

Bản án số: 33/2025/DS-PT

Ngày 26-02-2025

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:

Bà Đào Thị Huệ

Bà Bùi Thị Thương

- 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 Bùi Thị Doan - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 19 và 26 tháng 02 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 236/2024/TLPT-DS ngày 21 tháng 10 năm 2024 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2024/DS-ST ngày 28 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 352/2024/QĐ-PT ngày 10 tháng 12 năm 2024, Quyết định hoãn phiên tòa số 321/2024/QĐ-PT ngày 16 tháng 12 năm 2024, Quyết định thay đổi người tiến hành tố tụng số 24/2025/QĐ-PT ngày 18 tháng 02 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Luyến Thị L, sinh năm 1977.

Địa chỉ: Tổ E, ấp P, xã T, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt).

- Bị đơn:

1. Ông Phạm Văn H, sinh năm 1973.

Địa chỉ: Tổ D, ấp P, xã T, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt).

2. Ông Nguyễn Văn H1, sinh năm 1982.

Địa chỉ: Tổ D, ấp P, xã T, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Hữu T, sinh năm 1977.

Địa chỉ: Tổ E, ấp P, xã T, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của ông T:

Bà Luyến Thị L, sinh năm 1977.

Địa chỉ: Tổ E, ấp P, xã T, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, theo Giấy

ủy quyền ngày 02-02-2021 (có mặt).

2. Bà Đặng Thị T1, sinh năm 1977.

Địa chỉ: Tô D, ấp P, xã T, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt).

3. Bà Vương Thị V, sinh năm 1985.

Địa chỉ: Tô D, ấp P, xã T, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

- *Người kháng cáo:*

Ông Phạm Văn H – Bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Luyện Thị L, trình bày:

Ngày 22-6-2000, ông Phạm Cao C viết giấy tay chuyển nhượng cho chồng bà lô đất có diện tích đất 986m² (chiều ngang mặt đường 29m x dài 34m). Thực tế, lô đất có 29,5m ngang mặt tiền, nhưng ông C chỉ tính tiền giá của 29m. Thời điểm mua bán, đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Năm 2005, ông C làm thủ tục đăng ký đối với diện tích đất nêu trên và được Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Bà Rịa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 394949 ngày 07-02-2005, đối với thửa số 122/885,2m², tờ bản đồ số 7, xã T, thành phố B. Sau đó ông C làm thủ tục chuyển nhượng và được chỉnh lý sang tên ông Nguyễn Hữu T và bà Luyện Thị L ngày 08-4-2005. Năm 2007, bà L làm thủ tục tách thửa đất trên thành 02 thửa đất mới gồm: Thửa 314/478,2m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 573943 ngày 12-4-2007, giáp với đất của ông H và lối đi phía trước nhà ông H1 vào nhà ông H; thửa 122 còn lại diện tích 398 m².

Năm 2007, bà L làm hàng rào lưới B40, cột bê tông. Sau đó, ông H đã tự ý di dời hàng rào của bà để xây tường rào vào vị trí hàng rào của bà. Khi ông H xây tường rào thì ông T có biết và hai bên có lời qua tiếng lại cãi nhau, nhưng ông H vẫn tiếp tục xây như hiện nay.

Cuối năm 2020, bà tiến hành đo đạc lại diện tích đất thì mới biết rõ là đất của mình bị ông H xây tường rào lấn chiếm khoảng 22m². Trong đó ông H lấn chiếm khoảng 16m² làm sân và ông H với ông H1 lấn chiếm khoảng 6m² đất làm đường đi vào nhà ông H.

Theo Mảnh trích đo địa chính số 38/2022 ngày 30-8-2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B thì tổng diện tích đất bị lấn chiếm là 23,7m², thuộc thửa 597 (cũ là 314), tờ bản đồ 12 (cũ là 07) xã T. Trong đó, vợ chồng ông H chiếm 17,4m² (Lô 597A) làm sân; vợ chồng ông H và vợ chồng ông H1 chiếm 6,3m² (Lô E) sử dụng làm đường đi.

Theo sơ đồ kiểm tra hiện trạng sử dụng đất do Tòa án thực hiện, thì thực tế chiều dài đất ông H sử dụng khoảng gần 28m hơn gần 02m so với giấy chứng nhận được cấp là khoảng 26,2m; còn nhà ông H1 sử dụng 25,3m hơn 01m so với giấy chứng nhận được cấp là 24,2m. Như vậy, ông H xây tường rào lấn vào đất của bà gần 2m, còn ông H1 xây nhà lấn ra lối đi vào nhà ông H khoảng hơn 01m

và sử dụng lối đi lấn qua đất của bà.

Do đó, bà vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị Tòa án giải quyết buộc vợ chồng ông H, bà T1 và vợ chồng ông H1, bà V phải tháo dỡ tường rào, một phần công và vật kiến trúc trả lại cho bà diện tích đất 23,7m², thuộc thửa 597 (cũ là 314), tờ bản đồ 12 (cũ là 07) xã T. Trong đó, 17,4m² vợ chồng ông H, bà T1 sử dụng làm sân; 6,3m² vợ chồng ông H, bà T1 và vợ chồng ông H1, bà V sử dụng làm lối đi chung.

Bị đơn ông Phạm Văn H, trình bày:

Năm 2006, ông H mua của ông Đỗ Đình N diện tích đất 262,4m² thửa 267 tờ bản đồ số 7, xã T, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 700868 ngày 03-0-/2006 do ông Nguyễn Đình N1 đứng tên, được chính lý sang tên ông Phạm Văn H ngày 26-4-2006. Khi đó lối đi vào thửa 267 rộng 02m (diện tích 29m²). Đất giáp với bên hông đất của bà L.

Thời điểm chuyển nhượng, giữa đất ông mua của ông N1 và đất bà L chưa có hàng ranh, chỉ có cột bê tông và gốc xoan là ranh giới. Năm 2006, ông làm nhà. Năm 2007, gia đình bà L có làm hàng rào lưới B40 cột bê tông làm ranh giới giữa thửa đất ông với thửa đất của bà L, hiện hàng rào này vẫn còn. Sau đó, ông có xây tường rào sát hàng rào của bà L chứ ông không lấn chiếm sang đất của bà L.

Theo giấy mua bán đất viết tay ngày 22-6-2000 giữa ông C với ông T (chồng bà L) thì đất ông C bán chỉ có 29m chiều ngang mặt tiền đường. Do đó, bà L, ông T chỉ được sử dụng diện tích đất có chiều ngang là 29m, giấy chứng nhận của bà L có chiều ngang là 29,54m là cấp sai 0,54m nên mặc dù đất nằm trong giấy chứng nhận của bà L, nhưng bà L không có quyền sử dụng phần đất này.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông xác định 23,7m² thuộc đất công, trường hợp nhà nước thu hồi thì ông đồng ý giao, chứ ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà L.

Bị đơn ông Nguyễn Văn H1, trình bày:

Đất hiện nay gia đình ông đang ở có nguồn gốc mua của ông Nguyễn Đình N1 vào năm 2006, giáp với đất của ông H. Khi đó, phía trước lô đất có chừa lối đi vào nhà ông H rộng 02m, lối đi này giáp với đất bà L. Khi chuyển nhượng đất, ông có chừa thêm 01m thành lối đi rộng 03m như hiện nay.

Sau khi mua đất, ông có làm nhà ở phía sau. Năm 2013, ông có xây tường rào ở phía trước nhà. Chiều dài nhà ông thực tế sử dụng là 25,3m hơn giấy chứng mà ông được cấp khoảng hơn 01m là do khi xây tường rào ông chừa 03m lối đi vào nhà ông H tính từ tường rào do ông H xây giáp đất của bà L.

Ông H1 thống nhất với nguyên đơn về phạm vi và đối tượng mà nguyên đơn tranh chấp. Trong đó có phần đất nguyên đơn tranh chấp 6,3m² hiện đang là một phần lối đi chung của gia đình ông và gia đình ông H.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông H1 xác định không lấn chiếm đất của bà L và thống nhất với lời trình bày của ông H, không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà L.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đặng Thị T1, trình bày:

Bà là vợ ông H, thống nhất ý kiến của ông H, không bổ sung gì thêm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Vương Thị V, trình bày:

Bà là vợ ông H1, thống nhất ý kiến của ông H1, không bổ sung gì thêm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hữu T, do bà Luyện Thị L, trình bày:

Ông T là chồng cũ của bà L, hiện nay hai người đã ly hôn. Ông T thống nhất như trình bày của bà L, không bổ sung gì thêm.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2024/DS-ST ngày 28 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, đã tuyên xử:

1. Xác định diện tích đất 23,7m² (các điểm 1-2-3-4-5-6-7-8-1) thuộc một phần thửa số 597 (cũ là 314) tờ bản đồ số 7, xã T, thành phố B, theo Mảnh trích đo địa chính số 38/2022 ngày 30-8-2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B, thuộc quyền sử dụng của bà Luyện Thị L và ông Nguyễn Hữu T, đã được Ủy ban nhân dân thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 573943 ngày 12-4-2007.

Buộc ông Phạm Văn H, bà Đặng Thị T1 phải tháo dỡ tường rào, vật kiến trúc trên diện tích đất 23,7m² nói trên để trả lại cho bà Luyện Thị L và ông Nguyễn Hữu T.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, nghĩa vụ do chậm thi hành án, án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 10 tháng 6 năm 2024, bị đơn ông Phạm Văn H có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn bà Luyện Thị L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hữu T (do bà L đại diện) giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

Bị đơn ông Phạm Văn H giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bị đơn ông Nguyễn Văn H1 đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ông H, ông H1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đặng Thị T1 đề nghị Hội đồng xét xử yêu cầu Sở T2 tiến hành đo vẽ lại các thửa đất tranh chấp để xác định phần đất bà L, ông T nhận chuyển nhượng của ông Phạm Cao C chỉ có 29m chiều ngang mặt tiền, không phải như diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho phía nguyên đơn.

- *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 ông Phạm Văn H nộp trong thời hạn luật định. Những người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng 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 theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về yêu cầu đo vẽ lại của bị đơn: Do các bị đơn và nguyên đơn đều xác nhận hiện trạng các thửa đất tranh chấp hiện nay không thay đổi gì so với thời điểm đo đạc của cấp sơ thẩm. Sau khi có kết quả đo vẽ ở cấp sơ thẩm, các bị đơn không có ý kiến, yêu cầu gì về việc đo vẽ này. Nay các bị đơn chỉ muốn đo vẽ để xác định phần đất bà L mua của ông C chỉ có 29m chiều ngang mặt hẻm. Do vậy, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu đo đạc lại của các bị đơn. Việc xác định diện tích đất nguyên đơn được quyền sử dụng theo giấy viết tay năm 2000 hay theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sẽ do Hội đồng xét xử đánh giá và kết luận.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Phạm Văn H, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm, nhưng có điều chỉnh lại cách tuyên về diện tích đất của từng bị đơn để đảm bảo cho việc thi hành án.

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 ông Phạm Văn H nộp trong thời hạn luật định nên được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Hữu T và bà Vương Thị V vắng mặt nhưng đã có người đại diện theo ủy quyền có mặt hoặc có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, nên Hội đồng xét xử căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, xử vắng mặt các đương sự này.

[1.3] Về yêu cầu đo vẽ lại của phía bị đơn: Quá trình giải quyết vụ án ở cấp sơ thẩm, Tòa án đã yêu cầu Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B tiến hành đo đạc hiện trạng các thửa đất tranh chấp theo sự chỉ ranh của các đương sự, có lòng ghép sơ đồ vị trí của các thửa đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp cho các bên nhằm xác định chính xác vị trí, diện tích đất tranh chấp. Sau khi có kết quả đo đạc thể hiện tại Mảnh trích đo địa chính số 38/2022 ngày 30-8-2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B, các đương sự đều không có ý kiến gì, không yêu cầu đo đạc lại. Tại phiên tòa phúc thẩm, các bị đơn yêu cầu Tòa án trưng cầu Sở T2 đo vẽ lại các thửa đất tranh chấp. Tuy nhiên, các đương sự đều xác nhận hiện trạng các thửa đất tranh chấp không thay đổi gì so với thời điểm đo đạc của cấp sơ thẩm. Các bị đơn chỉ muốn đo đạc lại để xác định phần đất nguyên đơn được sử dụng chỉ là 29m chiều

ngang mặt tiền đường mà ông Phạm Cao C đã bán cho nguyên đơn bằng giấy tay năm 2000. Hội đồng xét xử xét thấy, do hiện trạng đất và tài sản gắn liền trên các thửa đất tranh chấp không thay đổi so với kết quả đo đạc của cấp sơ thẩm, các đương sự không có thắc mắc, khiếu nại về kết quả đo đạc của cấp sơ thẩm nên không cần thiết phải đo vẽ lại theo yêu cầu của các bị đơn. Việc công nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn theo giấy mua bán viết tay năm 2000 hay theo hợp đồng chuyển nhượng năm 2005 sẽ được Hội đồng xét xử xem xét, đánh giá trên cơ sở các tài liệu, chứng cứ của vụ án và quy định của pháp luật có liên quan.

[2] *Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Phạm Văn H.*

Căn cứ lời khai của các đương sự và tài liệu, chứng cứ do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B cung cấp thì nguồn gốc hình thành các thửa đất có tranh chấp như sau:

[2.1] Thửa đất số 314/487,2m², tờ bản đồ số 7, xã T, thành phố B của nguyên đơn được tách ra từ một phần của thửa đất số 122, tờ bản đồ số 7, xã T của ông Phạm Cao C. Nguồn gốc thửa đất 122 là của ông Nguyễn Văn B được Ủy ban nhân dân thị trấn B cấp năm 1986. Năm 1989, sang nhượng lại cho ông Lê Ngọc H2. Đến năm 1993, ông H2 sang nhượng lại cho ông Phạm Cao C. Năm 2000, ông C chuyển nhượng bằng giấy viết tay cho ông Nguyễn Hữu T toàn bộ thửa đất trên. Do thời điểm sang nhượng, thửa đất này chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên hai bên tự xác định diện tích và kích thước thửa đất là 986m², chiều ngang 29m, chiều dài 34m. Đến năm 2005, ông C mới làm thủ tục đo vẽ và xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất này. Theo kết quả đo đạc thể hiện tại Sơ đồ vị trí ngày 17-12-2004 thì diện tích thửa đất 122 là 885,2m², kích thước chiều ngang mặt hẻm là 29,54m, chiều ngang mặt hậu, tiếp giáp thửa 118 là 32,28m; kích thước hai cạnh chiều dọc lần lượt là 29,98m và 28,2m. Ngày 07-02-2005, ông C được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 122 có kèm theo Sơ đồ vị trí thửa đất như trên. Ngày 23-02-2005, ông Phạm Cao C lập Hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ thửa đất 122 cho ông T, bà L. Ngày 08-4-2005, ông T, bà L được đăng ký sang tên đối với thửa đất trên.

[2.2] Còn thửa đất 267, tờ bản đồ số 7 xã T của ông Phạm Văn H và thửa đất số 276, tờ bản đồ số 7 xã T của ông Nguyễn Văn H1 đều được tách ra từ một phần thửa đất số 123 (cũ), tờ bản đồ số 7 của ông Nguyễn Đình N1. Nguồn gốc đất là do ông N1 được Ủy ban nhân dân thị trấn B cấp sổ thuế nông nghiệp năm 1992. Ngày 21-3-2005, ông N1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 123, diện tích 1.250,3m². Sau đó, ông N1 đã làm thủ tục tách thửa đất này thành 3 thửa mới gồm thửa 267/262,4m² sử dụng riêng và 29,8m² lối đi sử dụng chung với thửa 123 còn lại; thửa 123/355,8m² và thửa 268/602,3m². Đến năm 2006, ông N1 tiếp tục tách thửa 123/355,8m² thành 02 thửa đất mới là thửa 276/121,2m² và thửa 123/220,2m². Tất cả các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cho thửa 123, 167 và 176 đều có kèm theo Sơ đồ vị trí thửa đất. Năm 2006, ông N1 chuyển nhượng thửa 267 cho ông H và chuyển nhượng thửa 276 cho ông H1, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp.

[2.3] Căn cứ vào nguồn gốc và diễn biến nêu trên thì thửa đất 122 của ông C

được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trước thửa 123 của ông N1. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hai bên đều có kèm theo Sơ đồ vị trí thể hiện rõ diện tích và kích thước thửa đất được cấp giấy. Do vậy, chủ sử dụng đất chỉ được sử dụng đất theo đúng ranh giới đã được xác định theo giấy chứng nhận này. Khi ông C chuyển nhượng toàn bộ thửa 122 cho ông T, bà L vào năm 2005 cũng căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông C. Do vậy, ông T, bà L được sử dụng thửa đất 122 theo đúng diện tích và ranh giới đã được xác định trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất này. Việc ông T, bà L làm thủ tục tách thửa đất 122 thành 2 thửa đất mới nhưng vẫn giữ nguyên diện tích và kích thước các cạnh không thay đổi nên đảm bảo đúng quy định pháp luật.

[2.4] Đối với các bị đơn: Năm 2006 ông H và ông H1 nhận chuyển nhượng các thửa đất 167 và 176 của ông N1 theo diện tích và kích thước đã được xác định trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông N1. Các thửa đất này hình thành sau thời điểm thửa đất 122 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ranh giới với thửa 122 đã được xác định theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Phạm Cao C năm 2005. Các bị đơn cho rằng theo Giấy sang nhượng đất viết tay năm 2000 giữa ông Phạm Cao C với ông Nguyễn Hữu T thì kích thước chiều ngang mặt hẻm của thửa 122 là 29m là không phù hợp quy định của pháp luật, vì: Tại thời điểm năm 2000, thửa đất 122 chưa được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc ông C và ông T, bà L tự xác định diện tích và kích thước thửa đất khi sang nhượng cho nhau bằng giấy tay chưa được cơ quan có thẩm quyền công nhận về mặt pháp lý và việc đo đạc thủ công có thể có sai số nhất định. Đến năm 2005, khi ông C làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì cơ quan có thẩm quyền mới tiến hành đo đạc và xác định chính xác ranh giới, diện tích của thửa đất này. Sau khi ông C được cấp giấy chứng nhận mới thực hiện thủ tục chuyển nhượng theo đúng quy định của pháp luật cho ông T, bà L. Do vậy, không thể căn cứ vào kích thước được ghi trong giấy sang nhượng đất viết tay năm 2000 để xác định ranh giới thửa đất của nguyên đơn như các bị đơn yêu cầu.

[2.5] Theo Sơ đồ vị trí kèm theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các thửa đất 122, 267 và 276 thì ranh giới giữa các thửa đất này là một đường thẳng, không phải là đường gấp khúc như hiện trạng sử dụng của các bị đơn.

Theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và sơ đồ kiểm tra hiện trạng sử dụng đất do Tòa án cấp sơ thẩm lập, thì hiện trạng sử dụng đất của ông H và ông H1 theo chiều dài đều vượt quá ranh giới thửa đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp. Đối chiếu với M trích đo địa chính số 38/2022 ngày 30-8-2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B thì kích thước 2 cạnh chiều dài thửa 267 của ông H hiện đang sử dụng có 1,9m và 1,31m nằm ngoài ranh giới theo giấy chứng nhận đã cấp cho ông H. Còn kích thước hai cạnh chiều dài thửa 276 của ông H1 hiện đang sử dụng cũng có 1,31m và 1,11m nằm ngoài ranh giới theo giấy chứng nhận đã cấp cho ông H1. Toàn bộ diện tích 23,7m² ông H và ông H1 sử dụng ngoài ranh giới này đều thuộc thửa 314 của nguyên đơn. Trong đó: 17,4m² (Lô 597A) vợ chồng ông H, bà T1 đã xây tường rào, làm sân và 6,3m² (Lô 597B) vợ chồng ông H, bà T1 xây tường rào và làm lối đi chung với ông H1, bà

V.

[2.6] Do vậy, có căn cứ khẳng định ông H đã xây tường rào và sử dụng đất lấn qua thửa 314 của bà L, ông T với diện tích 23,7m² đất thuộc thửa đất 597 (cũ là 314) tờ bản đồ số 7, xã T, thành phố B.

[2.7] Theo các bị đơn, thời điểm ông H và ông H1 nhận chuyển nhượng đất của ông N1 vào năm 2006 thì ranh giới đất của ông N1 và nguyên đơn chưa có hàng rào mà xác định bằng cây xoan do ông N1 chỉ. Đến năm 2007, bà liễu là người làm hàng rào bằng cột bê tông và rào lưới B40 để làm ranh giữa hai bên. Việc này do bà L tự làm, không được cơ quan có thẩm quyền đo đạc hay cắm mốc. Cũng trong năm 2007, ông H xây hàng rào bằng gạch như hiện trạng áp sát vào tường rào của bà L. Trước khi xây, ông H có gọi vợ chồng bà L đến xác nhận mốc giới là hàng rào do bà L làm trước đó, hiện nay hàng rào này vẫn còn. Còn nguyên đơn bà L thừa nhận năm 2007 bà có làm hàng rào tạm bằng trụ bê tông và rào lưới B40, khi làm hàng rào bà tự xác định ranh giới theo chủ cũ là ông C bàn giao là hàng cây xoan. Sau đó, ông H đã tự ý di dời hàng rào của bà lùi vào đất của bà để xây hàng rào bằng gạch như hiện trạng. Khi phát hiện ông H xây hàng rào lấn đất của mình, vợ chồng bà đã phản đối và hai bên có cự cãi nhau nhưng không yêu cầu chính quyền địa phương giải quyết.

[2.8] Xét, lời khai nêu trên của các đương sự như trên không kèm theo chứng cứ nào khác để chứng minh và không được bên còn lại thừa nhận nên không có căn cứ để chấp nhận. Mặt khác, các bên cũng xác nhận hàng cây xoan trước đây là ranh đất thực tế giữa hai bên trước năm 2007 hiện nay không còn. Các đương sự cũng thừa nhận, thời điểm khi bà L làm hàng rào lưới B40 và ông H xây hàng rào tường gạch thì các bên đều đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có kèm theo sơ đồ vị trí thửa đất rõ ràng, nhưng cả hai bên đều không yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xác định mốc giới đúng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp, mà tự xác định ranh giới trên thực địa, dẫn đến xây dựng hàng rào không đúng với ranh giới đất đã được Nhà nước công nhận. Vì vậy, hàng rào mà các bên tự xây dựng không phải là ranh giới hợp pháp của các thửa đất có tranh chấp theo Điều 175 Bộ luật Dân sự.

[2.9] Bản thân bị đơn ông H và ông H1 cũng có nhiều lời khai thừa nhận phần đất tranh chấp không nằm trong diện tích đất mà bị đơn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng lại cho rằng phần đất này là đất công, không thuộc quyền sử dụng hợp pháp của nguyên đơn nên không đồng ý trả lại. Xét, ý kiến này của các bị đơn là không có căn cứ, vì như đã phân tích ở trên, phần đất tranh chấp đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng hợp pháp cho ông Phạm Cao C từ năm 2005, sau đó ông C chuyển nhượng toàn bộ thửa đất bao gồm cả phần tranh chấp cho nguyên đơn nên nguyên đơn là chủ sử dụng hợp pháp của phần đất này.

[2.10] Từ những căn cứ và phân tích như trên, Hội đồng xét xử thống nhất xác định phần đất tranh chấp 23,7m² thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông T, bà L. Cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là hoàn toàn có căn cứ. Do vậy, không có cơ sở để chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

[2.11] Tuy nhiên, trong phần quyết định của bản án sơ thẩm chưa xác định rõ diện tích mà mỗi bị đơn phải trả lại nguyên đơn là tuyên chưa rõ ràng, khó thi hành án. Do vậy, cần sửa lại nội dung này của bản án sơ thẩm để đảm bảo thuận lợi cho việc thi hành án và giải quyết triệt để vụ án.

[3] *Về chi phí tố tụng*: Tổng chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí định giá tài sản và thu thập các tài liệu, chứng cứ là 8.344.000 đồng. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên các bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng, trong đó mỗi bị đơn phải chịu 50%. Do bà L đã chi tạm ứng nên ông H, ông H1 mỗi người có nghĩa vụ thanh toán lại cho bà L số tiền 4.172.000 đồng.

[4] *Về án phí*:

[4.1] *Án phí dân sự sơ thẩm*: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên các bị đơn ông H và ông H1 mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch. Hoàn trả cho bà L số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[4.2] *Án phí dân sự phúc thẩm*: Kháng cáo không được chấp nhận nên bị đơn ông H phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Phạm Văn H, sửa một phần quyết định của bản án sơ thẩm để đảm bảo giải quyết triệt để vụ án và thuận lợi cho việc thi hành án, cụ thể như sau:

Căn cứ các điều 26, 35, 39, 147, 157, 165, 227, 228, 296 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 468 Bộ luật Dân sự; các điều 26, 166, 170 và 203 Luật Đất đai năm 2013; Điều 26, Điều 27, Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp yêu cầu khởi kiện của bà Luyện Thị L đối với ông Phạm Văn H và ông Nguyễn Văn H1 về “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

1. Công nhận diện tích đất 23,7m² (gồm các điểm tọa độ 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 và 1) thuộc một phần thửa số 597 (cũ là 314) tờ bản đồ số 7, xã T, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, theo Mạnh trích đo địa chính số 38/2022 ngày 30-8-2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà Luyện Thị L và ông Nguyễn Hữu T, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 573943 ngày 12-4-2007 của Ủy ban nhân dân thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

2. Buộc ông Phạm Văn H, bà Đặng Thị T1 phải tháo dỡ tường rào và vật kiến trúc trên diện tích đất 17,4m² thuộc một phần thửa số 597 (cũ là 314) tờ bản đồ số 7, xã T, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, được ký hiệu là lô 597A (gồm

các điểm tọa độ 1, 2, 3, 7, 8, 1) theo Mảnh trích đo địa chính số 38/2022 ngày 30-8-2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (kèm theo bản án), để trả lại cho bà Luyện Thị L và ông Nguyễn Hữu T quyền sử dụng diện tích đất này.

3. Ông Phạm Văn H, bà Đặng Thị T1 và ông Nguyễn Văn H1, bà Vương Thị V phải tháo dỡ tường rào và vật kiến trúc trên diện tích đất 6,3m² thuộc một phần thửa số 597 (cũ là 314) tờ bản đồ số 7, xã T, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, được ký hiệu là lô 597B (gồm các điểm tọa độ 3, 4, 5, 6, 7, 3) theo Mảnh trích đo địa chính số 38/2022 ngày 30-8-2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (kèm theo bản án), để trả lại cho bà Luyện Thị L và ông Nguyễn Hữu T quyền sử dụng diện tích đất này.

4. Về chi phí tố tụng: Ông Phạm Văn H và ông Nguyễn Văn H1, mỗi người có nghĩa vụ thanh toán lại cho bà Luyện Thị L số tiền chi phí tố tụng là 4.172.000 (bốn triệu, một trăm bảy mươi hai ngàn) đồng.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải trả khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

5. Về án phí:

5.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Phạm Văn H và ông Nguyễn Văn H1 phải nộp mỗi người 300.000 (ba trăm ngàn) đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch.

Hoàn trả cho bà Luyện Thị L số tiền 300.000 (ba trăm ngàn) đồng tạm ứng án phí đã nộp, theo Biên lai thu tiền số 0003224 ngày 27-01-2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

5.2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Phạm Văn H phải chịu 300.000 (ba trăm ngàn) đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền 300.000 (ba trăm ngàn) đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp, theo biên lai thu tiền số 0001360 ngày 03 tháng 7 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Ông H đã nộp xong án phí phúc thẩm.

6. Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (26-02-2025).

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.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh BR-VT;
- Sở Tư pháp tỉnh BR-VT;
- TAND Tp. B, tỉnh BR-VT;
- VKSND Tp. B, tỉnh BR-VT;
- Chi cục THADS Tp. B, 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**

(đã ký)

Cao Minh Vỹ