



Địa chỉ: huyện T, tỉnh Quảng Nam.

**Người kháng cáo:** bị đơn ông Võ Thanh Đ và bà Trần Thị L.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện, các văn bản có trong hồ sơ vụ án, nguyên đơn là ông Lê Thanh P trình bày:*

Vào năm 2003, ông P và vợ chồng ông Võ Thanh Đ, bà Trần Thị L thỏa thuận bỏ công sức ra phát dọn và thuê người khai hoang, phát dọn diện tích khoảng 07ha rừng (phía Đông giáp V Thị, rẫy ong Đoàn R; phía Tây giáp cây Trâm, ruộng ông Đoàn M; phía Nam giáp Hồ C, ruộng ông Võ Thanh Đ; phía Bắc giáp rẫy ông Nguyễn T) và trồng được khoảng 15 nghìn cây keo. Năm 2007, ông P đi làm ăn xa, đến năm 2011 ông P trở về quê thì ông Đ, bà L bảo ông P khai thác keo để bán, vì cây đã đủ tuổi khai thác. Ông P đồng ý và khai thác được 45 tấn keo thì ông P phát hiện vào năm 2010 ông Đ đã tự ý xin vào dự án WB3 và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 57.155m<sup>2</sup>, tại lô 2, khoảnh IV, tiểu khu 558, tờ bản đồ số 01/LN-TN thuộc Thôn 2, xã T, huyện T, tỉnh Quảng Nam. Ông P đã tạm ngừng khai thác số keo còn lại và làm đơn gửi Ủy ban nhân dân xã T giải quyết nhưng không được. Do đó, ông P khởi kiện yêu cầu ông Đ và bà L phải chia cho ông quyền sử dụng diện tích đất nêu trên.

Ngày 14/02/2017, ông P có đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu Tòa án giải quyết chia tài sản chung là quyền sử dụng diện tích đất 10.046m<sup>2</sup> mà ông P cho rằng ông và vợ chồng ông Đ, bà L sử dụng chung nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận.

Ngày 01/6/2017, ông P có đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu Tòa án giải quyết chia tài sản chung là số cây keo tái sinh có trên đất. Do cuối năm 2015 và đầu năm 2016 ông P và vợ chồng ông Đ, bà L đã thu hoạch và hiện có khoảng 3.000 cây keo mọc lại trên diện tích đất khoảng 20.000m<sup>2</sup> trong tổng diện tích 31.625m<sup>2</sup> mà ông Đ, bà L đã được cấp giấy chứng nhận, số keo này được 15 tháng tuổi, có giá trị khoảng 45.000.000 đồng.

Ngày 04/7/2017, ông P có đơn xin rút đơn khởi kiện bổ sung ngày 14/02/2017 và ngày 21/8/2017, ông P có đơn xin rút đơn khởi kiện bổ sung ngày 01/6/2017, chỉ yêu cầu Tòa án giải quyết phân chia quyền sử dụng ½ diện tích đất mà vợ chồng ông Đ, bà L được cấp giấy chứng nhận.

Nay, ông P khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc vợ chồng ông Đ và bà L chia tài sản chung cho ông là quyền sử dụng ½ diện tích đất theo kết quả đo đạc thực tế nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Đ, bà L là 36.012,9m<sup>2</sup> : 2 = 18.006m<sup>2</sup>; đồng thời, hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 390156 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho hộ ông Đ và bà L vào ngày 19/7/2010 đối với diện tích đất 18.006m<sup>2</sup> ông được phân chia tại lô số 2, khoảnh IV, tiểu khu 558, tờ bản đồ số 01/LN-TN thuộc thôn 2, xã T, huyện T, tỉnh Quảng Nam.

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn thống nhất với giá trị quyền sử dụng đất và các tài sản trên đất theo như biên bản định giá tài sản ngày 04/9/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam và không yêu cầu định giá lại.

*Tại các văn bản có trong hồ sơ vụ án, bị đơn là bà Trần Thị L và ông Võ Thanh Đ trình bày:*

Năm 2003, ông Đ có làm đơn xin giao đất rừng và được Ủy ban nhân dân xã T chấp nhận, đến năm 2004 gia đình ông Đ tiến hành trồng rừng. Vợ chồng ông Đ, bà L có rủ ông P cùng phát dọn để trồng keo và có nói với ông P là chỉ chia hoa lợi chứ không chia đất. Trước khi làm chung, ông Đ có dẫn ông P chỉ một khu rừng rẫy de và nói cách thức làm ăn nhưng ông P không làm. Đến khoảng tháng 02/2004 (*âm lịch*) vợ chồng ông Đ và ông P tiến hành phát rừng trồng keo. Đến năm 2011, hai bên khai thác được 45 tấn keo thì ông P yêu cầu ngừng khai thác để khởi kiện đòi chia đất. Ông Đ, bà L không đồng ý yêu cầu chia vì diện tích đất cho ông P, vì trước khi làm chung, vợ chồng ông Đ chỉ nói với ông P là cho chung keo để hưởng hoa lợi chứ không cho đất. Thực tế, diện tích đất vợ chồng ông Đ và ông P làm chung chỉ khoảng 04ha và vợ chồng ông Đ có thỏa thuận để ông P làm khoảng 01 ha để trồng một lứa keo nữa nhưng ông P không đồng ý. Vì vậy, ông Đ, bà L không đồng ý với yêu cầu khởi kiện chia tài sản chung và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông P.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn ông Võ Thanh Đ thống nhất với giá trị quyền sử dụng đất và các tài sản trên đất theo như biên bản định giá tài sản ngày 04/9/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam và không yêu cầu định giá lại.

*Tại các văn bản có trong hồ sơ vụ án, người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện T trình bày:*

Nguồn gốc thửa đất thuộc lô 2, khoảnh IV, tiểu khu 558, tờ bản đồ số 01/LN-TN, diện tích 57.155m<sup>2</sup>, tại Thôn 02, xã T, huyện T, tỉnh Quảng Nam là do hộ ông Đ khai hoang để trồng keo từ năm 2003. Năm 2010, hộ ông Đ và bà L đăng ký tham gia Dự án WB3 tại địa phương. Trên cơ sở kết quả đo đạc và họp xét đề nghị giao đất lâm nghiệp để trồng rừng sản xuất theo Dự án WB3 của Hội đồng tư vấn giao đất của xã T, các ngành liên quan của huyện, Ủy ban nhân dân huyện T đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà L, ông Đ với diện tích 57.155m<sup>2</sup> tại lô 2, khoảnh IV, tiểu khu 558. Hồ sơ được xác lập theo đúng quy định của pháp luật.

Tờ “Đơn xin nhận đất lâm nghiệp” ngày 25/6/2003 của ông Võ Văn Đ là đơn xin nhận đất lâm nghiệp của ông Đ năm 2003, đơn của ông Đ là một trong những yếu tố để Ủy ban nhân dân xã xác định thời điểm bắt đầu sử dụng đất của hộ ông Đ. Đến năm 2010, trên cơ sở sử dụng diện tích đất này từ năm 2003, ông Đ, bà L có đơn xin giao đất và đơn xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khi được thống nhất danh sách các hộ đăng ký tham gia Dự án WB3. Việc xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Đ, bà L đối với diện tích đất nêu trên là căn cứ vào quá trình khai hoang và sử dụng đất ổn định, liên tục, không có tranh chấp. Từ năm 2003 đến năm 2010 chỉ có ông Đ kê khai, sử dụng thửa đất này. Vì vậy, việc giao đất và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

cho hộ ông Đ, bà L là đúng quy định của pháp luật nên Ủy ban nhân dân huyện T không chấp nhận hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho hộ ông Đ, bà L.

**Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 50/2021/DS-ST ngày 22/9/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam quyết định:**

Căn cứ vào các Điều 26, 34, 37, 39, 147, 157, 158, 165, 166, 227, 228, 244 và 266 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 32, 48 của Luật Đất đai năm 2003; Điều 166 của Luật Đất đai năm 2013; các Điều 105, 115, 207 và 219 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

Xử:

Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Thanh P về việc buộc bị đơn ông Võ Thanh Đ (*Võ Văn Đ*) và bà Trần Thị L chia tài sản chung là quyền sử dụng diện tích đất 10.046m<sup>2</sup> (*nằm ngoài Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 390156 ngày 19/7/2010 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho hộ ông Võ Văn Đ, bà Trần Thị L*) và 3.000 cây keo tái sinh trên diện tích đất tranh chấp tại Thôn 2, xã T, huyện T, tỉnh Quảng Cháp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Thanh P về việc buộc bị đơn ông Võ Thanh Đ (*Võ Văn Đ*), bà Trần Thị L chia tài sản chung là quyền sử dụng diện tích đất 36.012,9m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số: Lô 2, khoảnh IV, tiểu khu 558, tờ bản đồ số 01/LN-TN tại Thôn 2, xã T, huyện T, tỉnh Quảng Nam (*mà hộ ông Võ Văn Đ và bà Trần Thị L được Ủy ban nhân dân huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 390156 ngày 19/7/2010*).

Giao cho ông Lê Thanh P được quyền sử dụng diện tích đất 13.474,5m<sup>2</sup> (*khu S1*) tại thửa đất số: Lô 2, khoảnh IV, tiểu khu 558, tờ bản đồ số 01/LN-TN thuộc thôn 2, xã T, huyện T, tỉnh Quảng Nam và được quyền sở hữu 3.368 cây keo tai tượng, 01 cây trâm, 01 cây bụi và 01 cây ké gắn liền với diện tích đất này (13.474,5m<sup>2</sup>).

Giao cho vợ chồng ông Võ Thanh Đ (*Võ Văn Đ*), bà Trần Thị L được quyền sử dụng diện tích đất 22.538,4m<sup>2</sup> (*khu S2*) tại thửa đất số: Lô 2, khoảnh IV, tiểu khu 558, tờ bản đồ số 01/LN-TN thuộc thôn 2, xã T, huyện T, tỉnh Quảng Nam.

(*Có sơ đồ kèm theo*).

Buộc vợ chồng ông Võ Thanh Đ (*Võ Văn Đ*), bà Trần Thị L thanh toán giá trị chênh lệch về quyền sử dụng đất cho ông Lê Thanh P (*sau khi khấu trừ số tiền ông Lê Thanh P có nghĩa vụ thanh toán cho ông Võ Thanh Đ, bà Trần Thị L*) với số tiền là 2.539.000 (*hai triệu năm trăm ba mươi chín nghìn*) đồng.

Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 390156 ngày 19/7/2010 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho hộ ông Võ Văn Đ, bà Trần Thị L đối với diện tích đất

13.474,5m<sup>2</sup> (đã giao cho ông Lê Thanh P được quyền sử dụng) tại thửa đất số: Lô 2, khoảnh IV, tiểu khu 558, tờ bản đồ số 01/LN-TN thuộc Thôn 2, xã T, huyện T, tỉnh Quảng Nam.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng khác, quyền kháng cáo và nghĩa vụ thi hành án theo quy định của pháp luật.

### **Kháng cáo:**

Ngày 30/9/2021, ông Võ Thanh Đ (Võ Văn Đ) và bà Trần Thị L nộp đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Lý do kháng cáo: Vì hoàn cảnh gia đình không đủ công sức để trồng keo trên toàn bộ diện tích đất mà vợ chồng tôi đã khai hoang vào năm 1986 nên vợ chồng tôi đã rủ ông P vào làm chung để thu hoạch hưởng lợi chung cây cối. Việc ông P cho rằng ông P khai hoang cùng gia đình chúng tôi trên diện tích đất tranh chấp này là không đúng sự thật. Tòa án cấp sơ thẩm chỉ căn cứ vào lời khai của người làm chứng để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông P là không khách quan, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông P.

### **\* Tại phiên tòa phúc thẩm:**

Người kháng cáo giữ nguyên nội dung kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng phát biểu cho rằng vợ chồng ông Đ, bà L không có tài liệu chứng cứ chứng minh khai hoang diện tích đất tranh chấp vào năm 1986. Các chứng cứ do Tòa án cấp sơ thẩm thu thập thể hiện diện tích đất tranh chấp có nguồn gốc do ông P và vợ chồng ông Đ, bà L cùng khai hoang từ năm 2003, cùng sử dụng để trồng keo chung đến năm 2011 cùng khai thác. Do đó, thửa đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng chung của ông P và vợ chồng ông Đ, bà L. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông P là có căn cứ. Vì vậy, đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN**

[1] Các đương sự thừa nhận diện tích đất tranh chấp là 36.012,9m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số: lô 2, khoảnh IV, tiểu khu 558, tờ bản đồ số 01/LN-TN tại khu vực V Thị (theo lời khai của các đương sự và những người làm chứng thì V Thị còn gọi là V Voi, Hố C), thôn 2, xã T, huyện T, tỉnh Quảng Nam mà hộ ông Võ Văn Đ và bà Trần Thị L được Ủy ban nhân dân huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 390156 ngày 19/7/2010.

[2] Về nguồn gốc đất và quá trình khai hoang, sử dụng đất; các tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ vụ án thể hiện:

Tại bản tự khai ngày 17/10/2016 (bút lục 155), bị đơn bà Trần Thị L khai: “khi làm chung cháu P chỉ trả tiền khai hoang, trồng cây xuống đất”. Tại Biên bản đối chất ngày 09/8/2019 (bút lục 359), ông P và ông Đ thừa nhận từ giữa năm 2003 đến đầu năm 2004, nguyên đơn và bị đơn cùng nhau khai hoang diện tích đất hiện nay đang tranh chấp. Ngoài ra, ông Đ còn trình bày: “Trước khi

cùng nhau khai hoang thì vào năm 1988 vợ chồng tôi đã sử dụng để trồng đậu xanh và lúa đến năm 1998 thì vợ chồng tôi không sử dụng đất này nữa. Sau đó đến giữa năm 2003 và đầu năm 2004 thì tôi và anh P cùng khai hoang và trồng keo”. Người làm chứng là ông Đoàn R khai: “Trước năm 2003 khu đất V Thị do tôi canh tác tría đậu xanh, nguồn gốc là khu núi trọc, chưa có cây cối gì cả, thời gian đó không có ai canh tác sử dụng, khi tôi đang canh tác thì vào năm 2003, anh P và ông Đ dẫn cán bộ địa chính đến khu đất tranh chấp làm gì thì tôi không biết nhưng sau đó tôi thấy ông Đ và anh P thuê người phát rừng nên tôi không sử dụng nữa” (bút lục 171). Người làm chứng là ông Nguyễn T khai: “Khu vực hiện nay hai bên đang tranh chấp trước đây có tên gọi là V Thị khu đất này là đồi núi trống, đồi trọc chưa có khai thác sử dụng gì cả, đất cũng chưa được cấp đất. Đến năm 2003 tôi được biết ông P và vợ chồng ông Đ có khai hoang khu vực đất này.... hai người cùng làm chung, khai hoang đến khi trồng keo xuống đất năm 2004” (bút lục 173)

[3] Lời khai của ông P, ông Đ và bà L phù hợp với lời khai của những người làm chứng. Như vậy, có căn cứ xác định diện tích đất tranh chấp 36.012,9m<sup>2</sup> có nguồn gốc do ông P và vợ chồng ông Đ, bà L cùng khai hoang từ năm 2003, cùng sử dụng để trồng keo chung đến năm 2011 cùng khai thác thì xảy ra tranh chấp về quyền sử dụng đất.

[4] Mặc dù ông Đ có đơn xin nhận đất lâm nghiệp vào năm 2003 nhưng thực tế đất chưa được khai phá, sau đó ông P và vợ chồng ông Đ, bà L cùng khai hoang và đến năm 2010 Ủy ban nhân dân xã T mới xét giao đất rừng theo đơn đề nghị của ông Đ. Tại biên bản lấy lời khai ngày 15/11/2018 (bút lục 316), ông Đoàn Kim T (là Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã T từ năm 2010 đến năm 2015) khai: “nếu tại thời điểm họp đề nghị cấp đất cho ông Đ, Ủy ban nhân dân xã T biết được ông Đ và ông P cùng làm chung diện tích đất hiện nay đang tranh chấp thì Ủy ban nhân dân xã T sẽ không xét đề nghị cấp đất cho hộ ông Đ”.

[5] Vợ chồng ông Đ, bà L cho rằng có rừ ông P cùng phát dọn để trồng keo và nói với ông P là chỉ chia hoa lợi chứ không chia đất nhưng không có chứng cứ chứng minh.

[6] Thửa đất có nguồn gốc ông P và vợ chồng ông Đ, bà L cùng khai hoang từ năm 2003, cùng sử dụng để trồng keo chung nên diện tích đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng chung của ông P và vợ chồng ông Đ, bà L. Tuy nhiên, trong quá trình quản lý, sử dụng vợ chồng ông Đ, bà L đã tự ý kê khai, đăng ký để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất mà không có ý kiến của ông P là xâm phạm đến quyền, lợi ích hợp pháp của ông P. Việc Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Đ, bà L là không đúng qui định của pháp luật.

[7] Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông P, buộc vợ chồng ông Đ, bà L giao cho ông P được quyền sử dụng diện tích đất 13.474,5m<sup>2</sup> (khu S1) và các tài sản có trên đất, gồm: 3.368 cây keo tai tượng, 01 cây trâm, 01 cây bụi, 01 cây ké; đồng thời, buộc ông P có nghĩa vụ thanh toán giá trị các tài sản này cho bị đơn với tổng số tiền là 15.587.000 đồng; giao cho vợ chồng ông Đ, bà L được quyền sử dụng diện tích đất 22.538,4m<sup>2</sup> (khu S2) và buộc ông

Đ, bà L có nghĩa vụ thanh toán giá trị chênh lệch về quyền sử dụng đất cho ông P với số tiền là 18.126.000 đồng  $\{(18.006m^2 - 13.474,5m^2) \times 4.000 \text{ đồng}/m^2 = 18.126.000 \text{ đồng}\}$ . Sau khi khấu trừ vào số tiền ông P phải thanh toán cho ông Đ, bà L; còn lại buộc ông Đ, bà L phải thanh toán cho ông P số tiền 2.539.000 đồng (18.126.000 đồng - 15.587.000 đồng = 2.539.000 đồng) là có căn cứ, đúng pháp luật.

[8] Do việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không đúng pháp luật và giao một phần diện tích đất trên cho ông P nên Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 390156 ngày 19/7/2010 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho hộ ông Đ, bà L đối với diện tích đất 13.474,5m<sup>2</sup> là đúng pháp luật.

[9] Vì vậy, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bị đơn, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[10] Do kháng cáo không được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

*Vì các lẽ trên;*

## **QUYẾT ĐỊNH**

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

1. Không chấp nhận kháng cáo của ông Võ Thanh Đ và bà Trần Thị L.
2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 50/2021/DS-ST ngày 22/9/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam.
3. Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Võ Thanh Đ và bà Trần Thị L phải chịu 300.000đ, đã nộp tại biên lai số 0000006 ngày 08/10/2021 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Nam (Võ Thị Tấn Tiên nộp thay).

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

### **Nơi nhận:**

- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Quảng Nam;
- Cục THADS tỉnh Quảng Nam;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HSVA, PHCTP, LT.

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

(Đã ký)

**Lê Tự**