

Bản án số: 48/2019/DS-PT

Ngày: 15 tháng 5 năm 2019

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 Trương Văn Tâm

Các Thẩm phán: Ông Trịnh Hoàng Anh

Ông Đoàn Ngọc Thiện

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Hoa – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu: Bà Trần Thị Kiều Oanh - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 15 tháng 5 năm 2019, 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 33/2019/TLPT-DS ngày 23 tháng 02 năm 2019 về việc: “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 72/2018/DS-ST ngày 30 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 67/2019/QĐ-PT ngày 18/4/2019, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị L, sinh năm: 1965; HKTT: ấp 3, xã T, thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. (Có mặt).

2. *Bị đơn:* Bà Bùi Thị A, sinh năm 1962; HKTT: ấp 3, xã T, thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. (Có mặt).

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

- Ông Lê Văn T, sinh năm 1964; HKTT: ấp 3, xã T, thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. (Có mặt).

- Ông Lê Hữu G, sinh năm 1991; HKTT: ấp 3, xã T, thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. (Vắng mặt, có đơn xin vắng mặt).

- Ông Hoàng B, sinh năm 1927; HKTT và trú tại: ấp 3, xã T, thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. (Vắng mặt, có đơn xin vắng mặt).

5. *Người kháng cáo:* Bà Nguyễn Thị L là nguyên đơn và ông Bùi Văn Tý là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện và quá trình tố tụng giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Nguyễn Thị L trình bày: Ngày 05/04/2006, bà được UBND thành phố Bà Rịa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa số 45, tờ bản đồ số 06, xã Tân Hưng, thành phố Bà Rịa, diện tích 5.423,9 m². Ngày 11/9/2007 có dính chính lại diện tích là 5.481,8m², nguồn gốc đất do khai phá. Phía Đông thửa đất giáp thửa đất 172, tờ bản đồ 11 của bà Bùi Thị A. Ranh hai bên là hàng rào bằng trụ bê tông kềm gai. Gia đình bà và bà L vẫn sử dụng ổn định. Năm 2016 bà L nhờ cán bộ địa chính đo lại phần đất của bà B, sau đó bà L tự nhổ hàng rào cũ và rào hàng rào mới lấn qua đất của bà diện tích khoảng 7m² (ngang khoảng 14 m, dài khoảng 0,5m). Bà nhiều lần nói chuyện với bà L về việc bà L tự nhổ ranh cũ, rào ranh mới lấn qua đất của bà là không đúng, bà L không nghe mà còn đánh bà. Vì thế bà yêu cầu bà L phải trả lại cho bà diện tích đất khoảng 7m² (ngang khoảng 14 m, dài khoảng 0,5m). Tuy nhiên theo sơ đồ vị trí mà Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cung cấp bà thống nhất và yêu cầu bà L phải trả cho bà diện tích 8,2m² đã lấn chiếm.

- Quá trình tố tụng giải quyết vụ án, bị đơn bà Bùi Thị A trình bày: Năm 2009, ông Lê Văn T chồng bà L giới thiệu cho bà nhận chuyển nhượng từ ông Hồ Khắc Y diện tích đất ngang 14m, dài 54,6m, diện tích 765,6m² thửa đất số 172, tờ bản đồ số 11, xã Tân Hưng, thành phố Bà Rịa. Tại thời điểm nhận chuyển nhượng đất đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng thể hiện đúng vị trí và diện tích đất, nên bà và ông Tuấn chỉ thực hiện thủ tục sang tên chứ không yêu cầu cơ quan chuyên môn đo đạc lại. Thời điểm đó trên đất đã có bờ kè đá làm ranh giới nên bà nghĩ sẽ không có ai lấn chiếm đất của ai. Đầu năm 2010 bà bắt đầu xây nhà về ở trên thửa đất này. Cuối năm 2010 ông T gọi máy xúc về cào bờ đá để san lấp mặt bằng thì lôi ra một cọc sắt đóng móc của chủ cũ để lại. Tại thời điểm đó bà nói với vợ chồng bà L ranh đất của bà là đến cái cọc móc sắt nhưng vợ chồng bà L không đồng ý vì cho rằng vợ chồng bà đã ở đây lâu năm, ranh đất ai như thế nào ông bà rất rõ và ông bà tự nhổ cọc sắt đó đi. Bà nghĩ chỉ có 50 phân đất nên bà không có tranh giành và rào lại hàng rào bằng trụ bê tông lưới B40. Đến tháng 4/2016 bà yêu cầu địa chính đo đạc diện tích đất của bà thì cán bộ địa chính có xác định diện tích đất của bà đúng tại vị trí cọc sắt. Khi đó vợ chồng bà L không cho cán bộ cắm cọc móc ranh đất của gia đình bà. Sau đó bà đã dời hàng rào gia đình bà ra đúng 50 phân theo đúng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà. Đến tháng 9/2016 gia đình bà L đòi tháo hàng rào nhà bà dời lại 50 phân để cho thẳng với đất nhà ông Q nhưng bà không đồng ý. Nay bà xác định không lấn chiếm đất của bà L nên không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà L.

- Quá trình tố tụng giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn T trình bày: Ông là chồng bà Nguyễn Thị L, ông nhất trí với ý kiến của bà L và không có ý kiến bổ sung.

- Quá trình tố tụng giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ông Lê Hữu G và Ông Hoàng B trình bày: Ông Ghi là con bà B, ông Bạch là chồng bà Lnhất trí với ý kiến của bà B, không bổ sung ý kiến gì thêm.

- Tại bản án dân sự sơ thẩm số 72/2018/DS-ST ngày 30 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố Bà Rịa đã quyết định như sau:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị L về việc đòi lại 8,2m² đất thuộc thửa 172, tờ bản đồ 11, xã Tân Hưng, thành phố Bà Rịa.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ, định giá, cấm mốc, án phí và quyền kháng cáo.

- Ngày 12/12/2018 bà L, ông Tkhang cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết: Sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà L, buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn diện tích đất lấn chiếm là 7m² thửa 172, tờ bản đồ số 11, xã Tân Hưng, thành phố Bà Rịa.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và không cung cấp tài liệu, chứng cứ mới.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến: Nguồn gốc đất bị đơn nằm trong giấy chứng nhận được cấp cho ông Nguyễn Hữu E vào ngày 30/10/2007 thửa số 172/1.337,1m² trong tổng diện tích 7.037,9m² của thửa số 10 tờ bản đồ số 11 và thửa 54 tờ bản đồ số 06. Ngày 20/11/2007 ông E chuyển nhượng cho ông Nguyễn Ngọc S. Ngày 12/8/2008 ông S xin tách thành 2 thửa 175/571,5m² và thửa 172/765,6m². Ngày 15/9/2008 ông S chuyển nhượng thửa 172 cho ông Hồ Khắc Y và ông Đồng Văn X. Ngày 05/05/2010, ông Y cùng vợ là bà Phan Thanh Đ và ông Đồng Văn X, vợ là Bùi Thị N chuyển nhượng cho bà Bùi Thị A trong đó có diện tích đất tranh chấp.

Về đất của nguyên đơn: Có nguồn gốc đất tự khai phá, ngày 16/12/1996 bà Nguyễn Thị L có đơn xin cấp giấy chứng nhận đối với tổng diện tích 9.449,9m² gồm 05 thửa, cụ thể: Thửa số 12, tờ bản đồ 11, diện tích 3.073,8m² và 04 thửa thuộc tờ bản đồ số 6 gồm thửa 43/773.5m²; thửa 44/ 560.0m²; thửa 45/1.910,7m² và thửa 57/3.131,9 m². Ngày 07/9/1998 hội đồng xét duyệt xã đề nghị xét cấp thửa 43, 44, 45 và 57 tổng diện tích 6.376.1m² đến ngày 05/10/1998 bà L được cấp tổng diện tích 6.416,1m² (tăng ở thửa 57/40m² từ 3.131,9m² lên 3.171,9m²). Ngày 29/3/2005 bà L có đơn xin tách thửa 43,44,45,57 thành 2 thửa, thửa 43/992,2m² và thửa 45/5.423,9m². Theo tài liệu do bà L cung cấp thì ngày 11/9/2007 diện tích thửa 45 của bà L được đính chính thành 5.481,8m² tăng 57,9m² do diện tích sử dụng có sự sai lệch. Tại phiên tòa bà L cũng thừa nhận trong quá trình cấp đất ban đầu do có sự sai lệch nên cả ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị L đều đã được chỉnh lý lại đất từ năm 2006 - 2007, trong quá trình chỉnh lý lại giấy chứng nhận QSD đất có cán bộ địa chính đo đạc lại và bà L đồng ý với nội dung chỉnh lý này nên có căn cứ xác định ranh địa chính là ranh thực tế của các chủ sử dụng đất. Ngoài ra, theo lời khai của ông Nguyễn Hữu E thì ranh đất giữa ông E và bà L là hàng bạch đàn cho đến khi chuyển nhượng đất cho ông Nguyễn Ngọc S thì ranh

đất là hàng bạch đàn và cọc sắt nhỏ mà không có bờ kè đá. Do hàng bạch đàn và cọc sắt nhỏ hiện nay không còn, đất của bà L cũng đã được đo vẽ lại khi chỉnh lý lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 45; đồng thời theo Sơ đồ đo vẽ ngày 17/9/2018 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường có lồng ghép với ranh theo bản đồ địa chính xã Tân Hưng năm 2008 thì diện tích đất 8,2m² đất tranh chấp có ranh do bị đơn chỉ trùng với ranh bản đồ địa chính và thuộc thửa 172 do bà L đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vì vậy, bản án sơ thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ.

Đề nghị HĐXX phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bà L và ông T. 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] Diện tích đất tranh chấp 8,2m² thuộc thửa 172, tờ bản đồ 11, xã Tân Hưng, thành phố Bà Rịa (Thể hiện theo sơ đồ vị trí do Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu lập ngày 17/9/2018) có nguồn gốc do ông Nguyễn Hữu E khai hoang và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng năm 1999, ông E chuyển nhượng cho ông Nguyễn Ngọc S ngày 20/11/2007. Sau đó ông S đã làm thủ tục tách thửa 172 thành ba thửa, trong đó có thửa 172, tờ bản đồ 11, diện tích 765,6m². Ngày 15/9/2008, ông S chuyển nhượng cho ông Hồ Khắc Y và bà Phan Thị Thanh Đ diện tích 765,6m² thửa 172, tờ bản đồ 11, xã Tân Hưng nêu trên. Ngày 03/6/2010, bà Đ và ông Y chuyển nhượng cho bà Bùi Thị A, bà L sử dụng cho đến nay.

Theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 45, tờ bản đồ số 06, xã Tân Hưng, thành phố Bà Rịa có nguồn gốc do bà Nguyễn Thị L xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng năm 1996, khi đó là các thửa 43, 44, 45 và 57, tờ bản đồ 06, phường Phước Hưng, thị xã Bà Rịa. Năm 1998 bà L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2005 bà L xin hợp 4 thửa nêu trên lại để tách thành hai thửa trong đó có thửa 45.

Việc cấp giấy chứng nhận quyền thửa 45 của bà L được cấp trước thửa 172 của bà B. Điều này thể hiện việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đúng theo hiện trạng sử dụng đất của bà L và theo đơn xin cấp giấy của bà L. Mặt khác bà L xác nhận đất đã được chỉnh lý lại năm 2006 và bà đồng ý việc chỉnh lý này. Kết quả chỉnh lý đất năm 2006 nêu trên là diện tích đất theo ranh pháp lý của thửa 45 như hiện nay.

[2] Ông Nguyễn Hữu E là chủ sử dụng trước đây của thửa 172 xác định: Ranh đất giữa ông với bà L thời điểm đó không phải là bờ kè đá mà là hàng cây Bạch Đàn. Sau khi ông E chuyển nhượng cho ông S thì ông S và ông T chồng bà L có đóng một cọc sắt nhỏ để giăng dây xác định chiều ngang của thửa đất.

Ông Nguyễn Ngọc S là người nhận chuyển nhượng lại của ông E thừa số 172 xác định: Năm 2007 ông S và hai người bạn cùng nhận chuyển nhượng thửa 172, tờ bản đồ 11, diện tích 1.337,1m² từ ông T. Ranh đất giữa đất ông và đất bà L là cọc sắt nhỏ thô sơ.

Bà Phan Thị Thanh Đ là người nhận chuyển nhượng thửa 172 từ ông S xác nhận: Sau khi nhận chuyển nhượng đất bà có đóng những trụ bê tông để giữ đất, bờ kè đá do gia đình bà làm để giữ đất nhưng bờ bê đá nằm trong hay ngoài những trụ bê tông hay không thì bà không nhớ.

Qua xem xét thẩm định tại chỗ xác định cọc sắt và bờ kè đá không còn, trên đoạn từ điểm 3 đến điểm 4 của sơ đồ vị trí đất tranh chấp có 3 cọc bê tông 50cm. Bà L xác nhận các cọc này do chủ cũ trồng, khi bà nhận chuyển nhượng diện tích đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng, khi đó bà tưởng ranh giới đất là hàng cọc bê tông do chủ cũ làm, năm 2016 bà phát hiện có cọc sắt làm ranh cũ đúng như ranh đất bà làm hiện nay, sau khi kiểm tra bà xác định được phần đất tranh chấp là của bà nên bà đã làm hàng rào như hiện nay.

Hợp đồng chuyển nhượng đất của các bên đối với thửa 172 là chuyển nhượng nguyên thửa, không bàn giao ranh mốc. Việc xác định ranh mốc của các bên khi chuyển nhượng chỉ là tạm thời, ông E và ông S chủ cũ xác định chuyển nhượng đất theo diện tích vị trí theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ranh mốc là cọc sắt nay không còn, không xác định được vị trí, sau này bà Đường nhận chuyển của ông S tự xác định trồng cọc tạm để sử dụng, không kiên cố, chưa xác định chính xác vị trí đất thuộc quyền sử dụng của mình. Lời khai của bà L và bà Đ về việc ngoài phần cọc chôn tạm bà Đ còn xếp bờ kè đá nổi làm ranh, phù hợp với việc sau này các bên có thể xác định lại cho đúng diện tích đất để sử dụng.

Ủy ban nhân dân thành phố Bà Rịa xác nhận việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà L và bà L đúng quy định của pháp luật. Không có căn cứ xác định bà L sử dụng phần đất tranh chấp trước khi các bên được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà L và ông T cho rằng do đo đạc để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không chính xác nên các bên sử dụng thực tế khác với ranh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không có chứng cứ để chứng minh.

Như vậy chủ cũ là ông E và ông S xác nhận cột mốc của thửa 172 là cọc sắt nhỏ hiện nay không còn, chủ sau này là bà Đ mới trồng trụ bê tông nhỏ và xếp bờ kè đá nổi làm hàng rào tạm không kiên cố, các lần chuyển nhượng đất là chuyển nhượng nguyên thửa, không xác định lại ranh mốc, phù hợp với lời khai của bà L là trước đây chỉ là xác định tạm, sau này có điều kiện xác định lại để sử dụng. Như vậy có cơ sở xác định diện tích đất đang tranh chấp 8,2m² thửa 172, tờ bản đồ 11, xã Tân Hưng, thành phố Bà Rịa thuộc quyền sử dụng của bà B. Không có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà L về việc yêu cầu bà L trả lại cho bà L 8,2m² đất nêu trên. Án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà L là có căn cứ.

Từ nhận định trên, không chấp nhận kháng cáo của bà L và ông T. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Về chi phí đo đạc, định giá, cắm mốc, xem xét thẩm định tại chỗ, sao lục hồ sơ tại Tòa án cấp sơ thẩm là 9.000.000đ (Chín triệu đồng): Do yêu cầu của bà L không được chấp nhận nên bà L phải chịu và đã nộp xong.

[4] Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ tại Tòa án cấp phúc thẩm là 1.000.000đ (Một triệu đồng): Bà L phải chịu và đã nộp xong.

[5] Án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu của bà L không được chấp nhận nên bà L phải chịu án phí không có giá ngạch là 300.000đ.

[6] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của bà L và ông T không được chấp nhận nên bà L và ông T phải chịu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị L và ông Lê Văn T. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 72/2018/DSST ngày 30 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu như sau:

Căn cứ vào Điều 147, 157, 165, khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 166, điểm b khoản 2 Điều 203 Luật đất đai; Điều 26, 27, 29 Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị L về việc yêu cầu bà Bùi Thị A trả lại 8,2m² đất thuộc thửa 172, tờ bản đồ 11, xã Tân Hưng, thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (Vị trí, diện tích đất thể hiện theo sơ đồ vị trí ngày 17/9/2018 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu).

2. Chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản, cắm mốc tại Tòa án cấp sơ thẩm là 9.000.000đ (Chín triệu đồng): Bà Nguyễn Thị L phải chịu và đã nộp xong.

3. Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ tại Tòa án cấp phúc thẩm là 1.000.000đ (Một triệu đồng): Bà Nguyễn Thị L phải chịu và đã nộp xong.

4. Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị L phải chịu 300.000 (Ba trăm nghìn đồng), trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ theo biên lai thu số 0009202 ngày 13/10/2017 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Bà Rịa. Bà L đã nộp đủ.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị L và ông Lê Văn T phải chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng), trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ

theo biên lai thu số 0009725 ngày 21/12/2018 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Bà Rịa. Bà L và ông T đã nộp đủ.

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

“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;
- VKSND TP. Bà Rịa;
- TAND TP. Bà Rịa;
- Chi cục THADS TP. Bà Rịa;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(đã ký)

Trương Văn Tâm