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: 01/2023/DS-PT
Ngày: 05 - 01 - 2023.
V/v: Tranh chấp quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy giấy chứng nhận 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 Trương Văn Tâm

Các Thẩm phán: Ông Cao Minh Vỹ

Ông Đặng Đức Hào

- Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Lê Thanh Hà – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa- V.T: Bà Thành Thị Linh - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Từ ngày 30 tháng 12 năm 2022 đến ngày 05 tháng 01 năm 2023, 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 109/2022/TLPT-DS ngày 11 tháng 10 năm 2022 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 42/2022/DS-ST ngày 28 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố V.T, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 107/2022/QĐ-PT ngày 25/11/2022, quyết định hoãn phiên tòa số 94/2022/QĐ-PT ngày 08/12/2022, quyết định thay đổi người tiến hành tố tụng số 57/2022/QĐ-TA ngày 30/12/2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà V.T.T.H, sinh năm 1960; địa chỉ: 459/25 T.C.Đ, phường 7, thành phố V.T, tỉnh tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. (Có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà L.H.T, sinh năm 1987; địa chỉ: 154/21A T.C.Đ, phường 7, thành phố V.T, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. (Có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Đ.T.T – Công ty Luật TNHH MTV Đ.T – Đoàn luật sư tỉnh tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. (Có mặt).

- Bị đơn: Ông T.V.T, sinh năm 1973; địa chỉ: 447 T.C.Đ, phường 7, thành phố V.T, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (Có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông N.V.N, sinh năm 1985; bà N.T.Tr, sinh năm 1987; cùng địa chỉ: 427/3 N.A.N, phường 9, thành phố V.T, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. (Có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Ông L.Q.Đ, sinh năm 1958; địa chỉ: 459/25 T.C.Đ, phường 7, thành phố V.T, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (Có mặt).

+ Bà P.T.H1, sinh năm 1979; địa chỉ: 447 T.C.Đ, phường 7, thành phố V.T, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (Có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bà P.T.H1: Ông N.V.N, sinh năm 1985; địa chỉ: 32/15C N.G.T, Phường 12, thành phố V.T, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (Có mặt).

+ Sở T nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - V.T; người đại diện theo pháp luật: Ông N.V.H – Giám đốc. (Vắng mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Sở T nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu: Ông N.T.L, chức vụ tổ trưởng tổ hành chính - tổng hợp Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố V.T. (Có mặt).

- Người làm chứng: Ông P.X.Đg, sinh năm 1961; Địa chỉ: 459/22A (cũ là 459/25) đường T.C.Đ, phường 7, thành phố V.T. (Có mặt).

- Người kháng cáo: Bà V.T.T.H là nguyên đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà V.T.T.H và người đại diện hợp pháp của bà T.H trình bày: Năm 1991, bà T.H và chồng là ông L.Q.Đ nhận chuyển nhượng của ông K.T.C một mảnh đất diện tích 1174m^2 thuộc thửa đất số 49 (cũ 177), tờ bản đồ số 36 (cũ 07) tại địa chỉ số 459/25 T.C.Đ, phường 7, thành phố V.T (gọi tắt là thửa đất số 49). Khi nhận chuyển nhượng hai bên lập đơn xin chuyển nhượng thành quả lao động, kết quả đầu tư có gắn liền việc sử dụng đất; có đo đạc, cắm mốc bằng cọc tre và được Sở Thủy sản xác nhận đơn, cấp sơ đồ vị trí cùng ngày 04-10-1991. Sau khi nhận chuyển nhượng, gia đình bà T.H chưa có nhu cầu sử dụng đất nên đến năm 1993 mới xây dựng tường rào, nhà và ở trên đất cho đến nay. Khi xây dựng tường rào, bà không đo lại diện tích đất. Ngày 18-9-1997, phần đất trên được Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ngày 22-11-1999, bị thu hồi giấy chứng nhận và được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 898427 cho hộ ông L.Q.Đ với cùng diện tích 1.174m^2 đất gồm 230m^2 đất ở và 944m^2 đất nông nghiệp (gọi tắt là giấy chứng nhận số O 898427). Năm 2004, bà T.H và ông Đ chuyển nhượng 171,8m^2 đất gồm 40m^2 đất ở và 131,8m^2 đất nông nghiệp cho ông L.V.H, bà N.T.L. Sau khi chuyển nhượng, bà T.H và ông Đ làm thủ tục chuyển mục đích 40m^2 đất nông nghiệp sang đất xây dựng nhà ở nên diện tích đất còn lại hiện nay của bà T.H và ông Đ là 1002,2m^2 gồm 230m^2 đất ở và 772,2m^2 đất nông nghiệp.

Năm 2019, ông T.V.T, bà P.T.H1 nhận chuyển nhượng thửa đất số 50 cũ, tờ bản đồ số 36 (gọi tắt là thửa 50 cũ) của ông N.T.Th, bà Đ.T.K.V thì bà T.H được bà Thanh H1 cho biết chiều ngang thửa đất số 50 cũ là 15m, trong khi bà T.H biết thửa

đất này (giáp ranh với đất nhà bà) có nguồn gốc do ông K.T.C chuyển nhượng cho ông T.V.K, bà P.T.Q (khi chuyển nhượng đất, mặt tiếp giáp đường hẻm và mặt tiếp giáp khu 5 tầng đều có chiều ngang dài 14m) được Ủy ban nhân dân tỉnh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 549m^2 cho ông K cùng ngày cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình bà T.H. Bà T.H đi sao lục hồ sơ và phát hiện diện tích thửa đất số 49 của gia đình bà T.H chỉ còn 972m^2 đất theo sơ đồ vị trí ngày 10-5-2004 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu; còn thửa đất số 50 được điều chỉnh tăng diện tích thành 596m^2 và sau đó điều chỉnh giảm lại diện tích đất thành 577,2m^2 và chuyển nhượng cho ông T, bà Thanh H1. Bà T.H cho rằng 28,2m^2 đất tăng lên của thửa đất số 50 cũ là phần đất thuộc thửa số 49 còn thiếu; diện tích đất thiếu tương đương với 1m ngang, dài hết đất, vị trí thuộc thửa đất 50 cũ, phần tiếp giáp với tường rào nhà bà. Sau khi đo vẽ thì diện tích đất tranh chấp là 36,9m^2 theo sơ đồ vị trí do Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và môi trường thuộc Sở Tài nguyên và môi trường cấp ngày 03-11-2021 nên bà xác định yêu cầu khởi kiện của bà như sau:

+ Buộc ông T.V.T trả lại cho bà diện tích đất 36,9m^2 thuộc thửa số 50 cũ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CP 931896 (gọi tắt là giấy chứng nhận số CP 931896); yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận số CP 931896 tương ứng với phần đất tranh chấp; hủy một phần chỉnh lý biến động qua tên chủ sử dụng T.V.T, P.T.H1 ngày 25-3-2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố V.T đối với diện tích 36,9m^2 nói trên.

Do sơ đồ vị trí ngày 03-11-2021 cập nhật lại thửa đất mới ngày 29-3-2022 nên bà xác định lại yêu cầu khởi kiện như sau: Buộc ông T.V.T trả lại cho bà diện tích 36,9m^2 đất gồm: 21,7m^2 thuộc thửa số 454, tờ bản đồ số 36, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR949339 cấp ngày 19-7-2019 và 15,2m^2 đất thuộc thửa số 463, tờ bản đồ số 36, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 801127 cấp ngày 10-9-2019 và hủy một phần giấy chứng nhận số CR949339 và số CS 801127 tương ứng với diện tích 36,9m^2 đất nói trên.

Tại Tòa án cấp sơ thẩm, bà T.H xác định ông T.V.K, bà P.T.Q; ông N.T.Th, bà Đ.T.K.V là những chủ sử dụng cũ của thửa đất 50 cũ. Bà không yêu cầu gì đối với những người này, đồng thời không yêu cầu những người này là người làm chứng cho yêu cầu khởi kiện của bà, đề nghị Tòa án căn cứ hồ sơ để xem xét giải quyết theo quy định pháp luật.

- Quá trình tố tụng giải quyết vụ án, bị đơn ông T.V.T và người đại diện hợp pháp của ông T.V.T trình bày: Ngày 19-3-2019, ông T và vợ là bà P.T.H1 nhận chuyển nhượng 577,2m^2 đất thuộc thửa đất số 50 cũ theo giấy chứng nhận số CP 931896, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố V.T điều chỉnh qua tên chủ sử dụng vợ chồng ông T, bà Thanh H1 ngày 25-3-2019. Đất có nguồn gốc và thay đổi diện tích như bà T.H trình bày, tuy nhiên việc bà T.H cho rằng diện tích đất bà T.H thiếu nằm trong thửa đất số 50 là không đúng bởi vì khi bà T.H, ông Đ nhận chuyển nhượng đất từ ông C thì không thể hiện rõ kích thước các cạnh, đường hẻm lúc đó rộng 3,2m. Khi ông Đ, bà T.H làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng 40m^2 đất thì đường hẻm 459 tiếp giáp thửa đất số 49 của ông Đ bà T.H rộng 4,5m và chiều ngang thửa đất số 49 vẫn là 24,40m như hiện nay. Mặt khác, tường rào ranh giới giữa

thửa đất số 49 và 50 do bà T.H xây dựng từ rất lâu và tồn tại cho đến nay, không ai xê dịch nên diện tích đất bà T.H còn thiếu không nằm ở thửa đất số 50 mà thiếu do chừa đất làm đường hẻm. Do đó, bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Quá trình tố tụng giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông L.Q.Đ trình bày: Ông đồng ý với toàn bộ ý kiến và yêu cầu khởi kiện của bà T.H, ông Đ không có yêu cầu nào khác.

- Quá trình tố tụng giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà P.T.H1 trình bày: Sau khi bà T.H tranh chấp đất với bà và ông T thì bà V là người chuyển nhượng đất cho bà Thanh H1 trước đây cho biết trước đây hẻm nhỏ xe hơi không vào được nên bà V và một số nhà hàng xóm có chừa từ 01m đến hơn 01m chiều sâu đất để mở rộng đường cho xe ô tô đi lại được. Bà đồng ý với toàn bộ ý kiến của ông T và đại diện hợp pháp của ông T, ngoài ra bà không có yêu cầu nào khác.

- Quá trình tố tụng giải quyết vụ án, ông N.T.L là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu trình bày: Thửa đất số 50 cũ được Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 099301 ngày 18-9-1997, diện tích 549m^2 cho ông T.V.K, bà P.T.Q; được điều chỉnh lại diện tích là 596m^2 theo thực tế sử dụng, được Sở địa chính tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu xác nhận tại trang 4 giấy chứng nhận số H 099301 ngày 20-01-1998. Tại thời điểm điều chỉnh tăng diện tích, ông K sử dụng hợp pháp, ổn định về ranh giới, không tranh chấp. Hơn nữa, bản đồ địa chính trước thời điểm năm 2002 được đo vẽ bằng phương pháp thủ công, không có độ chính xác cao nên dẫn đến việc diện tích đã cấp giấy chênh lệch so với diện tích thực tế sử dụng. Việc xác nhận điều chỉnh tăng diện tích theo Hướng dẫn số 777/HD-ĐC ngày 03-10-1997 của Sở Địa chính đối với trường hợp có diện tích chênh lệch nhỏ hơn 10% đất nông nghiệp sử dụng ổn định (không phải đất do Nhà nước giao).

Ngày 21-01-1998, ông K, bà Q chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất trên cho ông N.T.T, bà Đ.T.K.V, được Sở Địa chính tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu xác nhận tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông K, bà Q với ông Th, bà V và tại trang 4 giấy chứng nhận số H 099301. Ngày 12-3-2019, ông Th, bà V được Sở T nguyên và Môi trường cấp lại giấy chứng nhận số CP 931896, diện tích 577,2m^2 đất. Việc cấp lại giấy chứng nhận trên là do ông Th bà V có đơn đề nghị cấp lại vì mất giấy chứng nhận; việc cấp lại giấy chứng nhận được quy định tại Điều 77 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15-5-2014 của Chính Phủ. Việc điều chỉnh giảm 18,8m^2 đất do bà V có đơn ngày 28-02-2019 cam kết giảm diện tích đất, chấp nhận diện tích theo số liệu đo đạc thực tế và không ghi nhận tài sản trên đất; được căn cứ tại điểm k khoản 1 Điều 99, khoản 5 Điều 98 Luật Đất đai năm 2013.

Ngày 19-3-2019, ông Th, bà V chuyển nhượng toàn bộ đất trên cho ông T, bà Thanh H1 theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 749 ngày 19-3-2019 của Văn phòng công chứng số 3, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu và được điều chỉnh biến động trong giấy chứng nhận số CP 931896.

Ngày 10-4-2019, Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu hợp 03 thửa đất số 449, 450, 50 cùng tờ bản đồ 36 thành thửa đất số 451, tờ bản đồ số 36,

đồng thời tách thửa 451 thành 4 thửa 452, 453, 454, 455 tờ bản đồ số 36. Ngày 19-7-2019, cấp lại giấy chứng nhận thửa đất 454, 455 tờ bản đồ số 36 do xác định lại diện tích đất ở; ngày 10-9-2019 tách thửa đất số 455 tờ bản đồ số 36 thành 02 thửa 463, 464 tờ bản đồ số 36 và cấp 02 giấy chứng nhận cho chủ sử dụng đất là ông T.V.T và bà P.T.H1. Việc tách hợp các thửa đất trên là đúng quy định pháp luật, được căn cứ vào quy định hợp tách thửa đất của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu ứng với từng giai đoạn.

Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu không có yêu cầu gì trong vụ án này, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

- Tại bản án dân sự sơ thẩm số 42/2022/DS-ST ngày 28 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố V.T đã quyết định như sau:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà V.T.T.H về việc buộc ông T.V.T trả lại cho bà T.H diện tích 36,9m^2 đất, gồm: 21,7m^2, thuộc thửa đất số 454, tờ bản đồ số 36 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR949339 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 19-7-2019 cho ông T.V.T, bà P.T.H1 và 15,2m^2 đất thuộc thửa đất số 463, tờ bản đồ số 36 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 801127 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 10-9-2019 cho ông T.V.T, bà P.T.H1; hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR949339, số CS 801127 tương ứng với diện tích 36,9m^2 đất nói trên.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về chi phí sao lục hồ sơ, thẩm định, định giá Tài sản, án phí, nghĩa vụ do chậm thi hành án và quyền kháng cáo.

- Ngày 11/7/2022 bà V.T.T.H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết: Buộc gia đình ông T.V.T trả lại cho gia đình bà T.H 30,2m^2 đất mà gia đình ông T đã chiếm của bà T.H.

- Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo; bị đơn không chấp nhận yêu cầu khởi kiện và không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn. Các đương sự không thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án và không cung cấp tài liệu, chứng cứ mới.

- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến: Có căn cứ xác định tường rào nguyên đơn xây dựng từ năm 1993 là xây đúng ranh giới và các bên đã sử dụng đất ổn định ranh giới từ năm 1993 đến nay. Phần diện tích đất thiếu của thửa 49, tờ bản đồ số 36 không nằm trong thửa 50 (nay là một phần thửa 454, 463, tờ bản đồ số 36). Do đó, yêu cầu của bà V.T.T.H buộc ông T.V.T trả lại diện tích đất 36,9m^2 theo sơ đồ vị trí ngày 29/3/2022 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu và yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CR949339 cấp ngày 19/7/2019, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CS801127 cấp ngày 10/9/2019 cho ông T.V.T, bà P.T.H1 là không có cơ sở chấp nhận.

Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Xét kháng cáo của bà V.T.T.H:

[1.1] Về nguồn gốc và quá trình sử dụng đất thửa số 49 (cũ 177), tờ bản đồ số 36 (cũ 07), phường 7, thành phố V.T, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu: Theo sự xác nhận của nguyên đơn và tài liệu chứng cứ trong hồ sơ vụ án thể hiện: Năm 1991, bà V.T.T.H và ông L.Q.Đ nhận chuyển nhượng của ông K.T.C diện tích đất 1174m^2 theo "đơn xin chuyển nhượng thành quả lao động, kết quả đầu tư có gắn liền việc sử dụng đất" (BL 128). Ngày 18-9-1997 Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 099304 (gọi tắt là giấy chứng nhận H 099304) diện tích 1.174m^2 cho ông L.Q.Đ (BL137).

Khi đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông Đ không nộp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, đất nên ngày 22-11-1999, Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu ban hành Quyết định số 6019/QĐ-UB thu hồi, hủy bỏ giấy chứng nhận H 099304 và cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 898427 (gọi tắt là giấy chứng nhận O898427) cho hộ ông L.Q.Đ với diện tích 1.174m^2, gồm 230m^2 đất ở và 944m^2 đất nông nghiệp (BL 56, 57).

Năm 2003, bà T.H và ông Đ chuyển nhượng 171,8m^2 đất, gồm 40m^2 đất ở và 131,8m^2 đất nông nghiệp cho ông L.V.H, bà N.T.L được Ủy ban nhân dân thành phố V.T xác nhận ngày 10-3-2004 tại trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 898427, diện tích đất còn lại 1002,2m^2, gồm 190m^2 đất ở và 812,2m^2 đất nông nghiệp (BL 56). Sơ đồ vị trí do Trung tâm kỹ thuật T nguyên môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 10-5-2004 (viết tắt là Sơ đồ ngày 10-5-2004) (BL 143) kèm biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất theo hiện trạng sử dụng đất ngày 23-4-2004 thể hiện phần đất thực tế còn lại của ông Đ, bà T.H là 972m^2.

Ngày 30-6-2004, Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu ban hành Quyết định số 4457/QĐ-UB kèm sơ đồ vị trí đất cùng ngày của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh cho phép ông (bà) L.Q.Đ được chuyển mục đích 40m^2 đất nông nghiệp sang xây dựng nhà ở, được điều chỉnh tại trang 4 giấy chứng nhận số O 898427 (BL 56). Diện tích đất còn lại theo giấy chứng nhận số O 898427 là 1002,2m^2, gồm 230m^2 đất ở và 772,2m^2 đất nông nghiệp; Sơ đồ ngày 30-6-2004 kèm Quyết định trên được can vẽ theo sơ đồ ngày 10-5-2004.

Tòa án đã yêu cầu Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh đo vẽ thửa đất số 49 đồng thời lồng ghép giấy chứng nhận O 898427 vào Sơ đồ ngày 04-10-1991 với sơ đồ vị trí sử dụng hiện nay nhưng Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh không thực hiện được do không có tọa độ nền nên không có cơ sở lồng ghép (BL 114).

Sơ đồ ngày 04-10-1991 thể hiện phần đất nguyên đơn có đặc điểm: Cạnh giáp tường rào khu 5 tầng gồm 02 đoạn ngang là 17,5m và 11,9m; 01 đoạn gấp khúc dài 06m; cạnh giáp đường hẻm gồm một đoạn thẳng và một đoạn lồi lõm không có số

liệu; cạnh giáp đất ông C (thửa đất số 50 cũ) dài 40,8m; cạnh giáp đất ông Tr không có số liệu độ dài; đường đi chung (nay là hẻm 459) đoạn giáp thửa đất số 49 rộng 3,2m.

So sánh các đoạn (17,5m; 6,0m) vị trí cạnh giáp khu 5 tầng tại sơ đồ ngày 04-10-1991 với các đoạn gồm điểm 9, 10, 11, 12 (9,89m; 7,62m; 6,03m) sơ đồ ngày 16-6-2022 và các đoạn gồm điểm 285, 292, 269, 291 (9,88; 7,62m; 6,03m) sơ đồ ngày 10-5-2004 thì hình thể giống nhau và độ dài cạnh thực tế sử dụng hiện nay dài hơn cạnh tương ứng tại sơ đồ ngày 04-10-1991 khoảng 0,01m đến 0,03m (9,89m + 7,62m so với 17,5 và 6,03m so với 6,0m). Do đó, xác định kích thước vị trí đất của nguyên đơn phần giáp khu 5 tầng giữa sơ đồ ngày 16-6-2022 và sơ đồ ngày 04-10-1991 là không thay đổi.

So sánh đoạn giáp đất ông Cỏn tại sơ đồ ngày 04-10-1991 là 40,8m và đoạn 7, 8 và 9 sơ đồ ngày 16-6-2022 là 39,66m. Như vậy cạnh này hiện nay ngắn hơn cạnh theo sơ đồ ngày 04-01-1991 là 1,14m.

Sơ đồ ngày 04-10-1991 có 02 cạnh không thể hiện kích thước. Tòa án đã yêu cầu cơ quan chuyên môn tiến hành phục dựng sơ đồ này nhưng không thực hiện được vì không đủ cơ sở kỹ thuật (BL 559). Tại sơ họa mốc ranh giới thửa đất trong biên bản xác định ranh giới mốc thửa đất ngày 23-4-2004 xác định ranh giới thửa đất ở thực địa theo sự chỉ ranh và mốc ranh giới của ông Đ, do Trung tâm kỹ thuật cung cấp (BL 558), biên bản này là cơ sở cấp sơ đồ ngày 10-5-2004. So sánh số liệu này với Sơ đồ ngày 16-6-2022 thì độ dài cạnh giáp đường hẻm 459 (điểm 6, 7) không đổi là 24,46m, độ dài cạnh giáp thửa 50 cũ (điểm 9, 8, 7) dài hơn 0,09m (22,81m + 16,85m - 39,57m); độ dài cạnh giáp nhà ông H (điểm 1, 2, 3, 4, 5, 6) ngắn hơn 0,037m (7,8m + 7,8m + 7,8m + 12,78m + 0,47m - 36,687m). Như vậy các cạnh nêu trên có độ dài chênh lệch rất nhỏ hoặc không đổi.

Tại bản kê khai đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Đ ngày 09-9-1992 (BL 123, 150), chiều dài các cạnh của thửa đất ông Đ đăng ký là: Bắc giáp đất ông C dài 40,8m; Nam giáp L.H.Tr dài 32m; Đông giáp đất bà S.C dài 29,5m; Tây giáp bờ rào 5 tầng dài 29,5m.

So sánh kích thước các cạnh thửa đất theo Bản kê khai đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Đ ngày 09-9-1992 với kích thước đất hiện nay theo sơ đồ vị trí ngày 16-6-2022, thể hiện:

- Đoạn phía Đông giáp bà S.C là 29,5m theo Bản kê khai đăng ký cấp giấy của ông Đ ngày 09-9-1992, tương ứng với đoạn giáp đường hẻm hiện nay có kích thước 29,58m (gồm đoạn từ điểm 7 đến điểm 6 và phần đất đã chuyển nhượng cho ông H, bà L có chiều ngang là 5,12m theo sơ đồ vị trí ngày 16-6-2022), chênh lệch rất nhỏ là 0,08m.

- Đoạn phía Bắc giáp đất ông C là 40,8m theo Bản kê khai đăng ký cấp giấy của ông Đ ngày 09-9-1992 (phù hợp sơ đồ ngày 04-01-1991 thể hiện đoạn này là 40,8m) và đoạn 7, 8 và 9 theo sơ đồ vị trí ngày 16-6-2022 là 39,66m, đoạn này hiện nay ngắn hơn đoạn theo bản kê khai đăng ký cấp giấy của ông Đ ngày 09-9-1992 là 1,14m.

- Đoạn phía Nam giáp L.H.Tr là 32m theo Bản kê khai đăng ký cấp giấy của ông Đ ngày 09-9-1992, tương ứng hiện nay là đoạn 8,97m + 7,80m + 7,80m + 5,23m = 29,8m theo sơ đồ vị trí ngày 16-6-2022. Đoạn này hiện nay ngắn hơn so với bản kê khai đăng ký của ông Đ ngày 09-9-1992 là 2,2m .

- Đoạn phía Tây giáp bờ rào 5 tầng là 29,5m theo Bản kê khai đăng ký cấp giấy của ông Đ ngày 09-9-1992, tương ứng hiện nay là đoạn 9,10,11,12 và 1 (sơ đồ vị trí ngày 16-6-2022) là 29,32m. Đoạn này hiện nay ngắn hơn theo Bản kê khai đăng ký cấp giấy của ông Đ ngày 09-9-1992 là 0,18m.

Qua việc so sánh trên cho thấy diện tích đất thửa 49 cũ của nguyên đơn giảm so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho nguyên đơn trước đây là do biến động giảm kích thước chiều dài của thửa đất đoạn từ đường hẻm hiện nay đến giáp khu 5 tầng như nêu trên.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà T.H, ông Đ xác nhận kích thước thửa đất của bà T.H, ông Đ phía giáp khu 5 tầng hiện nay không thay đổi so với Sơ đồ ngày 04-10-1991, bị đơn chỉ lấn phần đất phía trước; bà T.H kháng cáo yêu cầu bị đơn trả lại cho bà T.H 30,2m^2 đất trong phần đất tranh chấp 36,9m^2. Bà T.H và ông Đ cũng xác nhận tường rào do bà T.H và ông Đ xây dựng năm 1993 là để xác định ranh giới sử dụng đất của mình, từ trước đến nay bà T.H, ông Đ không sử dụng phần đất tranh chấp.

[1.2] Về nguồn gốc và quá trình sử dụng đất thửa số 50 cũ, tờ bản đồ số 36, phường 7, thành phố V.T: Ông T.V.K, bà P.T.Q nhận chuyển nhượng diện tích đất 549m^2 của ông K.T.C (BL 200), được Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 099301 (gọi tắt là giấy chứng nhận H 099301) ngày 18-9-1997.

Ngày 20-01-1998 được điều chỉnh diện tích là 596m^2 theo thực tế sử dụng được Sở địa chính tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu xác nhận tại trang 4 giấy chứng nhận H 099301 (BL 187).

Ông K, bà Q chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất trên cho ông N.T.Th, bà Đ.T.K.V, được Sở Địa chính tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu xác nhận tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông K, bà Q với ông Th, bà V kèm sơ đồ vị trí và xác nhận tại trang 4 giấy chứng nhận H 099301 cùng ngày 21-01-1998 (BL 187, 194, 197).

Ngày 12-3-2019, ông Th, bà V được Sở T nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp lại giấy chứng nhận số CP 931896, diện tích 577,2m^2 đất, gồm 150m^2 đất ở và 427,2m^2 đất trồng cây lâu năm.

Ngày 19-3-2019, ông Th, bà V chuyển nhượng toàn bộ 577,2m^2 đất trên cho ông T.V.T và bà P.T.H1 được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố V.T điều chỉnh sang tên ông T và bà Thanh H1 ngày 25-3-2019 tại trang 4 giấy chứng nhận số CP 931896 (BL 180). Ngày 10-4-2019, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu hợp 03 thửa đất số 449, 450, 50 thành thửa đất số 451, tiếp theo tách thửa 451 thành 4 thửa 452, 453, 454, 455; ngày 19-7-2019 cấp lại giấy chứng nhận đất thửa số 454, 455 do xác định lại diện tích đất ở; ngày 10-9-2019, tách thửa

đất số 455 thành 02 thửa 463, 464 và cấp 02 giấy chứng nhận cho chủ sử dụng đất là ông T.V.T và bà P.T.H1.

Như vậy, thửa đất số 50 mà ông T, bà Thanh H1 nhận chuyển nhượng của ông Th, bà V nay được điều chỉnh thành thửa 453/1 diện tích 37,9m^2 nằm trong thửa đất số 453 diện tích 144,6m^2, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 685434 cấp ngày 10-4-2019; thửa 454 diện tích 385,9m^2, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR 949339 cấp ngày 19-7-2019; thửa 463 diện tích 76,3m^2, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 801127 và thửa đất 464, diện tích 77,3m^2, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 801128 cấp cùng ngày 10-9-2019. Đối chiếu với hồ sơ Tòa án thu thập và ý kiến của Sở T nguyên và môi trường tỉnh cho thấy việc ông T, bà Thanh H1 nhận chuyển nhượng, tách, hợp thửa đất 50 cũ được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh thực hiện đúng quy định pháp luật.

Đối với việc biến động diện tích đất thửa 50 cũ: Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh xác nhận tại thời điểm điều chỉnh tăng diện tích từ 549m^2 sang 596m^2 thì ông K sử dụng hợp pháp, ổn định về ranh giới, không tranh chấp. Bản đồ địa chính trước năm 2002 đo vẽ bằng phương pháp thủ công, không có độ chính xác cao nên dẫn đến việc diện tích đã cấp giấy chênh lệch so với diện tích thực tế sử dụng và không xác định được diện tích tăng tại vị trí nào của thửa đất. Việc xác nhận điều chỉnh tăng diện tích theo Hướng dẫn số 777/HD-ĐC ngày 03-10-1997 của Sở Địa chính đối với trường hợp có diện tích chênh lệch nhỏ hơn 10% đất nông nghiệp sử dụng ổn định (không phải đất do Nhà nước giao) (BL 340, 470). Việc cấp lại giấy chứng nhận số CP 931896 là do ông Th, bà V có đơn đề nghị cấp lại vì mất giấy chứng nhận được quy định tại Điều 77 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15-5-2014 của Chính Phủ (BL 497). Diện tích đất giảm 18,8m^2 từ 596m^2 xuống 577,2m^2 được xác định theo thực tế sử dụng, thửa đất được xây dựng tường rào cố định, có ranh giới rõ ràng. Việc điều chỉnh giảm 18,8m^2 đất trồng cây lâu năm do có đơn ngày 28-02-2019 của bà V cam kết giảm diện tích, chấp nhận diện tích theo số liệu đo đạc thực tế và không ghi nhận tài sản trên đất, được căn cứ tại điểm k khoản 1 Điều 99, khoản 5 Điều 98 Luật Đất đai năm 2013 (BL 246).

Qua xem xét thẩm định tại chỗ và sự thừa nhận của các bên đương sự, xác định ranh giới giữa thửa đất số 50 cũ và 49 cũ có chung tường rào do bà T.H xây dựng khoảng năm 1993 và các bên căn cứ ranh giới này sử dụng từ đó cho đến nay. Tại thời điểm tăng diện tích đất thửa 50 cũ thì chủ sử dụng các thửa đất số 49 và 50 cũ không có tranh chấp. Việc điều chỉnh tăng diện tích đất có đơn "xem xét lại diện tích đất đang sử dụng" của bà Q, được Ủy ban nhân dân phường 7 xác nhận, được Sở Địa chính xác nhận trang 4 giấy chứng nhận H 099301. Điều này phù hợp với ý kiến của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh về việc thời điểm điều chỉnh tăng diện tích từ 549m^2 sang 596m^2 thì ông K, Q sử dụng hợp pháp, ổn định về ranh giới, không tranh chấp.

Về việc điều chỉnh giảm diện tích từ 596m^2 thành 577,2m^2 do cấp lại giấy chứng nhận do giấy chứng nhận số H 099301 bị mất bản chính và đơn cam kết giảm diện tích và không ghi nhận tài sản trên đất của bà V ngày 28-02-2019 (BL 204, 209, 210).

Như vậy việc tăng, giảm diện tích thửa đất số 50 cũ được thực hiện đúng quy định pháp luật. Ranh giới giữa thửa đất số 49, 50 cũ không thay đổi trong các lần điều chỉnh tăng, giảm diện tích thửa đất số 50 cũ cho đến nay.

Diện tích đất tranh chấp 36,9m^2 thuộc lô B diện tích 21,7m^2 và lô D diện tích 15,2m^2 thửa 454 và 463, tờ bản đồ số 36 (theo sơ đồ vị trí ngày 16-6-2022) được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng cho ông T.V.T, bà P.T.H1, hiện do ông T, bà Thanh H1 đang quản lý sử dụng.

[1.3] Sơ đồ vị trí ngày 16-6-2022 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu là sơ đồ vị trí ngày 29-3-2022 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu nhưng có chỉnh sửa nội dung ghi chú và bảng kê tọa độ do bị nhầm lẫn, do vậy căn cứ sơ đồ vị trí ngày 16-6-2022 để giải quyết.

[1.4] Tại Tòa án cấp phúc thẩm, ông T.V.K, bà P.T.Q xác nhận ông, bà mua nhà và đất khoảng năm 1991 – 1992, đất đã được cắm mốc từ trước, có ranh giới rõ ràng với tứ cận. Trong suốt quá trình ông K, bà Q sử dụng ổn định theo ranh giới có sẵn không tranh chấp với ai. Khoảng năm 1997 ông K, bà Q bán lại nhà và đất cho ông Th và bà V. Từ khi mua đến khi bán hiện trạng đất không thay đổi, ông K, bà Q đã bàn giao nhà và đất đúng khuôn viên ranh giới đã nhận từ ông Cỏn. Việc mua bán đã xong, hiện nay ông K, bà Q không còn quyền lợi gì và không liên quan gì đến đất tranh chấp.

[1.5] Bà V.T.T.H cho rằng thửa đất số 50 cũ có nguồn gốc do ông K.T.C chuyển nhượng cho ông T.V.K, bà P.T.Q, khi chuyển nhượng, mặt tiếp giáp đường hẻm và mặt tiếp giáp khu 5 tầng đều có chiều ngang đất dài 14m, phía bị đơn không thừa nhận nội dung trình bày này của bà T.H, bà T.H không có chứng cứ chứng minh về nội dung trình bày này của mình nên không có căn cứ chấp nhận.

[1.6] Ông P.X.Đg là người làm chứng theo đề nghị của nguyên đơn xác nhận đường hẻm giáp đất bà T.H rộng ra do các hộ đối diện đất bà T.H sử dụng lùi vào và không ảnh hưởng diện tích đất của bà T.H. Nhận thấy: Sự biến động của đường hẻm không là căn cứ để giải quyết vụ án như nhận định ở phần trên nên không xét nội dung trình bày này của ông Đg.

[1.7] Từ phân tích và nhận định trên, có căn cứ xác định bà T.H xây dựng tường rào ranh giới giữa thửa đất số 49, 50 cũ là đúng ranh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đ, bà T.H. Không có căn cứ xác định phần diện tích đất của bà T.H và ông Đ thiếu so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 898427 cấp cho ông Đ, bà T.H là thuộc phần đất lô B sơ đồ vị trí ngày 16-6-2022 thuộc thửa số 454, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR 949339 cấp ngày 19-7-2019 và lô D sơ đồ vị trí ngày 16-6-2022 thuộc thửa đất số 463, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS801127 cấp ngày 10-9-2019 cấp cho ông T, bà Thanh H1; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR 949339 và số CS 801127 cấp cho ông T, bà Thanh H1 đúng quy định pháp luật. Việc bà T.H yêu cầu ông T.V.T trả lại cho bà diện tích 36,9m^2 đất thuộc thửa số 454, 463, tờ bản đồ số 36 và hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR 949339, số CS 801127 tương ứng với diện tích đất 36,9m^2 nêu trên là

không có căn cứ chấp nhận. Không chấp nhận kháng cáo của bà V.T.T.H. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[2] Chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản, sao lục hồ sơ là 15.169.000 đồng: Bà V.T.T.H phải chịu. Đã nộp xong.

[3] Án phí dân sự sơ thẩm: Bà V.T.T.H phải chịu nhưng được miễn do là người cao tuổi; Ông T.V.T không phải chịu.

[4] Án phí dân sự phúc thẩm: Bà V.T.T.H phải chịu nhưng được miễn do là người cao tuổi.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Không chấp nhận kháng cáo của bà V.T.T.H. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 42/2022/DS-ST ngày 28 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố V.T, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu như sau:

Căn cứ vào các Điều 147, 157, 165, 227, 228, 229, khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 166, 167, 170 của Luật đất đai năm 2013; các Điều 12, 26, 27, 29 Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà V.T.T.H về việc: Buộc ông T.V.T trả lại cho bà V.T.T.H diện tích đất 36,9m^2, gồm: 21,7m^2 đất thuộc thửa số 454, tờ bản đồ số 36, phường 7, thành phố V.T theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR 949339 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 19-7-2019 cho ông T.V.T, bà P.T.H1 và 15,2m^2 đất thuộc thửa số 463, tờ bản đồ số 36, phường 7, thành phố V.T theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 801127 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 10-9-2019 cho ông T.V.T, bà P.T.H1, và không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà V.T.T.H về hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR 949339 và số CS 801127 tương ứng với diện tích 36,9m^2 đất nêu trên.

2. Chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản, sao lục hồ sơ là 15.169.000 đồng (mười lăm triệu một trăm sáu mươi chín nghìn đồng): Bà V.T.T.H phải chịu. Đã nộp xong.

3. Án phí dân sự sơ thẩm: Bà V.T.T.H phải chịu 300.000 đồng nhưng được miễn do là người cao tuổi.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà V.T.T.H phải chịu 300.000 đồng nhưng được miễn do là người cao tuổi.

5. 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".

6. Bản án có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh BR-VT;
- TAND TP V.T;
- Chi cục THADS TP V.T;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trương Văn Tâm