

Bản án số: 38/2025/DS-PT

Ngày: 18-02-2025

V/v “*Tranh chấp QSDĐ*”

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

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Đỗ Thị Nhung

Các Thẩm phán:

Bà Trương Thị Thảo

Ông Trần Vĩnh Yên

Thư ký phiên tòa: Ông Lê Văn Thanh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Thu Sương - Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 02 năm 2025, tại Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 343/2024/TLPT-DS ngày 10 tháng 12 năm 2024 về việc: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 54/2024/DS-ST ngày 12-9-2024 của Tòa án nhân dân huyện Tân Phú, tỉnh Đồng Nai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 331/2024/QĐ-PT ngày 25 tháng 12 năm 2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Hữu N, sinh năm 1954 và bà Quách Thị T, sinh năm 1959; cùng trú tại: Tổ E, ấp C, xã N, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện hợp pháp của bà T và ông N: Ông Trần Ngọc Q, sinh năm 1984; cư trú: Số A, tổ B, ấp A, xã N, huyện T, tỉnh Đồng Nai là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 09/4/2015).

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Thanh B, sinh năm 1956, bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1959; cư trú: Tổ E, ấp C, xã N, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện hợp pháp của ông B: Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1979; địa chỉ: Thôn F, xã Q, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

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

3.1. Ông Nguyễn Văn Y, sinh năm 1961 và bà Nguyễn Thị N1, sinh năm 1963; cư trú: Tổ E, ấp C, xã N, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

3.2. ***Người đại diện hợp pháp của ông Y:*** Bà Nguyễn Thị N1, sinh năm 1963; cư trú: Tổ E, ấp C, xã N, huyện T, tỉnh Đồng Nai (theo Quyết định giải

quyết việc dân sự số 01/2017/DSST ngày 23/01/2017 của TAND huyện Tân Phú).

3.3. Ông Trần Văn H1, sinh năm 1963 và bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1966; cư trú: Tổ B, ấp B, xã N, huyện T, tỉnh Đồng Nai

3.4. Chị Nguyễn Thị Thúy M, sinh năm 1984; cư trú: Số A, tổ B, khu phố B, phường P, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của chị M: Ông Nguyễn Thanh B, sinh năm 1956; cư trú: Tổ E, ấp C, xã N, huyện T, tỉnh Đồng Nai là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 22/11/2018).

3.5. Bà Trần Thị T2, sinh năm 1948; cư trú: Xóm H, thôn P, xã H, huyện L, tỉnh Hà Nam.

3.6. Bà Trần Thị L, sinh năm 1957; cư trú: Ấp B, xã N, huyện T, tỉnh Đồng Nai

3.7. Ông Trần Ngọc T3, sinh năm 1952; cư trú: Số C, tổ F, khu phố C, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện hợp pháp của ông T3: Bà Nguyễn Thị S, sinh năm 1955; cư trú: Số C, tổ F, khu phố C, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (Văn bản ủy quyền ngày 06/8/2024).

3.8. Ông Trần Đình K, sinh năm 1960; cư trú: Số I, tổ F, khu phố C, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Người kháng cáo: Bị đơn ông Nguyễn Thanh B, bà Nguyễn Thị H.

Ông Nguyễn Thanh B và người đại diện theo ủy quyền có mặt, các đương sự còn lại vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**Tại đơn khởi kiện và quá trình tố tụng, nguyên đơn ông Nguyễn Hữu N và bà Quách Thị T do ông Trần Ngọc Q đại diện trình bày:*

Bà T, ông Nghĩa L1 chủ sử dụng thửa đất số 103, tờ số 2, bản đồ địa chính xã N, huyện T, tỉnh Đồng Nai. Nguồn gốc thửa đất là do ông Quách Việt H2 là anh trai của bà T mua của bà Đ1 vào khoảng tháng 11, tháng 12 năm 1992. Lúc mua lại đất này có trồng điều xung quanh, chính giữa là đồi đất. Diện tích lúc không đo đạc chỉ áng chừng khoảng 1.3ha (trong đó có khoảng 8 sào đất đã trồng điều, còn lại là đồi đất bỏ hoang ở giữa). Sau khi ông H2 mua xong thì khoảng 01 tháng sau gia đình bà T mới vào canh tác và được ông H2 cho luôn diện tích đất này. Khi gia đình bà T tiếp quản đất thì biết được tứ cận thửa đất này như sau:

Phía Tây giáp đất ông Y bà N1; đất ông Trần Văn T4 (là bố của ông H1, hiện nay ông H1 đang canh tác sử dụng), ông Trần Ngọc T3 mà hiện nay là đất của ông Nguyễn Thanh B đã mua;

Phía Bắc giáp đất ông D (năm 1995 ông D đã chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Văn Y), đất ông N5 (hiện nay là đất của bà Phạm Thị S1 đang canh tác);

Phía Đông giáp đất ruộng của ông H3 (sau đó ông H3 cho ông H4 đến năm 1995 ông H4 bán lại cho gia đình ông bà Tâm N2), đất ông bà Yên N3 (năm 1995 bà N3 bán đất lại cho ông bà Tâm N2);

Phía Nam giáp đất ông K1 ở ấp B, xã N (hiện đã bán lại cho ông Đ2), đất Trần Thủ Đ3, đất của ông Trần Ngọc T3 (hiện đã bán lại cho ông Trịnh Bá Đ4 đang canh tác).

Khi đó phía giáp ranh giữa đất bà T4 với đất của ông B, ông Y, ông H1 được phân cách bởi 01 đường lô của Xí nghiệp 600 dùng để chở vật tư nông nghiệp trồng mía, cà phê. Lúc đó đường lô không thuộc đất của ai mà là đường lô của Xí nghiệp F. Năm 1998 ông T5 (hiện ông T5 đã chết) khi đó làm tổ trưởng tổ dân cư thời điểm đó là người dẫn đoàn đo đạc tiến hành đo đạc, gia đình bà T4 chứng kiến việc đo đạc, cũng không chỉ ranh đất. Sau đó ông T5 có thông báo cho gia đình bà T4 biết là đường lô đã được đoàn đo đạc về đất của bà T4 và ông B, còn cụ thể như thế nào thì ông, bà không rõ.

Đến năm 1999 UBND huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình bà T4 tại thửa 103 tờ bản đồ số 02 với diện tích 12.939,0m², do chồng bà T4 là ông Nguyễn Hữu N đứng tên. Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 1999 thì gia đình bà T4 cũng không biết ranh đất của bà T4 và ông B đến đâu vì thực tế thời điểm đó không làm hàng rào, mặt khác do công việc nên cũng không để ý đến ranh đất. Đến tháng 6/2010 thì gia đình bà T4 mới làm ranh bằng cọc xi măng, dây kẽm gai. Khi đó không có ông B chứng kiến, đến ngày 16/7/2010 ông B, ông Y phá bờ rào do bà T4 làm, lúc đó bà T4 có báo cho ban ấp và ban ấp có lập biên bản về sự việc.

Như vậy, thửa đất này được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1999 diện tích 12.939m², gia đình bà T4 canh tác, sử dụng ổn định từ khi được cấp cho đến nay. Từ năm 2010, đất của gia đình bà T4 bị các hộ liền kề phá rào, lấn chiếm. Cụ thể là hộ ông bà Nguyễn Thị H, Nguyễn Thanh B lấn chiếm 86.5m² nên nguyên đơn đã kiện đến UBND xã N để giải quyết.

Tại các đơn khởi kiện 2015, đơn khởi kiện bổ sung năm 2017 và đơn khởi kiện bổ sung năm 2023 có sự thay đổi bổ sung yêu cầu khởi kiện nhiều lần vì không xác định được diện tích các thửa đất giáp ranh lấn chiếm của ông N, bà T4 cụ thể là bao nhiêu, việc đo vẽ nhiều lần cũng không rõ ràng.

Đến năm 2023, sau khi Tòa án có bản vẽ cụ thể, rõ ràng, cùng với việc Tòa án tách vụ án ra làm 04 vụ với 01 nguyên đơn và 04 bị đơn, nên ông N, bà T4 có đơn khởi kiện chính xác về bị đơn và diện tích lấn chiếm như sau: Ông N, bà T4 yêu cầu Tòa án buộc ông Nguyễn Thanh B, bà Nguyễn Thị H trả lại diện tích đất đã lấn chiếm là 86.5m² thuộc thửa 103, tờ số 02, xã N, huyện T, tỉnh Đồng Nai và tháo dỡ hàng rào lưới B40, thu hoạch và chặt bỏ toàn bộ cây trồng trên đất trả lại hiện trạng đất trống như hiện trạng ban đầu.

Trước phiên tòa sơ thẩm, ông N, bà T4 rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với các yêu cầu khởi kiện ban đầu trong vụ án tranh chấp đối với ông Nguyễn Thanh B, bà Nguyễn Thị H nêu trên gồm:

Đơn khởi kiện năm 2015 (BL 01) của ông N, bà T4 yêu cầu ông Nguyễn Thanh B, bà Nguyễn Thị H trả lại diện tích lấn chiếm là 200m²; yêu cầu ông Nguyễn Văn Y, bà Trần Thị N4 trả lại diện tích lấn chiếm là 200m²; yêu cầu ông Trần Văn H1, bà Nguyễn Thị T1 trả lại diện tích lấn chiếm là 60m².

Đơn khởi kiện bổ sung năm 2017 (BL 165, 188, 189) vẫn giữ nguyên các bị đơn như đơn khởi kiện năm 2015 và bổ sung thêm yêu cầu khởi kiện bị đơn là chị Nguyễn Thị Thúy M và yêu cầu chị M trả lại diện tích đất lấn chiếm là 50m² và thay đổi yêu cầu buộc ông B, bà H trả lại diện tích lấn chiếm là 150m²;

Đơn khởi kiện bổ sung năm 2023 (BL 408) yêu cầu ông Nguyễn Thanh B, bà Nguyễn Thị H trả lại diện tích lấn chiếm là 185.5m² (trong đó 86.5m² thuộc thửa 103 và 99m² thuộc thửa 87 tờ bản đồ số 02); yêu cầu chị Nguyễn Thị Thúy M trả lại diện tích đất lấn chiếm là 115.2m²; yêu cầu ông Nguyễn Văn Y, bà Trần Thị N4 trả lại diện tích lấn chiếm là 100.2m²; yêu cầu ông Trần Văn H1, bà Nguyễn Thị T1 trả lại diện tích lấn chiếm là 89.2m².

Ông N, bà T4 giữ nguyên yêu cầu khởi kiện như đơn khởi kiện ngày 25/01/2024: Yêu cầu Tòa án buộc ông Nguyễn Thanh B, bà Nguyễn Thị H trả lại diện tích đất đã lấn chiếm là 86.5m² thuộc thửa 103, tờ số 02 bản đồ địa chính xã N, huyện T, tỉnh Đồng Nai và tháo dỡ hàng rào lưới B40, thu hoạch và chặt bỏ toàn bộ cây trồng trên đất trả lại hiện trạng đất trống như hiện trạng ban đầu.

** Bị đơn ông Nguyễn Thanh B, bà Nguyễn Thị H trình bày:*

Ông B là chủ sử dụng thửa đất 102, tờ số 2, xã N, huyện T, tỉnh Đồng Nai, nguồn gốc là do em ông B mua giúp vào năm 2006, mua của ông Trần Ngọc T3. Trước khi mua đất được cán bộ địa chính xã xuống đo đạc và chỉ mốc giới. Em của ông B đi nhận sổ đỏ với diện tích sử dụng thửa đất là 3749m². Đến năm 2008, gia đình ông B mới chuyển vào xã N, khi ông B vào thì em ông B có nói lại là lấy hàng rau ngót làm ranh đất giữa các bên, hàng rau ngót này do ông N và bà T4 trồng. Sau một thời gian, ông B sang gặp ông N đã chỉ (Phía Tây một đường dàu, phía đông giáp ông N, bà T4; phía Bắc giáp ông Đỗ Quang C; phía nam giáp thửa 141). Ông N nói lại với ông B tính từ cây điều đến cây hàng rau ông N, bà T4 đã trồng. Mấy ngày sau ông B sang gặp ông N nói về việc những cành điều chum sang phủ kín cây cà phê của ông B. Ông N có nói ông B chặt hộ do bận quá. Phần gia đình ông B đã kéo lưới và rào vẫn để lại phần đất để cho em ông B đi lại làm rẫy. Vào năm 2011 gia đình ông B mua lưới B40 cột bê tông rào các thửa đất cũ để lại đường đi lại cho em ông B.

Tại thửa đất 102 và 141 tờ số 02, bản đồ địa chính xã N, ông B là chủ sử dụng đất đối với thửa 102. Thời điểm năm 1990, Xí nghiệp F quy hoạch trồng cà phê và tiến hành cấp cho các hộ gia đình trồng cà phê, trong đó có hộ gia đình ông Trần Ngọc T3 và ông Trần Thanh T6. Người trực tiếp đo đất cấp cho các hộ gia đình thời điểm đó là ông Vũ Văn N5 chức vụ đội trưởng và ông Lã Văn B1

chức vụ phó đội trưởng cán bộ Xí nghiệp F. Đến năm 2003, gia đình ông Trần Ngọc T3 có nhu cầu chuyển đi nơi khác sinh sống đã bán cho gia đình ông B với hiện trạng 42 hàng cà phê tính từ đường nhựa về phía sau giáp ranh với bà T6, hiện tại gốc cà phê cách đây 34 năm vẫn còn nguyên tạo thành một đường thẳng cùng với các thửa đất của hộ gia đình liền kề, trong đó có nhiều thửa đất giáp nhà bà T6. Gia đình ông B canh tác, sử dụng, quản lý ổn định từ khi được chuyển nhượng cho đến nay. Ông B là người mua đất về sau nhưng toàn bộ thửa đất vuông vắn và gốc cây cà phê vẫn còn nguyên vẹn. Năm 2017, Tòa án đã nhiều lần vào thực hiện xem xét thẩm định tại chỗ các thửa đất dưới sự chứng kiến của chính quyền địa phương và các bên tranh chấp cùng với một số hộ dân xung quanh thì có chứng kiến ranh giới đều có đường thẳng bằng nhau, như vậy thửa đất của ông B không có lần qua ranh giới bà T6. Hiện trạng gốc cà phê cách đây 34 năm vẫn còn nguyên đó không có cơ sở nào xác định được đất nhà ông B lấn ranh qua đất nhà bà T6.

Nay ông Nguyễn Hữu N và bà Quách Thị T yêu cầu Tòa án buộc ông B, bà H trả lại diện tích đất đã lấn chiếm là 86.5m², tháo dỡ hàng rào B40 và chặt bỏ các cây trồng trên đất thì ông B, bà H không đồng ý. Mặt khác, việc các thửa đất có sự chồng lấn là do Nhà nước cấp sai, ông B, bà H không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà T, ông N.

Ngoài ra, ông B, bà H không có yêu cầu gì khác và cũng không yêu cầu phản tố đối với nguyên đơn.

** Người đại diện theo ủy quyền của chị Nguyễn Thị Thúy M do ông Nguyễn Thanh B trình bày:* Ông B khẳng định chị M không có tranh chấp trong vụ án giữa ông B, bà H với bà T, ông N. Chị M không khởi kiện yêu cầu độc lập.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Trần Văn H1 bà Nguyễn Thị T1 trình bày:* Thửa đất số 108 tờ số 2 tại xã N hiện tại gia đình ông bà đang quản lý sử dụng là hợp pháp. Hiện vụ án của ông H1 bà T1 đã được tách ra thành vụ kiện khác.

Trong vụ án tranh chấp giữa bà T, ông N với ông B, bà H thì ông H1, bà T1 không có tham gia hay tranh chấp gì, cũng không khởi kiện yêu cầu độc lập.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị N1 trình bày:* Phần thửa đất giáp ranh của bà với ông N, bà T có tranh chấp thì nguồn gốc đất do bà được cấp từ năm 1990, diện tích đất phân lô theo lô cà phê đã được mốc lỗ, mỗi lỗ cách nhau 3m, chiều ngang mỗi gia đình được 10 hàng lỗ trồng cà phê, chiều dài là 42 hoặc 43 lỗ cà phê, đất của nhà này giáp đất nhà kia được phân định giữa một lỗ cà phê này và cà phê kia, sau đó các hộ tiến hành trồng cà phê và hằng năm đóng sản cho xí nghiệp, đến năm 1999 thì được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 3760,7m² đứng tên Nguyễn Văn Y là chồng bà N1. Tứ cận diện tích đất (Đông giáp đất bà T, tây giáp đường đi, nam giáp đất ông T3, Bắc giáp đất bà T1). Trước đây nhà bà và ông N, bà T thỏa thuận trồng vòng làm ranh giới, đến năm 2010 bà N1 rào lưới để xác định hàng ranh của hai gia đình. Bà không lấn chiếm đất của bà T, ông N, không khởi kiện yêu cầu độc lập.

**Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Ngọc T3 và bà Nguyễn Thị S là người đại diện theo ủy quyền của ông T3 trình bày:*

Bà S, ông T3 không tranh chấp trong vụ án giữa bà T, ông N với ông B, bà H, không khởi kiện yêu cầu độc lập, việc trên bản vẽ có thể hiện các thửa đất có chồng lấn giữa các thửa đất là do Nhà nước cấp sai thì nhà nước tự cấp lại cho đúng. Bà S cam đoan những lời trình bày của bà như trên là đúng sự thật và xin chịu trách nhiệm trước pháp luật về lời khai của mình.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Đình K trình bày:*

Ông K khẳng định không có tranh chấp trong vụ án giữa ông B, bà H với bà T, ông N. Ông không khởi kiện yêu cầu độc lập.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị L trình bày:* Ranh đất thửa đất số 108 và thửa đất số 103, tờ bản đồ số 02, bản đồ địa chính xã N thì từ trước đến nay được ngăn cách bởi cây mít do bà Lơ T7. Ranh đất là mép ngoài của cây mít. Cây mít hiện nay đã bị cưa nhưng vẫn còn gốc cây, ngoài ra bà L không có tài liệu chứng cứ gì để chứng minh lời khai của mình. Nay bà T, ông N yêu cầu ông Trần Văn H1 và bà Nguyễn Thị T1 có nghĩa vụ trả diện tích đã lấn chiếm 60m² thì bà không đồng ý do gia đình bà L không lấn chiếm đất của bà T, ông N, phần diện tích đất 60m² thuộc quyền quản lý sử dụng của gia đình bà L. Bà L không tranh chấp cũng không khởi kiện độc lập trong vụ án tranh chấp giữa ông N, bà T với ông B, bà H và có đơn xin xét xử vắng mặt.

**Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị T2 trình bày:* Tòa án đã tổng đạt các văn bản tố tụng cho bà T2 theo đúng quy định, nhưng bà T2 không có ý kiến trình bày cũng không đến Tòa án làm việc theo giấy triệu tập, vì vậy Tòa án không ghi nhận được ý kiến của bà T2.

Tại Bản án số: 54/2024/DS-ST ngày 12-9-2024 của Tòa án nhân dân huyện Tân Phú, tỉnh Đồng Nai đã tuyên: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hữu N, bà Quách Thị T.

Buộc ông Nguyễn Thanh B, bà Nguyễn Thị H trả lại phần đất đã lấn chiếm của ông Nguyễn Hữu N, bà Quách Thị T là 86.5m² thuộc thửa đất số 103, tờ bản đồ 2, xã N (thể hiện trên các điểm 3, 4, 5, 25, 24, 23, 3 của bản vẽ hiện trạng thửa đất số 369/2023 ngày 14/6/2023 của Công ty T9).

Về tài sản trên đất:

Buộc ông Nguyễn Thanh B, bà Nguyễn Thị H phải tháo dỡ toàn bộ 15 mét hàng rào lưới B40, 07 trụ bê tông và 22 mét ống nước tưới tiêu trên phần đất tranh chấp thuộc thửa số 103, tờ bản đồ 2, xã N.

Giao toàn bộ 10 cây sưa, 01 cây tiêu, 05 cây bưởi da xanh trên phần đất tranh chấp thuộc thửa số 103, tờ bản đồ 2, xã N cho ông Nguyễn Hữu N, bà Quách Thị T toàn quyền chiếm hữu, định đoạt.

Nếu trên phần đất tranh chấp mà đương sự nào làm phát sinh thêm tài sản sau ngày Tòa án xem xét thẩm định tại chỗ ngày 13/3/2023 thì không có giá

trị pháp lý và đương sự đó phải có trách nhiệm xử lý để trả lại hiện trạng thửa đất theo như biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 13/3/2023.

Buộc ông Nguyễn Hữu N, bà Quách Thị T phải thanh toán lại giá trị 10 cây sưa, 01 cây tiêu và 05 cây bưởi cho ông B, bà H là 4.800.000 đồng (theo Chứng thư thẩm định giá số 2954/CT-ĐNI ngày 14/8/2023 của Công ty cổ phần T10).

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo theo luật định.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa phúc thẩm:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật từ khi thụ lý đến khi xét xử. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đúng thành phần, đảm bảo vô tư khách quan, trình tự phiên tòa được Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Thư ký thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về nhiệm vụ, quyền hạn của mình. Các đương sự đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật.

Về đề xuất đường lối giải quyết vụ án: Tòa án cấp sơ thẩm xét xử buộc ông Nguyễn Thanh B, bà Nguyễn Thị H trả lại phần đất đã lấn chiếm của ông Nguyễn Hữu N, bà Quách Thị T là 86.5m² thuộc thửa số 103, tờ bản đồ 2, xã N (thể hiện trên các điểm 3, 4, 5, 25, 24, 23, 3 của bản vẽ hiện trạng thửa đất số 369/2023 ngày 14/6/2023 của Công ty TNHH T9); buộc Nguyễn Thanh B, bà Nguyễn Thị H phải tháo dỡ toàn bộ 15 mét hàng rào lưới B40, 07 trụ bê tông và 22 mét ống nước tưới tiêu trên phần đất tranh chấp thuộc thửa số 103, tờ bản đồ 2, xã N; giao toàn bộ 10 cây sưa; 01 cây tiêu; 05 cây bưởi da xanh trên phần đất tranh chấp thuộc thửa số 103, tờ bản đồ 2, xã N cho ông Nguyễn Hữu N, bà Quách Thị T toàn quyền chiếm hữu, định đoạt. Nếu trên phần đất tranh chấp mà đương sự nào làm phát sinh thêm tài sản sau ngày Tòa án xem xét thẩm định tại chỗ ngày 13/3/2023 thì không có giá trị pháp lý và đương sự đó phải có trách nhiệm xử lý để trả lại hiện trạng thửa đất theo như biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 13/3/2023.

Buộc ông Nguyễn Hữu N, bà Quách Thị T phải thanh toán lại giá trị 10 cây sưa; 01 cây tiêu và 05 cây bưởi cho ông B, bà H là 4.800.000 đồng (theo chứng thư thẩm định giá số 2954/CT-ĐNI ngày 14/8/2023 của Công ty cổ phần T10) là có căn cứ đúng quy định nên không chấp nhận kháng cáo của bị đơn giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 54/2024/DS-ST ngày 12-9-2024 của Tòa án nhân dân huyện Tân Phú, tỉnh Đồng Nai.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Thanh B, bà Nguyễn Thị H làm trong thời hạn luật định nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của ông Nguyễn Thanh B, bà Nguyễn Thị H nhận thấy:

Về nguồn gốc đất thửa số 103, tờ số 2, xã N, huyện T, tỉnh Đồng Nai: Theo Đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất ngày 27/12/1998 của ông N thể hiện, nguồn gốc đất là do ông N khai phá từ năm 1993, có diện tích 12.939,0m² (Bl 598) và đến năm 1999 UBND huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Nguyễn Hữu N; đến ngày 15/8/2022 ông N, bà T có đơn xin đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền trên đất (BL 594) và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DH 327337 ngày 07/9/2022 đứng tên ông Nguyễn Hữu N và bà Quách Thị T diện tích 12.939,0m².

[3] Về nguồn gốc đất thửa đất số 102, tờ số 2 xã N, huyện T, tỉnh Đồng Nai có diện tích là 3.152,3m² được Ủy ban nhân dân huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 553947 đứng tên chị Nguyễn Thị Thúy M, nguồn gốc do nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ngày 13/4/2010 chị Nguyễn Thị Thúy M tặng cho cha đẻ là ông Nguyễn Thanh B và đến ngày 21/5/2010 ông Nguyễn Thanh B được Ủy ban nhân dân huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 863871 diện tích là 3.152,3m².

[4] Tại Công văn số 2162/ UBND–NC ngày 09/9/2019 của UBND huyện T xác định, UBND huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 102, 103, tờ bản đồ số 2, xã N, huyện T, tỉnh Đồng Nai cho ông Nguyễn Thanh B; ông Nguyễn Hữu N, bà Quách Thị T là đúng theo quy định pháp luật về đất đai (BL 294).

[5] Tòa án cấp sơ thẩm đã thực hiện nhiều lần đo vẽ nhưng các lần đo vẽ trước không cụ thể, không chi tiết và không đầy đủ các thông tin dữ liệu cũng như diện tích tranh chấp giữa các bên, nên các đương sự thống nhất sử dụng Bản vẽ hiện trạng thửa đất số 369/2023 ngày 14/6/2023 của Công ty TNHH T9 là đúng quy định.

[6] Theo Bản vẽ hiện trạng thửa đất số 369/2023 ngày 14/6/2023 của Công ty TNHH T9 thể hiện.

Phần đất có diện tích là 86.5m² được giới hạn bởi các mốc 3, 4, 5, 25, 24, 23, 3 mà ông B, bà H đang sử dụng thuộc thửa đất số 103, tờ bản đồ 2, xã N.

Thửa số 102, tờ số 2, bản đồ địa chính xã N của ông B, bà H có diện tích 3.152,3m² được giới hạn bởi các mốc (thể hiện trên các điểm 1,2,3,22,1) không có sự biến động về diện tích.

Do vậy, theo bản đồ địa chính thì phần đất có diện tích là 86.5m² được giới hạn bởi các mốc 3, 4, 5, 25, 24, 23, 3 mà ông B, bà H đang sử dụng là thuộc quyền sử dụng của ông N, bà T. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông N, bà T, buộc bị đơn ông B, bà H phải trả lại cho ông N, bà T diện tích đất bị lấn chiếm trên có căn cứ.

[7] Về đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện: Tại cấp sơ thẩm, ông N, bà T có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với các yêu cầu khởi kiện trong vụ án thụ lý số 118/2015/TLST-DS ngày 01 tháng 7 năm 2015 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” đối với các Đơn khởi kiện năm 2015 (BL 01); Đơn khởi kiện bổ sung năm 2017 (BL 165, 188 - 189) và Đơn khởi kiện bổ sung năm 2023 (BL 408).

Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hữu N, bà Quách Thị T trong vụ án thụ lý số 118/2015/TLST-DS ngày 01 tháng 7 năm 2015 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” đối với các Đơn khởi kiện năm 2015 (BL 01); Đơn khởi kiện bổ sung năm 2017 (BL 165, 188 - 189) và Đơn khởi kiện bổ sung năm 2023 (BL 408) là đúng quy định.

[8] Về việc tách vụ án: Về tư cách đương sự trong vụ án hoàn toàn khác nhau gồm 01 nguyên đơn và 04 bị đơn, 04 thửa đất tranh chấp khác nhau và diện tích tranh chấp cũng khác nhau, nên quyền lợi và nghĩa vụ của các đương sự trong vụ án khác nhau hoàn toàn. Việc Tòa án cấp sơ thẩm tách vụ án dân sự làm 04 vụ án khác theo Quyết định tách vụ án số: 01/2023/QĐST-DS ngày 07 tháng 12 năm 2023 để thuận lợi cho việc giải quyết vụ án là đúng quy định.

[9] Từ nhận định trên, không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Thanh B, bà Nguyễn Thị H, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Tân Phú, tỉnh Đồng Nai.

[10] Về chi phí tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm xác định đúng quy định.

[11] Về án phí dân sự sơ thẩm: Tòa án cấp sơ thẩm xác định án phí dân sự sơ thẩm đúng quy định.

[12] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Thanh B, bà Nguyễn Thị H là người cao tuổi có đơn xin miễn án phí, nên miễn án phí cho ông B, bà H.

[13] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì những lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Thanh B và bà Nguyễn Thị H.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 54/2024/DS-ST ngày 12-9-2024 của Tòa án nhân dân huyện Tân Phú, tỉnh Đồng Nai.

Căn cứ Điều 166, 175, 176 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 97, 98, 104, 105, 166, 167, 168, 169, 170, 188, 202, 203 Luật Đất đai 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Đình chỉ phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hữu N, bà Quách Thị T trong vụ án thụ lý số 118/2015/TLST-DS ngày 01 tháng 7 năm 2015 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” đối với các Đơn khởi kiện năm 2015 (BL 01); Đơn khởi kiện bổ sung năm 2017 (BL 165, 188 - 189) và Đơn khởi kiện bổ sung năm 2023 (BL 408).

Tuyên xử:

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Hữu N, bà Quách Thị T.

3. Buộc ông Nguyễn Thanh B, bà Nguyễn Thị H phải trả lại phần đất đã lấn chiếm có diện tích là 86.5m² thuộc thửa đất số 103, tờ bản đồ 2, xã N, huyện T, tỉnh Đồng Nai) cho ông Nguyễn Hữu N, bà Quách Thị T. Phần đất 86.5m² (được giới hạn bởi các mốc 3, 4, 5, 25, 24, 23, 3). Theo Bản vẽ hiện trạng thửa đất số 369/2023 ngày 14/6/2023 của Công ty TNHH T9.

4. Về tài sản trên đất:

Buộc Nguyễn Thanh B, bà Nguyễn Thị H phải tháo dỡ toàn bộ 15 mét hàng rào lưới B40; 07 trụ bê tông và 22 mét ống nước tưới tiêu trên phần đất tranh chấp thuộc thửa đất số 103, tờ bản đồ 2, xã N, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

Giao toàn bộ 10 cây sưa; 01 cây tiêu; 05 cây bưởi da xanh trên phần đất tranh chấp thuộc thửa số 103, tờ bản đồ 2, xã N, huyện T, tỉnh Đồng Nai cho ông Nguyễn Hữu N, bà Quách Thị T toàn quyền sở hữu, định đoạt.

5. Nếu trên phần đất tranh chấp mà đương sự nào làm phát sinh thêm tài sản sau ngày Tòa án xem xét thẩm định tại chỗ ngày 13/3/2023 thì không có giá trị pháp lý và đương sự đó phải có trách nhiệm xử lý để trả lại hiện trạng thửa đất theo như biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 13/3/2023.

(Toàn bộ tài sản nêu trên thể hiện trên các mốc 3, 4, 5, 25, 24, 23, 3 của Bản vẽ hiện trạng thửa đất số 369/2023 ngày 14/6/2023 của Công ty TNHH T9).

6. Buộc ông Nguyễn Hữu N, bà Quách Thị T phải thanh toán lại giá trị 10 cây sưa; 01 cây tiêu và 05 cây bưởi cho ông B, bà H số tiền là 4.800.000

đồng (theo Chứng thư thẩm định giá số 2954/CT-ĐNI ngày 14/8/2023 của Công ty Cổ phần T10).

7. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Nguyễn Thanh B, bà Nguyễn Thị H có trách nhiệm thanh toán cho ông Nguyễn Hữu N, bà Quách Thị T số tiền chi phí tố tụng là 12.500.000 đồng.

8. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Thanh B, bà Nguyễn Thị H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông Nguyễn Hữu N, bà Quách Thị T. Hoàn trả lại cho ông Nguyễn Hữu N, bà Quách Thị T số tiền 200.000 đồng đã nộp theo biên lai thu tiền số 002450 ngày 01/7/2015 và số tiền 300.000 đồng đã nộp theo biên lai số 007158 ngày 16/10/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Phú, tỉnh Đồng Nai.

9. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Thanh B, bà Nguyễn Thị H được miễn.

10. Về nghĩa vụ chịu lãi thi hành án.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015

11. 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.

12. Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- TAND huyện Tân Phú;
- Chi cục THADS huyện Tân Phú;
- Các đương sự;
- Lưu: VT; hồ sơ vụ án.

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

Đỗ Thị Nhung

