

**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: 53/2025/DS-PT

Ngày 21-3-2025

V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất
và tiền bồi thường, hỗ trợ do bị thu
hồi 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 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: Ông Vũ Duyên Trường - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 14 và 21 tháng 3 năm 2025, 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 271/2024/TLPT-DS ngày 29 tháng 11 năm 2024 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và tiền bồi thường, hỗ trợ do bị thu hồi đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 79/2024/DS-ST ngày 18 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 25/2025/QĐ-PT ngày 17 tháng 01 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 42/2025/QĐ-TA ngày 27 tháng 02 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Hữu Lê Q, sinh năm 1985.

Địa chỉ: Số C đường H, khu phố N, thị trấn N, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:

Ông Bùi Văn H, sinh năm 1970.

Địa chỉ: Thôn H, xã K, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, theo Giấy ủy quyền ngày 20-02-2025 (có mặt).

- Bị đơn: Bà Thạch Thị T, sinh năm 1966.

Địa chỉ: Tổ A, khu phố V, thị trấn N, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:

Ông Đỗ Văn H1, sinh năm 1975.

Địa chỉ: Số C đường H, thị trấn N, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, theo Giấy ủy quyền ngày 05-02-2025 (có mặt).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

Ông Nguyễn Văn H2, sinh năm 1960.

Địa chỉ: Tổ A, khu phố V, thị trấn N, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của ông H2:

Ông Đỗ Văn H1, sinh năm 1975.

Địa chỉ: Số C đường H, thị trấn N, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, theo Giấy ủy quyền ngày 05-02-2025 (có mặt).

- *Người kháng cáo:* Bà Thạch Thị T – Bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Nguyễn Hữu Lê Q trình bày:

Ông Q là chủ sử dụng thửa đất số 18, tờ bản đồ số 94, diện tích 2.200m² tọa lạc tại khu phố V, thị trấn N, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 008525 ngày 12-6-2018. Tháng 05-2022, do Nhà nước mở rộng đường Lê Hồng P nên thu hồi một phần thửa đất. Khi ông đo đạc lại thửa đất trên thì phát hiện hộ liền ranh là bà Thạch Thị T lấn chiếm diện tích khoảng ngang 5,3m x dài 30m, các bên có tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Nguồn gốc và quá trình sử dụng đất: Từ khoảng năm 2014 đến năm 2016 gia đình ông Q cho thuê thửa đất này để nuôi cá. Người thuê có xây một hàng rào để bảo vệ cá, việc xây dựng có thông qua gia đình ông Q. Tuy nhiên, thời điểm xây thì có đo phần chiều ngang đất thấy đủ nên gia đình ông Q sử dụng từ đó đến nay, hàng rào được xây dựng từ mặt đường L đến cuối đất, không phải hàng rào thẳng.

Thời điểm người thuê đất xây hàng rào thì có ông Nguyễn Minh T1 là địa chính thị trấn N giai đoạn 2014 đến nhưng để chỉ và xác định ranh giới của thửa 17 và thửa 19 của bà T, không liên quan đến thửa 18 hiện nay.

Trong đơn khởi kiện, ông yêu cầu bị đơn trả lại diện tích đất khoảng 159m² lấn chiếm, nhưng sau khi có kết quả đo vẽ hiện trạng đất, ông Q xác định lại yêu cầu khởi kiện là: Buộc bà Thạch Thị T phải tháo dỡ, di dời các công trình, tài sản hiện có trên đất đã trả lại cho nguyên đơn phần diện tích đất lấn chiếm thuộc thửa 18 là 82,9 m². Đồng thời, yêu cầu Tòa án công nhận cho nguyên đơn được nhận số tiền bồi thường đối với diện tích đất 19,8m² đã thu hồi mở rộng đường L. Trường hợp bị đơn đồng ý tháo dỡ công trình để trả lại đất thì nguyên đơn đồng ý hỗ trợ số tiền 50 triệu đồng, còn nếu bị đơn không chấp nhận thì đề nghị Tòa án không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

Bị đơn bà Thạch Thị T và người đại diện ông Đỗ Văn H1 trình bày:

Bà Thạch Thị T là chủ sử dụng của nhiều thửa đất, trong đó có thửa 19, tờ bản đồ 94 và thửa 27, tờ bản đồ 94A, thị trấn N, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 066133 do Sở Tài nguyên và Môi

trường tỉnh B cấp ngày 27-9-2017 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 584327 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 13-9-2010.

Nguyên đơn khởi kiện cho rằng bị đơn lấn chiếm và sử dụng diện tích tổng cộng là 102,7 m² (tại phiên tòa phía bị đơn xác định diện tích là 127 m²), trong diện tích đất tranh chấp có phần xây kios diện tích 21,5 m², phần còn lại gồm sân, nhà và một phần đất đã bị thu hồi. Theo nguyên đơn, các diện tích đất này thuộc thửa 18, tờ bản đồ 94 của nguyên đơn nên yêu cầu bị đơn tháo dỡ, di dời các công trình để trả lại đất, thì phía bị đơn không chấp nhận. Vì bà Thạch Thị T có các thửa đất số 19 và 27 tiếp giáp với thửa đất 18 của ông Q. Hai thửa đất này bị đơn nhận chuyển nhượng vào năm 1991 từ ông Trần Văn N và đã sử dụng ổn định từ thời điểm đó đến nay, có ranh giới rõ ràng là bức tường bê tông xây bằng gạch do phía bà Lê Thị B (mẹ ông Q) xây dựng và khi xây có mời cán bộ địa chính thị trấn N xuống chứng kiến. Khi xây bức tường thì bà B là chủ đất cũ có nhờ ông Nguyễn Minh T1 - Cán bộ địa chính thị trấn N xuống và gọi bị đơn xác định lại ranh giới.

Nguồn gốc thửa đất 19, 27 được bà T mua lại từ ông Trần Văn N vào năm 1991, phần đất kế bên là đất của gia đình ông Q. Vào khoảng năm 1992-1993, ông Bảy T2 (cha ông Q) kêu xe chở đất san lấp mặt bằng, đào ao nuôi cá, và cho đóng cọc bê tông kéo hàng rào kẽm gai. Đến năm 2004, ông Q cho xây dựng tường bê tông theo hàng rào cũ. Từ năm 1991 đến nay, bị đơn sử dụng đất ổn định và không có tranh chấp về ranh giới với gia đình ông Q. Việc xây dựng các công trình với phần tiếp giáp mặt đường Lê Hồng P trên phần đất ông Q đang tranh chấp hiện nay thì bức tường bê tông do gia đình ông Q xây vào năm 2004. Đến cuối năm 2005, bị đơn mới xây kiot và căn nhà cấp 4 tiếp giáp với bức tường phân chia ranh giới đất.

Sau đó, ông Q đã xây dựng lại tường rào kiên cố và từ đó đến nay hai bên không tranh chấp. Đến khi có quyết định bồi thường do thu hồi đất thì ông Q mới tranh chấp với bà T. Hiện tại, hàng rào của nhà ông Q vẫn còn nguyên, bị đơn hoàn toàn không lấn chiếm nên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngoài ra, bị đơn có yêu cầu phản tố như sau:

- Đề nghị Tòa án công nhận diện tích khoảng 127 m² thuộc các thửa 18, 19 và 27 tờ bản đồ số 94, tọa lạc tại thị trấn N, huyện C mà ông Nguyễn Hữu Lê Q đang tranh chấp thuộc quyền sử dụng của bà T.

- Đề nghị Tòa án tuyên hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Q đối với phần diện tích đất đang tranh chấp này để cấp giấy chứng nhận cho bà T.

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn H2 trình bày:*

Ông H2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với nhiều thửa đất, trong đó có 02 thửa là thửa 27 và thửa 19, tờ bản đồ 94, 94A liên quan đến phần đất tranh chấp của nguyên đơn. Phần đất này được nhận chuyển nhượng từ năm 1991 và sử dụng ổn định, có ranh giới do phía ông Q xây tường rào để xác lập.

Trên phần đất này, gia đình ông H2 có xây dựng một căn nhà cấp 4 vào năm 2005 để ở.

Năm 2022, khi Nhà nước thu hồi một phần để mở rộng đường L thì gia đình ông đập bỏ một phần căn nhà cũ, sửa chữa lại nhà để ở. Căn nhà này khi đo vẽ có nằm trên phần đất tranh chấp. Ông H2 không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn. Ngoài ra, ông H2 có ý kiến được vắng mặt trong các buổi hòa giải và xét xử tại Tòa án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 79/2024/DS-ST ngày 18 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Hữu Lê Q về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” với bị đơn bà Thạch Thị Tuyết .

2. Công nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 63,7m², thuộc thửa 18, tờ bản đồ số 94, thị trấn N, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Hữu Lê Q. (Diện tích đất 63,7 m² có các điểm góc cạnh A7, A8, A11, A12, A7, theo Mảnh trích đo địa chính của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C lập ngày 28-12-2023).

Buộc bà Thạch Thị T tháo dỡ, di dời các công trình trên đất, trả lại 63,7m² trên cho ông Nguyễn Hữu Lê Q.

3. Công nhận giá trị bồi thường đối với quyền sử dụng đất diện tích 19,8m² thuộc thửa 18, tờ bản đồ số 94, thị trấn N, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cho ông Nguyễn Hữu Lê Q, theo Quyết định thu hồi số 2872/QĐ-UBND ngày 26-9-2022 của Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Ông Nguyễn Hữu Lê Q được quyền liên hệ với Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để tiến hành nhận kinh phí bồi thường, hỗ trợ theo quy định.

4. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Thạch Thị T về việc yêu cầu: Công nhận diện tích 82,9 m² + 19,8 m² thuộc thửa 19 và thửa 27, tờ bản đồ 94, thị trấn N, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (theo kết quả đo đạc của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C lập ngày 28-12-2023) và yêu cầu hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Nguyễn Hữu Lê Q đối với diện tích đất đang tranh chấp (82,9 m²).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo.

Ngày 01-10-2024, bị đơn bà Thạch Thị T 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 yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn (do ông Bùi Văn H đại diện) giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

Bị đơn (do ông Đỗ Văn H3 đại diện) giữ nguyên yêu cầu phản tố và yêu cầu kháng cáo, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

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 nộp trong thời hạn luật định. 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 nguyên đơn, 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 Thạch Thị Tuyết N1 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 ông Nguyễn Văn H2 vắng mặt nhưng đã có người đại diện tham gia phiên tòa. Do vậy, Hội đồng xét xử căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, xử vắng mặt đương sự này.

[1.3] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Do một phần diện tích đất mà các đương sự tranh chấp đã có quyết định thu hồi và phê duyệt kinh phí bồi thường, nên cần xác định đầy đủ quan hệ pháp luật tranh chấp là “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và tiền bồi thường, hỗ trợ do bị thu hồi đất*”.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Thạch Thị T:

[2.1] Về diện tích đất tranh chấp:

Trong quá trình giải quyết vụ án ở cấp sơ thẩm, sau khi có kết quả đo vẽ, nguyên đơn xác định tổng diện tích đất mà nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại là 82,9 m² thuộc thửa đất số 18, tờ bản đồ 94, thị trấn N, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (sau đây gọi tắt là thửa đất số 18) và phần diện tích đất 19,8 m² đã có quyết định thu hồi cũng thuộc thửa đất này, tổng cộng là 102,7m². Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn xác nhận chỉ yêu cầu bị đơn trả lại diện tích đất 63,7m² thuộc thửa đất số 18 (theo các điểm tọa độ A7, A8, C, B, A, A11, A12, A7, tại Mảnh trích đo địa chính của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C lập ngày 20-3-2025) và được nhận khoản tiền bồi thường do bị thu hồi phần diện tích đất 19,8 m² cũng thuộc thửa đất này, tổng cộng là 83,5m². Đối với phần

đất 19,2m² nguyên đơn chỉ ranh ngoài diện tích thửa 18 gồm lô C/19 diện tích 18m² và lô C/27 diện tích 1,2m² thuộc thửa 19 và 27 của bị đơn nên nguyên đơn không tranh chấp và không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn: Tại cấp sơ thẩm, bị đơn yêu cầu Tòa án công nhận diện tích đất khoảng 127 m² thuộc thửa 18 nêu trên và thửa 19, tờ bản đồ số 94, thị trấn N, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (sau đây gọi tắt là thửa đất số 19); thửa 27, tờ bản đồ số 94A, thị trấn N, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (sau đây gọi tắt là thửa đất số 27) mà nguyên đơn đang tranh chấp thuộc quyền sử dụng của bà T và hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho nguyên đơn đối với diện tích đất này. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn xác nhận chỉ phản tố yêu cầu Tòa án công nhận cho bị đơn được quyền sử dụng diện tích đất 63,7m² mà nguyên đơn tranh chấp và được nhận số tiền bồi thường, hỗ trợ đối với diện tích đất 19,8m² đã có quyết định thu hồi và phê duyệt kinh phí bồi thường, ngoài ra không yêu cầu phản tố đối với diện tích đất nào khác.

Do vậy, Hội đồng xét xử chỉ xem xét giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu phản tố của bị đơn đối với diện tích đất 83,5m² nêu trên.

[2.2] Theo lời khai của nguyên đơn và tài liệu, chứng cứ do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C cung cấp (B1 51-65), thì thửa đất số 18 (số cũ là thửa 67) của nguyên đơn có nguồn gốc là của bà Nguyễn Thị C. Năm 1996, bà C chuyển nhượng toàn bộ thửa đất này cho ông Nguyễn Hữu T3 (B) là cha của nguyên đơn nhưng không làm giấy tờ sang nhượng mà chỉ giao nhận đất và tiền cho nhau. Đến ngày 28-5-1998, bà Nguyễn Thị C có đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 67 diện tích 2.020 m². Ngày 03-02-1999, Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Nguyễn Thị C đối với thửa đất trên. Ngày 28-11-2003, bà C được cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 518866 đối với thửa đất trên, với tên thửa mới là thửa 18, diện tích được điều chỉnh thành 2.211,6 m² (đất lúa), theo kết quả khu đo mới tỷ lệ 1/500. Thời điểm này, ông Nguyễn Hữu T3 đã chết nên mẹ ông Q là bà Lê Thị B đã cho ông Q được đứng tên thửa đất số 18. Vì vậy, ngày 17-6-2004, bà Nguyễn Thị C đã ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 18/2.211,6 m² (theo sơ đồ vị trí khu đất tỷ lệ 1/1000 lập năm 2004) cho ông Nguyễn Hữu Lê Q. Ngày 11-8-2004, ông Q được đăng ký sang tên tại trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất này. Sau khi được cập nhật sang tên, ông Q tiến hành làm thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận. Ngày 17-8-2004, Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 646872 đứng tên hộ Nguyễn Hữu Lê Q, tuy nhiên đến ngày 16-3-2015 đã điều chỉnh từ “hộ ông Nguyễn Hữu Lê Q” thành “ông Nguyễn Hữu Lê Q”. Ngày 30-3-2018, ông Q có đơn đăng ký biến động đất đai, xin điều chỉnh diện tích theo bản đồ số hóa năm 2009 của thửa 18 với diện tích 2.200 m² (giảm 11,6m²). Ngày 12-6-2018, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 008525 đứng tên hộ ông Q (năm 2019 đính chính đứng tên ông Nguyễn Hữu Lê Q).

Tuy nguyên đơn không cung cấp được giấy tờ sang nhượng đất của bà C năm 1996, nhưng có cung cấp được 01 bản chính Biên bản xác minh nguồn gốc đất ngày 08-4-1996 (B1 34) của bà Nguyễn Thị C (nguyên đơn khai do bà C giao lại cho nguyên đơn khi bán thửa đất số 67) và 01 Đơn xin đào ao cá ngày 28-02-1998 của ông Nguyễn Hữu T3 (cha nguyên đơn), có xác nhận của Ủy ban nhân dân thị trấn N, huyện C (B 33). Do vậy, có căn cứ xác định gia đình nguyên đơn đã nhận chuyển nhượng thửa đất 18 (cũ là 67) từ bà C vào khoảng năm 1996, nhưng đến năm 2004 mới hoàn tất thủ tục chuyển nhượng theo đúng quy định của pháp luật.

[2.4] Theo lời khai của bị đơn và tài liệu, chứng cứ do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C cung cấp (B1 232-243), thì thửa đất số 19 và 27 của bị đơn có nguồn gốc là của bà Trần Thị B1 tặng cho ông Trần Văn N. Năm 1992, ông N chuyển nhượng lại cho bà Thạch Thị Tuyết T4 đất số 19, năm 1998 thì chuyển nhượng cho bà T thửa đất số 27. Khi chuyển nhượng hai bên không làm giấy tờ mà chỉ giao nhận đất và tiền cho nhau. Ngày 07-5-2002, bà T làm đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất đối với nhiều thửa đất, trong đó có thửa 19, tờ bản đồ số 94, thị trấn N diện tích 710m². Ngày 08-01-2023, bà T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất này. Ngày 27-9-2017, bà T được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 066133 đứng tên hộ bà Thạch Thị T đối với nhiều thửa đất, trong đó có thửa 19 cũng với diện tích 710m².

Đối với thửa 27, tờ bản đồ số 94A: Ngày 18-9-2007, bà T có đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất này với diện tích 138m². Ngày 12-6-2008, bà T được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 27/138m². Ngày 13-9-2010, bà T được cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 584327 đối với thửa đất số 27/137,6m², tờ bản đồ 94A, thị trấn N, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

[2.5] Như vậy, thửa đất số 18 của nguyên đơn được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu năm 1998 còn các thửa đất của bị đơn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu vào các năm 2003 và năm 2008. Vì vậy, ranh giới về mặt pháp lý giữa thửa đất số 18 của nguyên đơn và thửa đất số 19, 27 của bị đơn đã được Cơ quan có thẩm quyền xác định theo bản đồ địa chính từ năm 1998. Sau nhiều lần cấp đổi giấy chứng nhận và điều chỉnh diện tích thì ranh giới này vẫn không thay đổi, diện tích của thửa 18 của nguyên đơn giảm 11,6m², thửa 19 của bị đơn giữ nguyên diện tích, còn thửa 27 của bị đơn giảm 2,4m². Diện tích giảm như trên là không đáng kể so với tổng diện tích của các thửa đất, nguyên nhân là do sai số giữa bản đồ giấy và bản đồ số hóa qua các thời kỳ chứ không phải do sự dịch chuyển về ranh đất trên thực địa.

[2.6] Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nguyên đơn và bị đơn đều không có khiếu nại gì về ranh giới và diện tích đất được cấp giấy, không yêu cầu cơ quan nhà nước điều chỉnh lại ranh giới các thửa đất đã được cấp theo giấy chứng nhận. Do đó, Hội đồng xét xử có căn cứ để xác định ranh giới và

diện tích theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho hai bên là đúng quy định pháp luật.

[2.7] Phía bị đơn cho rằng việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn đối với phần đất tranh chấp là không đúng vì nguyên đơn không sử dụng phần đất này trên thực tế, chính nguyên đơn là người đã xây dựng hàng rào bằng gạch kiên cố từ năm 2004 để làm ranh giới đất giữa hai bên, nên khi bị đơn xây ki ốt và nhà cấp 4 đã xây theo ranh giới mà nguyên đơn tự xác định là đúng quy định của pháp luật. Vì vậy, yêu cầu Tòa án công nhận phần đất tranh chấp cho bị đơn và hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho nguyên đơn đối với phần đất 83,5m² tranh chấp.

[2.8] Xét yêu cầu phản tố trên của bị đơn thì thấy: Cả nguyên đơn và bị đơn đều khai thống nhất ranh giới khi nguyên đơn và bị đơn nhận chuyển nhượng các thửa đất 18, 19, 27 là bờ ruộng giữa các thửa đất trồng lúa. Sau đó, do nguyên đơn đào ao nuôi cá và san lấp ruộng lúa nên đã dựng 1 hàng rào cột bê tông và lưới B40 để làm ranh giới giữa hai nhà. Việc làm hàng rào này do nguyên đơn tự làm, không có thỏa thuận ranh giới với bị đơn. Hiện nay, hàng rào này không còn trên thực địa nên không có căn cứ xác định hàng rào này có đúng ranh giới đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hay không.

Hiện trạng trên các thửa đất tranh chấp còn tồn tại 01 hàng rào bằng gạch xây. Theo nguyên đơn thì hàng rào này do người thuê đất của nguyên đơn là ông Nguyễn Hữu Đ xây dựng vào năm 2014 để bảo vệ ao cá của ông Đ, không phải là ranh giới đất với thửa 19, 27 do hai bên thỏa thuận. Ông Đ xây hàng rào này sau khi bị đơn đã xây dựng ki ốt trên đất tranh chấp vào năm 2005. Do thấy bị đơn đã xây nhà nên ông Đ xây tường rào áp sát vào tường ki ốt của bà T chứ không yêu cầu cơ quan có thẩm quyền đo đạc hoặc cắm mốc giới trước khi xây.

Còn theo bị đơn, bức tường rào này do chính bà Lê Thị B là mẹ nguyên đơn xây dựng vào năm 2004. Khi xây bức tường rào này, bà B có gọi bà T và ông Nguyễn Minh T1 là cán bộ địa chính thị trấn N chứng kiến và xác định ranh giới giữa hai nhà rồi mới xây. Do vậy, đây chính là ranh giới đất thực tế giữa hai bên do chính nguyên đơn xác lập từ năm 2004 đến nay. Năm 2005, bị đơn xây ki ốt và nhà cấp 4 trên phần đất tranh chấp áp sát vào bức tường rào của nguyên đơn đã xây. Do vậy, không thể nói bị đơn lấn đất của nguyên đơn.

[2.9] Xét, về thời điểm nguyên đơn xây dựng bức tường rào bằng gạch thì ngoài lời khai như trên, các bên đương sự không cung cấp được chứng cứ nào khác chứng minh nên Hội đồng xét xử không có căn cứ để xác định chính xác bức tường rào này được xây năm nào. Tuy nhiên, dù bức tường rào này được xây vào năm 2004 như bị đơn khai hay năm 2014 như nguyên đơn khai thì đều là sau thời điểm nguyên đơn và bị đơn đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho thửa 18 và thửa 19. Nhưng các đương sự đều thừa nhận khi nguyên đơn xây dựng bức tường rào này cũng như khi bị đơn xây ki ốt và nhà cấp 4 trên đất tranh chấp thì đều tự xác định ranh giới trên thực địa mà không yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xác định mốc giới theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp,

dẫn đến xây không đúng với ranh giới pháp lý mà Nhà nước công nhận. Vì thế, không có căn cứ để xác định ranh giới thực tế mà nguyên đơn tự xác lập là hàng rào bằng tường gạch là ranh giới hợp pháp giữa đất của nguyên đơn và đất của bị đơn như bị đơn yêu cầu.

Mặt khác, nếu có căn cứ xác định bức tường rào nguyên đơn xây năm 2004 như lời khai của bị đơn, thì tính đến thời điểm nguyên đơn khởi kiện năm 2023 cũng chưa đủ 30 năm để được công nhận ranh giới thực tế theo Điều 175 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[2.10] Do bị đơn xây dựng ki ốt và nhà cấp 4 trên đất tranh chấp nhưng không yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xác định mốc giới theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp, mà chỉ căn cứ vào hàng rào do nguyên đơn đã xây trước nên đã xây dựng không đúng ranh giới đất mà Nhà nước đã công nhận cho các bên. Do vậy, nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải tháo dỡ các công trình, vật kiến trúc trên phần đất này để trả lại đất cho nguyên đơn và nguyên đơn được quyền nhận tiền bồi thường đối với phần đất đã bị thu hồi là hoàn toàn có căn cứ, cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là đúng quy định của pháp luật nên cần chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát, giữ nguyên quyết định này của bản án sơ thẩm. Kháng cáo của bị đơn không có căn cứ nên không được chấp nhận.

[2.11] Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn tự nguyện hỗ trợ cho bị đơn số tiền 50.000.000 đồng để tháo dỡ, di dời tài sản ra khỏi phần đất tranh chấp là phù hợp quy định của pháp luật nên được chấp nhận.

[3] *Về chi phí đo đạc, thẩm định và định giá tài sản:* Tổng chi phí là 8.176.000 đồng, bị đơn phải chịu do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận. Do nguyên đơn đã đóng tạm ứng chi phí trên, nên bị đơn phải có nghĩa vụ hoàn trả lại số tiền trên cho nguyên đơn.

[4] *Về án phí dân sự sơ thẩm:* Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch và phải chịu án phí không có giá ngạch đối với yêu cầu phản tố không được chấp nhận.

Nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch trên số tiền phải trả cho bị đơn.

[5] *Về án phí dân sự phúc thẩm:* Kháng cáo không được chấp nhận nên bà T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Thạch Thị T, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm, ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn:

Căn cứ vào các điều 26, 35, 39, 147, 157, 158, 165, 166, 228 và 296 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 175 Bộ luật Dân sự; khoản 1, Điều 12, Điều 166, Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; Điều 26, Điều 27, Điều 29 Nghị quyết 326/2016/NQ-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 Nguyễn Hữu Lê Q về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và tiền bồi thường, hỗ trợ do bị thu hồi đất*” với bị đơn Thạch Thị Tuyết .

1.1. Công nhận diện tích 63,7m², thuộc thửa 18, tờ bản đồ số 94, thị trấn N, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (theo các điểm tọa độ A7, A8, C, B, A, A11, A12, A7, tại Mảnh trích đo địa chính của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C lập ngày 20-3-2025, kèm theo bản án), thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Nguyễn Hữu Lê Q.

Buộc bà Thạch Thị T và ông Nguyễn Văn H2 tháo dỡ, di dời các công trình xây dựng, vật kiến trúc hiện có trên diện tích đất 63,7m² nêu trên để trả lại cho ông Nguyễn Hữu Lê Quang Q1 sử dụng diện tích đất này.

1.2. Công nhận giá trị bồi thường đối với quyền sử dụng đất diện tích 19,8m² thuộc thửa 18, tờ bản đồ số 94, thị trấn N, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cho ông Nguyễn Hữu Lê Q. Hiện diện tích đất này đã được thu hồi để đầu tư dự án: Đường M - N - Hòa Bình đoạn từ cầu S đến đường G, huyện C (Theo Quyết định thu hồi số 2872/QĐ-UBND ngày 26-9-2022 của Ủy ban nhân dân huyện C).

Ông Nguyễn Hữu Lê Q được quyền liên hệ với Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để nhận kinh phí bồi thường, hỗ trợ theo quy định.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Thạch Thị T về việc yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất diện tích 63,7 m² và 19,8 m² thuộc thửa 19 và thửa 27, tờ bản đồ 94, thị trấn N, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cho bà T (Theo Mảnh trích đo địa chính do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C lập ngày 20-3-2025) và yêu cầu hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Nguyễn Hữu Lê Q đối với diện tích đất đang tranh chấp (63,7 m²).

3. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Hữu Lê Q về việc hỗ trợ cho bà Thạch Thị T và ông Nguyễn Văn H2 số tiền 50.000.000 (năm mươi triệu) đồng chi phí để di dời nhà tạm, vật kiến trúc và tài sản ra khỏi phần đất 63,7 m² nêu trên.

4. Về chi phí tố tụng: Bà Thạch Thị T phải hoàn trả lại cho ông Nguyễn Hữu Lê Q số tiền 8.176.000 (tám triệu, một trăm bảy mươi sáu ngàn) đồng.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành án chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì còn phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Thạch Thị T phải nộp 300.000 (ba trăm ngàn) đồng án phí dân sự sơ thẩm do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận và 300.000 (ba trăm ngàn) đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu phản tố không được chấp nhận, tổng cộng là 600.000 (sáu trăm ngàn) đồng, được khấu trừ vào số tiền 300.000 (ba trăm ngàn) đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0001093 ngày 01-7-2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Bà T còn phải nộp số tiền 300.000 (ba trăm ngàn) đồng.

Ông Nguyễn Hữu Lê Q phải nộp 2.000.000 (hai triệu) đồng án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch, được khấu trừ vào số tiền 300.000 (ba trăm ngàn) đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0000844 ngày 24-02-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Ông Q còn phải nộp số tiền 1.700.000 (một triệu bảy trăm ngàn) đồng.

6. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Thạch Thị T phải chịu 300.000 (ba trăm ngàn) đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ số tiền 300.000 (ba trăm ngàn) đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp, theo Biên lai thu tiền số 0001453 ngày 28-10-2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Bà T đã nộp xong án phí phúc thẩm.

7. Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (21-3-2025).

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 qui 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 qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh BR-VT;
- Sở Tư pháp tỉnh BR-VT;
- TAND H. C, tỉnh BR-VT;
- VKSND H. C, tỉnh BR-VT;
- Chi cục THADS H. C, tỉnh BR-VT;
- CN VPĐKĐĐ H. C, 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

