

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: 106/2021/DS-PT

Ngày: 27/12/2021

V/v “*Tranh chấp đòi lại quyền
sử dụng đất và tranh chấp quyền
sử dụng đất*”

**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: Ông Vũ Hồng Luyện;

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Trung Hưng

Ông Phạm Thanh Dương

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Ngọc Đức – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa:
Ông Nguyễn Đình Thắng – Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 12 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 72/2018/TLPT-DS ngày 28 tháng 02 năm 2018 về việc “*Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất và tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 72/2018/DS-ST ngày 15 tháng 10 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện N bị kháng cáo và bị kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 139/2021/QĐ-PT ngày 21 tháng 10 năm 2021, Thông báo dời lịch xét xử số 760A/TB-TA ngày 16/11/2021 và Thông báo về việc dời lịch xét xử số 697/TB-TA ngày 16/12/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị Ngọc G, sinh năm 1983.

Địa chỉ liên hệ: Ấp C, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Phạm Bác A, sinh năm 1962 (Theo văn bản ủy quyền ngày 07/10/2017)

Địa chỉ: Ấp C, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Luật sư Trương Hồng K- Đoàn Luật sư tỉnh Đồng Nai

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1971

Địa chỉ: Ấp C, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Lê Huy H1, sinh năm 1982
(Theo văn bản ủy quyền ngày 12/9/2017)

Địa chỉ: xã L, huyện N, tỉnh Đồng Nai

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

3.1. Ông Nguyễn Văn U, sinh năm 1967

3.2. Bà Lưu Ngọc L, sinh năm 1971

Địa chỉ: đường số 46, phường Đ, Thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh

3.3. Ông Bạch Tân K, sinh năm 1967

Địa chỉ: Ấp C, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai

3.4. Ông Bạch Văn H2, sinh năm 1946

Địa chỉ: Ấp C, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai

4. Người kháng cáo: Bà Nguyễn Thị Ngọc G, sinh năm 1983

Địa chỉ: Địa chỉ liên hệ: Ấp C, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai

5. Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện N kháng nghị.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm:

* Theo đơn khởi kiện ngày 09/12/2017 và đơn khởi kiện bổ sung ngày 08/8/2018 của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ngọc G, do ông Phạm Bác A là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Vào năm 2007 bà G có nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Văn U diện tích 1.424m² thuộc thửa số 395, tờ bản đồ số 09 xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai (theo bản đồ cũ). Ông U đã được cấp giấy CNQSD đất số V339771 ngày 16/4/2003, đến ngày 15/3/2008 thì UBND huyện N chỉnh lý trang tư cho chị G toàn bộ diện tích 1.424m². Đến tháng 3/2017 bà G làm thủ tục cấp đổi lại giấy CNQSD đất đối với diện tích đất trên thì được cấp 1.369m² thửa 159, tờ bản đồ số 30 xã P (theo bản đồ mới), giấy CNQSD đất số CH 394378 ngày 09/3/2017. Ngoài diện tích đất được cấp nêu trên bà G có thêm một phần đất thửa 168, tờ bản đồ số 30 do bà G canh tác, được tách ra từ thửa số 395, tờ bản đồ số 09 (cũ) đã được cấp giấy CNQSD đất cho bà G. Đến ngày 16/6/2016 thì ông H làm đơn tranh chấp thửa đất 168 với lý do ông là người nhận chuyển nhượng diện tích đất trên từ ông Bạch Tân K bằng giấy tay vào năm 1997 trong giấy không ghi số tờ, số thửa và ông H cũng không làm thủ tục đăng ký, kê khai. Đến ngày 14/7/2017 ông H cho cô bé đào xới diện tích đất trên khoảng 300m² làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà G. Nay ông đại diện cho bà G yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông H phải trả cho bà G diện tích 300m² thuộc thửa số 168 tờ bản đồ số 30 xã P.

Về kết quả bản vẽ: Ông đã nhận được bản vẽ số 1866 ngày 08/5/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – chi nhánh N thể hiện diện tích đất tranh chấp là 372m²

Tuy nhiên, trong đó có diện tích 35,5m² đã cấp sổ đỏ cho bà G còn lại 336,5m² nên ông yêu cầu ông H phải trả cho bà G diện tích đất 336,5m² thuộc thửa số 168 tờ bản đồ số 30 xã P.

Theo kết quả thẩm định giá số 1560 ngày 19/6/2018 tài sản thẩm định giá diện tích đất tranh chấp có giá 950.000đồng/m². Ông thống nhất với giá này và đề nghị Tòa án căn cứ vào chứng thư thẩm định giá này để giải quyết.

Ông giữ nguyên yêu cầu khởi kiện về việc: Yêu cầu ông H phải trả lại diện tích đất 336,5m² thuộc thửa số 168 tờ bản đồ số 30 xã P cho bà G.

Ông không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

** Theo đơn phản tố ngày 02/01/2018 và đơn sửa đổi, bổ sung đơn phản tố ngày 16/8/2018 của bị đơn ông Nguyễn Văn H do ông Lê Huy H1 là người đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Vào ngày 14/7/1997 ông Nguyễn Văn H nhận chuyển nhượng của ông Bạch Tân K một phần đất giá 3,5 chỉ vàng 24K, khi chuyển nhượng đất chỉ viết giấy tay, hai bên xác định phần đất chuyển nhượng là tiếp giáp với rạch bà H2 (khi chuyển nhượng cho ông H thì ông K chưa được cấp giấy CNQSD đất nên trong giấy chuyển nhượng không ghi rõ diện tích, số tờ, số thửa cụ thể) ông K đã giao đất ông H sử dụng từ năm 1997 đến nay bằng cách be bờ, trồng lúa. Đến khi nhà nước vẽ lại bản đồ địa chính thì phần đất ông H nhận chuyển nhượng có các số thửa như sau: thửa 169 diện tích 79m², thửa 170 diện tích 102m², thửa 168 diện tích 372m². Toàn bộ diện tích đất trên có nguồn gốc do cha, mẹ ông K khai phá sau đó cho lại ông K.

Riêng thửa đất số 395, diện tích 1.424m², tờ bản đồ số 09 (cũ) có nguồn gốc là của cha, mẹ ông K khai phá và cho lại ông K sử dụng, ông K đã đăng ký kê khai và được cấp giấy CNQSD đất số L 436569 ngày 29/5/1998, sau đó ông K chuyển nhượng cho ông U ngày 23/4/2002 và ông U được cấp giấy CNQSD đất số V 339771 ngày 14/4/2003, sau đó ông U chuyển nhượng lại cho bà G và bà G chỉnh lý trang tư ngày 15/3/2008. Qua đăng ký lần đầu và biến động quyền sử dụng đất cho các chủ đất tiếp theo là ông U và bà G đều thể hiện diện tích chuyển nhượng là 1.424m² thửa số 395, tờ bản đồ số 09 xã P. Việc chuyển nhượng này là đúng trình tự thủ tục, có đo vẽ và có giấy tờ hợp pháp. Nay yêu cầu khởi kiện của bà G là vượt quá diện tích đất 1.424m² mà bà đã nhận chuyển nhượng nên yêu cầu khởi kiện của bà G là không có cơ sở.

Đối với thửa đất 169, 170 ông H đã kê khai và được cấp giấy CNQSD đất số BD 468023 và BD 468024 cấp ngày 28/02/2011, còn lại thửa 168, tờ bản đồ số 30, diện tích 372m² ông H đến xã đăng ký thì xã P không xác nhận với lý do phần đất này bà G đã làm thủ tục kê khai dẫn đến hai bên tranh chấp.

Nay ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà G với lý do phần đất này không nằm trong phần đất bà G nhận chuyển nhượng đất của ông U mà

thuộc phần đất của ông K bán cho ông H, bà G không có sử dụng đất mà ông H là người trực tiếp sử dụng đất. Nay ông H có yêu cầu phản tố là yêu cầu Tòa án công nhận cho ông H được quyền sử dụng diện tích 372m² thửa số 168, tờ bản đồ số 30 xã P.

Về kết quả bản vẽ: Ông đã nhận được bản vẽ số 1866 ngày 08/5/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – chi nhánh N. Ông đồng ý với kết quả bản vẽ.

Theo ông A trình bày thì trong diện tích 372m² thì có 35.5m² đã cấp sổ đỏ cho bà G và hiện bà G yêu cầu ông H trả diện tích đất 336,5m² thuộc thửa số 168 tờ bản đồ số 30 xã P, ông đại diện theo ủy quyền của ông H không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc ông H trả lại cho bà G diện tích 336,5m².

Đối với diện tích đất 35.5m² đã cấp cho bà G thì ông H không tranh chấp phần đất này.

Ông giữ nguyên yêu cầu phản tố của ông H về việc công nhận cho ông H được quyền sử dụng diện tích đất 336,5m² thuộc thửa số 168 tờ bản đồ số 30 xã P. Theo kết quả thẩm định giá số 1560 ngày 19/6/2018 tài sản thẩm định giá diện tích đất tranh chấp có giá 950.000đồng/m². Ông thống nhất với giá này và đề nghị Tòa án căn cứ vào chứng thư thẩm định giá này để giải quyết.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì phía bị đơn không đồng ý và đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện phản tố của bị đơn.

** Trong bản tự khai ghi ngày 03 tháng 4 năm 2018 của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Bạch Tân K trình bày:*

Thửa đất số 167 diện tích 80m², thửa 169 diện tích 79m², thửa 170 diện tích 102m², thửa 168 diện tích 372m² tờ bản đồ số 30 và diện tích 1.369m² thửa số 159 (thửa cũ 395) tờ bản đồ số 30 (tờ bản cũ số 09) xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai có nguồn gốc do cha, mẹ ông khai phá, sau đó cho lại ông quản lý sử dụng.

Riêng diện tích cũ 1.424m² (diện tích mới 1.369m² + 80m²) thửa cũ 395 (thửa mới 159 và 167) tờ bản đồ cũ 09, tờ bản đồ mới 30 xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai ông đã được cấp giấy CNQSD đất số: L 436569 số vào sổ 00998 cấp ngày 29/5/1998.

Ngày 23/4/2002 ông đã ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn U diện tích 1.424m² thửa 395, tờ bản đồ số 09 xã P. Ông U đã được cấp giấy CNQSD đất số V 339771 cấp ngày 14/4/2003.

Ngày 24/12/2007 ông U chuyển nhượng cho bà G toàn bộ diện tích đất 1.424m² được UBND huyện N chỉnh lý trang tư trên giấy CNQSD đất số V339771 vào ngày 15/3/2008.

Riêng thửa 169 diện tích 79m², thửa 170 diện tích 102m², thửa 168 diện tích 372m² tờ bản đồ số 30 xã P ông quản lý sử dụng nhưng chưa đăng ký kê khai.

Ngày 14/7/1997 ông đã lập giấy tay “Giấy sang nhượng ruộng đất”. Theo đó ông đồng ý chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn H một công đất với giá 3,5 chỉ vàng 24K, đất tiếp giáp rạch bà H2. Ngoài ra hai bên còn thỏa thuận: “Kể từ nay trở về sau anh H là chủ một công đất nói trên, nếu sau này có điều gì thắc mắc, tôi hoàn toàn chịu trách nhiệm” ông đã giao đất cho ông H quản lý và sử dụng từ năm 1997 đến nay. Diện tích đất ông chuyển nhượng cho ông H hiện nay bao gồm các thửa đất 169, 168 và 170 tờ bản đồ số 30 xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai. Đối với thửa 169 và 170 hiện nay ông H đã kê khai đăng ký và được UBND huyện N cấp giấy CNQSD đất, còn thửa số 168 hiện nay chưa có ai đăng ký kê khai. Nay bà G tranh chấp với ông H ông không đồng ý, ông đồng ý với yêu cầu phản tố của ông H. Do ông bận công việc, không có thời gian tham gia tố tụng tại Tòa án. Ông đề nghị Tòa án tiến hành làm việc, hòa giải, đối chất, phiên họp kiểm tra giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và xét xử các phiên tòa các cấp vắng mặt ông.

** Trong bản tự khai ghi ngày 24/5/2018 của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn U và bà Lưu Ngọc L trình bày:*

Vào năm 2001 vợ chồng ông, bà có nhận chuyển nhượng của ông Bạch Tân K thửa đất số 395, tờ bản đồ số 09, xã P, huyện N, với diện tích 1.424m². Đến ngày 14/4/2003 được cấp giấy CNQSD đất số V339771, đến ngày 24/12/2007 vợ chồng ông chuyển nhượng toàn bộ diện tích 1.424m² thửa 395, tờ bản đồ số 9, xã P cho bà Nguyễn Thị Ngọc G đã làm thủ tục sang tên cho bà G từ đó đến nay bà G toàn quyền sử dụng. Nay giữa bà G và ông H tranh chấp thửa đất số 168 tờ bản đồ số 30 xã P theo bản đồ mới, vợ chồng ông, bà hoàn toàn không biết, vợ chồng ông, bà chỉ bán cho bà G trọn thửa đất số 395 tờ bản đồ số 09 diện tích là 1.424m² vợ chồng ông đã chuyển nhượng cho bà G đã xong nên không còn trách nhiệm.

Do vợ chồng ông ở xa, bận công việc nên đề nghị tòa án hòa giải, công khai chứng cứ và xét xử vắng mặt vợ chồng ông, bà vợ chồng ông, bà không thắc mắc khiếu nại gì.

** Theo biên bản lấy lời khai ngày 28/9/2018 của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Bạch Văn H2 trình bày:*

Ông là cha của anh Bạch Tân K, ông có cho anh K một phần đất tại rạch bà H2 do khó khăn nên vào 14/7/1997 anh K có bán cho anh Nguyễn Văn H 01 công đất tầm 2,8m đất giáp rạch bà H2, khi đó ông có chứng kiến và làm nhân chứng giữa anh K và anh H sang nhượng đất, phần đất còn lại anh K bán cho người thành phố theo hồ sơ thì được biết là ông U và bà L, sau đó ông U bà L bán lại cho bà G (con dâu ông A) diện tích đất là 1.424m² thửa cũ 395 tờ bản đồ số 09 xã P. Vợ chồng ông U đã giao đủ đất cho bà G sử dụng nên bà G không được quyền đòi hay khởi kiện phần đất của ông H. Ông được Tòa án cho xem trích đo bản đồ địa chính số 1866/2018 ngày 08/5/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai chi nhánh N. Ông xác định phần đất anh K bán cho anh H giáp rạch bà H2 nay thuộc thửa số 168 tờ bản đồ số 30 xã P do đó bà G không có cơ sở để tranh chấp phần đất này với ông H. Phần đất tranh chấp nêu trên có nguồn gốc là của ông cho anh K, anh K bán cho anh H là đúng và anh H sử dụng

từ năm 1997 cho đến nay. Do đó bà G tranh chấp là không có cơ sở. Ông xác nhận thông tin trên để tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Vì lý do lớn tuổi, đi lại khó khăn nên ông đề nghị tòa án cho ông miễn tham gia tố tụng và xét xử vắng mặt ông. Ông cam đoan lời khai của ông là đúng sự thật và chịu trách nhiệm trước pháp luật.

** Bản án sơ thẩm:*

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 147, 228, 235, 264, 266, 273 Bộ Luật tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng Điều 95, 166, 203 Luật đất đai năm 2013 và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ngọc G đối với bị đơn ông Nguyễn Văn H về việc “*Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất*” đối với diện tích 336,5m², cắt thửa số 168, tờ bản đồ số 30 xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Văn H đối với bà Nguyễn Thị Ngọc G về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Ông Nguyễn Văn H được quyền sử dụng phần đất diện tích 336,5m², cắt thửa số 168, tờ bản đồ số 30 xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai. Được giới hạn bởi các điểm (6,7,8,9,10, A, B,6) nhưng (từ điểm A đến điểm B là vết đứt theo bản vẽ) theo trích lục và đo hiện trạng khu đất bản đồ địa chính số: 1866/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai chi nhánh N ký ngày 08/5/2018.

Kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật ông H phải có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật.

2. Về án phí:

- Bà Nguyễn Thị Ngọc G phải chịu 15.983.750 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm. Nhưng bà G được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 1.000.000 đồng theo biên lai thu số 007697 ngày 20/12/2017 và 866.875 đồng theo biên lai thu số 004140 ngày 22/8/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện N. Bà G còn phải nộp tiếp số tiền án phí là 14.116.875 đồng.

- Hoàn trả cho ông Nguyễn Văn H số tiền tạm ứng án phí là 750.000 đồng theo biên lai thu số 007769 ngày 12 tháng 01 năm 2018 của chi cục thi hành án dân sự huyện N.

- Về chi phí đo đạc và thẩm định giá: Bà G phải chịu 8.325.596 đồng. Bà G đã nộp xong.

Bản án còn tuyên về nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của đương sự.

** Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa:*

- Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm: Đảm bảo theo đúng quy định của Bộ Luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Về đường lối giải quyết:

Kháng cáo của bà G là trong hạn luật định nên được xem xét theo thủ tục chung. Kháng nghị trong thời hạn luật định nên được xem xét theo thủ tục chung.

Xét kháng cáo của bà G:

Trong biên bản hòa giải ngày 20/10/2017 tại UBND xã P thì cán bộ địa chính UBND xã cho biết thửa 168 qua chồng ghép thì thuộc một phần đất sông rạch.

Tại biên bản xác minh (BL 77-78) UBND xã P cho biết thửa 168 là đất sông rạch

Tại công văn 2432/VPĐK ngày 04/9/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai- Chi nhánh N thể hiện thửa 168 tờ bản đồ số 30 (mới) tương ứng với thửa 395 tờ bản đồ số 9 (cũ) có một phần đất sông rạch diện tích 337m².

Do đó, UBND các cấp có trách nhiệm quản lý đất đai, UBND xã P có trách nhiệm quản lý phần diện tích đất này.

Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ phần đất tranh chấp là đất công hay đất được xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chưa đưa UBND xã P UBND huyện N tham gia tố tụng là thiếu người tham gia tố tụng.

Do chưa thu thập đủ tài liệu chứng cứ, thiếu người tham gia tố tụng nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận nội dung kháng nghị, áp dụng khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Cấp sơ thẩm xác định những người tham gia tố tụng đầy đủ, đúng pháp luật, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được triệu tập hợp lệ có đơn xin vắng mặt. Căn cứ khoản 2 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt các đương sự.

[2] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Bà Nguyễn Thị Ngọc G có đơn khởi kiện yêu cầu đòi lại quyền sử dụng đất và Tranh chấp quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Văn H. Do đó, quan hệ pháp luật là “Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất và tranh chấp quyền sử dụng đất”.

[3] Nội dung vụ án: Bà G khai thửa đất số 168 tờ bản đồ số 30 xã P thuộc quyền sử dụng của bà và khởi kiện yêu cầu ông H trả lại diện tích đất 336,5m² thuộc thửa số 168 tờ bản đồ số 30 xã P, huyện N. Bà không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn. Đối với bị đơn ông H thì cho rằng thửa đất 168 nêu trên là do ông mua lại của ông K và sử dụng ổn định từ năm 1997 đến nay do đó ông phản tố đề nghị tòa án tuyên cho ông được quyền sử dụng thửa đất trên. Qua xác minh, đo vẽ thì xác định các đương sự tranh chấp phần đất thửa số 168, tờ bản đồ số 30, xã P, tổng diện tích đất của thửa 168 là 372m² được giới hạn bởi các

điểm (1,2,3,4,5,6,7,8,1) theo trích lục và đo hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số: 2826/2020, ngày 11/5/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai. Qua đo đạc và chồng ghép thì nguyên đơn chỉ dẫn các mốc (9,10,11,12,9) diện tích 221,1m²; bị đơn chỉ dẫn các mốc (13,14,15,16,17,13) có diện tích là 357,4m².

Do diện tích chỉ dẫn không trùng khớp với ranh bản đồ địa chính nên bị đơn đề nghị Tòa án chấp nhận ranh bản đồ địa chính có diện tích là 372m² được giới hạn bởi các mốc (1,2,3,4,5,6,7,8,1) vì ranh này sau khi chồng ghép không chồng lấn thửa đất khác.

[4] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Nguyên đơn trình bày diện tích đất tranh chấp do nguyên đơn nhận chuyển nhượng của ông U nhưng qua đo vẽ chồng ghép bản đồ địa chính thì xác định phần đất tranh chấp nằm ngoài vị trí bà G nhận chuyển nhượng của ông U. Ông U, bà L cũng xác định chỉ chuyển nhượng trọn thửa 395 tờ bản đồ số 09 (cũ) có diện tích là 1.424m². Đến tháng 3/2017 bà G làm thủ tục cấp đổi lại giấy CNQSD đất đối với diện tích đất trên thì được cấp 1.369m² đối với thửa 159, tờ bản đồ số 30 xã P (theo bản đồ mới), giấy CNQSD đất số CH 394378 ngày 09/3/2017. Nguyên đơn cho rằng sau khi cấp đổi giấy CNQSD đất thì diện tích đất ít hơn nên diện tích đất tranh chấp là của chị G là không đúng. Vì sau khi đo đạc chồng ghép lại bản đồ địa chính thể hiện hai thửa không chồng lấn và có một phần diện tích đất được xác định là đất sông rạch như trích lục ban đầu (trích lục và đo hiện trạng số 1866/2018 ngày 08/5/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai- Chi nhánh N).

Đối với ông H2 và ông K là chủ sử dụng đất trước đây khẳng định là phần đất tranh chấp đã bán cho ông H từ năm 1997 ông H sử dụng ổn định từ đó đến nay, ông K chỉ bán cho ông U phần đất đã được cấp giấy CNQSD đất là thửa số 359 tờ bản đồ số 09 diện tích là 1.424m² không có liên quan đến thửa đất tranh chấp hiện nay. Đối với ông U, bà L là người chuyển nhượng đất cho bà G xác định có chuyển nhượng đất cho bà G trọn thửa 395 tờ bản đồ số 09 xã P diện tích 1.424m². Nguyên đơn có cung cấp người làm chứng là ông Nguyễn Công Thành và Phạm Văn Nghiêm khai không biết chị G mua đất của ai, không biết diện tích đất là bao nhiêu. Chỉ biết đất của bà G từ trong ra tới rạch (sông). Như vậy người làm chứng không xác định được diện tích đất tranh chấp cho nên không có cơ sở để làm chứng cứ chứng minh. Bà G không có chứng cứ gì chứng minh diện tích đất tranh chấp là thuộc quyền sử dụng của bà. Như vậy bà G khởi kiện đòi ông H trả lại quyền sử dụng đất cất thửa 168 diện tích 336,5m² là không có cơ sở nên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà G.

[5] Về yêu cầu phản tố của bị đơn ông H:

Ngày 02/01/2018 ông Nguyễn Văn H có đơn phản tố với nội dung yêu cầu Tòa án công nhận diện tích 372m² thuộc thửa 168 tờ bản đồ số 30 xã P thuộc quyền sử dụng của ông.

Diện tích đất tranh chấp ông H nhận chuyển nhượng của ông K từ năm 1997 sử dụng ổn định từ đó đến nay, được ông K, ông H2, ông Dầu, bà Thừa

thừa nhận và xác định đúng sự thật; qua xác minh tại UBND xã P cũng xác nhận về nguồn gốc đất là của ông H2 khai hoang sau đó ông H2 cho lại ông K, ông K bán lại cho ông H. Mặc dù là đất sông, rạch nhưng do ông H2 khai hoang sử dụng cho lại ông K và ông K bán lại ông H. Ông H có cải tạo đất, đắp ao và Nhà nước lập bản đồ địa chính có số thửa là 168 tờ bản đồ số 30 xã P.

Trong thời gian chuẩn bị xét xử phúc thẩm, ngày 10/01/2020 người đại diện theo ủy quyền của bị đơn có yêu cầu đo đạc lại, kết quả đo đạc được thể hiện tại trích lục và đo hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số: 2826/2020, ngày 11/5/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai. Theo đó, phần diện tích do bị đơn chỉ dẫn là 357,4m² được giới hạn bởi các mốc (13,14,15,16,17,13). Tuy nhiên, diện tích chỉ dẫn không trùng khớp với ranh bản đồ địa chính nên bị đơn đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu phản tố theo ranh bản đồ địa chính.

Như vậy ông H sử dụng đất là hợp pháp do đó chấp nhận yêu cầu phản tố của ông H, công nhận cho ông H được quyền sử dụng 372m² thuộc thửa số 168 tờ bản đồ số 30 xã P được giới hạn bởi các mốc (1,2,3,4,5,6,7,8,1) theo trích lục và đo hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số: 2826/2020, ngày 11/5/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai là đúng pháp luật.

[6] Về kháng cáo của nguyên đơn:

Nguyên đơn cho rằng diện tích đất tranh chấp là do nguyên đơn nhận chuyển nhượng và sử dụng từ trước cho đến khi ông H vào lấn chiếm, nhưng qua tài liệu chứng cứ thể hiện nguyên đơn nhận chuyển nhượng có giấy tờ sang nhượng diện tích là 1.424m² và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 394378 ngày 09/3/2017 cho bà G, sau khi nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà G không có ý kiến gì về việc cấp giấy, ngoài ra qua các tài liệu chứng cứ thể hiện nguồn gốc đất trên là của ông K, ông K cũng khẳng định là ông K đã chuyển nhượng cho ông H. Như vậy bà G cho rằng nguồn gốc đất của bà G là không có căn cứ, nên không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

[7] Về kháng nghị của Viện kiểm sát:

Qua việc thu thập tài liệu chứng cứ, chồng ghép bản đồ bổ sung thể hiện thửa đất 168 tờ bản đồ số 30 xã P, huyện N thể hiện không có diện tích đất sông rạch nên không cần đưa Ủy ban nhân dân xã P tham gia tố tụng do đó không chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện N.

[8] Về chi phí tố tụng, án phí: Căn cứ Khoản 1, Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Chi phí tố tụng: Bị đơn ông Nguyễn Văn H tự nguyện chịu chi phí tố tụng tại cấp phúc thẩm là 6.000.000 đồng. Ông H đã nộp xong.

- Án phí phúc thẩm: Người kháng cáo phải chịu án phí dân sự phúc thẩm do giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Án phí sơ thẩm: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

[9] Về quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tại phiên tòa:

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai không phù hợp với tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án và nhận định của Hội đồng xét xử, nên không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Ngọc G, không chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện N.

1. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 72/2018/DS-ST ngày 15 tháng 10 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện N, tỉnh Đồng Nai.

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 147, 228, 235, 264, 266, 273 Bộ Luật tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng Điều 95, 166, 203 Luật đất đai năm 2013 và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

2. Tuyên xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ngọc G đối với bị đơn ông Nguyễn Văn H về việc “Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất” đối với diện tích 336,5m², cắt thửa số 168, tờ bản đồ số 30 xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Văn H đối với bà Nguyễn Thị Ngọc G về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Ông Nguyễn Văn H được quyền sử dụng phần đất diện tích 372m², thuộc thửa số 168, tờ bản đồ số 30 xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai được giới hạn bởi các mốc (1,2,3,4,5,6,7,8,1) theo trích lục và đo hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số: 2826/2020, ngày 11/5/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật ông H phải có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật.

3. Về án phí:

- Bà Nguyễn Thị Ngọc G phải chịu 15.983.750 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm. Nhưng bà G được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 1.000.000 đồng theo biên lai thu số 007697 ngày 20/12/2017 và 866.875 đồng theo biên lai thu số 004140 ngày 22/8/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện N. Bà G còn phải nộp tiếp số tiền án phí là 14.116.875 đồng.

- Hoàn trả cho ông Nguyễn Văn H số tiền tạm ứng án phí là 750.000 đồng theo biên lai thu số 007769 ngày 12 tháng 01 năm 2018 của chi cục thi hành án dân sự huyện N.

- Về chi phí tố tụng:

Bà Nguyễn Thị Ngọc G phải chịu 8.325.596 đồng. Bà G đã nộp xong.

Ông Nguyễn Văn H phải chịu 6.000.000 đồng. Ông H đã nộp xong.

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 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.

4. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- TAND H. N ;
- VKSND T. Đồng Nai;
- Chi cục THADS H. N;
- Cục THADS T. Đồng Nai;
- Các đương sự
- Lưu

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

Vũ Hồng Luyện