

**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: 110/2019/DS-PT

Ngày: 30 - 10 - 2019

V/v: “T/c 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 Đoàn Ngọc Thiện

Các Thẩm phán:

Ông Cao Xuân Long

Bà Nguyễn Thị Phương Bắc

- Thư ký phiên tòa: Ông Bùi Ai Giôn - 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: Bà Bùi Thị Doan - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 25 tháng 9 và 30 tháng 10 năm 2019, 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 92/2019/TLPT-DS ngày 21 tháng 8 năm 2019 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2019/DS-ST ngày 26 tháng 6 năm 2019 của Tòa án nhân dân thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 127/2019/QĐ-PT ngày 05/9/2019; Quyết định thay đổi người tiến hành tố tụng số 50/2019/QĐ-PT ngày 24/9/2019; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 76/2019/QĐPT-DS ngày 25/9/2019; Thông báo mở lại phiên tòa số 78/TB-TA ngày 10/10/2019, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Phạm Khắc Đ, sinh năm 1956 và bà Lê Thị D, sinh năm 1955. Địa chỉ: Thôn S, xã C, thị xã P, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Huỳnh Ngọc H - Luật sư, thuộc Đoàn luật sư tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt).

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Ngọc T, sinh năm 1949 và bà Nguyễn Thị Thúy L, sinh năm 1954. Địa chỉ: ấp P, xã T, thành phố B, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu. Tạm trú tại: Thôn S, xã C, thị xã P, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Trần Đức H1, Luật sư, thuộc Đoàn luật sư tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt).

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

3.1. Ủy ban nhân dân thị xã Phú Mỹ.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn T1 - Chủ tịch.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Đình Ở, Chủ tịch UBND xã Châu Pha, thị xã Phú Mỹ; ông Trần Văn Hiền, Phó Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã Phú Mỹ; ông Bùi Tiến T2, Trần Thế A, chuyên viên phòng Tài Nguyên và Môi trường thị xã Phú Mỹ (Tất cả đều có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

3.2. Ông Lê Văn C, sinh năm 1952 và bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1953
Địa chỉ: Ấp T, xã C, thị xã P (có mặt).

4. Người làm chứng:

4.1. Ông Nguyễn Văn T3, sinh năm 1949 (có mặt)

Địa chỉ: Thôn S, xã C, thị xã P, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu.

4.2. Ông Phạm Xuân Q, sinh năm 1956 (vắng mặt)

Địa chỉ: Thôn S, xã C, thị xã P, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu.

4.3. Ông Phạm N, sinh năm 1941 (vắng mặt)

Địa chỉ: Thôn S, xã C, thị xã P, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu.

4.4. Bà Phạm Thị H2, sinh năm 1965 (có mặt)

Địa chỉ: Thôn S, xã C, thị xã P, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu.

4.5. Bà Quách Thị H3, sinh năm 1962 (có mặt)

Địa chỉ: Thôn S, xã C, thị xã P, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu.

4.6. Ông Dương Văn T4, sinh năm 1966 (có mặt)

Địa chỉ: Thôn S, xã C, thị xã P, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu.

4.7. Bà Đặng Thị T5, sinh năm 1968 (có mặt)

Địa chỉ: Thôn S, xã C, thị xã P, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu.

4.8. Bà Nguyễn Thị Kim H4, sinh năm 1974 (có mặt)

Địa chỉ: Thôn S, xã C, thị xã P, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu. Chỗ ở hiện nay: đường H, phường 7, thành phố Vũng Tàu.

4.9. Bà Phạm Thị H5, sinh năm 1945 (có mặt)

Địa chỉ: Thôn S, xã C, thị xã P, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu.

4.10. Bà Trịnh Thị Đ1, sinh năm 1964 (có mặt)

Địa chỉ: đường B, khu phố 1, phường 11, thành phố Vũng Tàu.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo Đơn khởi kiện ngày 03/10/2016 và quá trình tố tụng, nguyên đơn ông Phạm Khắc Đ, bà Lê Thị D trình bày:*

Thửa đất số 96, tờ bản đồ số 27 tọa lạc tại xã Châu Pha, huyện Tân Thành (nay là thị xã Phú Mỹ), tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu có nguồn gốc là do Ông, Bà nhận chuyển nhượng lại của bà Nguyễn Thị Kim H4 vào năm 2007. Do trước đó, bà H4 có nhượng lại một phần diện tích đất của thửa 96 cho ông N5, bà Hải (là cha mẹ bà H4) và việc chuyển nhượng trên chỉ nói miệng với nhau nên khi nhận chuyển nhượng thì Ông, Bà có trao đổi, thỏa thuận với cả bà H4 và vợ chồng ông N5, bà Hải. Sau đó đã được vợ chồng ông N5, bà Hải giao đất và chỉ ranh cụ thể.

Mặt khác, vào thời điểm Ông, Bà nhận chuyển nhượng thửa đất số 96 thì thửa đất trên vẫn đứng tên ông Nguyễn Văn T3 trên GCNQSD đất. Do đó, ngày 31/7/2007 vợ chồng ông N5 dẫn Ông, Bà và vợ chồng ông T3 đến UBND xã Châu Pha, huyện Tân Thành để ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 96 theo quy định. Đến ngày 08/10/2007, UBND huyện Tân Thành đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 96 đúng với diện tích đất ông T3 đã được công nhận là 2.176m² cho Ông, Bà.

Sau khi nhận chuyển nhượng thửa đất, Ông, Bà tiếp tục cho cháu là Lê Thanh Đ2 và Trịnh Thị Đ3 mượn đất để trồng cây bạch đàn. Vì vào thời điểm đó trên thửa đất 96 đã có cây bạch đàn của vợ chồng ông Đ2, bà Đ3 trồng từ trước, còn việc trước đó họ mượn đất của ai thì Ông, Bà không biết. Đến năm 2013 ông Đ2 chết thì toàn bộ cây bạch đàn trên được bán cho ông T. Cuối năm 2015, khi ông T thu hoạch xong bạch đàn thì Ông, Bà đến lấy lại đất để sản xuất thì bị ông T ngăn cản.

Ông, Bà xác định, hiện nay vẫn đang quản lý, sử dụng đối với phần diện tích đất tranh chấp của thửa số 96 và toàn bộ cây trên đất là do mình trồng. Yêu cầu vợ chồng ông T phải trả lại diện tích đất lấn chiếm của thửa số 96, tờ bản đồ số 27 nêu trên là khoảng 200m².

Ngày 05/10/2018 ông Đ, bà D đã có Đơn khởi kiện bổ sung:

Yêu cầu vợ chồng ông T phải trả lại phần diện tích đất lấn chiếm của thửa số 96 là 781m² theo đúng Sơ đồ vị trí do chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Phú Mỹ đo vẽ. Ông, Bà đồng ý với toàn bộ kết quả định giá, đo vẽ đã được Tòa án thực hiện trong quá trình tố tụng và không có ý kiến gì.

** Theo Đơn phản tố và quá trình tố tụng, bị đơn ông Nguyễn Ngọc T, bà Nguyễn Thị Thúy L trình bày:*

Diện tích đất 781m² hiện các bên đang tranh chấp có nguồn gốc là do ông Nguyễn Văn Ph (cha ruột ông T) khai phá vào năm 1977 và là một phần của thửa đất số 98, tờ bản đồ số 27. Đến năm 1989, ông Pháp giao lại thửa đất số 98 cho con trai là ông T sử dụng đồng thời ông Pháp đã chỉ ranh thửa đất bao

gồm cả phần diện tích đất đang tranh chấp là thuộc quyền sử dụng của ông Pháp và xung quanh đất có hàng rào là những cây bạch đàn do ông Pháp trồng năm 1980.

Sau khi nhận đất thì tại phần đất trên cao Ông, Bà đã trồng rau và có cất 01 căn nhà và chuồng heo (năm 2005, do bị bão số 6 nên nhà đã bị sập, nH4 hiện vẫn còn gạch đá trên đất tranh chấp). Đến khoảng năm 1991, Ông, Bà đã cho vợ chồng ông Đ2, bà Đ3 mượn phần đất trên để trồng bạch đàn và việc cho mượn trên cũng chỉ được nói miệng.

Năm 1997 Ông, Bà đã đi đăng ký kê khai sử dụng thửa đất số 98 của gia đình theo quy định. Trong quá trình kê khai thì cán bộ địa chính có đưa ra tờ bản đồ để người dân tự xác nhận thửa đất đang sử dụng và Ông, Bà có chỉ cho cán bộ địa chính các thửa đất thuộc quyền sử dụng của mình trong đó có thửa 98. Khi đó, trên bản đồ thể hiện phần ranh giới giữa thửa đất số 98 với thửa 96 của ông T3 là một đường thẳng xéo đất nH4 trên thực tế lại là con suối không thẳng. Tuy nhiên, do phần đất này không nhiều nên đã không có ý kiến hay khiếu nại gì để cán bộ địa chính đo đạc xác định lại.

Năm 2009, ông Pháp đã lập Hợp đồng tặng cho thửa đất số 98 cho ông T và đến ngày 17/9/2009 ông T được UBND huyện Tân Thành cấp GCNQSD đất thửa số 98 diện tích 1.361m².

Sau đó vào thời điểm ông Đ2 còn sống, Ông, Bà có yêu cầu ông Đ2, bà Đ3 giao trả lại phần đất đã mượn trước đây thì họ đồng ý và đã trả lại đất. Việc giao trả đất cũng chỉ được các bên nói miệng chứ không lập thành văn bản.

Năm 2016, Ông, Bà chuyển nhượng lại thửa đất số 98 cho vợ chồng ông Lê Văn C, bà Nguyễn Thị M và mời cán bộ địa chính xuống đo đạc lại diện tích của thửa 98 thì thấy ngoài phần diện tích đất 1.351m² đã cấp cho mình thì còn có 453m² đất nữa cũng nằm trong thửa 98 nH4 không có trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vì vậy, vào ngày 20/01/2016 tại Văn phòng Công chứng Phú Mỹ, vợ chồng Ông, Bà đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông C thửa đất số 98 diện tích 1.351m². Riêng diện tích 453m², Ông Bà xác định là thuộc thửa số 98 nên ngày 22/2/2016 đã viết giấy tay chuyển nhượng luôn phần đất này cho vợ chồng ông C.

Nay xác định phần diện tích đất tranh chấp 781m² là một phần của thửa số 98 đã được đăng ký kê khai sử dụng. Trong quá trình làm thủ tục có thể do nhầm lẫn nên cán bộ địa chính đã xác định phần đất trên nằm trong thửa số 96 của ông T3. Mặt khác, từ năm 1989 đến năm 2016 giữa gia đình với ông T3 cũng như vợ chồng ông Đ đều không có tranh chấp gì đối với diện tích đất này.

Đến khi Ông, Bà đo vẽ lại thửa đất số 98 để chuyển nhượng cho vợ chồng ông C thì ông Đ mới tranh chấp, nên Ông Bà không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện.

Riêng đối với việc CNQSD đất giữa Ông, Bà với vợ chồng ông C thì các bên tự giải quyết, không có yêu cầu giải quyết trong vụ án này. Ông, Bà đồng ý với toàn bộ kết quả định giá, đo vẽ đã được Tòa án thực hiện trong quá trình tố tụng và không có ý kiến gì.

Ngày 05/11/2018, ông T, bà L có đơn phản tố, với nội dung:

Đề nghị Tòa án công nhận diện tích đất tranh chấp 781m² là thuộc quyền sử dụng hợp pháp của Ông, Bà, đồng thời yêu cầu hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Đ đối với diện tích đất 781m² của thửa số 96.

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

1- Ủy ban nhân dân thị xã Phú Mỹ:

Đề nghị Tòa án căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và căn cứ vào các quy định của pháp luật để giải quyết vụ án.

2- Ông Lê Văn C, bà Nguyễn Thị M trình bày:

Năm 2016, vợ chồng Ông, Bà nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông T diện tích đất 1.351m² thuộc thửa 98, tờ bản đồ số 27 tại xã Châu Pha (đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) và diện tích 420m² chưa được cấp giấy mà hiện nay các bên đang tranh chấp với giá 130.000.000 đồng/sào. Đối với diện tích đất nhận chuyển nhượng 1.351m² đã được công nhận thì hiện đã được sang tên xong. Riêng phần diện tích 420m² chưa được công nhận thì các bên có lập giấy viết tay sang nhượng với nhau và do có tranh chấp nên vẫn chưa được sử dụng diện tích đất này, nH4 Ông, Bà đã thanh toán đầy đủ giá trị chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông T.

Do sống gần nhà ông T từ năm 1992 nên biết phần đất các bên tranh chấp hiện nay là do ông Pháp (cha ông T) khai phá và sử dụng ổn định. Do đó, Ông, Bà đã yên tâm khi nhận chuyển nhượng thửa đất số 98 từ vợ chồng ông T. Mặt khác, khi nhận chuyển nhượng thì Ông, Bà có yêu cầu vợ chồng ông T mời cán bộ địa chính xuống đo đạc lại cho chính xác thì phát hiện phần đất giáp với đất ông Đ có diện tích 420m² không nằm trong sổ của ông T mà nằm trong sổ của ông Đ. Khi cán bộ địa chính xuống đo thì ông Đ cũng có mặt ở đó nH4 không có ý kiến gì. Tuy nhiên, khi ông Đ đến UBND xã Châu Pha để ký giáp ranh thì phát hiện diện tích đất đó nằm trong sổ của mình nên mới tranh chấp.

Nay Ông, Bà không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn và đề nghị vợ chồng ông T phải có trách nhiệm giao đủ đất cho Ông, Bà sử dụng.

Ông, Bà không có yêu cầu độc lập trong vụ án này.

** Người làm chứng:*

- Ông Nguyễn Văn T3 trình bày:

Năm 1976, Ông có khai hoang phần đất hiện là hai thửa ruộng ở phía dưới thấp với diện tích khoảng 1.700m². Trong quá trình sử dụng, năm 1977 Ông có chặt tre ở phần đất trên cao để lá tre không rơi vào phần ruộng cũng như không để rễ tre làm hư đất đang canh tác. Sau đó, ông Pháp là cha của ông T có hỏi thì Ông đồng ý cho ông Pháp tiếp tục đào gốc tre và khai hoang phần đất trên cao để sử dụng và ông Pháp đã sử dụng phần đất trên từ năm 1977 cho đến nay.

Sau đó, Ông bán lại hai thửa ruộng với diện tích khoảng 1.700m² cho một người tên Sáu với giá 3.000.000 đồng và có chỉ ranh cho ông Sáu là phần đất ở dưới thấp. Khi bán hai bên chỉ lập giấy viết tay vì đất chưa có giấy tờ gì. Sau này ông Sáu bán lại diện tích đất trên cho ông Lân, bà H4. Khi ông Lân ly hôn thì bà H4 được chia phần đất này và đã bán lại cho ông Đ. Khi ông Đ mua đất thì gia đình ông N5 (cha bà H4) có dẫn ông Đ đến yêu cầu Ông ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông Đ thì Ông đã đồng ý và sau đó các bên đã ký hợp đồng chuyển nhượng đất với nhau. Ông xác định chỉ bán cho ông Đ phần đất là hai thửa ruộng có diện tích khoảng 1.700m², còn phần đất các bên tranh chấp hiện nay Ông không bán vì là đất chồng lấn. Ông khẳng định là không chỉ ranh thửa đất 96 cho ông N5, ông Đ mà có chỉ ranh cho ông Sáu và ông Lân.

Việc Ông được cấp GCNQSD đất của thửa số 96 với diện tích 2.176m² là do cán bộ địa chính đo chồng lấn. Khi thấy đất được cấp tăng lên thì Ông có hỏi cán bộ địa chính thì được giải thích là do đo luôn phần đất bờ suối, nên Ông đã không có ý kiến gì.

Ông xác nhận có nói chuyện với ông Đ, bà Hải theo nội dung đã được ông Đ ghi âm và công bố trước tòa. Tuy nhiên, phần đất nói với ông Đ, bà Hải trong cuộn băng ghi âm là đất của bà Tâm đang sử dụng có ranh giáp với thửa 96 chứ không phải nói đến phần đất trên cao hiện đang tranh chấp.

Ông khẳng định diện tích đất các bên đang tranh chấp hiện nay là của thửa số 98 và thuộc quyền sử dụng của ông Pháp trước đây.

- Bà Nguyễn Thị Kim H4 trình bày:

Năm 2002, chồng Bà là ông Trần Ngọc Lân có nhận chuyển nhượng của ông T3 thửa đất số 96, tờ bản đồ 27 tại xã Châu Pha và các bên có lập giấy tay với nhau vì thời điểm đó đất nằm chung sổ đỏ của ông T3 đang thế chấp tại ngân hàng. Khi chuyển nhượng do ông Lân đứng ra giao dịch nên Bà không biết cụ thể ranh giới thửa đất như thế nào và ông T3 có chỉ ranh hay không. Sau khi mua đất xong thì gia đình không sử dụng mà để đất trống.

Năm 2003 vợ chồng ly hôn, Bà được chia và sử dụng diện tích đất này. Năm 2007 Bà chuyển nhượng lại thửa đất trên cho ông Đ. Khi chuyển nhượng Bà yêu cầu ông Đ làm hợp đồng công chứng trực tiếp với ông T3, vì ông T3 là người đứng tên trên GCNQSD đất. Trước khi làm thủ tục chuyển nhượng Bà có yêu cầu ông T3 chỉ ranh đất đã bán trước đây thì được ông T3 chỉ ranh cả phần diện tích đất trên cao hiện các bên đang tranh chấp. Vào thời điểm đó, tại phần đất trên cao đã được trồng cây bạch đàn còn phần dưới thấp cũng có trồng bạch đàn. Tre và các cây bạch đàn này đã có sẵn khi vợ chồng Bà mua đất. Bà khẳng định, từ năm 2003 đến năm 2007, do không trực tiếp sử dụng đất nên không tranh chấp với ai và cũng không phát hiện ai sử dụng đất của mình. Tuy nhiên, phần diện tích đất các bên tranh chấp là của thửa 96 thuộc quyền sử dụng của ông T3 và nay là của ông Đ.

- Bà Phạm Thị Hải trình bày:

Bà là mẹ ruột của H4. Trước đây khi con Bà chuyển nhượng lại thửa đất số 96 cho ông Đ thì có nhờ Bà đến gặp ông T3 để chỉ ranh đất. Vì trước đó H4 có nghe bà Đ3 nói là bà L khẳng định phần đất trên cao là thuộc quyền sử dụng của vợ chồng bà L nên khi bán bạch đàn phải chia lại cho vợ chồng bà L 04 hàng cây. Do đó, Bà đã gặp ông T3 và hỏi về phần đất mà hiện các bên đang tranh chấp là thuộc quyền của ai thì ông T3 nói diện tích đất đó do ông T3 khai phá vào năm 1977 và có cho ông Pháp mượn để trồng rau cho gia đình. Đến năm 1997, Nhà nước tiến hành đo đạc để cấp sổ đỏ diện tích đất khai hoang cho dân thì cả ông T3 và ông Pháp đều chỉ ranh thửa đất của mình. Theo đó, phần ranh đất của ông T3 giáp với đất ông Pháp bao gồm cả phần đất trên cao. Sau đó, ông T3 cùng vợ chồng Bà, bà H4 và ông Đ ra thực địa để nhận ranh đất thì được ông T3 chỉ ranh thửa đất số 96 bao gồm cả phần đất dưới thấp và phần đất trên cao giáp với đất ông T. Bà khẳng định, phần diện tích đất các bên tranh chấp hiện nay là của thửa 96 thuộc quyền sử dụng của ông Đ.

- Bà Trịnh Thị Đ3 trình bày:

Năm 1992, Bà và ông Đ2 có mua của ông Minh ở thành phố Bà Rịa (không còn nhớ họ tên, địa chỉ) thửa đất ông Minh chỉ ranh đất trong đó có cả phần đất hiện ông Đ đang tranh chấp với ông T. Khi mua, trên đất đã có vườn cây bạch đàn khoảng 04 năm tuổi. Sau đó, vợ chồng Bà tiếp tục chăm sóc cây bạch đàn để khai thác thì vợ chồng ông T cho rằng phần đất đó là của họ cho ông Minh mượn để trồng cây và đất đã có sổ đỏ nên xảy ra tranh chấp. Sau đó, ông T đã đồng ý để cho vợ chồng Bà tiếp tục mượn đất để khai thác bạch đàn và phải chia lại cho ông T 04 hàng cây khi thu hoạch.

Đến năm 2015, Bà bán toàn bộ cây trồng trên đất cho con ông T với số tiền 500.000 đồng và trả lại đất cho ông T sử dụng. Sau đó, giữa ông Đ và ông T mới phát sinh tranh chấp đối với phần đất trên.

Trong quá trình Bà sử dụng phần đất các bên đang tranh chấp thì ông Đ có biết nH4 không có ý kiến gì là do ông Đ không biết phần đất đó nằm trong GCNQSD đất đã cấp cho ông Đ.

Tại phiên tòa sơ thẩm, Bà cho rằng: Khi ông Đ nhận chuyển nhượng thửa đất số 96 từ ông T3 thì vợ chồng Bà có mượn lại phần đất này của ông Đ để tiếp tục trồng cây. Đến khi bán cây bạch đàn xong thì vợ chồng Bà đã trả lại phần đất trên cho ông Đ sử dụng.

- Ông Phạm Xuân Quyền trình bày:

Năm 1975, Ông vào sinh sống tại xã Châu Pha gần nhà ông Pháp nên biết rõ diện tích đất của ông Pháp và ông T3 giáp ranh với nhau. Từ năm 1975 ông Pháp đã sử dụng phần diện tích đất ở trên cao mà hiện các bên đang tranh chấp, còn ông T3 sử dụng phần đất ở dưới thấp. Sau khi khai phá thì ông Pháp sử dụng phần đất trên cao ổn định đến khi qua đời rồi để lại diện tích đất này cho ông T sử dụng. Việc sử dụng đất giữa các bên ổn định không có tranh chấp gì, đến khi ông T chuyển nhượng lại thửa đất số 98 cho vợ chồng ông C thì ông Đ mới tranh chấp. Theo Ông thì phần đất ông Đ tranh chấp hiện nay là do ông Pháp khai phá sử dụng ổn định từ trước đến nay.

- Bà Quách Thị Hoa trình bày:

Trước đây Bà làm tổ trưởng tổ 3, thôn Suối Tre, còn ông Đ làm phó trưởng thôn nên có biết nhau. Bà sống tại tổ 3 từ năm 1976 đến nay và có đất canh tác gần với đất của ông T3, ông Pháp nên có biết về quá trình canh tác đất của các bên. Theo Bà thì phần của ông Pháp sử dụng là phần đất trên cao khoảng 01 mét, còn phần đất của ông T3 sử dụng là phần đất dưới thấp. Phần ranh của hai thửa đất là bờ suối có ranh chạy xéo đất, hơi uốn lượn và giáp đất của bà Thy và ông Cơ ở phía hướng ra đường đi và hiện nay hiện trạng đất vẫn không thay đổi. Bà xác định phần đất trên cao hiện các bên đang tranh chấp là thuộc quyền sử dụng của ông Pháp và nay là của ông T.

- Bà Phạm Thị Hoa trình bày:

Năm 1978, Bà được ông Pháp thuê trồng và chăm sóc cây bạch đàn trên đất của ông Pháp, trong đó có cả phần đất các bên đang tranh chấp hiện nay.

Do đó, Bà khẳng định ranh giới và đặc điểm giữa hai thửa đất hiện nay vẫn không thay đổi và phần diện tích đất các bên tranh chấp hiện nay là thuộc quyền sử dụng của ông Pháp trước đây và sau này là của vợ chồng ông T.

- Ông Phạm Ngung trình bày:

Năm 1978, ông Pháp và ông T3 có thuê cha con Ông khai phá diện tích đất ở thôn Suối Tre để làm rẫy. Khi khai phá thì đất của ông T3 ở dưới thấp còn đất của ông Pháp ở trên cao và sau đó Ông được ông T3, ông Pháp thuê để trồng và chăm sóc cây. Còn thực tế các bên đăng ký kê khai đất với nhà nước như thế nào thì Ông không biết. Theo Ông thì phần đất các bên đang tranh chấp hiện nay là thuộc quyền sử dụng của ông Pháp.

- *Tại bản án dân sự sơ thẩm số 12/2019/DS-ST ngày 26/6/2019 của Tòa án nhân dân thị xã Phú Mỹ đã quyết định như sau:*

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Khắc Đ, bà Lê Thị D. Buộc ông Nguyễn Ngọc T và bà Nguyễn Thị Thúy L phải giao trả cho ông Đ, bà D 781m² đất (có Sơ đồ vị trí kèm theo) thuộc thửa đất số 96, tờ bản đồ số 27 tọa lạc tại xã Châu Pha, huyện Tân Thành (nay là thị xã Phú Mỹ), tỉnh BR-VT.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Ngọc T, bà Nguyễn Thị Thúy L.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về chi phí đo vẽ, thẩm định, định giá, nghĩa vụ do chậm thi hành án, án phí, và quyền kháng cáo theo luật định.

- *Ngày 01/7/2019 ông T, bà L kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm:*

Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm bác yêu cầu khởi kiện của ông Đ, bà D. Buộc ông Đ, bà D phải trả lại diện tích đất 781m² thuộc thửa 96, tờ bản đồ số 27, xã Châu Pha, huyện Tân Thành (nay là thị xã Phú Mỹ), tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu cho Ông, Bà. Vì đất này gia đình đã khai phá, sử dụng ổn định từ năm 1976 đến nay (Trên đất trước đây có căn nhà xây và 02 chuồng heo) nH4 năm 2005 bị bão làm hư hỏng hoàn toàn. Do cán bộ địa chính đã cấp nhầm phần đất này cho gia đình ông T3 và sau đó ông T3 đã chuyển nhượng cho gia đình ông Đ, bà D. Phần đất này là thửa 98 của cha, mẹ ông T để lại.

Đề nghị cấp phúc thẩm cho đo đạc lại toàn bộ diện tích đất của ông T3 đã chuyển nhượng cho ông Sáu, ông Sáu chuyển nhượng cho vợ chồng ông Lân, bà H4 và bà H4 đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông Đ. Đồng thời tiến hành thẩm định lại cây trồng trên đất để xác định là cây trồng có từ thời kỳ ông Pháp cha ông T trồng làm hàng ranh rõ ràng.

- *Tại phiên tòa phúc thẩm:* Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, khởi kiện bổ sung; bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố và yêu cầu kháng cáo, không yêu cầu đo đạc lại đất tranh chấp. Các đương sự không tự

thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và không cung cấp tài liệu, chứng cứ mới về vụ án.

+ Luật sư của nguyên đơn có ý kiến cho rằng: Án sơ thẩm đã giải quyết là hoàn toàn đúng quy định của pháp luật. Đề nghị cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

+ Luật sư của bị đơn có ý kiến cho rằng: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện. Bởi diện tích đất tranh chấp 781m² đã được cấp GCNQSD đất cho ông Đ là do cấp nhầm đất của ông Pháp mà sau này là của ông T. Căn cứ vào hiện trạng gốc cây trồng trên đất của ông Pháp có khoảng 30 năm nay (Trong khi đó ông Đ mới nhận chuyển nhượng đất 12 năm nay); Căn cứ sự trình bày của ông T3 là chủ đất cũ cũng như trình bày của những người làm chứng khác và chính quyền địa phương xác nhận thì toàn bộ phần đất tranh chấp là của ông Pháp, nay là của ông T, bà L.

- Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án:

+ Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và các đương sự đã T thủ đúng các quy định của BLTTDS trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm.

+ Về nội dung kháng cáo: Diện tích 781m² được cấp giấy chứng nhận cho ông T3 vào năm 1998 thuộc thửa 96/2.176m², tờ bản đồ 27 xã Châu Pha, thị xã Phú Mỹ, tỉnh BR-VT (viết tắt thửa 96/2.176m²). Ông T3 chuyển nhượng bằng giấy tay cho ông Sáu, ông Sáu chuyển nhượng cho ông Lân, bà H4. Năm 2007, ông Đ nhận chuyển nhượng thửa 96/2.176m² từ bà H4. Do quyền sử dụng đất vẫn đứng tên ông T3, nên ông Đ đã ký HĐCNQSD đất theo thủ tục pháp luật quy định trực tiếp với ông T3.

Về nguồn gốc và quá trình sử dụng đất tranh chấp: Theo ông T3 và những người làm chứng như ông Quyền, bà Quách Thị Hoa, bà Phạm Thị Hoa, ông Ngung và ông Thụy đều xác định diện tích đất tranh chấp do ông Pháp là cha của ông T khai phá và sử dụng từ năm 1977, đến năm 2009 thì làm thủ tục tặng cho lại cho ông T. Theo ông T, bà L khi khai phá đất ông Pháp có trồng một hàng bạch đàn làm ranh với đất ông T3 và tại phần đất tranh chấp cất 01 căn nhà nH4 đến năm 2006 đã bị bão sập; một phần đất tranh chấp cho ông Minh mượn để trồng Bạch đàn, ông Minh bán bạch đàn cho bà Đ3 nên ông T, bà L tiếp tục cho bà Đ3 mượn đất, đến năm 2015 thì bà Đ3 bán cây Bạch đàn cho con ông T và trả lại đất. Khi ông T mời cán bộ đến cắm mốc đất để chuyển nhượng cho ông C, bà M thì mới phát hiện một phần đất ông T, bà L đang sử dụng nằm trong giấy chứng nhận của ông Đến, nên ông Đ mới tranh chấp. Phía

ông Đ cho rằng khi mua đất của bà H4 thì ông T3 có chỉ ranh cả phần đất tranh chấp cho ông Đ. Tuy nhiên, lời khai của ông Đ không được ông T3 thừa nhận và cũng không đúng với trình bày của ông Đ tại biên bản hòa giải ngày 26/8/2016 do UBND xã Châu Pha lập là ông Đ mua lại thửa 96, tờ bản đồ 27 trên sổ sách, chưa ai chỉ ranh giới. Lời trình bày của ông T, bà L phù hợp với lời khai của những người làm chứng khác sinh sống gần đất tranh chấp từ khi ông Pháp tiến hành khai phá đất tranh chấp và phù hợp với kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày ngày 09/10/2019 của TAND tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. Đối với chứng cứ là băng ghi âm cuộc nói chuyện giữa ông Đ và ông T3 ngày 27/4/2016, nhận thấy: Ông T3 thừa nhận đất tranh chấp là của ông T3 nH4 chỉ là một rẻo nhỏ nên cho ông Pháp canh tác luôn. Xét thấy, ông T3 cũng chỉ thừa nhận đất tranh chấp là một rẻo nhỏ, nH4 thực tế đất tranh chấp được xác định là 781m², lúc ghi âm ông T3 chưa ra thực địa, hơn nữa ông T3 chuyển nhượng đất đã lâu nên mới có sự nhầm lẫn.

Như vậy, có đủ căn cứ xác định đất tranh chấp do ông Pháp khai phá và cùng gia đình sử dụng từ năm 1977, năm 2009 cho lại ông T, bà L đến năm 2016 khi biết được đất tranh chấp được cấp giấy cho ông Đ thì ông Đ mới tranh chấp. Bà L, ông T3 đều xác định khi đi đăng ký thì nhìn ranh giới hai thửa đất trên bản đồ không giống với thực địa, nH4 giữa hai bên không tranh chấp nên vẫn sử dụng đến nay. Khi kê khai cấp giấy thì chỉ dựa trên hồ sơ địa chính nên không biết diện tích thực tế là bao nhiêu. Như vậy, khi tiến hành lập hồ sơ địa chính đã có sự sai sót dẫn đến việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không đúng với thực tế sử dụng.

Căn cứ Điều 2 Luật đất đai năm 1993, Điều 50 Luật đất đai năm 2003 và Điều 100 Luật đất đai năm 2013 thì ông T, bà L đủ điều kiện để được công nhận quyền sử dụng đối với diện tích đất tranh chấp, do đó chấp nhận một phần kháng cáo, một phần yêu cầu phản tố của ông T, bà L. Đối với yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận của ông Đ đối với đất tranh chấp, nhận thấy: Tại thời điểm cấp giấy cho ông T3 và ông Pháp không bắt buộc phải đo vẽ, mà chỉ cần dựa vào trích lục địa chính của thửa đất nên việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đúng quy định của pháp luật, sai sót là ở việc lập bản đồ địa chính nên chỉ cần điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng giữa nguyên đơn và bị đơn.

Áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng năm 2015 chấp nhận kháng cáo ông T, bà L sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2019/DSST ngày 26/6/2019 của TAND thị xã Phú Mỹ theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đ, bà D, chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông T, bà

L, công nhận diện tích đất tranh chấp 781m² thuộc quyền sử dụng của ông T, bà L.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của bị đơn được lập đúng thủ tục và còn trong thời hạn quy định, nên được chấp nhận để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[1.2] *Quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:*

Căn cứ theo nội dung Đơn khởi kiện, khởi kiện bổ sung của nguyên đơn; Đơn yêu cầu phản tố của bị đơn và các tài liệu, chứng cứ do các đương sự cung cấp, xác định quan hệ pháp luật tranh chấp cần được giải quyết là “Tranh chấp quyền sử dụng đất”, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Tân Thành (nay là thị xã Phú Mỹ) theo quy định tại khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 của BLTTDS.

Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 25/9/2019, bị đơn yêu cầu cấp phúc thẩm tiến hành thẩm định lại hiện trạng đất và cây trồng trên đất, không đo đạc lại đất tranh chấp. Cấp phúc thẩm đã tạm ngừng phiên tòa và tiến hành thẩm định theo yêu cầu của bị đơn và các bên đương sự đều đồng ý với kết quả thẩm định, nên kết quả này là chứng cứ cho việc giải quyết vụ án.

[2] Về nội dung tranh chấp và yêu cầu kháng cáo:

[2.1] *Về nguồn gốc thửa đất số 96 được cấp 2.176m²- Thực tế theo ranh địa chính là 2,166m²) tờ bản đồ số 27, tọa lạc tại xã Châu Pha, huyện Tân Thành (nay là thị xã Phú Mỹ):*

Nhận thấy, thửa đất này trước đây thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Nguyễn Văn T3, bà Nguyễn Thị Nga và đã được UBND huyện Tân Thành cấp GCNQSD đất năm 1998, sau đó chuyển nhượng cho ông Sáu. Năm 2002, ông Sáu chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông Lân, bà H4.

Năm 2003 vợ chồng ly hôn, bà H4 được ông Lân giao toàn quyền sử dụng thửa đất 96 này. Năm 2007, bà H4 đã chuyển nhượng toàn bộ thửa đất 96 này cho vợ chồng ông Đ, bà D.

Vì bà H4 thực hiện việc chuyển nhượng đất bằng giấy viết tay, nên tháng 7 năm 2007 bà H4 đã cùng bà Hải (mẹ đẻ) và vợ chồng ông Đ thương lượng với vợ chồng ông T3 nhờ ông T3 (Người đứng tên trong GCNQSD đất) ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 96 cho vợ chồng ông Đ, bà D và việc

chuyển nhượng được UBND xã Châu Pha, huyện Tân Thành chứng thực. Đến tháng 10/2007, vợ chồng ông Đ được UBND huyện Tân Thành cấp GCNQSD đất số AK 196926 đối với thửa 96 diện tích 2.176m².

Trong quá trình giải quyết vụ án, cơ quan quản lý đất đai cũng như các bên đương sự không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào thể hiện việc vợ chồng ông T3 đã tặng cho ông Pháp quyền sử dụng đất đối với diện tích 781m² hiện đang có tranh chấp theo quy định của pháp luật đất đai.

[2.2] *Về nguồn gốc thửa đất số 98 (diện tích 1.361m²) tờ bản đồ số 27, tọa lạc tại xã Châu Pha, huyện Tân Thành (nay là thị xã Phú Mỹ):*

Thửa đất số 98 trước đây thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Văn Ph. Ông Pháp đã đăng ký kê khai trong sổ mục kê và đã được UBND huyện Tân Thành cấp GCNQSD đất vào năm 1998.

Ngày 24/6/2009, ông Pháp đã lập Hợp đồng tặng cho ông T thửa đất 98, được UBND huyện Tân Thành chứng thực. Ngày 17/9/2009, ông T đã được cấp GCNQSD đất số AP 852545 đối với diện tích 1.361m².

Ngày 21/01/2014, UBND huyện Tân Thành đã cấp đổi GCNQSD đất cho ông T và điều chỉnh lại diện tích đất của thửa 98 là 1.351m². Đến ngày 20/01/2016, ông T đã lập Hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất 1.351m² của thửa 98 cho vợ chồng ông C, bà M và Hợp đồng này đã được công chứng tại Văn phòng Công chứng Phú Mỹ.

Ngày 10/3/2016 UBND huyện Tân Thành đã điều chỉnh lại diện tích đất của thửa 98 được cấp cho ông T theo GCNQSD đất số BQ 685310 từ diện tích đất cũ 1.351m² lên diện tích đất theo đo đạc thực tế là 1.503m² và ngày 29/3/2016 VPĐKQSD đất huyện Tân Thành đã xác nhận việc sang tên thửa đất trên cho vợ chồng ông C, bà M.

Trong quá trình giải quyết vụ án, cơ quan quản lý đất đai cũng như các bên đương sự không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào thể hiện việc ông Pháp (Cha của ông T) có khai phá thêm diện tích đất 781m² hiện đang có tranh chấp, có đăng ký kê khai trong sổ mục kê hoặc chứng minh được việc ông T3 đã tặng cho ông Pháp quyền sử dụng đất đối với diện tích 781m² đất này theo quy định của pháp luật đất đai.

[2.3] *Xét nguồn gốc của diện tích đất tranh chấp:*

Căn cứ “Sổ mục kê đất” năm 1998 do UBND xã Châu Pha quản lý, thể hiện: Ông T3 đã đăng ký sử dụng thửa đất số 96 với diện tích 2.176m², ông Pháp đăng ký sử dụng thửa đất số 98 với diện tích 1.361m², ông Đ2 đăng ký sử dụng thửa đất số 99 với diện tích 3.690m² và ông C đăng ký sử dụng thửa đất số 100 với diện tích 3.480m². Sau khi ông T3, ông Pháp được UBND huyện Tân

Thành cấp GCNQSD đất theo đúng phần diện tích đã đăng ký thì các hộ không có ý kiến khiếu nại hay thắc mắc gì và cứ vậy sử dụng hơn 20 năm nay.

Mặt khác, kể từ khi sử dụng cho đến khi ông T3 ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 96 cho vợ chồng ông Đ năm 2007 thì trong sơ đồ đất thửa 96 không có mương nước như các đương sự trình bày. Như vậy, việc ông T3 cho rằng chỉ chuyển nhượng cho vợ chồng ông Đ thửa đất số 96 với diện tích khoảng 1.700m^2 (chính xác là 1.746m^2) có cả một phần của diện tích đất đang tranh chấp là hoàn toàn phù hợp. Vì thửa 96 là $2.166\text{m}^2 - 420\text{m}^2$ (Theo Biên bản lời khai ngày 28/6/2018 của ông C là diện tích ông T giao còn thiếu 420m^2 (BL 58) = 1.746m^2 (Dư 46m^2) là có cơ sở để chấp nhận. Việc ông T cho rằng, ngoài diện tích ông Pháp được cấp GCNQSD đất vẫn còn khoảng 453m^2 (chính xác là 420m^2 theo ông C thừa nhận) đất sử dụng ổn định từ năm 1977 đến nay nH4 khi cấp GCNQSD đất bị thiếu là có căn cứ để chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn.

Ngoài ra, căn cứ vào Sơ đồ vị trí thửa đất của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh thị xã Phú Mỹ lập ngày 14/5/2019; Căn cứ “Biên bản thẩm định tại chỗ” ngày 09/10/2019 của Tòa án cấp phúc thẩm, nhận thấy:

Trên một phần diện tích đất tranh chấp 781m^2 và dọc bờ mương nước có một số gốc cây Bạch đàn đã thu hoạch, gốc có đường kính từ 40cm đến 60cm/gốc. Theo ông T3 và ông T thì cây do ông Pháp trồng và thu hoạch. Còn theo ông Đ thì khi mua đất không thấy cây trồng trên đất nữa và không biết ai đã trồng và thu hoạch. Như vậy, có căn cứ để khẳng định những cây bạch đàn đã thu hoạch này không phải do ông Đ trồng, nH4 thực tế những cây này do ông T3 hay ông Pháp trồng thì không có chứng cứ để chứng minh, nên HĐXX không có cơ sở để chấp nhận theo trình bày của ông T3 và ông T là cây do ông Pháp trồng.

Trên diện tích đất tranh chấp 781m^2 có gần một nửa diện tích do ông Đ, bà D trồng cây tràm gần 10 năm nay. Phần còn lại là đất do gia đình ông Đ sử dụng trồng rau màu. Trên phần đất này còn có những vật liệu gạch, đá xây dựng nhà còn sót lại và còn một số gốc cây Bạch đàn đã thu hoạch nay mọc cành con. Theo bị đơn thì trước đây bị đơn làm nhà ở và chuồng nuôi heo, đến năm 2005 bị bão sập. Còn rau màu do ông Đ trồng trong khi đất đang tranh chấp, bị đơn đã ngăn cản nH4 không được. Căn cứ các phân tích, nhận định nêu trên, cần chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận cho vợ chồng ông Đ, bà D diện tích đất đã trồng tràm và sử dụng ổn định là $361\text{m}^2/781\text{m}^2$ đất đang tranh chấp và gia đình ông T, bà L diện tích $420\text{m}^2/781\text{m}^2$ là phù hợp.

Trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa, lời khai của nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và những người làm chứng về nguồn gốc và quá trình sử dụng các thửa đất số 96 và 98; về cây trồng trên đất từ những người chủ sử dụng đất cũ là ông T3, ông Pháp, ông T, bà H4, bà Đ3 là không thống nhất, có nhiều mâu thuẫn, nên Tòa án chỉ chấp nhận những lời khai phù hợp với tài liệu, chứng cứ hợp pháp các bên đương sự cung cấp cũng như chứng cứ do Tòa án thu thập được để xem xét giải quyết vụ án.

Việc ông T3 cho rằng: Trước đây Ông chỉ chuyển nhượng đất cho ông Sáu, sau này ông Sáu chuyển nhượng cho ông Lân, bà H4 hai thửa ruộng ở dưới thắp có diện tích khoảng 1.700m². Do đó, khi ký giấy chuyển nhượng lại thửa đất số 96 cho vợ chồng ông Đ thì Ông cũng chỉ ký chuyển nhượng đối với phần diện tích đất nêu trên, còn phần đất tranh chấp hiện nay thì Ông không chuyển nhượng vì đất có sử dụng chồng lấn. Việc UBND huyện Tân Thành cấp quyền sử dụng diện tích đất 2.176m² của thửa số 96 là do cán bộ địa chính đo chồng lấn. NH4 lời trình bày này hoàn toàn mâu thuẫn với những gì Ông đã thực hiện, cụ thể: Ông là tập đoàn trưởng, là người kê khai diện tích đất trong sổ mục kê, là người làm đơn xin cấp GCNQSD đất, là người ký HĐCNQSD đất cho ông Đ đối với diện tích đất trước sau đều thống nhất là 2.176m², nên diện tích 781m² đang tranh chấp là có một phần của thửa 96 và một phần của thửa 98 như đã phân tích ở phần trên, nên chỉ có căn cứ để chấp nhận một phần trình bày của ông T3.

Như vậy, theo yêu cầu khởi kiện ban đầu của nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại diện tích đất khoảng 200m² (Chính xác là 361m²) là có căn cứ. Điều này cũng hoàn toàn phù hợp với diện tích đất của bị đơn đã chuyển nhượng cho ông C, bà M còn thiếu chưa giao là 420m² (Theo bản tự khai của ông C ngày 28/10/2018 - BL 58) vì đất đang có tranh chấp. Do đó, lời khai của bị đơn, của ông C, bà M và những người làm chứng nêu trên về diện tích đất đang tranh chấp là có một phần căn cứ để chấp nhận.

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

Như đã phân tích nêu trên, xét yêu cầu phản tố của vợ chồng ông T, bà L về việc công nhận quyền sử dụng đất đối với toàn bộ diện tích tranh chấp 781m² là chưa phù hợp với thực tế nên chỉ được chấp nhận một phần đối với diện tích 420m². Điều này hoàn toàn phù hợp với yêu cầu của ông C chỉ yêu cầu Tòa án công nhận diện tích 420m² đã nhận chuyển nhượng của ông T NH4 do đất đang tranh chấp, nên chưa nhận diện tích này.

Đối với yêu cầu hủy một phần GCNQSD đất đã cấp cho vợ chồng ông Đ của thửa 96. Nhận thấy, Việc cấp GCNQSD đất đối với thửa 96 từ bản đồ số 27

của UBND huyện Tân Thành đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục quy định của pháp luật, nên không có căn cứ để hủy một phần GCNQSD đất đã cấp cho ông Đ theo yêu cầu của bị đơn. Các bên đương sự có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan quản lý đất đai thị xã Phú Mỹ để chỉnh lý đối với diện tích đất thực tế mình đang sử dụng được Tòa án chấp nhận. Đối với gia đình ông Đ thừa 96 giảm 420m²; đối với gia đình ông T thừa 98 tăng 420m² theo quyết định của bản án phúc thẩm.

[2.5] *Đối với việc chuyển nhượng đất giữa vợ chồng ông T, bà L với vợ chồng ông C, bà M:*

Do các đương sự không có yêu cầu giải quyết trong vụ án này nên không xem xét giải quyết.

[3] *Chi phí đo vẽ, định giá tại cấp sơ thẩm:* Ông Đ, bà D phải chịu 1.500.000 đồng; Ông T, bà L phải chịu 1.500.000 đồng. Số tiền này ông Đ, bà D đã bỏ ra, nên ông T, bà L có nghĩa vụ trả lại cho ông Đ, bà D 1.500.000 đồng (một triệu năm trăm ngàn) đồng.

[4] *Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ tại cấp phúc thẩm:* Ông T, bà L phải chịu 1.300.000 đồng (đã nộp đủ).

[5] *Án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch:* Ông T, bà L phải chịu 200.000 đồng đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận một phần. Ông Đ, bà D phải chịu 300.000 đồng trên yêu cầu phản tố của bị đơn được chấp nhận một phần. Tuy nhiên, căn cứ điểm đ Khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 quy định thì nguyên đơn và bị đơn thuộc diện người cao tuổi, có yêu cầu được miễn, giảm án phí, nên được miễn toàn bộ án phí sơ thẩm.

Từ những phân tích và nhận định nêu trên, có căn cứ để chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn; sửa bản án sơ thẩm.

[6] *Án phí phúc thẩm:* Do sửa án sơ thẩm, nên ông T, bà L không phải chịu án phí.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Ngọc T, bà Nguyễn Thị Thúy L; sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2019/DS-ST ngày 26-6-2018 của Tòa án nhân dân thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

- Căn cứ Điều 105, 107 của Luật Đất đai năm 2003; Điều 170 của Bộ luật dân sự 2005; điểm đ Khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Khắc Đ, bà Lê Thị D. Ông Đ, bà D được quyền sử dụng diện tích đất 361m²/781m² đất đang tranh chấp, thuộc thửa số 96, tờ bản đồ số 27 tọa lạc tại xã Châu Pha, thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa -Vũng Tàu (Theo các điểm 1, 2, 23, 5, 6, 10, 11, 12, 13, 1 của Sơ đồ vị trí do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Phú Mỹ lập ngày 14/11/2019 kèm theo bản án).

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Ngọc T, bà Nguyễn Thị Thúy L. Ông T, bà L được quyền sử dụng, định đoạt diện tích đất 420m²/781m² đất đang tranh chấp.

Buộc ông Phạm Khắc Đ, bà Lê Thị D phải có nghĩa vụ trả lại cho ông T và bà L diện tích 420m² đất nêu tên. Đất thuộc thửa số 96, tờ bản đồ số 27 tọa lạc tại xã Châu Pha, thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu do ông Đ, bà D đứng tên đăng ký sử dụng (Theo các điểm 2, 3, 4, 23, 2 của Sơ đồ vị trí do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Phú Mỹ lập ngày 14/11/2019 kèm theo bản án).

Các bên đương sự có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan quản lý đất đai thị xã Phú Mỹ để chỉnh lý đối với diện tích đất được Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận. Đối với gia đình ông Đ thửa 96 giảm 420m²; đối với gia đình ông T thửa 98 tăng 420m² theo quyết định của bản án phúc thẩm. Tuy nhiên, thửa 98 do ông T, bà L đã chuyển nhượng và sang tên cho ông C, bà M nên ông C, bà M được quyền liên hệ với cơ quan quản lý đất đai thị xã Phú Mỹ để chỉnh lý đứng tên mình đối với diện tích đất được Tòa án chấp nhận 420m² cho ông T, bà L nêu trên.

3. Chi phí đo vẽ, định giá tại cấp sơ thẩm: Ông T, bà L phải có nghĩa vụ trả lại cho ông Đ, bà D 1.500.000 đồng (một triệu năm trăm ngàn) đồng.

4. Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ tại cấp phúc thẩm: Ông T, bà L phải chịu 1.300.000 đồng (đã nộp đủ).

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

5. Án phí dân sự sơ thẩm:

+ Miễn số tiền 200.000 đồng án phí phải nộp cho ông Nguyễn Ngọc T, bà Nguyễn Thị Thúy L. Hoàn trả lại cho ông T, bà L số tiền tạm ứng án phí đã nộp 1.950.000 đồng theo Biên lai thu số 0005431 ngày 05/11/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Phú Mỹ.

+ Miễn số tiền 300.000 đồng án phí phải nộp cho ông Phạm Khắc Đ, bà Lê Thị D. Hoàn trả lại cho ông Đ, bà D số tiền đã nộp 2.500.000đ theo Biên lai thu số 0002358 ngày 12/12/2016 và 1.450.000 đồng (một triệu bốn trăm năm mươi nghìn đồng) theo Biên lai thu số 0005433 ngày 07/11/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Thành (nay là thị xã Phú Mỹ).

6. Án phí dân sự phúc thẩm:

Bị đơn không phải chịu án phí phúc thẩm. Hoàn trả lại cho ông T, bà L số tiền 300.000đ (Ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu số 0010075 ngày 08/7/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Phú Mỹ.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án, theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Bản án có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (Ngày 30/10/2019).

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND Tỉnh BR-VT;
- TAND TX Phú Mỹ;
- CCTHA DS thị xã Phú Mỹ;
- Lưu hồ sơ, Tòa Dân sự.

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

(Đã ký và đã đóng dấu)

Đoàn ngọc Thiện