

Bản án số: 136/2024/DS-PT

Ngày 01-7-2024

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 Cao Minh Vỹ

Các Thẩm phán:

Ông Trịnh Hoàng Anh

Bà Nguyễn Thị Quang

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Lý - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Vẹn - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 28 tháng 6 và 01 tháng 7 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 36/2024/TLPT-DS ngày 08 tháng 3 năm 2024 về “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 49/2023/DS-ST ngày 19 tháng 12 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 127/2024/QĐ-PT ngày 16 tháng 5 năm 2024, Quyết định hoãn phiên tòa số 155/2024/QĐ-PT ngày 30 tháng 5 năm 2024, Quyết định thay đổi người tiến hành tố tụng số 103/2024/QĐ-TA ngày 28 tháng 6 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Phan Văn T, sinh năm 1954.

Địa chỉ: 1 D, Phường A, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

- Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:

Bà Trần Thị Mỹ D, sinh năm 1977.

Địa chỉ: Q, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, theo Giấy ủy quyền ngày 03-5-2024 (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn:

Ông Nguyễn Văn X – Luật sư thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H.

Địa chỉ: 1 T, Phường E, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

- Bị đơn: Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1952.

Địa chỉ: Tổ B, khu phố Q, phường P, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:

Ông Nguyễn Minh H, sinh năm 1982.

Địa chỉ: C N, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh, theo Hợp đồng ủy quyền ngày 23-5-2024 (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn:

Ông Phan Công V – Luật sư thuộc Công ty L – Đoàn Luật sư Thành phố H (có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Lâm Thị Bạch T1, sinh năm 1959.

Địa chỉ: 1 D, Phường A, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bà T1:

Ông Phan Văn T, sinh năm 1954.

Địa chỉ: 1 D, phường A, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh, theo văn bản ủy quyền ngày 22-12-2020 (có mặt).

2. Ông Huỳnh Á, sinh năm 1948.

Địa chỉ: Tổ B, khu phố Q, phường P, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của ông Huỳnh Á:

Ông Nguyễn Minh H, sinh năm 1982.

Địa chỉ: C N, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh, theo Hợp đồng ủy quyền ngày 23-5-2024 (có mặt).

- Người làm chứng: Ông Nguyễn Thành X1, sinh năm 1964.

Địa chỉ: Tổ A, khu phố T, phường P, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt).

- Người kháng cáo:

1. Bà Nguyễn Thị N - Nguyên đơn.

2. Ông Huỳnh Á – Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Phan Văn T trình bày:

Ông Phan Văn T là chủ sử dụng của thửa đất số 2366, tờ bản đồ 03 tọa lạc tại phường P, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Thửa đất có tứ cận và kích thước như sau:

Phía Bắc giáp thửa 2367 kích thước 25,4m;

Phía Nam giáp thửa 136 kích thước 24,6m;

Phía Tây giáp đường S kích thước 21,0m;

Phía Đông giáp thửa 356 kích thước 21,0m.

Thửa đất có nguồn gốc: Năm 1993, ông T nhận chuyển nhượng của ông Phan Đình T2 bằng giấy viết tay diện tích khoảng 10.000 m². Ngày 10-6-1996, ông T đi kê khai đăng ký và được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 129, tờ bản đồ 03 với diện tích 10.000 m². Năm 2017, ông T bị mất giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất nên đã làm thủ tục cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Diện tích trên bản đồ số hóa đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B phê duyệt ngày 17-3-2008 là 9.588 m².

Ngày 27-12-2017, thửa 129 tách thành 2 thửa 2351 và 2352 với diện tích là 8.038 m². Phần còn lại 1.571,6 m² đã có thông báo thu hồi để làm đường S.

Ngày 08-3-2018, thửa 2352 diện tích 1.349,0 m² tách thành 2 thửa: Thửa 2366 diện tích 518,0 m² và thửa 2367 diện tích 831,0 m². Phần đất tranh chấp thuộc một phần thửa 2366.

Thửa đất 2366 trước đây ông T trông điều, sau khi nhà nước thu hồi năm 2018 thì ông T để trống.

Năm 2020, ông T tiến hành đo đạc cắm mốc thì bà N nhổ mốc cọc của ông T và rào kẽm gai lại nên phát sinh tranh chấp.

Nay ông T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết những nội dung sau:

- Yêu cầu Tòa án công nhận diện tích khoảng hơn 100 m² thuộc thửa 2366, tờ bản đồ 03 phường P là của ông Phan Văn T.

- Buộc bà Nguyễn Thị N phải trả lại cho ông T diện tích đất khoảng hơn 100 m² thuộc thửa 2366, tờ bản đồ 03 tọa lạc phường P, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Buộc bà Nguyễn Thị N phải di dời 01 trụ bê tông và 1 hàng rào kẽm gai do bà N xây dựng.

Bị đơn bà Nguyễn Thị N trình bày:

Bà Nguyễn Thị N và ông Huỳnh Á là chủ thửa đất số 136, tờ bản đồ 03 tọa lạc tại phường P, thị xã P, liền kề với thửa đất số 2366, tờ bản đồ 03 của ông Phan Văn T.

Bà N không biết tư cận thửa đất của bà giáp với những thửa đất nào và kích thước mỗi cạnh là bao nhiêu.

Năm 1986, vợ chồng bà N, ông Á đến khai hoang thửa đất trên đến năm 2002 thì bà N được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02489/QSĐĐ/322-QĐ-UB đối với 03 thửa đất trong đó có thửa số 136 diện tích 11.623 m².

Do có nhu cầu cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới nên ngày 25-4-2011, bà N được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 136, tờ bản đồ 03 diện tích 11.597 m².

Ngày 27-02-2018, nhà nước thu hồi 1.502,8 m² đường quy hoạch S, diện tích còn lại 10.094,2 m² trong đó có 300 m² đất ở và 9.794 m² cây lâu năm.

Phần đất của bà N giáp ranh với đất ông T là hàng rào kẽm gai trụ bê tông có từ khi thửa đất trên còn là của ông T2, chủ cũ chuyển nhượng cho ông T. Hiện nay trên đất tranh chấp có 1 trụ bê tông bà N xây dựng cuối năm 2021, hàng rào kẽm gai bà N rào năm 2018.

Nay, trước yêu cầu khởi kiện của ông T thì bà N không đồng ý, vì: Thửa đất số 136 tờ bản đồ 03 tọa lạc tại phường P được gia đình bà N sử dụng từ năm 1986 cho đến nay, ranh đất không có gì thay đổi, trước đây không ai tranh chấp, bà N đã sử dụng đúng hiện trạng từ trước đến nay nên không đồng ý trả lại đất theo yêu cầu của ông T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Á trình bày:

Ông Á là chồng của bà N. Ông Á thống nhất với lời khai bà N, không bổ sung gì thêm.

Người làm chứng ông Nguyễn Thành XI trình bày:

Ông không có quan hệ gì với bà N và ông T. Vào các năm 2003, 2004 ông có đến đất của bà N để trồng hoa màu, thửa đất của bà N đã có cột mốc. Ông không có yêu cầu gì trong vụ án này.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn ông Phan Văn T là ông Nguyễn Văn X trình bày:

Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, Sơ đồ vị trí lập ngày 03-6-2021 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh B xác định phần diện tích tranh chấp là 104,6m² được ký hiệu 7, 8 (gồm các điểm 23, 5, 21, 21a, 20, 19, 23) thuộc thửa 2366, tờ bản đồ 03 tọa lạc phường P đã được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phan Văn T. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn bà N phải trả lại cho ông T diện tích 104,6m² nêu trên và buộc bà N tháo dỡ, di dời các tài sản trên đất tranh chấp.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 49/2023/DS-ST ngày 19 tháng 12 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phan Văn T đối với bà Nguyễn Thị N về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

- Công nhận diện tích đất 104,6m² được ký hiệu 7, 8 (gồm các điểm 23, 5, 21, 21a, 20, 19, 23) thể hiện trong Sơ đồ vị trí lập ngày 03-6-2021 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh B thuộc thửa số 2366, tờ bản đồ số 3, phường P, thị xã P là của ông Phan Văn T.

- Buộc bà Nguyễn Thị N phải trả lại cho ông T quyền sử dụng diện tích đất 104,6m² được ký hiệu 7, 8 (gồm các điểm 23, 5, 21, 21a, 20, 19, 23) thuộc thửa 2366 tờ bản đồ 03, phường P, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Buộc bà Nguyễn Thị N tháo dỡ di dời 01 hàng rào kẽm gai trụ bê tông cốt thép 0,12m x 0,12m khoảng cách 3m 1 trụ, cao 1,5m, khoảng cách dây kẽm gai a<50cm, dài 24m; 01 trụ bê tông cốt thép kích thước 0,2m x 0,2m cao 3m, dưới có móng bê tông cốt thép kích thước 0,6m x 0,6m x 0,3m; 01 cây mai vàng đường kính 3cm; 07 cây trà đường kính 15cm; 04 cây mít 1 năm tuổi; 07 cây măng cầu ta 01 năm tuổi do bà N trồng và xây dựng để trả lại đất cho ông Phan Văn T.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 28-12-2023, bị đơn bà Nguyễn Thị N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Á có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm, công nhận quyền sử dụng đất theo ranh hiện trạng sử dụng của gia đình bị đơn từ trước đến nay.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn ông Phan Văn T và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là bà Trần Thị Mỹ D xác nhận giữ nguyên yêu cầu khởi kiện về việc công nhận diện tích đất 104,6m² thuộc thửa 2366, tờ bản đồ 03 phường P thuộc quyền sử dụng của ông Phan Văn T; buộc bà Nguyễn Thị N và ông Huỳnh Á phải di dời các tài sản hiện có trên phần đất này để trả lại cho ông T diện tích đất nêu trên.

Luật sư bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn vì không có căn cứ pháp luật và giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

Bị đơn bà Nguyễn Thị N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Á (do ông Nguyễn Minh H đại diện theo ủy quyền) thay đổi yêu cầu kháng cáo như sau: Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Luật sư bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà N và ông Á, sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, vì: Hồ sơ và trình tự cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa 2352 và thửa 2366 cho ông T là không đúng pháp luật, cụ thể là khi đo đạc, xác định ranh giới không mời gia đình bà N ký giáp ranh, không gửi bản mô tả ranh giới cho bị đơn; cấp sơ thẩm căn cứ số liệu đo đạc năm 2002 để làm căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không khách quan, thuyết phục. Vì thế, bị đơn cho rằng việc cơ quan nhà nước đo vẽ và cấp giấy cho bị đơn không đúng với ranh giới thực tế mà bị đơn và nguyên đơn sử dụng. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào ranh giới thực tế đã được xác lập từ năm 1986 đến nay là trên 30 năm, để xác định phần đất tranh chấp 104,6m² thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bị đơn và bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, theo Điều 175 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và không bổ sung thêm tài liệu, chứng cứ.

- Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu về việc giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Á nộp trong thời hạn luật định.

Quá trình giải quyết vụ án ở cấp sơ thẩm và cấp phúc thẩm, những người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng và đầy đủ trình tự, thủ tục tố tụng theo quy định

của pháp luật. Những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà N và ông Á, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, trên cơ sở kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Về tố tụng:*

[1.1] Đơn kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Á nộp trong thời hạn luật định nên được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn bà Nguyễn Thị N, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lâm Thị Bạch T1 và ông Huỳnh Á vắng mặt nhưng đã có người đại diện hợp pháp tham gia phiên tòa; người làm chứng Nguyễn Thành X1 vắng mặt nhưng đã có lời khai tại hồ sơ vụ án. Do vậy, Hội đồng xét xử căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, xử vắng mặt các đương sự và người làm chứng nêu trên.

[2] *Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Á:*

Bị đơn kháng cáo yêu cầu sửa bản án theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì: Giữa thửa đất 136 của bà N và thửa 2366 của ông T đã có ranh giới ổn định là các trụ bê tông được bà N và ông T2 (chủ cũ của thửa 2366) thỏa thuận xây dựng từ năm 1986, đến nay vẫn còn tồn tại trên đất tranh chấp. Đất tranh chấp từ trước đến nay nguyên đơn không sử dụng mà do bị đơn sử dụng. Xét yêu cầu kháng cáo trên của bà N và ông Á thì thấy:

[2.1] Theo lời khai của nguyên đơn và chứng cứ tài liệu do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã P cung cấp (B1 64-99), thì thửa 2366 của nguyên đơn có nguồn gốc như sau: Năm 1993, ông T nhận chuyển nhượng diện tích đất 10.000m² thuộc thửa 129, tờ bản đồ 3 tại thôn Q, thị trấn P, huyện T (nay là khu phố Q, phường P, thị xã P), tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu của ông Phan Đình T2. Năm 1998, ông T được Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 704912 ngày 10-6-1998. Năm 2017, ông T bị mất giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên nên đã làm thủ tục xin cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới, diện tích trên bản đồ số hóa đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B phê duyệt ngày 17-3-2008 là 9.588 m², giảm 412m² so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp năm 1998. Ngày 27-12-2017, thửa 129 thay đổi thành thửa đất số 2351/6.689m² và 2352/1.349m² với tổng diện tích là 8.038m². Ngày 17-01-2018, ông Phan Văn T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 857907 và số CL 857908 đối với 02 thửa đất trên, phần còn lại 1.571,6m² đã có thông báo thu hồi để làm đường S. Ngày 08-3-2018, thửa 2352

diện tích 1.349 m² tách thành 2 thửa: Thửa 2366 diện tích 518 m² và thửa 2367 diện tích 831 m². Quá trình thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tách thửa thực hiện đúng quy định của pháp luật, không bị những người có liên quan khiếu nại hoặc khởi kiện về trình tự, thủ tục hành chính.

Theo ông T, ranh giới giữa thửa đất 129 của ông với thửa 136 của bà N, ông Á đã hình thành từ khi ông Phan Đình T2 còn sử dụng đất. Khi chuyển nhượng đất cho ông T vào năm 1993, ông T2 bàn giao mốc giới là các cột bê tông và rào lưới kẽm gai. Năm 1998, khi chỉ ranh cho cơ quan đo đạc để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông cũng chỉ theo ranh giới mà ông T2 bàn giao cho ông. Năm 2017, khi ông làm thủ tục xin cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ranh giới đất vẫn không thay đổi và cơ quan đo đạc cũng xác định mốc giới đất của ông theo các cột trụ bê tông và hàng rào kẽm gai mà ông T2 bàn giao cho ông. Đến năm 2020, ông T phát hiện các cột bê tông và hàng rào trên đã bị phía bà N tháo dỡ nên hiện không còn. Như vậy, theo nguyên đơn ranh giới đất mà ông sử dụng từ năm 1993 đến năm 2018 là không thay đổi và đã được thể hiện trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông. Vì thế, ông yêu cầu Tòa án căn cứ ranh cấp giấy để xác định quyền sử dụng đất cho các bên.

Xét, lời khai trên của nguyên đơn phù hợp với chứng cứ nguyên đơn cung cấp là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cho thửa 2366 có kèm theo Sơ đồ vị trí thửa đất (B1 07), phù hợp với sơ đồ vị trí đo vẽ khi tách thửa đất (B1 81) trong đó đều thể hiện tọa độ các điểm mốc thửa 2366 trùng khớp với ranh giới thực tế mà nguyên đơn chỉ; phù hợp với Biên bản xác minh nguồn gốc đất ngày 13-11-2017 đối với thửa đất 129 cũ, trong đó thể hiện thửa đất 129 có cắm mốc phân định ranh giới đầy đủ với các hộ giáp ranh xung quanh (B1 89); phù hợp lời khai của đại diện bị đơn tại phiên tòa phúc thẩm là năm 2018 bị đơn có tháo dỡ một số cột bê tông do nguyên đơn trồng lấn qua đất của bị đơn. Mặt khác, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn được cấp lần đầu năm 1998, tức là trước khi bị đơn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2002, nếu bị đơn cho rằng ranh giới này là không chính xác, chồng lấn với phần đất bị đơn đã sử dụng trên thực tế thì năm 2002, khi bị đơn làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phải phát hiện ra việc sai lệch ranh giới này, nhưng thực tế bị đơn không có ý kiến gì. Vì thế, có căn cứ để xác định ranh giới thửa đất 129 và sau này là thửa 2366 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho nguyên đơn là phù hợp quy định của pháp luật.

[2.2] Đối với thửa đất 136 của bị đơn bà N: Theo lời khai, chứng cứ của đơn và tài liệu, chứng cứ do Tòa án thu thập tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã P (B1 56-63, 42-43), thì thửa đất này do bà N, ông Á khai phá và nhận chuyển nhượng từ năm 1986. Ngày 28-3-2002, bà N được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu với diện tích 11.623m². Ngày 25-4-2011, bà N làm thủ tục xin cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 136 và diện tích được chỉnh lý lại là 11.597m², giảm 26m² so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp năm 2002. Ngày 27-02-2018, Nhà nước thu hồi 1.502,8m² mở đường S, diện tích còn lại là 10.094,2m². Quá trình thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

thực hiện đúng quy định của pháp luật, không bị những người có liên quan khiếu nại hoặc khởi kiện về trình tự, thủ tục hành chính.

Theo bị đơn, ranh giới giữa thửa đất 136 của bà N với thửa 129 của ông T đã hình thành từ khi ông Phan Đình T2 còn sử dụng đất. Năm 1986, bà N và ông T2 đã cùng thỏa thuận xác định ranh giới đất và cùng góp tiền dựng một số cột trụ bê tông dọc ranh giới giữa hai thửa đất. Từ đó đến nay, các cột mốc này vẫn còn tồn tại và là ranh giới đất thực tế giữa hai bên. Khi ông T nhận chuyển nhượng đất của ông T2 thì vẫn sử dụng theo mốc giới này. Năm 2002, khi chỉ ranh cho cơ quan đo đạc để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà N cũng chỉ các cột trụ bê tông này. Năm 2011, khi cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới, bà N vẫn chỉ ranh mốc đã lập năm 1986. Còn việc cơ quan nhà nước đo vẽ như thế nào thì bà không biết.

Xét, lời khai trên của bà N không được ông T thừa nhận, không phù hợp với kết quả đo đạc thực tế các thửa đất tranh chấp. Theo sơ đồ vị trí các thửa đất tranh chấp (B1 199), diện tích đất 104,6m² hiện đang tranh chấp nằm ngoài ranh giới thửa 136 mà bà N đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ năm 2002 và cấp lại năm 2011. Bà N cho rằng các cột trụ bê tông mà bị đơn chỉ ranh là ranh giới đất tồn tại từ năm 1986 đến nay theo sự thỏa thuận giữa bà N với ông T2 là chủ đất cũ của thửa 2366, nhưng đây là lời khai của phía bà N, không có chứng cứ chứng minh. Lời khai này cũng mâu thuẫn với lời khai của chính bị đơn tại biên bản hòa giải ngày 26-10-2023 (B1 255) là trụ bê tông trên phần đất tranh chấp do bà N xây dựng cuối năm 2021, còn hàng rào kẽm gai bà N làm năm 2018. Bà N và ông T đều xác nhận hiện nay ông T2 đã chết nên không xác thực được lời khai của bà N về việc thỏa thuận ranh giới giữa bà N với ông T2 năm 1986. Do đó, không có căn cứ xác định ranh giới đất thực tế giữa thửa 136 và thửa 2366 là các cột trụ bê tông mà bà N chỉ, không có căn cứ xác định các cột mốc trên đã được xây dựng từ năm 1986, tồn tại trên 30 năm như bị đơn khai. Mặt khác, nếu các cột mốc trên là ranh giới thực tế như bị đơn khai thì năm 2011, khi làm thủ tục xin cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới, bà N phải chỉ ranh giới thực tế này cho Cơ quan đo vẽ để thể hiện trên Sơ đồ vị trí thửa đất kèm theo. Thực tế, sơ đồ vị trí này với các điểm mốc tọa độ cụ thể cho thấy phần đất tranh chấp không thuộc thửa 136 của bị đơn mà thuộc thửa 129 của nguyên đơn, nhưng từ năm 2011 đến nay, bị đơn hoàn toàn không khiếu nại gì về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này.

Vì vậy, bị đơn cho rằng Cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn và bị đơn không đúng quy định của pháp luật và thực tế sử dụng đất của các bên là không có căn cứ.

[2.3] Về quá trình sử dụng phần đất tranh chấp trên thực tế: Nguyên đơn khai từ năm 2018 trở về trước nguyên đơn trồng tràm trên đất tranh chấp, còn từ năm 2018 đến nay thì để trống. Còn bị đơn khai bị đơn sử dụng liên tục phần đất tranh chấp từ năm 1986 đến nay nhưng không có chứng cứ chứng minh. Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án cấp sơ thẩm thể hiện trên đất tranh chấp chỉ có

một số cây trồng do bị đôn mới trồng khoảng 1 năm tuổi. Do đó, không có căn cứ xác định bị đôn đã quản lý sử dụng đất tranh chấp từ năm 1986 đến nay.

[2.4] Từ những căn cứ và phân tích như trên cho thấy: Việc bị đôn kháng cáo yêu cầu Hội đồng xét xử căn cứ Điều 175 Bộ luật dân sự xác định các cột trụ bê tông mà bị đôn chỉ ranh là ranh giới thực tế hợp pháp giữa đất của nguyên đơn và bị đôn là không phù hợp quy định của pháp luật nên không được chấp nhận.

Cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đôn trả lại diện tích đất tranh chấp là hoàn toàn có căn cứ, phù hợp quy định của pháp luật nên cần giữ nguyên quyết định này.

[3] Đối với diện tích đất 1,5m² thuộc lô số 6 là phần đất giao thông, nằm ngoài diện tích cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn, nguyên đơn xác nhận không yêu cầu Tòa án giải quyết nên cấp sơ thẩm không xem xét là phù hợp quy định của pháp luật.

[4] Về chi phí tố tụng:

Chi phí sao lục tài liệu, chứng cứ; xem xét, thẩm định tại chỗ; đo vẽ và định giá tài sản là 30.000.000 đồng. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đôn phải chịu toàn bộ chi phí này. Ông Phan Văn T đã nộp tạm ứng 20.000.000 đồng, bà Nguyễn Thị N đã nộp tạm ứng 10.000.000 đồng. Do vậy, bà N phải hoàn trả cho ông T số tiền 20.000.000 đồng.

[5] Về án phí:

[5.1] Án phí dân sự sơ thẩm:

Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận toàn bộ nên bị đôn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch, nhưng do bà N là người cao tuổi nên được miễn nộp án phí.

Nguyên đơn không phải chịu án phí và đã được miễn nộp tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm.

[5.2] Án phí dân sự phúc thẩm: Kháng cáo không được chấp nhận nên bà N và ông Á phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, nhưng do ông bà là người cao tuổi nên được miễn nộp án phí.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đôn bà Nguyễn Thị N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh A, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm:

Căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 227, Điều 228, Điều 271, Điều 273, Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 163, Điều 166, 175 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 12; Điều 166; Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; Điều

12, Điều 26 và Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phan Văn T đối với bị đơn bà Nguyễn Thị N về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

1.1. Công nhận quyền sử dụng đất diện tích 104,6m² được ký hiệu lô số 7 và 8 (gồm các điểm 23, 5, 21, 21a, 20, 19, 23 theo Sơ đồ vị trí lập ngày 03-6-2021 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh B) thuộc thửa đất số 2366, tờ bản đồ số 3, phường P, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Phan Văn T.

1.2. Buộc bà Nguyễn Thị N và ông Huỳnh Á phải trả lại cho ông Phan Văn T quyền sử dụng đất diện tích 104,6m² thuộc thửa đất số 2366, tờ bản đồ số 3, phường P, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, được ký hiệu lô số 7 và 8 (gồm các điểm 23, 5, 21, 21a, 20, 19, 23) theo Sơ đồ vị trí do Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh B lập ngày 03-6-2021, kèm theo bản án.

1.3. Buộc bà Nguyễn Thị N và ông Huỳnh Á tháo dỡ, di dời 01 hàng rào kẽm gai trụ bê tông cốt thép 0,12m x 0,12m khoảng cách 3m 1 trụ, cao 1,5m, khoảng cách dây kẽm gai a<50cm, dài 24m; 01 trụ bê tông cốt thép kích thước 0,2m x 0,2m cao 3m, dưới có móng bê tông cốt thép kích thước 0,6m x 0,6m x 0,3m, 01 cây mai vàng đường kính 3cm, 07 cây trà đường kính 15cm, 04 cây mít 1 năm tuổi, 07 cây măng cầu ta 01 năm tuổi do bà N, ông Á trồng và xây dựng để trả lại phần đất trên cho ông Phan Văn T.

2. Về chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Thị N có nghĩa vụ trả lại cho ông Phan Văn T số tiền 20.000.000 (hai mươi triệu) đồng chi phí sao lục tài liệu, chứng cứ, thẩm định, đo vẽ và định giá tài sản.

Kể từ ngày bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, nếu bên có nghĩa vụ thanh toán chậm thực hiện nghĩa vụ thì hàng tháng phải trả thêm cho bên được thi hành án khoản tiền lãi của số tiền chậm thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Về án phí:

3.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Phan Văn T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Nguyễn Thị N được miễn án phí dân sự sơ thẩm do là người cao tuổi.

3.2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho bà Nguyễn Thị N và ông Huỳnh Á do là người cao tuổi.

4. Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (01-7-2024).

Trường hợp bản án 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.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh BR-VT;
- Sở Tư pháp tỉnh BR-VT;
- TAND Tx. P, tỉnh BR-VT;
- VKSND Tx. P, tỉnh BR-VT;
- Chi cục THADS Tx. P, tỉnh BR-VT;
- Chi nhánh VPĐKĐĐ Tx. P, tỉnh BR-VT;
- Các đương sự;
- Lưu: Tòa Dân sự, Hồ sơ vụ án.

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

Cao Minh Vỹ

