

**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: 07/2025/DS-PT

Ngày 14-01-2025

V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất

NHÂN DANH QUỐC 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 Minh Vỹ

Các Thẩm phán: Bà Đào Thị Huệ

Ông Trịnh Hoàng Anh

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Lý - 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 Thái Quốc Bảo - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 07 và 14 tháng 01 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 223/2024/TLPT-DS ngày 18 tháng 10 năm 2024 về “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 51/2024/DS-ST ngày 26 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện L (nay là huyện L1), tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 340/2024/QĐ-PT ngày 21 tháng 11 năm 2024, Quyết định hoãn phiên tòa số 302/2024/QĐ-PT ngày 03 tháng 12 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Lâm Minh T, sinh năm 1991.

Địa chỉ: Tổ B, thôn D, xã L, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:

Ông Hoàng Đức T1, sinh năm 1975.

Địa chỉ: A H, phường R, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, theo Giấy ủy quyền ngày 04-12-2023 (có mặt).

- Bị đơn: Ông Lý Tam H, sinh năm 1965 và bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1970.

Địa chỉ: 8 H, phường P, Thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:

Ông Cao Thái K, sinh năm 1983.

Địa chỉ: Số D N, phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, theo Giấy ủy quyền ngày 11-7-2024 (có mặt).

- Người làm chứng:

Bà Trần Thị T2, sinh năm 1977.

Địa chỉ: Ấp P, xã T, huyện L (nay là huyện L1), tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt).

- *Người kháng cáo:*

Ông Cao Thái K – Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 06-11-2022, ông Lâm Minh T có nhận chuyển nhượng của bà Trần Thị T2 thửa đất số 485, tờ bản đồ số 01, xã T, huyện L (nay là huyện L1), tỉnh B. Thửa đất này do bà T2 nhận thừa kế từ cha ông Trần Văn Y. Ông Trần Văn Y được sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ846292 ngày 29-5-2019 với diện tích đất 517,3 m² (bao gồm 79,2 m² đất ở và 438,1m² đất trồng cây hàng năm khác). Năm 2021, nhà nước thu hồi một phần thửa 485 với diện tích 23.4 m² đất nông nghiệp, diện tích còn lại của thửa 485 là 493,9 m².

Tháng 02-2023, ông T có hợp đồng với trung tâm đo đạc xác định ranh giới thửa đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để ông T làm hàng rào. Sau khi có kết quả đo đạc, ông T mới phát hiện chủ sử dụng thửa đất liền kề là thửa số 381, tờ bản đồ 01, xã T là ông Lý Tam H và bà Nguyễn Thị D đang sử dụng lệch sang đất của ông T diện tích 53,2m², chiều ngang phía trước hơn 1 mét, phía sau gần 1mét, chiều dài 59 mét. Theo kết quả đo đạc thì diện tích đất của ông T còn lại là 406,8m². Diện tích đất giảm là do ông Lý Tam H và bà Nguyễn Thị D sử dụng lấn chiếm.

Vì vậy, ông Lâm Minh T yêu cầu Tòa án buộc ông Lý Tam H và bà Nguyễn Thị D phải trả lại cho ông T phần diện tích đất 53,2m² thuộc thửa đất 485, tờ bản đồ số 01, xã T, huyện L (nay là huyện L1), tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Bị đơn và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:

Nguồn gốc thửa đất số 381, tờ bản đồ 01, xã T, huyện L (nay là huyện L1), tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu là do ông Trương Văn Đ (em của ông Lý Tam H) nhận chuyển nhượng của ông Trần Văn Y từ năm 2006. Khi nhận chuyển nhượng thửa đất trên, ranh đất của thửa 381 và thửa 485 là hàng rào cột bê tông, lưới B40 của ông Trần Văn Y xây dựng. Năm 2010, ông Trương Văn Đ chuyển nhượng lại toàn bộ diện tích này cho bị đơn ông Lý Tam H. Ngày 12-5-2010, ông Lý Tam H và bà Nguyễn Thị D được Ủy ban nhân dân huyện L (nay là huyện L), tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 210658 đối với thửa đất trên.

Đến ngày 27-8-2022, ông H được biết người mua thửa đất 485 của ông Y đã đóng cọc sang phần hàng rào cũ khoản 01m. Hai bên đã tiến hành hòa giải tại Ủy ban nhân dân xã nhưng không thành. Ông H và bà D không đồng ý phá dỡ hàng rào, trả phần diện tích 53,2m² theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Vì hàng rào là do ông Trần Văn Y xây dựng để xác định ranh giới giữa thửa đất 485 và thửa

381. Diện tích 53,2m² nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa 485 là do ông Trần Văn Y khi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không ký giáp ranh với chủ đất liền kề. Ngày 20-9-2022, đất đang có tranh chấp và đang được Ủy ban nhân dân xã H2, nhưng ngày 06-10-2022, nguyên đơn Lâm Minh T được chỉnh lý sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 485 là trái pháp luật.

Bị đơn có đơn yêu cầu phản tố, yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 485, tờ bản đồ số 01, xã T, huyện L (nay là huyện L1), tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ846292 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp ngày 29-5-2019, giữa ông Lâm Minh T và bà Trần Thị T2 và giải quyết các hậu quả pháp lý phát sinh từ việc hủy hợp đồng này.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 51/2024/DS-ST ngày 26 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện L (nay là huyện L1), tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, đã tuyên xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Lâm Minh T về việc tranh chấp quyền sử dụng đất đối với ông Lý Tam H và bà Nguyễn Thị D.

1. Buộc ông Lý Tam H và bà Nguyễn Thị D giao trả cho ông Lâm Minh T quyền sử dụng đất diện tích 53,1m² gồm các điểm 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 theo Sơ đồ vị trí ngày 15-4-2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, thuộc thửa 485, tờ bản đồ số 1, xã T, huyện L (nay là huyện L1), tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Lý Tam H và bà Nguyễn Thị D về việc: Tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thửa 485, tờ bản đồ số 01, xã T, huyện L (nay là huyện L1), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 846292 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 29-5-2019 giữa ông Lâm Minh T và bà Trần Thị T2 và giải quyết hậu quả pháp lý phát sinh từ việc hủy hợp đồng này.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 06 tháng 9 năm 2024, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Cao Thái K có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

Bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và không bổ sung thêm tài liệu, chứng cứ.

- Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu về việc giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Đơn kháng cáo của người đại diện hợp pháp của bị đơn nộp trong thời hạn luật định. Những người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục tố tụng theo quy định của pháp luật. Những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng Dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo đúng quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, trên cơ sở kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của người đại diện hợp pháp của bị đơn nộp trong thời hạn luật định nên được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Nguyên đơn và bị đơn vắng mặt tại phiên tòa nhưng đã có người đại diện hợp pháp tham gia phiên tòa, nên Hội đồng xét xử căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, xử vắng mặt các đương sự này.

[2] *Xét yêu cầu kháng cáo của người đại diện hợp pháp của bị đơn:*

[2.1] *Về nguồn gốc các thửa đất có tranh chấp:*

Căn cứ lời khai của các đương sự và tài liệu, chứng cứ do Chi nhánh Văn phòng đăng ký huyện L (nay là huyện L1) cung cấp thì thửa đất số 381, tờ bản đồ 01, xã T, huyện L của bị đơn được hình thành từ năm 2008, do được tách ra từ một phần thửa đất cũ là thửa 375, tờ bản đồ số 01, xã T, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu của ông Trần Văn Y. Ngày 16-01-2008, ông Y có đơn xin tách thửa đất 375/1.394,1m² thành 02 thửa đất mới là thửa 381 diện tích 656,5m² và thửa 375 còn lại diện tích 737,6m². Ngày 14-10-2008, ông Y ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 381 cho ông Trương Văn Đ. Đến ngày 17-3-2010, ông Trương Văn Đ ký hợp đồng chuyển nhượng lại thửa đất này cho bị đơn ông Lý Tam H.

Còn thửa đất 485, tờ bản đồ 01, xã T, huyện L của nguyên đơn được hình thành từ năm 2019, do được tách ra từ một phần thửa đất cũ là thửa 375/737,6m² của ông Trần Văn Y. Ngày 10-5-2019, ông Trần Văn Y có đơn xin tách thửa đất 375/737,6m² thành 02 thửa đất mới là thửa 485 diện tích 517,3m² và thửa 486 diện tích 220,3m². Ngày 03-01-2020, ông Y chết. Ngày 21-7-2022, các đồng thừa kế của ông Y gồm bà Lê Thị N, bà Trần Thị T2 và bà Trần Thị Ngọc H1 đã ký văn bản thỏa thuận phân chia di sản của ông Y để lại, theo đó bà T2 là người được toàn quyền sử dụng thửa đất 485/517,3m² nêu trên. Ngày 03-8-2021, Ủy ban nhân dân huyện L có quyết định thu hồi 23,4m² thuộc thửa 485 để mở rộng đường Tỉnh lộ 44B nên diện tích còn lại của thửa đất này là 493,9m². Ngày 23-9-2022, bà Trần

Thị T2 ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 485 cho nguyên đơn ông Lâm Minh T.

[2.2] Như vậy, thửa đất số 381 của bị đơn và thửa đất số 485 của nguyên đơn đều được tách ra từ thửa đất số 375 cũ của ông Trần Văn Y. Trong đó, thửa đất số 381 hình thành trước từ năm 2008, còn thửa đất số 485 hình thành sau vào năm 2019. Quá trình thực hiện thủ tục tách thửa, ông Y đều là người trực tiếp chỉ ranh khi Cơ quan đo đạc tiến hành xác định ranh giới, mốc giới thửa đất cần tách, thể hiện tại biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất ngày 16-4-2008 (Bl 74) và Sơ đồ vị trí thửa đất phục vụ việc tách thửa ngày 21-5-2019 (Bl 113). Sau khi tách thửa, ông Trần Văn Y được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng mới có kèm theo Sơ đồ vị trí thửa đất. Đây là căn cứ pháp lý để xác định diện tích, kích thước và ranh giới, mốc giới các thửa đất mới hình thành. Việc tách thửa nêu trên được thực hiện theo đúng quy định về tách thửa theo Luật Đất đai năm 2003 và Luật Đất đai năm 2013. Do vậy, đây là căn cứ pháp lý để xác định ranh giới, mốc giới các thửa đất của nguyên đơn và bị đơn.

[2.3] Theo nguyên đơn và bà T2, năm 2019, ông T nhận chuyển nhượng thửa đất số 485 từ bà T2 (là người hưởng thừa kế của ông Y). Khi giao mốc đất trên thực địa, bà T2 giao ranh giới với thửa đất số 381 là cách hàng rào lưới B40 hiện tại 1m về phía thửa 381. Sở dĩ ông Y không rào phần 1m ngang hiện đang tranh chấp là vì phần đất này ông Y và bà Trần Thị V (em gái ông Y) thỏa thuận trừ lối đi vào thửa đất của bà V tiếp giáp phía trong thửa đất số 485. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm chưa đưa bà V vào tham gia tố tụng để làm rõ lời khai của nguyên đơn và bà T2 về việc trừ lối đi 1m ngang cho bà V có thật hay không. Nếu thỏa thuận này là có thật thì việc công nhận phần đất 1m ngang tranh chấp cho nguyên đơn hay bị đơn đều ảnh hưởng trực tiếp đến quyền lợi và nghĩa vụ của bà V trong việc sử dụng lối đi trên. Cấp sơ thẩm không đưa bà V tham gia tố tụng là vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng.

[2.4] Theo bị đơn, năm 2010, bị đơn ông H nhận chuyển nhượng lại thửa đất số 381 từ ông Trương Văn Đ. Khi giao nhận ranh giới trên thực địa, ông Đ bàn giao theo ranh giới đã được ông Y G trước đó là hàng rào lưới B40 do chính ông Y xây dựng từ trước khi chuyển nhượng cho ông Đ. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm không tiến hành lấy lời khai của ông Đ về việc nhận chuyển nhượng thửa đất số 381 theo ranh giới đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng hay theo ranh giới thực tế là hàng rào do ông Y đã xây dựng.

[2.5] Khi yêu cầu cơ quan đo vẽ tiến hành đo đạc để xác định diện tích đất tranh chấp, cấp sơ thẩm không yêu cầu đo đạc diện tích đất thực tế của hai thửa đất có tranh chấp là thửa đất số 485 và thửa đất số 381; không yêu cầu cơ quan đo vẽ lòng ghép kết quả đo đạc thực tế với ranh giới các thửa đất này theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp để có căn cứ xác định phần đất tranh chấp thuộc thửa đất nào, việc sử dụng đất trên thực tế của các bên đương sự có đúng với ranh giới thửa đất đã được cấp giấy hay không. Đây là căn cứ pháp lý rất quan trọng để làm cơ sở giải quyết vụ án nhưng cấp sơ thẩm không thu thập nên cấp phúc thẩm chưa đủ căn cứ giải quyết vụ án.

[2.6] Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn:

Trong vụ án này, nguyên đơn chỉ tranh chấp với bị đơn diện tích đất 53,1m² thuộc một phần thửa đất số 485 của nguyên đơn, phần còn lại của thửa 485 nguyên đơn đang sử dụng nên không tranh chấp. Bị đơn cũng cho rằng phần đất tranh chấp là của mình, còn các phần đất khác của thửa đất số 485 bị đơn không sử dụng và không tranh chấp. Tuy nhiên, khi yêu cầu phản tố, bị đơn lại yêu cầu hủy toàn bộ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 485 là không đúng quy định pháp luật về quyền khởi kiện. Cụ thể, quyền lợi của bị đơn chỉ liên quan đến phần đất 53,1m² tranh chấp nên bị đơn cũng chỉ được quyền phản tố đối với phần đất này mà không được quyền phản tố đối với diện tích còn lại của thửa 485 vì không liên quan đến quyền lợi của bị đơn. Cấp sơ thẩm thụ lý và giải quyết toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn như trên là không đúng quy định pháp luật.

[2.7] Do cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng và chưa thu thập đầy đủ tài liệu, chứng cứ để làm căn cứ giải quyết vụ án mà cấp phúc thẩm không thể khắc phục được, nên Hội đồng xét xử thống nhất chấp nhận một phần kháng cáo của đại diện bị đơn và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát, hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án cho cấp sơ thẩm để giải quyết lại theo đúng quy định của pháp luật.

[3] *Về chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm*: Sẽ được xem xét, quyết định khi cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

[4] *Về án phí dân sự phúc thẩm*: Bản án sơ thẩm bị hủy nên người kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm, được hoàn trả số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3, Điều 308 và Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Cao Thái K.

Tuyên xử:

1. Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 51/2024/DS-ST ngày 26 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện L(nay là huyện L1), tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo đúng quy định của pháp luật.

2. *Về án phí dân sự phúc thẩm*: Ông Lý Tam H và bà Nguyễn Thị D không phải chịu. Hoàn trả cho ông Lý Tam H và bà Nguyễn Thị D 300.000 (ba trăm ngàn) đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp, theo biên lai thu tiền số 0003653 ngày 06-9-2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện L(nay là huyện L1), tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

3. Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (14-01-2025).

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh BR-VT;
- Sở Tư pháp tỉnh BR-VT;
- TAND H. L1, tỉnh BR-VT;
- VKSND H. L1, tỉnh BR-VT;
- Chi cục THADS H. L1, tỉnh BR-VT;
- Các đương sự;
- Lưu: Tòa Dân sự, Hồ sơ vụ án.

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

**(đã ký)
Cao Minh Vỹ**

