3 (nay là Trường cao đẳng C2), tháng 01/1992 vợ chồng ông bà được Trường C3 hóa giá căn nhà cấp 4 nằm trên thửa đất số 288, TBD 49 xã V và được UBND huyện Y giao đất vào ngày 09/7/1992 và ngày 01/3/1993 trường có quyết định chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở cho ông bà. Diện tích đất này từ khi được giao cho đến nay ông, bà sử dụng ổn định không chuyển nhượng cho ai và không nhận chuyển nhượng thêm từ ai. Sau đó ông, bà đi kê khai được UBND huyện X cấp giấy chứng nhận QSD thửa số 288, TBD 49 xã V với diện tích 368m<sup>2</sup>, trong đó có 300m<sup>2</sup> đất ở. Do vậy

ông, bà không đồng ý với yêu cầu là trả lại một phần diện tích đất thửa 288, TĐĐ 49 xã H4 như ông H đã nêu. Ông, bà cho rằng lời khai của ông N, ông Trần Văn K là không khách quan, nên không phải là chứng cứ để xem xét.

Về yêu cầu thứ 2 của ông H là trả lại lô đất có chiều ngang theo đường nhựa là 3,1m, vị trí như ông H nêu, ông bà không đồng ý. Vì thực tế đất này ông, bà đã quản lý từ trước năm 1993 và khi ông H bán đất cho ông Phan Văn C, trong 02 tờ giấy tay đều ghi phía Tây giáp đất của ông bà (tức giáp đất ông T, bà T2). Theo các giấy bán đất cho ông C này thì ông H không còn đất như ông đã nêu.

- Ông T, bà T2 đại diện cho anh T3, chị T4 và anh T5 trình bày: Các anh, chị là con của ông T, bà T2, hiện các anh, chị cùng cha, mẹ quản lý một phần diện tích đất đang tranh chấp. Các anh, chị có ý kiến như cha, mẹ đã nêu.

Đại diện theo ủy quyền của UBND huyện X trình bày:

Thửa đất số 288, tờ bản đồ số 49, xã V, diện tích 368m<sup>2</sup>, có nguồn gốc do UBND huyện Y (nay là huyện X) cấp tại quyết định số 357/QĐ-UBH, ngày 09/7/1992, giao cho ông Lê Văn T là cán bộ công nhân viên trường C3 để sử dụng vào mục đích ở và sản xuất (Theo quyết định cấp diện tích 364m<sup>2</sup>, nhưng đo thực tế 368m<sup>2</sup>). Ngày 27/9/2005, UBND huyện đã có quyết định số 5130/QĐ-UBND cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng cho 03 hộ, trong đó có ông Lê Văn T và ngày 27/9/2005 đã cấp giấy chứng nhận QSD diện tích 368m<sup>2</sup>, thuộc thửa 288, tờ bản đồ số 49 xã V số giấy AC 651941.

Giấy chứng nhận QSD đất đã cấp cho hộ ông Lê Văn T, tại thửa 288, tờ bản đồ 49, xã V, được thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận đúng quy định tại điều 135, Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ. Vì vậy việc ông Phạm Văn H yêu cầu hủy một phần các quyết định cá biệt có liên quan đến diện tích đất chiều ngang theo đường nhựa 3,5m, sâu hết đất thuộc thửa 288, TĐĐ 49 xã V là không có cơ sở chấp nhận. Đại diện UBND huyện công nhận đất thu hồi theo quyết định số 349/QĐ-UBH ngày 30/6/1992, nằm ngoài khuôn viên trường C3, chứ không phải nằm trong như Quyết định số 349/QĐ-UBH ngày 30/6/1992 ghi; mặt khác một số giấy làm cơ sở cho việc ban hành quyết định số 349/QĐ-UBH ngày 30/6/1992, của UBND huyện hiện bị thất lạc (Như văn bản Tờ trình số 23 ngày 28/5/1992 về đề nghị của Trường C3 thu hồi đất, Giấy đề nghị của Ban quản lý ruộng đất - Ban nông lâm thủy của huyện Y về thu hồi đất).

Ông Đ và bà T6 cho rằng: Ngày 06/5/1984 ông bà được UBND xã V giao cho 01 lô đất kích thước 25m x 50m có ghi rõ vị trí đất như trong giấy thể hiện, ngay sau nhận đất ông, bà cho Trường C2 01 lô đất ngang theo đường khoảng 7m sâu hết đất, đất này phía Tây giáp đất ông N. Nhà trường đã xây nhà trên đất này và giao cho ông Trần Văn K hiệu trưởng lúc đó ở. Ngày 02/5/1991, ông, bà đã chuyển nhượng diện tích đất còn lại cho ông H với giá ghi trên giấy 1.000.000đồng, nhưng ông, bà ghi nhầm là bán cả đất được cấp cho ông H và

giao lại quyết định cấp đất cho ông H. Thực chất ông bà đã giao diện tích đất cho ông H nhiều hơn so với diện tích ghi trên giấy được UBND xã V cấp.

Nay ông, bà không đồng ý với yêu cầu mà ông H đã yêu cầu với ông, bà. Sau này ông bà sẽ khởi kiện ông H về việc đòi lại diện tích đất giao dư so với giấy mua bán.

Đại diện Trường Cao đẳng C2 trình bày: Năm 1986, ông Đ có cho nhà trường 01 lô đất, nhà trường đã xây dựng 01 căn nhà trên đó và giao cho ông Trần Văn K là hiệu trưởng nhà trường lúc đó ở. Sau đó ông K chuyển đi, nhà trường đã lập danh sách đề nghị UBND huyện Y (cũ) thu hồi QSD đất này. UBND huyện Y đã ra quyết định thu hồi và sau đó lại ra quyết định cấp lại cho ông T và bà T2, căn nhà trên đất nhà trường đã ra quyết định hóa giá cho vợ chồng ông T và bà T2, vì ông, bà là cán bộ nhân viên nhà trường.

Bản án số 02/2017/DS-ST ngày 07/3/2017 của Tòa án nhân dân huyện X quyết định:

Căn cứ các Điều 5 ; Điều 6 ; khoản 9 Điều 26 ; Điều 34; Điều 91; Điều 164; Điều 165; Điều 227; khoản 2 Điều 244 và Điều 266 Bộ luật Tố tụng dân sự; Luật đất đai năm 1987; Điều 185 Bộ luật dân sự 2015; NQ số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016.

Tuyên xử:

1/ Đình chỉ yêu cầu của ông Phạm Văn H đối với ông Nguyễn Văn Đ và bà Hoàng Thị T6 về việc “Yêu cầu đòi bồi thường 246,4m<sup>2</sup> thuộc thửa 288, TĐĐ 49 xã V”.

2/ Chấp nhận yêu cầu của ông Phạm Văn H về việc “Yêu cầu hủy một phần các quyết định cá biệt (bao gồm quyết định thu hồi đất số 349/QĐ-UBH ngày 30/6/1992; Quyết định cấp đất số 357/QĐ-UBH, ngày 09/7/1992; Quyết định 5130/QĐ-UBND cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng và một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 288, TĐĐ 49 xã H4) đã cấp cho ông T bà T2 liên quan tới 121,6 m<sup>2</sup> đất thuộc thửa 288, TĐĐ 49 xã V. Vị trí đất này thuộc các mốc 5 ; 6 ; 11 ; 12 ; 1 ; 2 và 5 tại Trích lục và đo hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 1658/2017 ngày 28/02/2017 của Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh Đồng Nai – chi nhánh X.

3/ Chấp nhận yêu cầu của ông Phạm Văn H về việc “Kiện đòi trả lại diện tích đất 121,6m<sup>2</sup>”. Buộc ông Lê Văn T và bà Phan Thị T2 và các anh chị Lê Trường T3, Lê Thị Thu T4 và anh Lê Đức T5 trả lại cho ông Phạm Văn H diện tích 121,6 m<sup>2</sup> đất có 01 bên giáp đất thửa 288, TĐĐ 49 ; 01 bên giáp đường nhựa; 01 bên giáp đường bê tông; 01 bên giáp diện tích đất 102m<sup>2</sup> của ông H; đất thuộc thửa 288, TĐĐ 49 xã V. Vị trí đất này thuộc các mốc 5 ; 6 ; 11 ; 12 ; 1 ; 2 và 5 tại Trích lục và đo hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 1658/2017 ngày 28/02/2017 của Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh Đồng Nai - chi nhánh X.

4/ Chấp nhận một phần yêu cầu của ông Phạm Văn H về việc đòi lại 107,6m<sup>2</sup> đất. Buộc ông Lê Văn T, bà Phạm Thị T2 và các anh chị Lê Trường

T3, Lê Thị Thu T4 và anh Lê Đức T5 trả lại cho ông Phạm Văn H diện tích đất 102m<sup>2</sup>, đất này có 01 bên giáp đất ông Phan Văn C; 01 bên giáp đất thửa 288, TBĐ 49 xã V; 01 bên giáp đường nhựa ; 01 bên giáp đường bê tông. Vị trí đất này thuộc các mốc 2 ; 3 ; 4 ; 5 ; 2 tại Trích lục và đo hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 10025/2016 ngày 21/9/2016 của Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh Đồng Nai - chi nhánh X.

Buộc ông Lê Văn T và bà Phan Thị T2 có nghĩa vụ thanh toán cho ông Phạm Văn H 867.000đ (Tám trăm sáu mươi bảy ngàn đồng).

5. Về án phí: Ông Lê Văn T và bà Phan Thị T2 mỗi người phải chịu 200.000đ (Hai trăm ngàn đồng) án phí DSST.

Ông Phạm Văn H phải nộp 200.000đ (Hai trăm ngàn đồng) án phí DSST. Chuyển 200.000đ (Hai trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí ông H đã nộp ngày 24/7/2013 (phiếu thu 01196) tại Chi cục thi hành án dân sự huyện X qua nộp án phí. Số tiền tạm ứng án phí tổng cộng còn lại 13.550.000đ (Mười ba triệu năm trăm năm mươi ngàn đồng) tại Chi cục thi hành án dân sự huyện X gồm: ngày 24/7/2013 (phiếu thu 01196): số tiền còn lại 2.300.000đ (Hai triệu ba trăm ngàn đồng); Ngày 10/4/2015 (phiếu thu 000776): số tiền 750.000đ (Bảy trăm năm mươi ngàn đồng), ngày 19/01/2016 (phiếu số 004808): số tiền 3.000.000đ (Ba triệu đồng); ngày 20/4/2016 (phiếu số 005104): số tiền 7.500.000đ (Bảy triệu năm trăm ngàn đồng) hoàn lại cho ông H.

Ngoài ra bản án còn tuyên về quyền kháng cáo và trách nhiệm thi hành án của các đương sự.

Ngày 16/3/2017, bị đơn ông Lê Văn T, bà Phan Thị T2 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện X với lý do bản án không khách quan, không phản ánh đúng bản chất của vụ việc. Ông bà yêu cầu tòa phúc thẩm xem xét bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Luật sư H2 bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn trình bày quan điểm: Nguồn gốc phần đất tranh chấp của ông Đ, bà T6 được Ủy ban nhân dân xã H4 cấp sau đó chuyển nhượng lại cho ông H vào năm 1991. Năm 2003, ông H phát hiện ra đất của mình bị thiếu do vợ chồng ông T lấn chiếm nên đã yêu cầu các cơ quan có thẩm quyền giải quyết. Khi đất còn đang bị tranh chấp thì ông T, bà T2 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ủy ban huyện X và Trường C3 cũng xác nhận phần đất tranh chấp này không nằm trong khuôn viên trường và cũng không phải là đất của trường C3. Trong Khi đó ông T, bà T2 không có giấy tờ gì chứng minh phần đất tranh chấp là của mình. Do đó ông H yêu cầu bị đơn trả lại phần đất đã lấn chiếm đồng thời hủy một phần các quyết định hành chính cá biệt có liên quan đến phần đất tranh chấp như nội dung yêu cầu khởi kiện.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa: Thẩm phán và Hội đồng xét xử cấp Phúc thẩm trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa đảm bảo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Đương sự có mặt, đã thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình đúng quy định của

Bộ luật tố tụng dân sự; Về quan điểm đối với việc giải quyết vụ án: Lời khai của những người làm chứng đều khẳng định đất tranh chấp là của ông H trong khi đó ông T, bà T2 không chứng minh được nguồn gốc đất, chỉ dựa vào giấy tờ chuyển nhượng đất giữa ông H với ông C trong khi không xác định được chữ ký trong giấy mua bán này có phải của ông H ký không để xác định đất này là của ông bà là không đủ cơ sở. Do đó đề nghị bác kháng cáo của ông T, bà T2, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, xét thấy:

[1] Về thẩm quyền giải quyết vụ án, quan hệ pháp luật và tư cách đương sự Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng. Đơn kháng cáo của bị đơn trong thời hạn luật định nên được chấp nhận, xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

Về nội dung tranh chấp:

[2] Từ lời khai của những người làm chứng gồm vợ chồng ông Đ, bà T6, ông C, đại diện trường C3 thì có đủ căn cứ khẳng định: Diện tích khoảng 1.250m<sup>2</sup> đất có tứ cận Đông giáp trường cấp 2, Tây giáp đất ông N, Nam giáp trường C2, Bắc giáp khu dân cư tại ấp U, xã V. Đất này có nguồn gốc do UBND xã V giao cho ông Đ ngày 06/5/1984. Sau này ông Đ cho trường C3 phần đất 07m chiều ngang, sâu hết đất. Phần đất còn lại, ngày 02/5/1991 ông Đ chuyển nhượng hết cho ông H.

**[3] Phần đất tranh chấp 121,6m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 288 đã được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông T, bà T2:**

- [4] Nguồn gốc diện tích đất này đã được khẳng định là một phần của thửa đất thuộc quyền quản lý sử dụng của vợ chồng ông Nguyễn Văn Đ diện tích 1.250m<sup>2</sup> đã chuyển nhượng cho ông H. Phần đất này có tứ cận có 01 bên giáp phần đất còn lại thửa 288, TBĐ 49 ; 01 bên giáp đường nhựa; 01 bên giáp đường bê tông; 01 bên giáp diện tích đất 102m<sup>2</sup> của ông H;

- [5] Diện tích đất này có vị trí sát với phần đất 240,8m<sup>2</sup> cũng nằm trong thửa 288, trên đất có nhà cấp 4 do ông Đ xây và ông đã cho ông Trần Văn K ở, sau này ông K cho lại trường C2 7m ngang sâu khoảng 34,8m. Sau đó trường C2 giao lại cho vợ chồng ông T, bà T2.

- [6] Trường C3 cũng không thể xác định được chính xác phần diện tích đất có nhà cấp 4 ông K cho trường và sau này trường hóa giá cho vợ chồng ông T, bà T2. Ủy ban nhân dân huyện Y khi giao đất cho ông T, bà T2 cũng hoàn toàn không giải thích được và không cung cấp được căn cứ xác định diện tích đất Trường cơ giới thủy lợi hóa giá cho ông K và sau này thu hồi giao cho ông T bà T2. Ngược lại ông H cung cấp được đầy đủ chứng cứ chứng minh phần đất

ông nhận chuyển nhượng của ông Đ gồm cả phần đất tranh chấp này và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T, bà T2.

- [7] Năm 1992, Ủy ban nhân dân huyện Y thu hồi của trường C3 toàn bộ thửa 288 gồm 02 phần đất nêu trên (tổng cộng 368m<sup>2</sup>), trên đó có một căn nhà cấp 4 của ông K để giao cho vợ chồng ông T là không đủ căn cứ. Đúng ra chỉ thu hồi và giao phần đất 240,8m<sup>2</sup> và căn nhà cấp 4 của ông K để giao cho vợ chồng ông T, bà T2. Nhưng lại thu hồi toàn bộ 368m<sup>2</sup> cho vợ chồng ông T là không đúng.

- [8] Như vậy, Tòa án sơ thẩm công nhận diện tích đất tranh chấp cho ông H đồng thời hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông T bà T2 là có căn cứ.

**[9] Đối với phần đất tranh chấp 107,6m<sup>2</sup> trong đó có 5,6m<sup>2</sup> thuộc thửa 288 và 102m<sup>2</sup> chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do vợ chồng ông T, bà T2 đang quản lý sử dụng:**

- [10] Căn cứ vào việc đối chiếu tứ cận đất, căn cứ vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đ, bà T6 với ông H năm 1991 và lời khai những người làm chứng, Hội đồng xét xử có đủ cơ sở khẳng định phần đất này cũng nằm trong tổng diện tích đất ông Đ chuyển nhượng cho ông H, nên thuộc quyền quản lý, sử dụng hợp pháp của ông H. Phần đất này có tứ cận 01 bên giáp đất ông Phan Văn C; 01 bên giáp đất thửa 288, TĐĐ 49 xã V; 01 bên giáp đường nhựa ; 01 bên giáp đường bê tông. Vị trí đất này thuộc các mốc 2 ; 3 ; 4 ; 5 ; 2 tại Trích lục và đo hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 10025/2016 ngày 21/9/2016 của Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh Đồng Nai - chi nhánh X.

- [11] Bản thân bà T2 cũng thừa nhận phần đất tranh chấp này thuộc quyền quản lý sử dụng của vợ chồng ông H, và bà đã trả tiền cho vợ chồng ông Hoảng để được sử dụng phần đất này, nay nếu ông H đòi thêm tiền thì bà sẽ trả tiền, nếu ông H đòi lại đất thì bà sẽ trả đất (biên bản hòa giải ngày 13/10/1997 tại UBND xã V BL 20). Tuy nhiên bà không cung cấp được chứng cứ đã trả tiền cho ông H;

- [12] Như vậy, có căn cứ để HĐXX khẳng định phần diện tích đất thuộc quyền quản lý, sử dụng hợp pháp của vợ chồng ông H, việc ông H khai cho vợ chồng ông T, bà T2 mượn phần đất này là đúng. Nay ông khởi kiện đòi lại phần diện tích đất này là có căn cứ để chấp nhận. Việc Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện đòi lại đất của ông H đối với phần đất này là có căn cứ.

- [13] Tuy nhiên, trên phần đất tranh chấp này có tồn tại chuồng gà, chuồng heo do vợ chồng ông T, bà T2 dựng lên, dù tại cấp sơ thẩm tất cả các đương sự xác định các tài sản này có giá trị không lớn, không tranh chấp, không yêu cầu hoàn trả giá trị các tài sản này thì vẫn phải buộc ông bà giao tài sản này cho ông H. Tòa chỉ tuyên buộc ông T, bà T2 trả đất mà không tuyên xử lý những tài sản nêu trên là có thiếu sót, sẽ gây khó khăn cho việc thi hành án, cần sửa án sơ thẩm về vấn đề này. Do đó cần sửa án về cách tuyên, buộc ông T bà

T2 và các con phải giao lại toàn bộ tài sản trên đất gồm chuồng gà, chuồng heo, tường rào trên đất tranh chấp cho ông H.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Lê Văn T, bà Phan Thị T2 sửa Bản án số 02/2017/DS-ST ngày 07/3/2017 của Tòa án nhân dân huyện X về cách tuyên và án phí:

Căn cứ các Điều 5 ; Điều 6 ; khoản 9 Điều 26 ; Điều 34; Điều 91; Điều 164; Điều 165; Điều 227; khoản 2 Điều 244 và Điều 266 Bộ luật Tố tụng dân sự; Luật đất đai năm 1987; Điều 185 Bộ luật dân sự 2015; Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1/ Đình chỉ yêu cầu của ông Phạm Văn H đối với ông Nguyễn Văn Đ và bà Hoàng Thị T6 về việc “Yêu cầu đòi bồi thường 246,4m<sup>2</sup> thuộc thửa 288, TBD 49 xã V”.

2/ Chấp nhận yêu cầu của ông Phạm Văn H về việc “Yêu cầu hủy một phần các quyết định cá biệt (bao gồm quyết định thu hồi đất số 349/QĐ-UBH ngày 30/6/1992; Quyết định cấp đất số 357/QĐ-UBH, ngày 09/7/1992; Quyết định 5130/QĐ-UBND cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng và một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 288, TBD 49 xã H4) đã cấp cho ông T bà T2 liên quan tới 121,6 m<sup>2</sup> đất thuộc thửa 288, TBD 49 xã V. Vị trí đất này thuộc các mốc 5 ; 6 ; 11 ; 12 ; 1 ; 2 và 5 tại Trích lục và đo hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 1658/2017 ngày 28/02/2017 của Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh Đồng Nai – chi nhánh X.

3/ Chấp nhận yêu cầu của ông Phạm Văn H về việc “Kiện đòi trả lại diện tích đất 121,6m<sup>2</sup>”. Buộc ông Lê Văn T và bà Phan Thị T2 và các anh chị Lê Trường T3, Lê Thị Thu T4 và anh Lê Đức T5 trả lại cho ông Phạm Văn H diện tích 121,6 m<sup>2</sup> đất có 01 bên giáp đất thửa 288, TBD 49 ; 01 bên giáp đường nhựa; 01 bên giáp đường bê tông; 01 bên giáp diện tích đất 102m<sup>2</sup> của ông H; đất thuộc thửa 288, TBD 49 xã V. Vị trí đất này thuộc các mốc 5 ; 6 ; 11 ; 12 ; 1 ; 2 và 5 tại Trích lục và đo hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 1658/2017 ngày 28/02/2017 của Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh Đồng Nai - chi nhánh X. Cùng toàn bộ tài sản trên đất gồm chuồng gà, chuồng heo, tường rào.

4/ Chấp nhận một phần yêu cầu của ông Phạm Văn H về việc đòi lại 107,6m<sup>2</sup> đất. Buộc ông Lê Văn T, bà Phan Thị T2 và các anh chị Lê Trường T3, Lê Thị Thu T4 và anh Lê Đức T5 trả lại cho ông Phạm Văn H diện tích đất 102m<sup>2</sup>, đất này có 01 bên giáp đất ông Phan Văn C; 01 bên giáp đất thửa 288, TBD 49 xã V; 01 bên giáp đường nhựa ; 01 bên giáp đường bê tông. Vị trí đất này thuộc các mốc 2 ; 3 ; 4 ; 5 ; 2 tại Trích lục và đo hiện trạng thửa đất bản đồ

địa chính số 10025/2016 ngày 21/9/2016 của Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh Đồng Nai - chi nhánh X.

5/ Chi phí tố tụng: Buộc ông Lê Văn T và và Phan Thị T2 có nghĩa vụ thanh toán cho ông Phạm Văn H 867.000đ (Tám trăm sáu mươi bảy ngàn đồng) Chi phí do vẽ. Chi phí do đặc định giá tài sản năm 2014 và chi phí giám định chữ ký, chữ viết ông H phải chịu, đã nộp xong.

**6/ Về án phí:**

Ông Lê Văn T và bà Phan Thị T2 mỗi người phải nộp 200.000 đồng án phí DSST trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm ông T, bà thẩm đã nộp theo các biên lai thu số 005057 ngày 17/3/2017 và 005058 ngày 17/3/2017, hoàn trả ông T, bà T2 mỗi người 100.000 đồng còn dư. Ông T, bà T2 không phải chịu án phí DSPT.

Ông H không phải chịu án phí DSST hoàn trả cho ông H tổng số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 13.750.000 trong đó có số tiền 2.500.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 01196 ngày 24/7/2013; 750.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 000776 ngày 10/4/2015; 3.000.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 004808 ngày 19/01/2016, 7.500.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 005104 ngày 20/4/2016.

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 các Điều 6, 7, 9 Luật thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành bản án được thực hiện theo quy định tại điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Bản án này là phúc thẩm có hiệu lực thi hành.

**HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**  
**CÁC THẨM PHÁN                      THẨM PHÁN – CHỦ TỌA**

**Lê Văn Quý**

**Võ Thị Thanh Phụng**

**Phạm Thành Dương**

***Nơi nhận:***

- Viện kiểm sát tỉnh (01);
- Tòa án X (01);
- Thi hành án X (01);
- Đương sự;
- Lưu (04);

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

**Phạm Thành Dương**