

Bản án số: 34/2019/DS-PT
Ngày 17-4-2019
V/v: “Tranh chấp 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 Nguyễn Minh Châu.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Thành Hiếu.

Ông Trương Văn Tâm.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Việt Hà – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu: Ông Lê Văn Thiên – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 12 và ngày 17 tháng 4 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 05/2019/TLPT-DS ngày 04 tháng 01 năm 2019 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 46/2018/DSST ngày 06 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân thị xã Phú Mỹ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 54/2019/QĐXXPT-DS ngày 26 tháng 3 năm 2019 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Vũ Đình T1, sinh năm 1960 và bà Vũ Thị N, sinh năm 1970; cùng địa chỉ: Số A đường Đ, phường N, thành phố T, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (ông T1, bà N đều vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của ông T1, bà N: Bà Trịnh Thị H1, sinh năm 1973; địa chỉ: Số B đường H, phường C, thành phố T, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu “Được ủy quyền theo văn bản ủy quyền công chứng số 330, quyển 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26 tháng 3 năm 2019” (bà H1 có mặt).

2. Bị đơn: Ông Vũ Văn T2, sinh năm 1960 và bà Ngô Thị H2, sinh năm 1963; cùng địa chỉ: Ấp B, xã T, thị xã M, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (ông T2, bà H2 đều có mặt).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ủy ban nhân dân thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu; địa chỉ: Trung tâm hành chính thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn T3 – Chủ tịch UBND thị xã Phú Mỹ (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Văn H1, chức vụ: Phó trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã Phú Mỹ và ông Bùi Tiến T4, chức vụ: Chuyên viên Phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã Phú Mỹ “Được ủy quyền theo Giấy ủy quyền ngày 10 tháng 8 năm 2018” (ông H1 và ông T4 đều vắng mặt).

4. Người làm chứng:

4.1. Ông Đặng H2, sinh năm 1938; địa chỉ: Khu phố A, phường D, thị xã M, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (có mặt).

4.2. Ông Hà Công C, sinh năm 1969; địa chỉ: Khu phố D, phường D, thị xã M, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (có mặt).

5. Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Vũ Đình T1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo đơn khởi kiện và trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm, nguyên đơn ông Vũ Đình T1, bà Vũ Thị N và người được ủy quyền của ông T1, bà N trình bày:

Ông Vũ Đình T1, bà Vũ Thị N khởi kiện yêu cầu ông Vũ Văn T2, bà Ngô Thị H2 giao trả cho ông T1, bà N diện tích đất 2.684,1m² thuộc một phần thửa đất 35, Tờ bản đồ số 04 tại xã Tóc Tiên, huyện Tân Thành (nay là thị xã Phú Mỹ), tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Phần đất này nằm giáp ranh với đất của vợ chồng ông T2, bà H2; đất đã được Ủy ban nhân dân huyện Tân Thành cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 502573 ngày 08/5/2001 cho vợ chồng ông T1, bà N.

Nguồn gốc diện tích đất 2.684,1m² mà ông T1, bà N tranh chấp với ông T2, bà H2 nằm trong tổng diện tích 28.522m² đất mà vợ chồng ông T1, bà N nhận chuyển nhượng của ông Đặng H2 và bà Nguyễn Thị T vào ngày 06/9/1999 có xác nhận của UBND xã Tóc Tiên vào ngày 24/02/2000 và xác nhận của UBND huyện Tân Thành vào ngày 24/4/2000. Khi nhận chuyển nhượng thì đất này ông H2 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00742 ngày 20/9/1997. Khi làm thủ tục chuyển nhượng thì không đo đạc lại đất mà chỉ giao đất theo ranh thực tế còn diện tích thì dựa trên giấy tờ đã xác định. Sau khi nhận chuyển nhượng đất thì vợ chồng ông T1, bà N sử dụng trồng cây lâu năm (cây Điều) và không tranh chấp gì với vợ chồng ông Đặng H2. Ranh đất được xác định tứ cận như sau: Đông giáp đất nhà ông T2, Tây giáp đường mòn, Nam giáp đất nhà ông C và Bắc giáp đất nhà ông C1.

Năm 2014, khi vợ chồng ông T1 tiến hành đo đạc lại theo ranh giới giữa các thửa đất thì mới phát hiện là đất bị thiếu và vợ chồng ông T2 đã trồng cây tràm trên phần diện tích đất này.

Nay, theo sơ đồ vị trí của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu lập ngày 09/7/2018 thì vợ chồng ông T1 yêu cầu vợ chồng ông T2, bà H2 phải giao trả lại cho ông T1, bà N diện tích đất 2.684,1m², có tọa độ (15,

16, 17, 18, 15), thuộc một phần của thửa đất số 35, Tờ bản đồ số 04 tại xã Tóc Tiên, thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

2. Theo đơn phản tố và trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm, bị đơn ông Vũ Văn T2, bà Ngô Thị H2 trình bày:

Về nguồn gốc diện tích đất khoảng 2.684,1m² mà vợ chồng ông T2 đang sử dụng nhưng vợ chồng ông T1 tranh chấp là do ông T2 nhận chuyển nhượng từ ông Tân vào năm 1992. Sau khi nhận chuyển nhượng thì gia đình ông T2 trực tiếp canh tác và sử dụng cho đến nay. Trong suốt quá trình sử dụng thì ranh giới đất giữa gia đình ông T2 và các gia đình xung quanh (trong đó có gia đình ông Đặng H2) rõ ràng, không có sự biến động, không có tranh chấp gì. Ranh giới giữa nhà đất ông T2 và nhà đất ông Đặng H2 được xác lập bằng hàng cây Bạch đàn. Năm 1997, vợ chồng ông T2 được UBND huyện Tân Thành cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 13.174m² thuộc thửa số 50, Tờ bản đồ số 4 tại xã Tóc Tiên, huyện Tân Thành.

Khi kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất để xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì vợ chồng ông T2 không yêu cầu đo vẽ đất mà dựa vào diện tích trên bản đồ địa chính đã được lập sẵn nên diện tích đất được cấp sổ đỏ không đúng với diện tích đất thực tế mà vợ chồng ông T2, bà H2 đang sử dụng.

Vào năm 1999, ông T1 nhận chuyển nhượng đất của ông H2 thì vẫn còn ranh giới rõ ràng giữa đất thuộc quyền sử dụng của ông T2, bà H2 và đất vợ chồng ông H2 bằng hàng cây Bạch đàn và ông H2 đã chỉ ranh cho ông T1 theo hàng cây Bạch đàn. Sau khi nhận chuyển nhượng đất từ ông H2 thì vợ chồng ông T1 tiếp tục củng cố hàng ranh bằng các trụ bê tông và dây kẽm gai, trồng thêm cây dâm bụt, cây dâu, cây tràm và sử dụng ổn định đến thời điểm hiện nay.

Vào khoảng năm 2014, các gia đình yêu cầu đo đạc đất để kê khai lại diện tích đất cho đúng với thực tế sử dụng thì phát hiện diện tích đất của gia đình ông T2 sử dụng dư diện tích và đất của gia đình ông T1 sử dụng thiếu diện tích so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sổ đỏ) đã cấp cho ông T2 và ông T1. Ranh giới để xác định diện tích đất của gia đình ông T1 và đất của gia đình ông T2 đã hình thành từ trước năm 1992 đến nay vẫn ổn định. Việc UBND huyện Tân Thành cấp sổ đỏ không đúng diện tích đất thực tế mà gia đình ông T2 và gia đình ông T1 sử dụng là do khi cấp sổ đỏ thì UBND huyện Tân Thành không đo đạc thực tế đất mà chỉ dựa vào bản đồ địa chính lập trước đây không đúng và đơn xin cấp sổ đỏ của ông T2, ông H2 kê khai diện tích không đúng. Khi ông H2 chuyển nhượng đất cho ông T1 thì cũng không đo đạc lại nên UBND huyện Tân Thành cấp sổ đỏ cho ông T1 cũng không đúng diện tích mà ông H2 chuyển nhượng cho ông T1 trên thực tế.

Ông T2, bà H2 không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông T1 vì ông T2, bà H2 không lấn chiếm đất của ông T1. Ông T2, bà H2 yêu cầu Tòa án công nhận diện tích 2.684,1m², có tọa độ (15, 16, 17, 18, 15), thuộc một phần thửa đất số 35, Tờ bản đồ số 04 tại xã Tóc Tiên, thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, được thể hiện trên sơ đồ vị trí của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu lập ngày 09/7/2018 là đất thuộc quyền sử dụng hợp

pháp của ông T2, bà H2. Yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất R 502573 ngày 08/5/2001 do Ủy ban nhân dân huyện Tân Thành cấp cho vợ chồng ông T1, bà N đối với diện tích đất 2.684,1m².

3. Ý kiến của UBND thị xã Phú Mỹ: Tại Văn bản số 1280/UBND-TNMT ngày 20/8/2018 và quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm:

Về trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình ông Vũ Đình T1 và gia đình ông Vũ Văn T2 đã được UBND huyện Tân Thành (nay là thị xã Phú Mỹ) thực hiện đúng theo quy định của pháp luật tại thời điểm cấp giấy. UBND thị xã Phú Mỹ không đồng ý yêu cầu của vợ chồng ông T2 về việc hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất R 502573 ngày 08/5/2001 của Ủy ban nhân dân huyện Tân Thành cấp cho vợ chồng ông T1.

4. Những người làm chứng:

4.1. Ông Đặng H2 trình bày: Vào năm 1999, ông H2 có chuyển nhượng đất cho ông Vũ Đình T1, bà Vũ Thị N thửa đất số 35, Tờ bản đồ số 4 tại xã Tóc Tiên có diện tích 28.522m². Việc chuyển nhượng đã thực hiện xong cách đây 19 năm, không ai tranh chấp. Tại thời điểm chuyển nhượng thì các bên không tiến hành đo đạc lại đất mà chỉ ranh theo hàng Bạch đàn do gia đình ông T2 trồng. Còn ranh giới các hộ liền kề thì đã rõ ràng.

4.2. Ông Hà Công C trình bày: Gia đình ông C đang trực tiếp sử dụng đất giáp ranh với đất của gia đình ông T2 và gia đình ông T1. Ranh giới giữa đất của gia đình ông T1 và gia đình ông T2 trước đây được xác định bằng cây Bạch đàn từ thời ông H2 chưa chuyển nhượng đất cho gia đình ông T1. Sau này gia đình ông T1 nhận chuyển nhượng đất từ ông H2 thì gia đình ông T1 trồng thêm cây dâm bụt, cây dâu theo hàng ranh cây Bạch đàn trước đây và chôn cọc bê tông, kéo dây kẽm gai. Ranh giới đất của ông Đặng H2 và sau này gia đình ông T1 nhận chuyển nhượng cho đến nay thì không bị xô dịch.

5. Bản án dân sự sơ thẩm số 46/2018/DS-ST ngày 06 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân thị xã Phú Mỹ đã tuyên như sau:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Vũ Đình T1, bà Vũ Thị N về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” đối với diện tích đất 2.684,1m², có tọa độ (15, 16, 17, 18, 15), thuộc một phần diện tích thửa đất số 35, Tờ bản đồ số 04 tại xã Tóc Tiên, thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, được thể hiện trên sơ đồ vị trí của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu lập ngày 09/7/2018.

Ông Vũ Văn T2, bà Ngô Thị H2 được quyền sử dụng hợp pháp diện tích đất 2.684,1m², có tọa độ (15, 16, 17, 18, 15), thuộc một phần diện tích thửa đất số 35, Tờ bản đồ số 04 tại xã Tóc Tiên, thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, được thể hiện trên sơ đồ vị trí của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu lập ngày 09/7/2018.

Kiến nghị Ủy ban nhân dân thị xã Phú Mỹ phải có trách nhiệm điều chỉnh, chỉnh lý lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 502573 ngày 08/5/2001 của Ủy ban nhân dân huyện Tân Thành có liên quan đến phần diện tích đất 2.684,1m²

thuộc 01 phần thửa đất số 35, Tờ bản đồ số 04 tại xã Tóc Tiên, thị xã Phú Mỹ đã cấp cho gia đình ông Vũ Đình T1, nhưng không thuộc quyền sử dụng hợp pháp của gia đình ông Vũ Đình T1.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí đo đạc, định giá tài sản, án phí và thời hạn kháng cáo.

6. Ngày 19/11/2018, ông Vũ Đình T1 có đơn kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm để buộc ông Vũ Văn T2, bà Ngô Thị H2 phải trả lại cho vợ chồng ông T1 diện tích đất 2.684,1m², thuộc thửa đất số 35, Tờ bản đồ số 04 tại xã Tóc Tiên, thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

7. Tại phiên tòa phúc thẩm, phía nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo. Ông T1 yêu cầu thu thập chứng cứ về quá trình kê khai, đăng ký, chuyển nhượng đất của gia đình ông Hội và ông T1 nên Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đã ban hành quyết định yêu cầu UBND thị xã Phú Mỹ cung cấp chứng cứ. UBND thị xã Phú Mỹ chỉ cung cấp các chứng cứ sau: Bản đồ số 01 phần tờ bản đồ số 4 xã Tóc Tiên lập năm 1997 còn một số tài liệu khác thì đã được Tòa án cấp sơ thẩm thu thập có trong hồ sơ vụ án. Các chứng cứ này đã được công khai tại phiên tòa phúc thẩm để các đương sự tiếp cận. Các đương sự vẫn không thỏa thuận được với nhau về các vấn đề tranh chấp trong vụ án.

8. Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu:

Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến khi đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm, những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ nội dung kháng cáo của ông Vũ Đình T1. Sửa bản án sơ thẩm để buộc ông T2, bà H2 phải trả lại cho ông T1, bà N diện tích đất 2.684,1m², có tọa độ (15, 16, 17, 18, 15), thuộc một phần diện tích thửa đất số 35, Tờ bản đồ số 04 tại xã Tóc Tiên, thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Về án phí dân sự sơ thẩm thì đề nghị Hội đồng xét xử xác định án phí dân sự không có giá ngạch đối với đất tranh chấp theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 27 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ và kết quả tranh tụng tại phiên tòa;

Về áp dụng pháp luật tố tụng:

[1]. Đơn kháng cáo của ông Vũ Đình T1 nộp trong thời hạn luật định, phù hợp với quy định tại các Điều 271, 272, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự và ông T1 đã nộp tiền tạm ứng án phí theo quy định tại Điều 276 của Bộ luật tố tụng dân sự nên hợp lệ.

[2]. Đất tranh chấp tọa lạc tại xã Tóc Tiên, thị xã Phú Mỹ nên thuộc thẩm quyền xét xử sơ thẩm của Tòa án nhân dân thị xã Phú Mỹ theo quy định tại các Điều 26, 35, 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[3]. Bà Vũ Thị N, ông Vũ Đình T1 vắng mặt nhưng bà N, ông T1 đã ủy quyền cho bà Trịnh Thị H1 và bà H1 có mặt. Ông Nguyễn Văn T3 vắng mặt nhưng ông T3 đã ủy quyền cho ông Trần Văn H1, ông Bùi Tiến Trường và ông H1, ông T4 có đơn xin xét xử vắng mặt. Vì vậy, phiên tòa phúc thẩm xét xử vắng mặt ông T1, bà N, ông T3, ông H1, ông T4 là đúng quy định tại Điều 228 và Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung:

[1]. Nguồn gốc diện tích đất 28.522m² thuộc thửa 35, Tờ bản đồ số 4 tại xã Tóc Tiên, huyện Tân Thành do ông Đặng H2 nhận chuyển nhượng từ một người mà ông H2 không biết tên từ năm 1991. Khi nhận chuyển nhượng đất thì có viết giấy tay nhưng ông H2 không còn lưu giữ. Năm 1993, ông H2 kê khai đăng ký và xin cấp sổ đỏ đối với diện tích 28.522m². Ngày 20/9/1997, ông H2 được UBND huyện Tân Thành cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00742 với diện tích 28.522m². Theo tờ bản đồ số 4 xã Tóc Tiên lập năm 1995 tỷ lệ 1/2000 thì diện tích thửa đất 35 là 28.522m². Theo Trích lục bản đồ ngày 21/4/2000 thì đất thuộc quyền sử dụng của ông H2 là 28.522m². Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đặng H2 và ông Vũ Đình T1 ngày 24/4/2000 thì diện tích đất ông H2 chuyển nhượng cho ông T1 là 28.522m² thuộc thửa 35, Tờ bản đồ số 4 tại xã Tóc Tiên, huyện Tân Thành. Ông T1 đã được UBND huyện Tân Thành cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 502573 ngày 08/5/2001 đối với diện tích đất 28.522m² thuộc thửa số 35, Tờ bản đồ số 4 tại xã Tóc Tiên, huyện Tân Thành.

[2]. Nguồn gốc diện tích đất 13.174m² thuộc thửa số 50, Tờ bản đồ số 4 tại xã Tóc Tiên, huyện Tân Thành là do ông Túc ở xã Hắc Dịch khai phá từ năm 1986 đến năm 1992 thì ông Túc chuyển nhượng cho ông Tân bằng giấy tay rồi cũng vào năm 1992 thì ông Tân chuyển nhượng cho ông T2 bằng giấy tay (ông T2 không cung cấp Giấy chuyển nhượng đất giữa ông Tân và ông T2). Ông T2 làm nhà ở và canh tác diện tích đất này từ năm 1992 đến nay. Năm 1993, ông T2 kê khai đăng ký xin cấp sổ đỏ đối với diện tích đất 13.174m². Ngày 13/10/1997, ông T2 được UBND huyện Tân Thành cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 436867 với diện tích 13.174m² thuộc thửa số 50, Tờ bản đồ số 4 tại xã Tóc Tiên, huyện Tân Thành. Ông T2, bà H2 tách thửa 82 diện tích đất 1.400m² để chuyển nhượng cho ông Vũ Đình V làm nhà ở và làm lối đi nhưng ông V chưa làm nhà ở; tách thửa 199 diện tích 349m² để chuyển nhượng cho ông Phạm Đình M; tách thửa 224 diện tích 349m² để chuyển nhượng ông Vũ Văn H3, bà Nguyễn Thị M. Tổng diện tích đất thuộc thửa 50 mà ông T2, bà H2 đã chuyển nhượng là 1400m² + 349m² + 349m² = 2.098m². Như vậy, diện tích đất thửa 50 còn lại là: 13.174m² - 2.098m² = 11.076 m².

[3]. Theo Sơ đồ vị trí do Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu lập ngày 09/7/2018 thì tổng diện tích đất gia đình ông T1 và gia đình ông T2 đang sử dụng là 40.455m² gồm: Một phần thửa 35 có diện tích 25.036,7m² + 2.684,1m² = 27.720,8m²; diện tích thửa 44 là 230,4m²; diện tích thửa 34 là 136,9m² + 158,3m² + 0,4m² = 295,6m²; diện tích thửa 50 là 10.798,5m²; diện tích thửa 82 là 1.187,2m² + 222,5m² = 1.409,7m² (Theo ranh giới vạch đỏ trên sơ đồ mà ông T1 và ông T2 chỉ). Trong đó, diện tích đất thực tế gia đình ông T1

đang sử dụng là 25.404m^2 gồm: Diện tích thửa 35 là $25.036,7\text{m}^2$; diện tích thửa 44 là $230,4\text{m}^2$; diện tích thửa 34 là $136,9\text{m}^2$; thiếu so với sổ đỏ được cấp cho ông T1 là $28.522\text{m}^2 - 25.404\text{m}^2 = 3.118\text{m}^2$ (Diện tích đất tranh chấp $2.684,1\text{m}^2$ + diện tích đất đang làm lối đi sát với đất tranh chấp $286,5\text{m}^2$; tổng cộng là $2.970,6\text{m}^2$). Diện tích thực tế gia đình ông T2 đang sử dụng (Kể cả diện tích ông T2 đã chuyển nhượng cho ông Vũ Đình V thửa 82; ông Phạm Đình M thửa 119; ông Vũ Văn H3, bà Nguyễn Thị M thửa 224 chưa tách ra khỏi sơ đồ) là $15.296,2\text{m}^2$; gồm thửa 50 diện tích là $10.798,5\text{m}^2 + 206,9\text{m}^2 = 11.005,4\text{m}^2$; thửa 35 diện tích $2.684,1\text{m}^2$; thửa 82 diện tích là $1.187,2\text{m}^2 + 222,5\text{m}^2 + 138,3\text{m}^2 = 1.448\text{m}^2$, diện tích thửa 34 là $158,3 + 0,4\text{m}^2 = 158,7\text{m}^2$; cao hơn trong sổ đỏ mà ông T2 được cấp là $15.296,2\text{m}^2 - 13.174\text{m}^2 = 2.122,2\text{m}^2$.

[3.1]. Diện tích theo sơ đồ địa chính thửa 35 đã cấp sổ đỏ cho ông T1 là $25.036,7\text{m}^2 + 454,4\text{m}^2 + 80,4\text{m}^2 + 20,1\text{m}^2 + 2.684,1\text{m}^2 = 28.275,7\text{m}^2$; giảm so với diện tích ghi trong sổ đỏ đã cấp cho ông T1 là: $28.522\text{m}^2 - 28.275,7\text{m}^2 = 246,3\text{m}^2$ (chưa tính phần diện tích ở tọa độ 8, 17,18 trên sơ đồ có tứ cận phía Nam tiếp giáp với phần đất tranh chấp và phía đông giáp phần đất ông V nhận chuyển nhượng từ ông T2, bà H2 là $286,5\text{m}^2$).

[3.2]. Diện tích thửa 50 theo ranh địa chính đã cấp sổ đỏ cho ông T2 là $10.798,5\text{m}^2 + 444,5\text{m}^2 + 1.409,7\text{m}^2 + 206,9\text{m}^2 + 138,3\text{m}^2 = 12.997,9\text{m}^2$; giảm so với diện tích trong sổ đỏ cấp cho ông T2 là $13.174\text{m}^2 - 12.997,9\text{m}^2 = 176,1\text{m}^2$ (chưa tính phần diện tích thửa 82 lấn sang $0,6\text{m} \times 200,2\text{m} = 120,1\text{m}^2$).

[4]. Diện tích thửa 50 và diện tích thửa 35 Tờ bản đồ số 4 tại xã Tóc Tiên, huyện Tân Thành theo sơ đồ địa chính và theo diện tích được cấp sổ đỏ cho ông T1 và ông T2 có sự chênh lệch tăng đối với thửa 35 là $40,2\text{m}^2$, giảm đối với thửa 50 là 56m^2 nhưng không xác định được nguyên nhân. Diện tích $2.684,1\text{m}^2$ thuộc thửa 35, Tờ bản đồ số 4 tại xã Tóc Tiên, huyện Tân Thành là do ông H2 kê khai đăng ký vào năm 1993 và ông H2 có tên trong sổ địa chính trước ngày 15/10/1993. Tại Điều 4 của Nghị định số 30/HĐBT ngày 23/3/1989 của Hội đồng Bộ trưởng về việc thi hành Luật đất đai quy định: “*Người đang sử dụng đất hợp pháp là người được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; người có tên trong sổ địa chính*”. Như vậy, diện tích $2.684,1\text{m}^2$ thuộc thửa 35, Tờ bản đồ số 4 tại xã Tóc Tiên, huyện Tân Thành là đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Đặng H2 từ năm 1993. Ông Đặng H2 đã được UBND huyện Tân Thành cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00742 ngày 20/9/1997 đối với diện tích đất này. Ngày 06/9/1999, ông H2 lập hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất này cho ông T1, bà N và ông T1, bà N đã được UBND huyện Tân Thành cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 502573 ngày 08/5/2001 đối với diện tích đất này. Vì vậy, về cơ sở pháp lý xác định diện tích đất $2.684,1\text{m}^2$ thuộc thửa 35, Tờ bản đồ số 4 tại xã Tóc Tiên, huyện Tân Thành thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông T1, bà N.

[5]. Xét về ranh giới trên thực địa giữa đất thuộc quyền sử dụng của gia đình ông T1 và của gia đình ông T2:

[5.1]. Thửa đất 35, Tờ bản đồ số 4 tại xã Tóc Tiên, huyện Tân Thành thì ông H2 được UBND huyện Tân Thành cấp sổ đỏ vào ngày 20/9/1997. Thửa đất 50, Tờ bản đồ số 4 tại xã Tóc Tiên, huyện Tân Thành thì ông T2 được UBND huyện Tân

Thành cấp sổ đỏ vào ngày 13/10/1997. Như vậy, ông T2 được cấp sổ đỏ sau ông H2 gần 1 tháng. Vào thời điểm năm 1999 thì thửa đất 35, Tờ bản đồ số 4 tại xã Tóc Tiên, huyện Tân Thành thuộc quyền sử dụng của ông Đặng H2 không có đường đi. Ngày 06/9/1999, ông T1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng toàn bộ thửa đất 35, Tờ bản đồ số 4 tại xã Tóc Tiên, huyện Tân Thành của ông H2 thì ngày 06/10/1999, ông Vũ Đình V (Cha ruột của ông T1) ký hợp đồng nhận chuyển nhượng đất của ông T2, bà H2 có chiều rộng 7m, dài hết đất ông T2, bà H2 là tiếp giáp với đất của Thanh, bà N nhận chuyển nhượng từ ông H2 để làm đường đi với diện tích là 1.400m². Ông T2, bà H2 tách thửa 35 thành thửa mới 82 Tờ bản đồ số 4 tại xã Tóc Tiên, huyện Tân Thành với diện tích 1.400m² để chuyển nhượng cho ông V và được UBND huyện Tân Thành điều chỉnh biến động trong sổ đỏ của ông T2 vào ngày 06/12/1999. Như vậy, chiều dài mảnh đất thuộc quyền sử dụng của ông T2, bà H2 tại thửa 50, Tờ bản đồ số 4 tại xã Tóc Tiên, huyện Tân Thành tính từ đường Châu Pha đi Hắc Dịch đến giáp thửa đất 35, Tờ bản đồ số 4 tại xã Tóc Tiên, huyện Tân Thành thuộc quyền sử dụng của ông T1, bà N là 200m thì ông T2, bà H2 đã biết rõ từ trước năm 1999. Theo Sơ đồ vị trí do Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu lập ngày 09/7/2018 thì chiều dài đất mà ông T2, bà H2 chuyển nhượng cho ông V từ đường Châu Pha đi Hắc Dịch đến hết thửa 35 là 200,2m (Tọa độ 10, 18) do ông T1 chỉ ranh; chiều rộng theo đường Châu Pha đi Hắc Dịch là 7,06m (Tọa độ 9, 10) theo ranh hiện hữu là phù hợp với diện tích đất mà ông T2, bà H2 chuyển nhượng cho ông V. Theo ranh do ông T2 chỉ thì đất ông V có chiều dài từ đường Châu Pha đi Hắc Dịch đến giáp với đất thuộc quyền sử dụng của ông T1, bà N (tọa độ 17) là 240,92m. Nếu chiều dài đất ông V như ông T2 chỉ thì diện tích đất ông T2 chuyển nhượng cho ông V phải là 240.92m x 7m = 1.686,4m² chứ không thể là 1.400m² như ông T2, bà H2 đã chuyển nhượng cho ông V. Như vậy, đủ cơ sở để xác định chiều dài đất ông V là 200,2m còn phần diện tích đất 7m x 40,93m = 286,5m² từ diện tích đất của ông V đi qua phần đất tranh chấp là không phải đất thuộc quyền sử dụng của ông V. Nếu chấp nhận chiều dài đất ông T2, bà H2 240.92m thì diện tích đất 7m x 40,93m = 286,5m² cũng thuộc quyền sử dụng của ông T2, bà H2. Như vậy, ông V phải nhận chuyển nhượng thêm của ông T2, bà H2 diện tích 286,5m² đất này thì mới có lối đi vào đất ông T1, bà N. Từ những phân tích trên đã đủ cơ sở để xác định diện tích đất 2.684,1m² và diện tích đất 286,5m² thuộc thửa 35, Tờ bản đồ số 4 tại xã Tóc Tiên, huyện Tân Thành là đất thuộc quyền sử dụng của ông T1, bà N. Hiện tại, ông T1, bà N đang sử dụng diện tích đất 286,5m² làm lối đi và các bên đương sự không tranh chấp nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[5.2]. Đối với 04 gốc cây bạch đàn trước đây do ông T2 trồng và sau này ông T1 làm hàng cột bê tông, cây dâm bụt và giăng dây kẽm gai theo đường ranh do ông T2 chỉ thì thấy rằng: Gia đình ông T2 sử dụng thửa đất 50 làm nhà ở và canh tác đất từ năm 1992. Gia đình ông H2 sử dụng thửa đất 35 để canh tác nhưng không ở trên đất. Năm 2000, ông H2 chuyển nhượng toàn bộ thửa đất 35 cho ông T1 thì ông T1 cũng không canh tác mà chỉ cho người thu hoạch Điều trồng trên đất. Các đương sự xác định hàng ranh giữa đất ông T2, bà H2 và đất ông H2 sau đó chuyển nhượng cho ông T1, bà N là hàng cây bạch đàn ngoài ra không có vật cố định nào để xác định. Ranh giới được thể hiện trên bản đồ địa chính đã lập là phải

dựa vào ranh giới rõ ràng trên thực địa vào thời điểm lập bản đồ và đúng với diện tích đất mà ông T2 và ông H2 kê khai. Quá trình chuyển nhượng đất từ ông T5 sang ông T6 đến ông T2, bà H2 thì không có chứng cứ nào thể hiện là ông Túc, ông T5, ông T2, bà H2 thỏa thuận ranh giới với ông H2, ông T1, bà N. Bản án sơ thẩm chỉ dựa vào 04 góc Bạch đàn và các trụ bê tông hiện đang làm hàng ranh để xác định diện tích đất 2.684,1m² thuộc thửa đất 35, Tờ bản đồ số 4 tại xã Tóc Tiên, huyện Tân Thành thuộc quyền sử dụng của ông T2, bà H2 và cho rằng UBND huyện Tân Thành cấp nhầm diện tích đất này cho ông H2; sau đó ông H2 chuyển nhượng cho ông T1, bà N là chưa đánh giá chứng cứ toàn diện, đầy đủ.

[6]. Từ những phân tích, nhận định trên, theo đề nghị của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm xác định diện tích đất 2.684,1m² thuộc một phần thửa đất số 35, Tờ bản đồ số 04 tại xã Tóc Tiên, huyện Tân Thành (Nay là thị xã Phú Mỹ) là đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông T1, bà N. Vì vậy, sửa Bản án sơ thẩm số 46/2018/DS-ST ngày 06 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân thị xã Phú Mỹ để chấp nhận yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo của ông T1, bà N. Buộc ông T2, bà H2 phải trả lại cho ông T1, bà N diện tích đất 2.684,1m² thuộc một phần thửa đất số 35, Tờ bản đồ số 04 tại xã Tóc Tiên, huyện Tân Thành (Nay là thị xã Phú Mỹ).

[7]. Hiện trên diện tích đất 2.684,1m² thuộc một phần diện tích thửa đất số 35, Tờ bản đồ số 04 tại xã Tóc Tiên, huyện Tân Thành (Nay là thị xã Phú Mỹ) thì ông T2, bà H2 có trồng 1.366 cây tràm Phi trung bình 14cm. Theo kết quả định giá của Hội đồng định giá tài sản thị xã Phú Mỹ vào ngày 22/5/2018 thì giá một cây tràm là 22.750đồng x 1.366 cây = 31.076.500 đồng. Việc ông T2, bà H2 trồng tràm trên diện tích đất này là do một phần lỗi của ông T1, bà N trong việc quản lý đất đai. Vì vậy, giao cho ông T1, bà N sở hữu 1.366 cây tràm trên đất và ông T1, bà N phải thanh toán lại cho ông T2, bà H2 số tiền 31.076.500 đồng.

[8]. Chi phí đo vẽ và định giá tài sản là 16.700.000 đồng (Mười sáu triệu bảy trăm ngàn đồng) thì ông Vũ Văn T2, bà Ngô Thị H2 phải nộp nhưng ông Vũ Đình T1, bà Vũ Thị N đã nộp đủ nên ông T2, bà H2 phải nộp để hoàn trả lại cho ông T1, bà N.

[9]. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông T1, bà N tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất là thuộc trường hợp Tòa án không xem xét về giá trị mà chỉ xem xét đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của ai nên đương sự chỉ chịu án phí đối với vụ án dân sự không có giá ngạch. Tòa án cấp sơ thẩm xác định án phí dân sự có giá ngạch đối với đất tranh chấp là không đúng quy định tại điểm a khoản 2 Điều 27 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 quy định về án phí, lệ phí Tòa án. Như vậy, ông Vũ Văn T2, bà Ngô Thị H2 phải nộp 300.000đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Đối với giá trị cây tràm trên đất thì đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch và ông T1, bà N phải nộp là 31.076.500 đồng x 5% = 1.553.825 đồng.

- Án phí dân sự phúc thẩm thì ông Vũ Đình T1 không phải nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 2 Điều 308, khoản 2 Điều 148; Điều 228, Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 166, Điều 168 của Bộ luật dân sự; Điều 26, Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa.

Chấp nhận nội dung kháng cáo của ông Vũ Đình T1. Sửa Bản án sơ thẩm số 46/2018/DS-ST ngày 06 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Vũ Đình T1, bà Vũ Thị N về việc tranh chấp quyền sử dụng đất với ông Vũ Văn T2, bà Ngô Thị H2.

2. Xử buộc ông Vũ Văn T2, bà Ngô Thị H2 phải trả lại cho ông Vũ Đình T1, bà Vũ Thị N diện tích đất 2.684,1m², có tọa độ (15, 16, 17, 18, 15), thuộc một phần thửa đất số 35, Tờ bản đồ số 04 tại xã Tóc Tiên, thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (*Theo Sơ đồ vị trí của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu lập ngày 09 tháng 7 năm 2018*).

3. Xử giao cho ông Vũ Đình T1, bà Vũ Thị N được quyền sở hữu 1.366 cây tràm do ông Vũ Văn T2, bà Ngô Thị H2 trồng trên diện tích đất 2.684,1m², có tọa độ (15, 16, 17, 18, 15), thuộc một phần thửa đất số 35, Tờ bản đồ số 04 tại xã Tóc Tiên, thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu nhưng ông T1, bà N phải trả cho ông T2, bà H2 số tiền 31.076.500 đồng (Ba mươi một triệu, không trăm bảy mươi sáu ngàn, năm trăm đồng).

4. Về chi phí đo vẽ, định giá và xem xét, thẩm định tại chỗ: Ông Vũ Văn T2, bà Ngô Thị H2 phải nộp 16.700.000 đồng (Mười sáu triệu, bảy trăm ngàn đồng) để hoàn trả cho ông Vũ Đình T1, bà Vũ Thị N 16.700.000 đồng (Mười sáu triệu, bảy trăm ngàn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án đến khi thi hành xong các khoản tiền thì 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 648 của Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chậm thi hành án nếu không có thỏa thuận khác.

5. Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Vũ Văn T2, bà Ngô Thị H2 phải nộp là 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí mà ông T2 đã nộp là 7.183.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0000614 ngày 29 tháng 01 năm 2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Tân Thành (Nay là thị xã Phú Mỹ). Hoàn trả cho ông Vũ Văn T2, bà Ngô Thị H2 số tiền tạm ứng án phí còn lại là 6.883.000 đồng (Sáu triệu, tám trăm tám mươi ba ngàn đồng).

- Ông Vũ Đình T1, bà Vũ Thị N phải nộp số tiền 1.553.825 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà ông T1 đã nộp là 7.183.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0008101 ngày 01 tháng 12 năm 2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Tân Thành (Nay là thị xã Phú Mỹ), tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Hoàn trả cho ông Vũ Đình T1, bà Vũ Thị N số tiền tạm ứng án phí còn lại là 5.629.175 đồng (Năm triệu, sáu trăm hai mươi chín ngàn, một trăm bảy mươi lăm đồng).

Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Vũ Đình T1 không phải nộp án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho ông Vũ Đình T1 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm mà ông T1 đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0005442 ngày 20 tháng 11 năm 2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu;
- Chi cục THADS thị xã Phú Mỹ;
- TAND thị xã Phú Mỹ;
- Tổ HC-TP (VP);
- Lưu hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

(Đã ký)

Nguyễn Minh Châu