

Bản án số: 45/2024/DS-PT

Ngày 19 - 3 - 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 Nguyễn Thị Quang

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: Bà Bùi Thị Doan - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 19 tháng 3 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 61/2023/TLPT-DS ngày 15/3/2023 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 01/2023/DS-ST ngày 03-01-2023 của Tòa án nhân dân thành phố Bà Rịa bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 71/2023/QĐ-PT ngày 18-4-2023, Quyết định hoãn phiên tòa số 72/2023/QĐ-PT ngày 09-5-2023, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 87/2023/QĐPT-DS ngày 06-6-2023 và Thông báo mở lại phiên tòa số 17/2024/TB-TA ngày 22-02-2024 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Chí L, sinh năm 1963 (có mặt) và bà Đỗ Thị Kim H, sinh năm 1960 (có mặt);

Địa chỉ: Tổ 10 ấp Tây, xã Long Phước, thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu

2. *Bị đơn:* Ông Đặng Thế D, sinh năm 1983 (vắng mặt);

Địa chỉ: 3 Đ, khu phố F, phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Nguyễn Văn V, sinh năm 1982 (có mặt);

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

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

3.1. Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1979 (có mặt);

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

3.2. Ông Nguyễn Mạnh N, sinh năm 1954 (vắng mặt) và bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1957 (vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp Đ, xã L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

3.3. Ông Nguyễn Tấn K, sinh năm 1975 (vắng mặt) và bà Nguyễn Thị Thùy D1, sinh năm 1977 (vắng mặt);

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

3.4. Ông Ngô Văn T1, sinh năm 1970 (vắng mặt);

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

3.5. Ủy ban nhân dân thành phố B;

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

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Thanh D2, Chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố B (vắng mặt).

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

3.6. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Huỳnh Thị Huệ T3, Viên chức Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B (vắng mặt).

4. Người làm chứng:

4.1. Ông Nguyễn Hoài N1, sinh năm 1977 (vắng mặt);

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

4.2. Ông Lê Văn T4, sinh năm 1983 (vắng mặt);

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

4.3. Ông Nguyễn Văn N2, sinh năm 1960 (vắng mặt);

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

4.4. Ông Trương Q, sinh năm 1966 (vắng mặt);

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

4.5. Bà Lê Thị D3 (vắng mặt);

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

5. *Người kháng cáo:* Bà Nguyễn Thị H1, là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo đơn khởi kiện, các bản khai và quá trình tố tụng tại phiên tòa, nguyên đơn trình bày:

Ngày 20-6-2001, ông Nguyễn Chí L được Ủy ban nhân dân thị xã B (nay là thành phố B) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T227836 đối với diện tích 24.200m² gồm các thửa 53/3.445,0m²; 214/7.088,0m² tờ bản đồ số 21 xã L và thửa 283/12.981,0m²(sau đây gọi tắt là thửa 283); 284/450,0m²; 285/236,0m² tờ bản đồ số 16 (nay là 19) xã L, thị xã B (nay là thành phố B), tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Nguồn gốc các thửa đất này là của ba mẹ ông L là ông Nguyễn Văn H2 (tham gia kháng chiến và hy sinh năm 1974) và bà Huỳnh Thị Đ1 (đã mất 1991). Khi bà Đ1 còn sống, ông L cùng canh tác đất với bà Đ1. Đối với thửa 283 thì trồng cây tràm trên đất. Vị trí thửa đất 130, tờ bản đồ số 19 xã L, thành phố B (sau đây gọi tắt là thửa 130) hiện nay ở mặt tiếp giáp đường giao thông trước đây được bà Đ1, ông L trồng hàng cây tràm bầu kết hợp trụ xi măng hàng rào kẽm gai làm ranh với đường. Ranh giới đất giữa thửa 283 với các thửa đất tứ cận chính là cây trồng trùng với vị trí trụ xi măng. Sau khi bà Đặng c thì ông L bà H tiếp quản theo đúng nguyên trạng bà Đ1, ông L sử dụng đất trước đây và tiếp tục canh tác trồng tràm trên đất. Sau mỗi đợt thu hoạch bán cây thì ông bà lại gây trồng cây mới.

Quá trình sử dụng các thửa đất có những biến động được thể hiện ở mặt sau của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Diện tích còn lại là 16.981,2m². Ông L bà H vẫn tiếp tục quản lý, sử dụng đất để trồng tràm đúng ranh giới với các chủ sử dụng đất liền kề. Tuy nhiên ông Đặng Thế D và bà Nguyễn Thị H1 tự ý vào chặt cây trồng trên đất, phá bỏ trụ xi măng với lý do ông D cho rằng ông đã được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 591,0m² thửa số 130.

Từ năm 2008, Nhà nước đo đạc lại bản đồ địa chính xã L. Thửa đất 283 được thay đổi bao gồm nhiều thửa nhỏ (trong đó có thửa 130). Qua tìm hiểu sự việc, thu thập tài liệu, đối chiếu Sơ đồ vị trí diện tích đất 591,0m² thửa 130 ông D đứng tên thì xác định được diện tích đất này thuộc thửa 283 ông L đã được cấp Giấy từ năm 2001. Việc cấp Giấy cho các cá nhân liên quan và hiện nay là ông D đối với thửa 130 được thực hiện sau khi Nhà nước vận động nhân dân hiến đất làm đường giao thông nông thôn. Sau khi đường giao thông hình thành, thửa 283 bị chia tách thành hai phần nằm hai bên, đường giao thông nông thôn ở giữa. Việc cấp giấy cho thửa 130 là không đúng nguồn gốc, hiện trạng sử dụng thực tế và quy định pháp luật đất đai.

Nay ông Nguyễn Chí L bà Đỗ Thị Kim H xác định khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Đặng Thế D giao trả lại cho ông L bà H diện tích đất 591,0m² thuộc thửa 130 tờ bản đồ số 19 tọa lạc tại xã L, thành phố B; Công nhận cho ông L bà H được quyền sử dụng diện tích đất này; Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2114 quyền số 02 TP/CC - SCC/HĐGD ngày 10-6-2019 tại Phòng công chứng số 2 tỉnh B (sau đây gọi tắt là Hợp đồng 2114); Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 764403 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho ông D ngày 27-02-2019.

Đối với yêu cầu khởi kiện về việc buộc ông D bồi thường giá trị tài sản ông D đã chặt phá trên diện tích đất 591,0 m² gồm 400 cây tràm bông vàng; 11 cây tràm phi 60, 85; 07 trụ xi măng với tổng số tiền 23.420.000 đồng thì ông L bà H đã có đơn xin rút yêu cầu và nay tại phiên tòa ông bà vẫn xác định tự nguyện xin rút yêu cầu khởi kiện này.

2. Theo các bản tự khai, biên bản lấy lời khai và quá trình tố tụng tại Tòa án, bị đơn – ông Đặng Thế D và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:

Thửa đất số 130 có nguồn gốc do ông D nhận chuyển nhượng từ ông T1 vào năm 2018. Về giá nhận chuyển nhượng thửa đất ông không nhớ. Ông T1 đưa ông xuống xem đất nhưng khi đó diện tích đất khá lớn và cỏ mọc cao, trên đất có cây tràm bông vàng nên ông không để ý về ranh giới. Ông T1 đã bàn giao đất nhưng ông D không sử dụng đất thực tế.

Ngày 10-6-2019, ông D chuyển nhượng thửa đất cho bà Nguyễn Thị H1, theo Hợp đồng số 2114. Ông có đưa bà H1 đến thực địa chỉ ranh đất như khi ông T1 chỉ mà không tiến hành đo đạc. Khi bà H1 và ông xuống đất để cắm ranh thì gặp sự ngăn cản từ ông L bà H. Sự việc được các cơ quan chức năng lập biên bản làm việc.

Ông là người nhận chuyển nhượng đất ngay tình, hợp pháp và nay đã chuyển nhượng thửa đất cho bà H1 nên ông không còn liên quan gì đến thửa đất này. Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông không đồng ý.

3. Theo các bản tự khai, biên bản lấy lời khai và quá trình tố tụng tại Tòa án, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H1 trình bày:

Ngày 10-6-2019, bà H1 nhận chuyển nhượng từ ông Đặng Thế D diện tích đất 591,0m² thửa 130, theo Hợp đồng số 2114 với giá 630.000.000 đồng. Bà đã giao đủ tiền cho ông D và nhận bàn giao đất. Ông D cũng giao bản chính giấy tờ đất cho bà đi làm thủ tục sang tên nhưng cho đến nay bà H1 vẫn chưa được đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vì gặp sự tranh chấp từ ông L bà H.

Ông D có đưa bà H1 xuống đất chỉ ranh. Khi đó 02 phía của thửa đất không có ranh, còn 02 phía thì có cột mốc, trụ bê tông, kẽm gai có chỗ chùng, chỗ căng được ông D cho biết đã có trước khi ông D nhận chuyển nhượng. Trên đất có các cây tràm bông vàng nhỏ. Giáp đất thửa 130 có vườn tràm của ông L

bà H trồng cây rất cao. Sau khi bà thực hiện xác định mốc xong thì cho chặt cây, phá bỏ trụ bê tông, kẽm gai. Và từ thời điểm này cũng xảy ra tranh chấp giữa bà với ông L bà H. Sự việc được bà H chụp ảnh cung cấp cho Tòa án và cơ quan có thẩm quyền cũng lập biên bản làm việc. Bà H1 xác định từ sau khi nhận bàn giao đất cho đến nay thì không sử dụng đất trên thực tế, chỉ có rào hàng rào kẽm gai trên đất để làm ranh giới phân định.

Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà H1 không đồng ý do đất bà nhận chuyển nhượng là ngay tình. Tòa án cũng đã tổng đạt cho bà H1 Thông báo số 377/TB-TA ngày 15-11-2022. Tại phiên tòa sơ thẩm bà H1 xác định trong vụ án này chỉ có một yêu cầu duy nhất đó là yêu cầu công nhận cho bà H1 được quyền sử dụng diện tích đất 591,0m² thuộc thửa 130, tờ bản đồ số 19, xã L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

4. Quá trình tố tụng, những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan khác trình bày:

- Ông Nguyễn Mạnh N - Bà Nguyễn Thị T: Tòa án đã tổng đạt các văn bản tố tụng cho ông N và bà T nhưng ông N bà T vắng mặt không có lý do và không có văn bản trình bày ý kiến.

- Ông Nguyễn Tấn K- Bà Nguyễn Thị Thùy D1 *trình bày*: Trước đây ông K bà D1 có chuyển nhượng thửa đất số 130 cho người khác. Do thời gian đã lâu nên ông bà không còn nhớ gì liên quan đến giao dịch này. Đất đã chuyển nhượng nên ông bà không còn quyền lợi gì, đề nghị Tòa án không triệu tập ông bà tham gia tố tụng. Ông K bà D1 không tranh chấp, yêu cầu gì trong vụ án và có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- Ông Ngô Văn T1: Giao dịch chuyển nhượng thửa đất số 130 giữa ông và người nhận chuyển nhượng đã thực hiện xong. Việc chuyển nhượng thửa đất phù hợp với quy định của pháp luật. Ông không còn bất cứ quyền lợi và nghĩa vụ gì liên quan đến việc chuyển nhượng đất. Thửa đất đã được chuyển nhượng qua nhiều người khác nhau, ông không liên quan gì. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật. Ông T1 có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- Ủy ban nhân dân thành phố B *cùng người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp* có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

- Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B *trình bày*: Việc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đặng Thế D đối với thửa đất số 130 là phù hợp quy định của pháp luật. Qua lồng ghép bản đồ địa chính đo đạc năm 1994 và năm 2004 có căn cứ xác định thửa đất số 130 thuộc một phần của thửa số 283. Như vậy cùng một diện tích đất nhưng được cấp hai Giấy chứng nhận cho hai cá nhân khác nhau. Để có cơ sở xác định nguyên nhân cấp Giấy chứng nhận trùng diện tích 591,0m² cho ông Nguyễn Chí L bà Đỗ Thị Kim H và bà Nguyễn Thị T thì đề nghị Tòa án liên hệ đến Ủy ban nhân dân thành phố B để được xem xét trả lời theo thẩm quyền.

5. *Quá trình tố tụng những người làm chứng trình bày:*

- Ông Nguyễn Hoài N1: Ông với bà Đỗ Thị Kim H, ông Nguyễn Chí L là hàng xóm. Từ khi ông chưa trưởng thành, ông đã canh tác đất của mẹ ông gần đất ông L bà H (được ba mẹ ông L giao lại cho sử dụng). Đất ông canh tác nằm ở hướng Bắc đất của ông L bà H. Theo Sơ đồ vị trí do Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên & Môi trường tỉnh B lập ngày 05-4-2021 thì đất của ông L bà H nằm ở các thửa 103, 105, 158, 130, 112, 133 và 145. Ông L bà H trồng tràm và cao su trên đất. Cây trồng được thu hoạch theo thời gian rồi lại gây trồng mới. Ranh đất ông L bà H với các chủ sử dụng đất lân cận là hàng cây tràm, cao su có rào lưới B40 trụ bê tông. Ngoài ông L bà H thì không còn ai khác lui tới canh tác đất. Quá trình ông L bà H sử dụng đất không xảy ra tranh chấp.

- Ông Lê Văn T4: Ông Nguyễn Chí L bà Đỗ Thị Kim H những lần thu hoạch cây tràm đều bán cho ba mẹ ông và hiện nay là ông. Lần gần đây nhất ông mua cây của ông L bà H là năm 2017- 2018. Theo Sơ đồ vị trí do Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên & Môi trường tỉnh B lập ngày 05-4-2021 thì ông T4 xác định khi ba mẹ ông mua cây là chưa mở đường giao thông. Đến khi ông mua thì đường đã hình thành và ông mua cây ở các thửa 130, 112, 133, 145. Còn cây ở thửa đất 103 đến nay ông đặt vấn đề nhưng ông L bà H vẫn chưa đồng ý bán.

- Ông Nguyễn Văn N2: Từ năm 2000, ông N2 được người cậu vợ cho mượn đất để canh tác thu sản phẩm. Diện tích đất mà ông N2 canh tác nằm tiếp giáp về hướng Bắc đất của ông Nguyễn Chí L bà Đỗ Thị Kim H. Khi ông canh tác thửa đất này thì ông L bà H đã sử dụng đất của họ từ trước đó.

Theo Sơ đồ vị trí do Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên & Môi trường tỉnh B lập ngày 05-4-2021 thì ông xác định đất của ông L bà H nằm ở các thửa 103, 105, 158, 130, 112, còn thửa 133 và 145 ông không xác định chính xác được có phải cũng là đất của ông L bà H hay không. Ông L bà H trồng tràm trên các thửa đất, có thu hoạch theo thời gian và gây trồng mới. Ranh đất ông L bà H với các chủ sử dụng đất lân cận chính là hàng cây tràm do ông L bà H trồng. Ngoài ông L bà H thì không còn ai lui tới canh tác trên đất. Quá trình sử dụng đất không xảy ra tranh chấp.

- Ông Trương Q: Ông Trương Q với ông Nguyễn Chí L bà Đỗ Thị Kim H là người canh tác, sử dụng đất lân cận. Các thửa đất của ông L bà H cách đất ông khoảng 20m. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án là bà Nguyễn Thị T cũng là chủ sử dụng đất giáp ranh với đất ông. Đất của ông Q nằm về hướng Tây của đất ông L, bà H và bà T. Ông Q nhận chuyển nhượng và về sử dụng đất từ năm 1995 cho đến nay. Khi ông về sử dụng đất thì ông L bà H đã sử dụng đất của họ từ trước đó, trong đó có thửa đất 130 được ông L bà H trồng cây tràm, có thu hoạch theo thời gian và gây trồng mới. Khi ông L bà H sử dụng đất thì ranh đất ông L bà H với các chủ sử dụng đất lân cận là cây tràm và trụ xi măng. Ngoài ông L bà H thì ông không thấy ai lui tới canh tác trên đất. Quá trình sử dụng đất không xảy ra tranh chấp.

Theo Sơ đồ vị trí do Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên & Môi trường tỉnh B lập ngày 05-4-2021 thì ông Q xác định các thửa đất theo đường viền đỏ của Sơ

đều là đất của ông L bà H, còn đất bà T nằm về hướng Nam của thửa 145 của ông L bà H.

Đối với “Biên bản xác minh” nguồn gốc thửa đất số 145, 130 tờ bản đồ 19 của bà Nguyễn Thị T ngày 03-5-2010: Bà T đến nhà nhờ ông ký giáp ranh dùm để bà T làm Giấy tờ đất. Khi đến bà T cầm theo tờ giấy chưa được ghi nội dung viết tay. Chính ông là người ký ghi họ tên Trương Q vào trong biên bản nêu trên. Ông ký xác nhận vào biên bản xác minh nguồn gốc đất với tư cách là hộ giáp ranh. Trong biên bản ông xác nhận bà T có khai phá đất từ năm 1980 là do trước đây khi anh bà T là ông Nguyễn Công T5 chuyển nhượng thửa đất 582 cho ông thì ông T5 có nói là ông T5 về ở trên đất sau bà T. Ông T5 khai phá đất năm 1982 còn bà T khai phá đất năm 1980 nên ông Q mới xác nhận trong biên bản là bà T khai phá 1980. Đất ông Q giáp ranh đất bà T, ông thấy bà T có trồng 1 đám điều nên ông xác nhận vào nội dung bà T có trồng điều. Vào thời điểm đó đất không ai tranh chấp nên ông cho xác nhận vào trong biên bản là đất không tranh chấp. Khi ông Q xác nhận vào biên bản ông Q không biết là xác nhận để bà T làm giấy tờ đất cho thửa đất bao nhiêu và vị trí thửa đất bà T đang yêu cầu ông xác nhận để làm giấy tờ đất nằm vị trí nào.

- Bà Lê Thị D3: Tòa án đã tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho bà D3 nhưng bà D3 vắng mặt không có lý do.

6. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2023/DS-ST ngày 03-01-2023 của Tòa án nhân dân thành phố Bà Rịa đã tuyên xử:

1. Đình chỉ phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Chí L bà Đỗ Thị Kim H v/v bồi thường thiệt hại tài sản, cây trồng trên đất đối với bị đơn ông Đặng Thế D.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Chí L và bà Đỗ Thị Kim H v/v tranh chấp quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với bị đơn ông Đặng Thế D.

3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị H1.

Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2114 quyền số 02 TP/CC - SCC/HĐGD ngày 10-6-2019 tại Phòng công chứng số B tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu giữa ông Đặng Thế D và bà Nguyễn Thị H1.

Buộc ông Đặng Thế D phải giao trả lại cho ông Nguyễn Chí L bà Đỗ Thị Kim H diện tích đất 591,0 m² thuộc thửa 130 tờ bản đồ số 19 xã L, thành phố B.

Công nhận cho ông Nguyễn Chí L và bà Đỗ Thị Kim H được quyền sử dụng diện tích đất 591,0m² thuộc thửa 130 tờ bản đồ số 19 xã L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Buộc bà Nguyễn Thị H1 phải giao nộp cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 754403 do Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh B cấp cho ông Đặng Thế D ngày 27-02-2019.

Ông Nguyễn Chí L và bà Đỗ Thị Kim H được quyền tự mình liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật và theo Quyết định của Bản án.

Ông Nguyễn Chí L bà Đỗ Thị Kim H có trách nhiệm giao trả lại cho bà Nguyễn Thị H1 tiền giá trị của hàng rào kẽm gai trên đất tranh chấp là 3.177.000 (ba triệu một trăm bảy mươi bảy nghìn) đồng.

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.

7. Nội dung kháng cáo:

Ngày 06/01/2023, Tòa án nhân dân thành phố Bà Rịa nhận được đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị H1 yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết: Sửa Bản án sơ thẩm theo hướng: Bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận yêu cầu độc lập của bà H1; công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2114 quyền số 02 TP/CC - SCC/HĐGD ngày 10-6-2019 tại Phòng công chứng số B tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu giữa ông Đặng Thế D và bà Nguyễn Thị H1, đề từ đó công nhận cho bà Nguyễn Thị H1 được quyền sử dụng diện tích đất 591,0m² thuộc thửa 130 tờ bản đồ số 19 xã L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

8. Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H1 vẫn 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.

9. 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 phúc thẩm bác toàn bộ nội dung kháng cáo của bà Nguyễn Thị H1 và áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 sửa bản án sơ thẩm theo hướng: Xác định cho ông Nguyễn Chí L, bà Đỗ Thị Kim H là người sử dụng hợp pháp phần đất có diện tích 591 m² thuộc thửa 130 tờ bản đồ số 19, tại xã L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã cấp cho ông Đặng Thế D.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu 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 bà Nguyễn Thị H1 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] Sự vắng mặt của các đương sự tại phiên tòa hôm nay, Tòa án đã tổng đạt giấy triệu tập cho các đương sự tham gia phiên tòa hợp lệ. Tại phiên tòa hôm nay, đương sự vắng mặt không vì sự kiện bất khả kháng hay trở ngại khách quan, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt và đây là phiên tòa lần thứ tư nên theo quy định tại khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự thì Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt họ.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị H1 thì thấy:

[2.1] Căn cứ vào các yêu cầu của ông Nguyễn Chí L, bà Đỗ Thị Kim H, bà Nguyễn Thị H1 và căn cứ vào sơ đồ vị trí của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh B lập ngày 05/4/2021 thì có cơ sở để xác định phần đất tranh chấp đo thực tế có diện tích 591,1 m² (có tọa độ: 31, 34, 35, 35a, 35b, 36, 37, 38, 34a, 31) thuộc thửa 130 tờ bản đồ số 19, tọa lạc tại xã L, thành phố B.

[2.2] Căn cứ vào Giấy chứng nhận số CO 764403 ngày 27/02/2019 của Sở T cấp đổi cho ông Đặng Thế D đổi với thửa đất 130, tờ bản đồ số 19 có diện tích 591 m²; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 227836 ngày 20-6-2001 của UBND thị xã B (nay là thành phố B) cấp cho ông Nguyễn Chí L đổi với thửa đất 283, tờ bản đồ số 16 diện tích 12.981 m²; Công văn số 1244/TN-MT ngày 08/9/2022 của Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố B có nội dung “*Theo bản đồ địa chính đo đạc 1994 và 2004, thửa đất số 283, tờ bản đồ số 16 xã L có diện tích được cấp Giấy chứng nhận là 12.981,0m²/13.011,0m². Theo bản đồ địa chính đo đạc năm 1994 và 2004 đã có biến động giảm diện tích do thu hồi làm đường giao thông nông thôn, đồng thời có thay đổi về số hiệu thửa đất và số tờ bản đồ. Theo đó, căn cứ Sơ đồ vị trí do Trung tâm K lập ngày 05/4/2021, thì các thửa đất số 103, 112, 113, 133, 105, 130, 145, 158, tờ bản đồ số 19, xã L đo đạc năm 2009 được xác định thuộc trong diện tích thửa đất số 283, tờ bản đồ số 16, xã L đo đạc năm 1994 và 2004*”; và Công văn số 4450/CNVPĐK-TTLT ngày 07/9/2022 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố B có nội dung: “*Thửa đất số 283, tờ bản đồ số 16, xã L được UBND thị xã B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 227836 ngày 20/6/2001 cho ông Nguyễn Chí L. Từ thời điểm cấp giấy cho đến nay có sự thay đổi về số tờ bản đồ và số thửa đất như sau: Theo bản đồ năm 2008 là các thửa đất số 109/2.794m²; 110/1.583m²; 111/1.920m²; 103/545m²; 105/541m²; 112/1.005m²; một phần của thửa đất số 133; 145; 130, tờ bản đồ số 19, xã L. Theo bản đồ năm 2019 là thửa đất số 103; 105; 112; một phần của thửa đất số 133; 145; 130, tờ bản đồ số 19, xã L*” và Công văn số 8808/STNMT-VPĐK ngày 12/12/2022 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B có nội dung: “*Thửa số 130/591,0m² tờ bản đồ số 19 xã L hiện đang tranh chấp thuộc một phần của diện tích thửa số 283/12.981m² tờ bản đồ số 16 xã L (đo đạc năm 1994)*” thì có đủ cơ sở để xác định: Phần đất tranh chấp

có diện tích 591,1 m² (có tọa độ: 31, 34, 35, 35a, 35b, 36, 37, 38, 34a, 31) thuộc thửa 130 tờ bản đồ số 19, tọa lạc tại xã L, thành phố B được UBND thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho 02 cá nhân khác nhau, cụ thể: cấp giấy chứng nhận QSD đất số BC 156005 ngày 23/9/2010 cho bà T (sau này Sở T cấp đổi lại cho ông Đặng Thế D ngày 27/02/2019) và cấp giấy chứng nhận QSD đất số T 227836 ngày 20-6-2001 cho ông Nguyễn Chí L).

[2.3] Xác định ai là người có quyền sử dụng hợp pháp phần diện tích đất tranh chấp:

- Về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 283, tờ bản đồ số 16 cho ông Nguyễn Chí L:

Căn cứ vào Tờ trình số 87/TT. ĐC ngày 12-6-2001 của Phòng địa chính Ủy ban nhân dân thị xã B (nay là thành phố B) v/v cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đợt 18 xã L, kèm theo danh sách chủ sử dụng đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đợt 18 xã L, thể hiện tên ông Nguyễn Chí L được cấp diện tích 12.981m² thửa 283, có nguồn gốc “cha mẹ đẻ lại”. Ngày 20-6-2001, Ủy ban nhân dân thị xã B (nay là thành phố B) ban hành Quyết định số 647/QĐ- UB v/v cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đợt 18 xã L- thị xã B cho hộ gia đình cá nhân có tên trong danh sách bên trên. Ông Nguyễn Chí L được Ủy ban nhân dân thị xã B (nay là thành phố B) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 227836 ngày 20-6-2001, trong đó có thửa đất số 283 với diện tích được cấp là 12.981 m².

Tại Công văn số 8808/STNMT-VPĐK ngày 12/12/2022 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B đã xác định: Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 227836 ngày 20/6/2001 cho ông Nguyễn Chí L được thực hiện trên cơ sở: Bản đồ địa chính đo đạc năm 1994, sổ mục kê đất đai năm 1994, đơn xin cấp giấy chứng nhận QSD đất ngày 06/6/2000, ý kiến xác nhận của UBND xã L. Trình tự, thủ tục và căn cứ pháp lý phù hợp với quy định của pháp luật về đất đai năm 1993.

- Về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 130, tờ bản đồ số 19 cho bà Nguyễn Thị T:

Ngày 26-3-2010, bà Nguyễn Thị T có đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, trong đó có thửa đất đăng ký là thửa 130, diện tích 591,0 m², ghi nguồn gốc “khai phá năm 1980”.

Ngày 23-9-2010, Ủy ban nhân dân thị xã B (nay là thành phố B) cấp cho bà T Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 156005, trong đó có thửa đất 130, diện tích 591,0 m².

Tại Công văn số 8808/STNMT-VPĐK ngày 12/12/2022 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B đã xác định: Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 156005 ngày 23/9/2010 của bà Nguyễn Thị T được thực hiện trên cơ sở: Bản đồ địa chính đo đạc năm 2004, sổ mục kê đất đai năm 2004, đơn xin cấp giấy chứng nhận QSD đất ngày 26/3/2010, ý kiến xác nhận ngày

20/5/2010 của UBND xã L. Trình tự, thủ tục và căn cứ pháp lý phù hợp với quy định tại Khoản 4 Điều 50 Luật đất đai năm 2003.

Ngày 26-11-2010, bà T cùng ông Nguyễn Mạnh N ký chuyển nhượng thửa đất 130 cho ông Nguyễn Tấn K, theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1884 quyền số 01TP/CC- SCC/HĐGD tại Văn phòng C. Ông K được cập nhật chỉnh lý quyền sử dụng đất vào ngày 25-01-2011.

Ngày 07-01-2019, ông K cùng bà Nguyễn Thị Thùy D1 (ủy quyền cho ông Ngô Văn T1) ký chuyển nhượng thửa đất 130 cho ông Đặng Thế D, theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 146 quyền số 01/2019.TP/CC- SCC/HĐGD tại Văn phòng C1. Ông D được cập nhật chỉnh lý quyền sử dụng đất vào ngày 18-02-2019. Ngày 27-02-2019, ông D được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 764403 thửa 130, diện tích 591,0 m².

Ngày 10-6-2019, ông D ký chuyển nhượng thửa đất 130 cho bà Nguyễn Thị H1, theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2114 quyền số 02 TP/CC - SCC/HĐGD tại Phòng công chứng số B tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Về sự hình thành số thửa 130 từ bản đồ số 19:

Căn cứ vào Bản đồ địa chính đo đạc năm 2004, sổ mục kê đất đai năm 2004, thì thửa 130 từ bản đồ số 19 được hình thành từ năm 2004, người đăng ký kê khai sử dụng đất là ông Nguyễn Chí L. Bà Nguyễn Thị T không có tên trong sổ mục kê sử dụng đất đai qua từng thời kỳ đối với thửa đất 130.

- Về cơ sở xác định thửa 130 từ bản đồ số 19 là một phần của thửa đất 283 từ bản đồ số 16:

Căn cứ vào sổ mục kê năm 1998 thì bà Nguyễn Thị T đăng ký sử dụng thửa đất số 54 từ bản đồ số 21 có diện tích 11.408 m². Trên bản đồ giải thửa năm 1994, năm 2004 thì thửa 54 tiếp giáp với thửa đất 283 là con đường đất; không thể hiện giáp ranh với thửa 130.

Như vậy, thửa 130, từ bản đồ số 19 là do khi biên tập bản đồ giải thửa năm 2004, năm 2008 mới bắt đầu hình thành và do cơ quan quản lý nhà nước tự thể hiện, không phải được chia tách từ thửa 283 do ông L yêu cầu hay thửa 54 do bà T yêu cầu.

Căn cứ vào Công văn số 632/UBND-VP ngày 18/01/2024 của Ủy ban nhân dân thành phố B và Danh sách các hộ dân đóng góp đất làm đường thể hiện: “*Qua rà soát danh sách các hộ dân hiến đất mở đường trên địa bàn xã L, tại công trình đường G nghĩa địa (đường số E) thực hiện vào thời điểm khoảng năm 2005. Tại danh sách này, không có tên bà Nguyễn Thị T là chủ sử dụng đất thửa 54, từ bản đồ 21, đo đạc năm 1994 hiến đất làm đường giao thông, do đó không có cơ sở xác định thửa 54, từ bản đồ số 21, đo đạc năm 1994 có bị thu hồi đất để làm đường giao thông. Vì không có cơ sở xác định thửa 54, từ bản đồ số 21, đo đạc năm 1994 có bị thu hồi đất để làm đường giao thông nên không có căn cứ xác định thửa đất số 54, từ bản đồ số 21 đo đạc năm 1994 bị chia tách*

thành 02 hai thửa đất sau khi làm đường giao thông Bàu Lùng nghĩa địa (trong đó có thửa 130, tờ bản đồ mới số 19)". Do đó, có căn cứ để xác định: Thửa đất 130 tờ bản đồ số 19 không được tách ra từ thửa 54 tờ bản đồ số 21 do bà Nguyễn Thị T đăng ký kê khai.

Mặt khác, tại Công văn số 632/UBND-VP ngày 18/01/2024 của Ủy ban nhân dân thành phố B đã khẳng định "*Qua rà soát danh sách các hộ dân hiến đất mở đường trên địa bàn xã L, tại công trình đường G nghĩa địa (đường số E) thực hiện vào thời điểm khoảng năm 2005. Tại danh sách này ghi nhận có tên ông Nguyễn Chí L là chủ sử dụng đất thửa số 283, tờ bản đồ 16, đo đạc năm 1994 có hiến đất làm đường giao thông với diện tích khoảng 1.368,0m² (số thứ tự 144). Sau khi thi công xong đường giao thông thì thửa số 283 tờ bản đồ 16 đo đạc năm 1994 bị chia tách thành 02 phần diện tích dọc hai bên đường giao thông, trong đó có thửa 130 tờ bản đồ mới số 19 cấp Giấy cho bà Nguyễn Thị T vào năm 2010*". Đồng thời, trên thực tế hiện thửa đất 130 tờ bản đồ số 19 hiện nay tiếp giáp với đường B nghĩa địa. Điều đó hoàn toàn phù hợp với việc ông L hiến đất làm đường nên phần đất của ông L phải tiếp giáp với mặt đường B. Vì vậy, có căn cứ để xác định: Thửa đất 130 tờ bản đồ số 19 được tách ra từ thửa 283 tờ bản đồ số 16 do ông Nguyễn Chí L đăng ký kê khai và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2001.

- Xét quá trình sử dụng thửa đất 130, tờ bản đồ số 19:

+ Việc sử dụng đất của gia đình ông L, bà H:

Quá trình giải quyết vụ án, ông L, bà H xác định: toàn bộ diện tích đất tranh chấp đã được gia đình sử dụng liên tục, ổn định, cụ thể là trồng tràm và tranh chấp chỉ phát sinh khi bà H1 chặt cây trồng, tháo gỡ trụ bê tông trên đất. Lời trình bày của ông L bà H được những người làm chứng thừa nhận, phù hợp với hồ sơ xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B cung cấp, phù hợp với kết quả xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án, với biên bản hiện trường của Công an thành phố B khi làm việc tại thực địa và được chính bà H1, ông D thừa nhận qua lời khai, những hình ảnh bà H chụp lại tại hiện trường nơi xảy ra tranh chấp việc chặt cây trên thửa đất 130 giữa ông L, bà H với ông D và bà H1. Bà H1 cũng xác định tiếp giáp với thửa 130 có vườn cây tràm cao to do ông L bà H trồng.

+ Việc sử dụng đất của gia đình bà Nguyễn Thị T, gia đình ông Nguyễn Tấn K (nhận chuyển nhượng từ vợ chồng bà T), gia đình ông Đặng Thế D (nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông K) và bà Nguyễn Thị H1:

Theo hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện nguồn gốc thửa đất do bà Nguyễn Thị T khai phá từ năm 1980. Trước khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác nhận về nguồn gốc đất vào ngày 28-5-2010 trong Đơn xin cấp giấy của bà T thì có việc xác minh đối với các chủ sử dụng đất giáp ranh là các ông bà Trương Q, Lê Thị D3 và Đào Thị N3 (nay đã chết). Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã triệu tập ông Q, bà D3 đến để làm việc liên quan đến nội dung mà ông bà đã xác nhận trong biên bản xác minh bên trên nhưng bà D3 không hợp tác làm việc với Tòa án. Về phía ông Q cho lời khai rằng ông ký xác

nhận vào biên bản xác minh nguồn gốc đất với tư cách là hộ giáp ranh. Trong biên bản ông xác nhận bà T có khai phá đất từ năm 1980 là do trước đây khi anh bà T là ông Nguyễn Công T5 chuyển nhượng thửa đất 582 cho ông thì ông T5 có nói là ông T5 về ở trên đất sau bà T. Ông T5 khai phá đất năm 1982 còn bà T khai phá đất năm 1980 nên ông Q mới xác nhận trong biên bản là bà T khai phá 1980. Đất ông Q giáp ranh đất bà T, ông thấy bà T có trồng 1 đám điều nên ông xác nhận vào nội dung bà T có trồng điều. Vào thời điểm đó đất không ai tranh chấp nên ông cho xác nhận vào trong biên bản là đất không tranh chấp. Khi ông Q xác nhận vào biên bản ông Q không biết là xác nhận để bà T làm giấy tờ đất cho thửa đất bao nhiêu và vị trí thửa đất bà T đang yêu cầu ông xác nhận để làm giấy tờ đất nằm vị trí nào.

Mặt khác, như đã nêu ở trên thì thửa đất 130 sau khi bà T được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được chuyển nhượng qua nhiều người, cụ thể từ bà T, ông N sang ông K bà D1 rồi đến ông D và hiện nay thì ông D đã ký chuyển nhượng cho bà H1 nhưng chưa được sang tên. Những người làm chứng cho lời khai ngoài ông L bà H thì họ không thấy ai lui tới canh tác trên phần diện tích đất này. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm ông D và bà H1 đều thừa nhận ông bà chưa có thời gian nào sử dụng đất.

Do đó, có căn cứ xác định: Gia đình bà Nguyễn Thị T, gia đình ông Nguyễn Tấn K (nhận chuyển nhượng từ vợ chồng bà T), gia đình ông Đặng Thế D (nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông K) và bà Nguyễn Thị H1 không sử dụng thửa đất số 130, tờ bản đồ số 19.

[2.4] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm có đủ cơ sở để xác định: Diện tích đất thửa 130 đã được bà Đ1, ông L và sau là ông L bà H sử dụng ổn định liên tục. Thửa đất 130 nằm trong thửa 283 (được ông L xác nhận là tài sản chung vợ chồng của ông và bà H) đã được Nhà nước cấp cho ông L vào năm 2001. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông L, bà H, bác yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị H1 và xác định cho ông Nguyễn Chí L, bà Đỗ Thị Kim H là người sử dụng hợp pháp phần đất tranh chấp có diện tích 591,1 m² (có tọa độ: 31, 34, 35, 35a, 35b, 36, 37, 38, 34a, 31) thuộc thửa 130 tờ bản đồ số 19, tọa lạc tại xã L, thành phố B là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật. Vì vậy, không có cơ sở để chấp nhận nội dung đơn kháng cáo của bà H1 về yêu cầu sửa bản án sơ thẩm để công nhận cho bà H1 được quyền sử dụng diện tích đất 591 m² thuộc thửa 130, tờ bản đồ số 19.

[2.5] Ủy ban nhân dân thị xã B (nay là thành phố B) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị T đối với phần diện tích đất tranh chấp là thửa 130, tờ bản đồ số 19 là không đúng đối tượng, cấp chồng lấn lên diện tích của thửa đất 283 (chủ sử dụng hợp pháp là ông L) nên không phù hợp với quy định của pháp luật. Do đó, cần hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 156005 ngày 23-9-2010 của Ủy ban nhân dân thị xã B (nay là thành phố B) cấp cho bà T đối với thửa đất 130, diện tích 591,0 m².

Ngày 27/02/2019, Sở T cấp đổi Giấy chứng nhận số CO 764403 cho ông Đặng Thế D thừa 130 tờ bản đồ số 19 diện tích 591m², xã L trên cơ sở Giấy chứng nhận số BC 156005 do UBND thị xã B cấp ngày 23/9/2010. Theo Khoản 6 Điều 87 Nghị định 43/2014/NĐ-CP qui định: “Việc thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp không thuộc trường hợp quy định tại Khoản 2 Điều 106 của Luật Đất đai chỉ được thực hiện khi có bản án hoặc quyết định của Tòa án nhân dân đã được thi hành”. Do đó, để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của ông L, bà H, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy cần thiết phải hủy Giấy chứng nhận số CO 764403 ngày 27/02/2019 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cho ông Đặng Thế D.

Tòa án cấp sơ thẩm đã không xem xét và hủy các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên là thiếu sót, tuy nhiên, không làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự, chỉ cần rút kinh nghiệm. Tòa án cấp phúc thẩm sửa nội dung của bản án sơ thẩm.

[2.6] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên bà H1 phải chịu 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng).

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 01/2023/DS-ST ngày 03/01/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu;

Áp dụng: Điều 100, 166, 203 Luật đất đai; Điều 27, 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Đình chỉ phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Chí L bà Đỗ Thị Kim H về việc đòi bồi thường thiệt hại tài sản, cây trồng trên đất đối với bị đơn ông Đặng Thế D.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Chí L và bà Đỗ Thị Kim H về việc tranh chấp quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với bị đơn ông Đặng Thế D;

- Xác định cho ông Nguyễn Chí L, bà Đỗ Thị Kim H là người sử dụng hợp pháp phần đất có diện tích 591,1 m² (có tọa độ: 31, 34, 35, 35a, 35b, 36, 37, 38, 34a, 31) thuộc thửa 130 tờ bản đồ số 19, tại xã L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (Vị trí và tứ cận theo sơ đồ vị trí của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên

và Môi trường tỉnh B lập ngày 05/4/2021). Ông Nguyễn Chí L và bà Đỗ Thị Kim H được thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình đối với thửa đất trên theo quy định của pháp luật về đất đai;

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 156005 ngày 23-9-2010 của Ủy ban nhân dân thị xã B (nay là thành phố B) cấp cho bà Nguyễn Thị T đối với thửa đất 130, diện tích 591,0 m² tại xã L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản nhà ở và gắn liền với đất số CO 764403 ngày 27/02/2019 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho ông Đặng Thế D.

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2114 quyển số 02 TP/CC - SCC/HĐGD ngày 10-6-2019 tại Phòng công chứng số B tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu giữa ông Đặng Thế D và bà Nguyễn Thị H1.

- Buộc ông Đặng Thế D, bà Nguyễn Thị H1 phải giao trả lại cho ông Nguyễn Chí L bà Đỗ Thị Kim H diện tích đất 591,1 m² thuộc thửa 130 tờ bản đồ số 19 xã L, thành phố B.

- Ông Nguyễn Chí L, bà Đỗ Thị Kim H có trách nhiệm giao trả lại cho bà Nguyễn Thị H1 tiền giá trị của hàng rào kẽm gai trên đất tranh chấp là 3.177.000 (ba triệu một trăm bảy mươi bảy nghìn) đồng.

3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị H1.

4. Về chi phí tố tụng: Ông Đặng Thế D phải phải trả lại cho ông Nguyễn Chí L, bà Đỗ Thị Kim H số tiền 10.615.000đ (Mười triệu sáu trăm mười lăm ngàn) đồng.

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

6. Về án phí Dân sự sơ thẩm:

- Ông Nguyễn Chí L và bà Đỗ Thị Kim H phải nộp 300.000đ (Ba trăm ngàn) đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền 300.000 (ba trăm ngàn) đồng ông L bà H đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0002764 ngày 08-7-2020. Ông L bà H đã nộp xong.

- H3 lại cho ông L bà H số tiền 586.000 (năm trăm tám mươi sáu ngàn) đồng, số tiền 300.000 (ba trăm ngàn) đồng ông L bà H đã nộp lần lượt theo các Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0002763 ngày 08-7-2020; 0004941 ngày 14-11-2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bà Rịa.

- Bà Nguyễn Thị H1 phải nộp 300.000 (ba trăm ngàn) đồng; được khấu trừ vào số tiền 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm

ứng án phí số 0003290 ngày 15-3-2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bà Rịa; bà H1 đã nộp xong.

- Ông Đặng Thế D phải nộp 600.000đ (Sáu trăm ngàn đồng).

7. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Nguyễn Thị H1 phải nộp 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng); được khấu trừ vào số tiền 300.000 (ba trăm ngàn) đồng bà H1 đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0005079 ngày 03/02/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bà Rịa; bà H1 đã nộp xong.

8. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 19/3/2024).

9. 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, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan 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.

(Kèm theo Bản án là sơ đồ vị trí của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh B lập ngày 05/4/2021).

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh BR-VT;
- TAND thành phố Bà Rịa;
- VKSND thành phố Bà Rịa;
- Chi cục THADS thành phố Bà Rịa;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa DS, VP.

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

Cao Xuân Long

