

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÀ RỊA – VŨNG TÀU

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

Bản án số: 177/2024/DS-PT

Ngày: 22-8-2024

V/v “Tranh chấp QSD 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: Bà Đào Thị Huệ

Các Thẩm phán: Ông Cao Minh Vỹ

Ông Trần Minh Bắc

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Phạm Vũ Vân Thủy – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu:** Bà Nguyễn Thị Thanh Thủy – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 22-8-2024, 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 93/2024/TLPT-DS ngày 20 tháng 5 năm 2024 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2024/DS-ST ngày 28-3-2024 của Tòa án nhân dân thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu bị kháng cáo, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 142/2024/QĐ-PT ngày 05-6-2024, Quyết định hoãn phiên tòa số 173/2024/QĐ-PT ngày 27-6-2024, Thông báo về việc mở lại phiên tòa số 112/2024/TB-TA ngày 01-8-2024, Quyết định thay đổi người tiến hành tố tụng số 212/2024/QĐ-TA ngày 22-8-2024; giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Trần Quang T, sinh năm 1947 (có mặt),
Địa chỉ: A đường B, phường R, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.
- Bị đơn: Ông Phạm Văn C, sinh năm 1960 (có mặt),
Địa chỉ: 2 đường C, Phường R, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.
- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:
 - Bà Thái Thị T1, sinh năm 1957 (có mặt),
Địa chỉ: A đường B, phường R, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.
 - Bà Phạm Thị S, sinh năm 1960 (vắng mặt),
Địa chỉ: 2 đường C, Phường R, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.
- Người làm chứng: Ông Nguyễn Đức H (có mặt),

Địa chỉ: A H, phường R, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

5. Người kháng cáo: Ông Phạm Văn C - là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai tại Tòa án, nguyên đơn là ông Trần Quang T trình bày như sau:

Thửa đất số 946, tờ bản đồ số 9, diện tích 163m² tại phường A (cũ) trước đây là của ông Phạm Hồng P và bà Nguyễn Thị L đứng tên theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 750752, do Ủy ban nhân dân thành phố V cấp ngày 30-12-2003. Năm 2010, ông P, bà L chuyển nhượng cho ông T.

Ngày 24-8-2010, ông T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 848564, số tờ số thửa mới là thửa 215, tờ bản đồ số 31, diện tích 163m².

Cuối năm 2010, ông T muốn xây hàng rào phần đất phía sau, nhưng ông C có hỏi mượn đất của ông T để nhờ ve chai nên ông T để cho ông C mượn đất phía sau. Năm 2014 ông T có ý định xây nhà để ở thì ông C không trả đất, lấn chiếm, phá cây ông T trồng, cản trở việc sử dụng đất, buộc ông T phải tranh chấp đất với ông C, thưa ông C ra Ủy ban và Công an phường nhưng hòa giải không thành. Phần đất ông C lấn chiếm ông C đã xây tường rào, nhà khung sắt.

Nay ông T khởi kiện yêu cầu ông Phạm Văn C tháo gỡ tường rào, nhà làm trên thửa đất 215, tờ bản đồ 31, diện tích lấn chiếm là 7,8m² đất.

Bị đơn là ông Phạm Văn C trình bày:

Từ năm 1985 ông C về khai khẩn ở trên khu đất hiện đang tranh chấp với ông T, bà T1. Đến năm 1990 ông làm nhà và có giấy xác nhận ngày 27-12-1990 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Phường I, Đặc Khu V - C, diện tích đất là 75m². Ông C sử dụng đất có nộp thuế từ năm 2006 và truy thu thuế từ năm 1993 nhưng ông không đăng ký kê khai quyền sử dụng đất với chính quyền địa phương. Năm 2013 được Hội cựu chiến binh hỗ trợ tiền nên ông C có sửa lại nhà, có làm đơn xin sửa chữa nhà ở và được Ủy ban nhân dân phường R xác nhận.

Năm 2018 ông C xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cán bộ đo đạc lại thì ông mới biết tổng diện tích đất của ông sử dụng làm nhà từ năm 1990 là 99,8m², trong đó giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà N đã chồng lấn vào đất của ông nên bà N có đồng ý tại cơ quan cấp giấy là đồng ý cắt trả cho nhà ông 19,2m². Còn nhà ông T chồng lấn vào đất của ông C là 6,52m² cũng được cán bộ và địa phương hòa giải nhưng không thành.

Theo ông C thì khi Tòa án giải quyết tranh chấp và cho đo vẽ, ông T đã chỉ không đúng vị trí thửa đất vì con đường H do dân tự mở, bề rộng đường chỉ có 4,2m nhưng ông T chỉ lùi đất ông T vào đất của ông C, còn đường thì lại rộng 5,7m, ảnh hưởng đến quyền lợi của ông C.

Vì vậy, ông C đề nghị Tòa án không chấp nhận đơn khởi kiện của ông T.

Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

Bà Phạm Thị S trình bày: Bà là vợ ông C, bà thống nhất với ý kiến của ông C.

Bà Thái Thị T1 trình bày: Bà là vợ ông T, bà thống nhất với ý kiến của ông T.

Người làm chứng là ông Nguyễn Đức H trình bày: Trước đây mẹ ông H là bà Lê Thị Bích L1 có chuyển nhượng cho ông C khoảng 12m² đất thuộc thửa 227 của gia đình ông. Sau đó ông C làm nhà trên phần đất này và cả trên phần đất của ông T chứ gia đình ông H không chuyển nhượng đất của ông T cho ông C.

Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2024/DS-ST ngày 28-3-2024 của Tòa án nhân dân thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đã tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Trần Quang T đối với bị đơn là ông Phạm Văn C.

- Buộc ông Phạm Văn C và bà Phạm Thị S trả lại ông Trần Quang T 7,8m² đất tại đường H, phường R, thành phố V, thuộc thửa 215, tờ bản đồ 31, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 848564 do Ủy ban nhân dân thành phố V cấp ngày 24-8-2010 cho ông Trần Quang T. Vị trí đất theo sơ đồ do Trung tâm K lập ngày 25-3-2024.

- Buộc ông C, bà S tháo dỡ phần ô văng lấn qua khoảng không thửa đất của ông T diện tích 0,5m², có các điểm tọa độ 5, 5a, C theo sơ đồ do Trung tâm K lập ngày 25-3-2024 và tháo dỡ nhà tạm loại 02 có diện tích 3,3m², có các điểm tọa độ B, D, 11, 11A theo sơ đồ do Trung tâm K lập ngày 25-3-2024.

Ngoài ra Bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Kháng cáo: Ngày 28-3-2024, bị đơn là ông Phạm Văn C có đơn kháng cáo Bản án sơ thẩm với lý do Tòa án cấp sơ thẩm xét xử không đúng, không khách quan vì ông đã sử dụng đất ổn định từ năm 1986 đến nay. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm, bác toàn bộ đơn khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện;
- Bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.
- Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.
- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu có ý kiến:*

Về tố tụng: Thông qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi thụ lý, trong quá trình tố tụng, Hội đồng xét xử phúc thẩm, Thẩm phán và Thư ký phiên tòa đã thực

hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự có mặt tại phiên tòa phúc thẩm chấp hành tốt quy định pháp luật tố tụng.

Về nội dung vụ án: Bị đơn kháng cáo đề nghị hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, nhận thấy:

Nguồn gốc thửa đất của nguyên đơn: Tháng 7/2010, ông T nhận chuyển nhượng của ông Phạm Hồng P, bà Nguyễn Thị L thửa đất số 946, tờ bản đồ số 9, diện tích 163m² đất đã được Ủy ban nhân dân thành phố V cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 750752 ngày 30-12-2003. Ngày 24-8-2010, ông T đã được Ủy ban nhân dân thành phố V cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 848564, thửa đất mới là 215, tờ bản đồ 31, diện tích 163m²; Việc chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông P, bà L và ông T là đúng quy định của pháp luật.

Nguồn gốc đất bị đơn đang sử dụng thửa đất 321, tờ bản đồ số 22, có diện tích 74,1 m² bị đơn khai ông đã ở trên khu đất đang tranh chấp từ năm 1985, đến năm 1990 có làm nhà và có giấy xác nhận của chủ tịch Ủy ban nhân dân phường I - Côn Đảo ngày 27-12-1990, diện tích là 75m². Tuy nhiên, ông C xác định quá trình sử dụng đất ông chưa đăng ký kê khai, chưa được cấp giấy đối với diện tích đất này.

Các tài liệu, chứng cứ Tòa án cấp sơ thẩm thu thập được gồm: Công văn trả lời số 53/UBND ngày 05-3-2024 của Ủy ban nhân dân phường R, sổ mục kê năm 1993, sổ mục kê năm 2004, sơ đồ vị trí thửa đất tranh chấp tỷ lệ 1/200 do Trung tâm K phát hành ngày 06-9-2023 đều có căn cứ xác định: Phần diện tích 7,8m² thuộc thửa 215 hiện ông C đang sử dụng đã lấn chiếm đất và cả phần chiều cao trên không khi làm ô văng qua phần đất của ông T được quyền sử dụng là vi phạm vào Điều 170, Điều 202, 203 Luật Đất đai.

Do đó Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn phải tháo dỡ công trình trên diện tích 7,8m² đất thuộc thửa 215, tờ bản đồ số 31 để trả đất lại cho nguyên đơn là có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Phạm Văn C, giữ nguyên Bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố V.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Để giải quyết tranh chấp của các đương sự, Hội đồng xét xử sẽ xem xét nguồn gốc hình thành quyền sử dụng đất của nguyên đơn và bị đơn như sau:

[1.1] Quyền sử dụng đất thửa 215, tờ bản đồ số 31, phường R, thành phố V của nguyên đơn trước đây do ông Nguyễn Văn L2 và vợ là bà Lê Thị Bích L1 nhận

chuyển nhượng của bà Trần Thị N1, sau đó ông L2 kê khai đăng ký năm 1993 với số thửa là 784, tờ bản đồ số 9, diện tích 995m². Năm 1997 ông L2 chuyển nhượng 01 phần đất có diện tích 165m² cho ông Phạm Hồng P và bà Nguyễn Thị L, với số thửa mới là 946, tờ bản đồ số 9. Ông P, bà L được đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 750752 do Ủy ban nhân dân thành phố V cấp ngày 30-12-2003. Năm 2010, ông P, bà L chuyển nhượng cho nguyên đơn toàn bộ diện tích này và nguyên đơn được Ủy ban nhân dân thành phố V cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 848564 ngày 24-8-2010 với số thửa mới là 215, tờ bản đồ 31 (*BL 10, 11 tập 2; 68, 75 tập 9; 92-108 tập 10*).

[1.2] Bị đơn đang sử dụng đất thửa 321, tờ bản đồ số 22, phường R, thành phố V. Theo hồ sơ địa chính Tòa án thu thập được thì thửa 321 là một phần của thửa 741, tờ bản đồ số 9 diện tích 381m², trước đây được ông Lê Thế T2 kê khai đăng ký năm 1993, nay không có ai biết ông T2 ở đâu. Sau đó thửa 741 này được tách thành nhiều thửa nhỏ cho nhiều người sử dụng, trong đó có bị đơn. Những người sử dụng các thửa nhỏ đều có tên trong sổ mục kê năm 2004 của phường R. Lúc này các thửa nhỏ được đổi thành tờ bản đồ mới là tờ bản đồ số 22, gồm:

- Thửa 287 do bà Nguyễn Thị P1 sử dụng với diện tích 77m²,
- Thửa 318 do ông Đặng Đức H1 sử dụng với diện tích 77,9m²,
- Thửa 319 do ông Nguyễn Văn M sử dụng với diện tích 67,7m²,
- Thửa 320 do ông Ngô Xuân T3 sử dụng với diện tích 66,2m²,
- Thửa 321 do ông Phạm Văn C (bị đơn) sử dụng với diện tích 74,1m²,
- Thửa 322 do ông Nguyễn Văn T4 sử dụng với diện tích 88,6m².

(*BL 72, 73 tập 9*)

[1.3] Hiện nay bị đơn cho rằng ông là người khai phá sử dụng thửa 321 từ năm 1985, nhưng ông không cung cấp cho Tòa án các chứng cứ chứng minh. Hồ sơ do Tòa án thu thập được liên quan đến thửa đất 321 chỉ có những nội dung như đã nêu trên, không có tài liệu nào thể hiện bị đơn là người sử dụng đất từ năm 1985. Do bị đơn không cung cấp được các giấy tờ cần thiết chứng minh nguồn gốc đất nên năm 2023 khi bị đơn làm hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, khu phố đã họp dân ngày 21-6-2023 để lập Phiếu lấy ý kiến Khu dân cư về trường hợp sử dụng đất của bị đơn theo quy định của Luật đất đai. Theo đó khu dân cư không xác nhận bị đơn khai hoang vì trước đó đất đã có người khác là ông Trịnh Quang H2 sử dụng, đến năm 1992 ông H2 đi nơi khác cũng chưa thấy bị đơn ở đất này, những người khác trong khu dân cư về đây năm 2000 thì đã thấy bị đơn ở đây rồi, không ai biết bị đơn nhận chuyển nhượng đất của ai, kết luận cuộc họp là xác định bị đơn sử dụng đất từ năm 2000. Các tài liệu hồ sơ địa chính liên quan thể hiện bản thân bị đơn bắt đầu có tên trong sổ mục kê từ năm 2004 đối với thửa 321 với diện tích 74,1m² - là 01 phần của thửa 741 cũ tách ra (*BL 72-74, 83 tập 9*). Các thửa nhỏ tách ra từ thửa

741 nêu trên nay đều đã có nhà ở, không còn đất trống. Bị đơn thì thừa nhận ông chỉ biết sử dụng đất chứ không biết kê khai đăng ký quyền sử dụng đất với Nhà nước.

[2] Bị đơn có yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm cho đo đạc lại đất tranh chấp bằng thước dây và Tòa án cấp phúc thẩm cũng đã có văn bản yêu cầu cơ quan đo vẽ thực hiện việc đo vẽ theo yêu cầu của bị đơn. Tuy nhiên cơ quan đo vẽ là Trung tâm K đã có Văn bản số 184 ngày 18-7-2024 trả lời không tiến hành đo đạc lại vì tại Bản sơ đồ ngày 25-3-2024 Trung tâm đo vẽ đã thể hiện đầy đủ diện tích, kích thước, hiện trạng sử dụng, ranh giới hiện trạng, ranh giới bản đồ nên việc đo lại thì kết quả cũng không thay đổi (*BL 155-157 tập 17*).

[3] Qua xem xét các tài liệu Tòa án thu thập được liên quan đến đất tranh chấp thấy rằng:

[3.1] Theo Bản đồ giải thửa năm 1993 (duyệt năm 1994) và Bản đồ địa chính năm 2004 (đo vẽ năm 2001) thì thửa 321 bị đơn sử dụng và thửa 215 của nguyên đơn đều không thay đổi về hình dạng thửa đất. Theo Bản đồ địa chính năm 2015 lồng ghép với Bản đồ 1994 thì ranh phía sau thửa 321 (thuộc thửa 741 cũ) hướng về phía phần đất đang tranh chấp trùng khớp với ranh bản đồ năm 1994 (trước thời điểm bị đơn được khu dân cư xác định thời điểm sử dụng đất là năm 2000) không thay đổi. Đồng thời diện tích của thửa 321 đo vẽ năm 2001 đề lên Bản đồ địa chính năm 2004 là 74,1m², nay đo vẽ thực tế là 74,4m² (chưa bao gồm phần diện tích của thửa 227 bị đơn cũng đang sử dụng). Khi bị đơn làm đơn ngày 15-9-2022 xin cấp Giấy chứng nhận theo kết quả xét xử của Bản án hành chính số 290/2022/HC-PT ngày 25-4-2022, bị đơn cũng xác định xin cấp giấy đối với thửa 321, diện tích là 74,1m² (*BL 77-81, 84-87 tập 9; 159-166 tập 18*).

[3.2] Cũng theo các Bản đồ giải thửa, Bản đồ địa chính và sơ đồ vị trí đất tranh chấp hiện nay thì phía sau (hướng về phần đất tranh chấp) của thửa 321 bị đơn đang sử dụng và phía sau (hướng về phần đất tranh chấp) của thửa 215 của nguyên đơn còn bị ngăn cách bởi một phần thửa đất 227, tờ bản đồ 31 nên 02 thửa đất 215 và 321 không giáp ranh với nhau. Theo xác nhận của ông H tại phiên tòa phúc thẩm thì thửa đất 215 của nguyên đơn và thửa 227 của nhà ông đều có nguồn gốc từ thửa 784, tờ bản đồ số 9 cũ của cha mẹ ông H là ông L2, bà L1 tách ra chuyển nhượng cho người khác, sau này nguyên đơn nhận chuyển nhượng lại thửa 215, còn thửa 227 có một phần kẹt giữa thửa 215 và thửa 321 là do khi cha mẹ ông chưa chuyển nhượng đất thì nơi đó là căn bếp của gia đình nên giữ lại. Trình bày của ông H phù hợp với hồ sơ địa chính thể hiện sự biến động của thửa đất 784, tờ bản đồ số 9 cũ nêu tại mục [1.1] ở trên. Phần đất tranh chấp bị đơn cho rằng thuộc quyền sử dụng của ông nằm ở phần tiếp giáp của 02 thửa đất 215 và 227, trong đó có 5,3m² thuộc thửa 227, tờ bản đồ 31 đứng tên ông Nguyễn Đức H3, bà Nguyễn Thị N2, ông Nguyễn Đức H, ông Nguyễn Văn T4 và có 7,8m² thuộc thửa 215 của nguyên đơn, không có phần nào thuộc về thửa 321 bị đơn đang sử dụng. Bị đơn cho rằng việc cấp Giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất cho nguyên đơn là không đúng vì bị đơn chưa ký giáp ranh cho nguyên đơn. Tuy nhiên Hội đồng xét xử thấy do 02 thửa đất của nguyên đơn và bị đơn không có phần nào giáp ranh với nhau nên việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn không cần phải có bị đơn ký giáp ranh.

[3.3] Việc những người sử dụng đất thửa 227, tờ bản đồ 31 có chuyển nhượng 01 phần đất thửa 227 cho bị đơn hay không thì không liên quan đến vụ án này và cũng không có tranh chấp với nhau. Trong vụ án này theo ông Nguyễn Đức H thì gia đình ông chỉ chuyển nhượng cho bị đơn khoảng 12m² thuộc thửa 227, là phần ngay sát đuôi thửa đất 321 bị đơn đang sử dụng, chưa làm thủ tục chuyển nhượng chính thức, nhưng nay bị đơn tự ý xây dựng lấn sang cả phần đuôi thửa đất 215 của nguyên đơn chứ gia đình ông H không chuyển nhượng cho bị đơn phần đất thuộc thửa 215, tờ bản đồ 31. Hội đồng xét xử thấy rằng, nguyên đơn sử dụng thửa 215 và gia đình ông H sử dụng thửa 227 không tranh chấp ranh giới đất với nhau; Theo các Bản đồ địa chính như đã nêu trên thì ranh giới giữa thửa 227 và thửa 215 cũng không thay đổi, nay cơ quan đo vẽ cũng đã thể hiện kết quả đo vẽ đúng như ranh địa chính cũ. Do đó không có cơ sở cho rằng phần đất đang tranh chấp ở thửa 215 là thuộc về bị đơn.

[3.4] Bị đơn còn cho rằng cơ quan đo đạc đất tranh chấp đo theo sự chỉ ranh không đúng của nguyên đơn nhưng Thẩm phán Trịnh Hồng P2 không can thiệp, để cho nguyên đơn tự ý chỉ ranh, nếu chỉ sâu vào nữa thì lấn hết đất của ông. Việc này bị đơn lo lắng không có cơ sở, bởi vì cơ quan đo đạc có chức năng, có chuyên môn và các thửa đất đều đã có thể hiện trên bản đồ địa chính từ năm 1993 đến nay và được cập nhật đầy đủ khi có biến động. Thẩm phán khi ở thực địa chỉ là vai trò chứng kiến, ngay lúc đó không thể biết rằng đương sự chỉ ranh đúng hay sai, không thể can thiệp vào chuyên môn của cơ quan đo vẽ. Trên sơ đồ đo vẽ đất tranh chấp đã thể hiện đầy đủ ranh thửa đất theo bản đồ, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, theo ranh đương sự chỉ thực tế. Do vậy nhìn vào sơ đồ sẽ biết đương sự chỉ ranh có cơ sở hay không để Thẩm phán có quyết định, Thẩm phán không kết luận theo sự chỉ ranh của bất cứ ai nếu ranh đó chỉ không có căn cứ.

[3.5] Bị đơn cũng cho rằng chiều rộng của đường H chỉ có 4,2m, nhưng sơ đồ đo vẽ đất tranh chấp thể hiện đường rộng 5,7m sẽ làm ảnh hưởng đến ranh giới đất của nguyên đơn vì chiều dài đất của nguyên đơn sẽ lấn xuống vào phần đất của ông. Tuy nhiên theo chứng cứ mà bị đơn cung cấp là Bản báo cáo khảo sát cải tạo hệ thống thoát nước đường H năm 2012, thấy rằng tài liệu này chỉ ghi chiều rộng trung bình toàn tuyến đường khoảng 4,2m, không có nội dung nào khẳng định chính xác bề rộng của đoạn đường trước mặt phần đất của nguyên đơn là 4,2m. Mặt khác, từ năm 2003, tại bản Sơ đồ vị trí của thửa đất 215 do Phòng địa chính thành phố V lập ngày 24-11-2003, lúc đó do ông Phạm Hồng P đang sử dụng thì đoạn đường trước mặt phần đất nguyên đơn đã rộng 5,7m. Đến nay chiều rộng của đường trước mặt phần đất

nguyên đơn thể hiện tại bản Sơ đồ vị trí đất tranh chấp vẫn như vậy. Do đó ý kiến của bị đơn không có cơ sở (*BL 106 tập 10; 144-148 tập 16*).

[3.6] Ngoài ra, bị đơn cung cấp chứng cứ là Bản án hành chính số 290/2022/HC-PT, ngày 25-4-2022 của Tòa án nhân dân cấp cao Thành phố Hồ Chí Minh. Thấy rằng Bản án này chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của bị đơn liên quan đến thửa 321, không có nội dung nào liên quan đến phần đất đang tranh chấp ở thửa 215 và cũng không liên quan đến thửa 227. Tương tự, đối với đơn xin sửa chữa nhà đề ngày 08-01-2013 của bị đơn xin chính quyền địa phương trong công tác quản lý đô thị, không liên quan đến diện tích nhà và tường rào bị đơn làm năm 2022 trên diện tích đất 7,8m² thửa 215 đang tranh chấp với nguyên đơn.

[4] Như vậy, theo các tài liệu chứng cứ đã phân tích ở trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng đối với diện tích đất 5,3m² bị đơn chỉ ranh thuộc về thửa 227, tờ bản đồ 31 theo Sơ đồ vị trí đất tranh chấp ký ngày 06-9-2023 thì không có tranh chấp với nhau nên không giải quyết, còn diện tích đất 7,8m² hai bên đang tranh chấp có đủ căn cứ để xác định thuộc thửa 215 của nguyên đơn. Vì vậy các đương sự có nghĩa vụ phải tôn trọng ranh giới giữa các bất động sản liền kề, không lấn chiếm đất gây ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của người khác. Tòa án cấp sơ thẩm buộc bị đơn phải tháo dỡ vật kiến trúc, trả lại diện tích đất này cho nguyên đơn là có căn cứ, phù hợp với Điều 166, Điều 170 Luật đất đai, Điều 175 Bộ luật dân sự.

[5] Những vấn đề khác của Bản án sơ thẩm đã được Tòa án cấp sơ thẩm xử lý đúng quy định pháp luật.

[6] Qua những nội dung trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bị đơn và giữ nguyên Bản án sơ thẩm. Bị đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000đ (*Ba trăm ngàn đồng*) nhưng được miễn.

Vì các lẽ trên, căn cứ Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Điều 26, 147, 148, 157, 158 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 166, 170 Luật đất đai; Điều 175 Bộ luật dân sự; Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án,

Tuyên xử:

Không chấp nhận nội dung kháng cáo của bị đơn là ông Phạm Văn C. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2024/DS-ST ngày 28-3-2024 của Tòa án nhân dân thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu như sau:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Trần Quang T đối với bị đơn là ông Phạm Văn C về việc tranh chấp 7,8m² đất thuộc thửa 215, tờ bản đồ 31, đường H, phường R, thành phố V:

1.1. Buộc ông Phạm Văn C và bà Phạm Thị S giao trả lại cho ông Trần Quang T 7,8m² đất thuộc thửa 215, tờ bản đồ 31, đường H, phường R, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 848564 do Ủy ban nhân dân thành phố V cấp cho ông Trần Quang T ngày 24-8-2010.

Vị trí 7,8m² nêu trên theo các điểm tọa độ 5-5a-6-D-11-11A-B-C-5 tại Sơ đồ vị trí do Trung tâm K ký ngày 25-3-2024 đính kèm theo Bản án.

1.2. Buộc ông Phạm Văn C và bà Phạm Thị S phải tháo dỡ toàn bộ vật kiến trúc (ô văng 0,5m², nhà tạm 3,3m², ...v.v..) trên diện tích 7,8m² đất nêu trên để trả lại diện tích đất 7,8m² cho ông Trần Quang T.

1.3. Chi phí tố tụng là 8.050.255đ (*Tám triệu, năm mươi ngàn, hai trăm năm mươi lăm đồng*) do ông Phạm Văn C và bà Phạm Thị S chịu và có trách nhiệm trả lại số tiền này cho ông Trần Quang T.

2. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Phạm Văn C được miễn.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Phạm Văn C được miễn.

4. 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.

5. Bản án này có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (22-8-2024).

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh BR-VT;
- TAND TP V;
- Chi cục THADS TP V;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

(Đã ký)

Đào Thị Huệ