TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - hạnh phúc**

Bản án số: 285/2018/DS-PT
Ngày 19-9-2018
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

***- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có*:**

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Đắc Minh.

Các Thẩm phán: Ông Huỳnh Công Lý.

Ông Nguyễn Văn Minh.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Bích Phượng - Thư ký, Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh:. Ông Trần Ngọc Đảm - Kiểm sát viên tham gia phiên toà.

Ngày 26 tháng 03 năm 2018 tại trụ sở, Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 421/2017/TLPT-DS ngày 15 tháng 12 năm 2017 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 29/2017/DS-ST ngày 21 tháng 9 năm 2017 của Toà án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1176/2018/QĐ-PT ngày 24 tháng 8 năm 2018 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Bùi Ngọc O, sinh năm 1952 (vắng mặt).

Bà Vũ Thị T, sinh năm 1960 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn theo Giấy ủy quyền ngày 04/5/2018*:* Ông Vũ Đắc H (có mặt).

Địa chỉ: 25 Ngô Đức Kế, Phường A2, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Bị đơn: Ông Hoàng Xuân N, sinh năm 1958 (vắng mặt).

Bà Lê Thị K, sinh năm 1962 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: phường A1, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn theo Giấy ủy quyền ngày 11/10/2017: Ông Nguyễn Thanh T (có mặt).

Địa chỉ: Phường A2, thành phố V.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Ủy ban nhân dân (UBND) thành phố V (có văn bản xin xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: Phường A3, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Người làm chứng:

- Ông Nguyễn Tất C, sinh năm 1960 (vắng mặt).

Địa chỉ: phường A4, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

- Ông Lưu Thanh X, sinh năm 1932 (vắng mặt).

Địa chỉ: phường A3, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

- Ông Vũ Văn P, sinh năm 1956 (vắng mặt).

Địa chỉ: Phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

- Ông Đào Trung N, sinh năm 1974; bà Lê Thị D, sinh năm 1981 (vắng mặt); Địa chỉ: phường LB, Quận E, thành phố Hồ Chí Minh.

- Ông Lê Văn Đ, sinh năm 1984; bà Trần Thị Kim C1, sinh năm 1983 (vắng mặt); Địa chỉ: Nông trường I, huyện G, Gia Lai.

- Ông Phạm Minh T1, sinh năm 1985 (vắng mặt).

Địa chỉ: Xã E1, huyện F, tỉnh Thái Nguyên.

- Ông Lê Văn L1, bà Lê Thị T2 (vắng mặt).

Địa chỉ: phường A3, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu

7. Người kháng cáo: Bị đơn ông Hoàng Xuân N và bà bà Lê Thị K.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nguyên đơn là ông Bùi Ngọc O, bà Vũ Thị T trình bày:

Ngày 27/3/2010, ông, bà có nhận chuyển nhượng 700m^2 đất tại hẻm số 888, đường 30/4, phường A31, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu của ông Vũ Văn P. Các bên chỉ lập biên bản đặt cọc bằng giấy viết tay, chưa có cơ quan nào xác nhận. Tại thời điểm chuyển nhượng thì diện tích đất này vẫn đứng tên ông Lưu Thanh X là chủ đất cũ. Ông P nhờ người cháu là anh Đỗ Văn Hùng đứng tên ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/12/2002 với ông X, hợp đồng được UBND Phường A31 xác nhận.

Khi chuyển nhượng lại cho ông O, ông P có giao cho ông O hợp đồng chuyển nhượng nêu trên và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông X cùng với sơ đồ vị trí đất của ông X. Khuôn viên đất nhận chuyển nhượng đã được ông P xây tường rào bao quanh đất trước đó nhưng do bão năm 2006 làm sập chỉ còn lại móng đá. Khi chuyển nhượng cho ông O, ông P là người trực tiếp chỉ ranh trên thực địa nhưng không lập biên bản.

Khoảng năm 2012, ông Nguyễn Tất C cùng ông P, ông O gặp ông X để làm thủ tục hợp thức hóa hồ sơ chuyển nhượng đất. Ngày 22/10/2012, phần đất trên được UBND thành phố V cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu

nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK y cho ông Lưu Thanh X, mang số thửa 220, tờ bản đồ số 40. Ngày 10/11/2012 được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất xác nhận chuyển nhượng cho ông Bùi Ngọc O, bà Vũ Thị T tại trang 4 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK y.

Giáp ranh với thửa đất của ông O là thửa đất số 177, tờ bản đồ số 40 của ông Hoàng Xuân N và bà Lê Thị K. Ông O cho rằng tại thời điểm ký Hợp đồng chuyển nhượng với ông Lưu Thanh X để hợp thức hóa hồ sơ thì thửa đất 220 của ông O và thửa đất 177 của ông N, bà K là đất trống.

Do chưa thống nhất về ranh giới nên ông O và ông N, bà K ký Hợp đồng yêu cầu Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đến đo đạc và cắm mốc trên thực địa cho mỗi bên theo tọa độ trong Giấy chứng nhận đăng ký quyền sử dụng đất. Theo kết quả đo đạc, cắm mốc thì tọa độ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa 220 và thửa 177 không chồng lấn nhau nhưng trên thực tế thì ông N, bà K sử dụng đất lấn sang phần đất của ông O. Vì cả hai bên không tự giải quyết được nên ông O, bà T khởi kiện yêu cầu ông N, bà K phải giao trả cho ông bà phần đất mà ông N, bà K đang lấn chiếm sử dụng có diện tích 55,8m^2, thể hiện tại sơ đồ vị trí đất tranh chấp ngày 28-6-2017. Đối với việc ông N, bà K phản tố cho rằng đất chồng lấn nên yêu cầu hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông O thì vợ chồng ông O không đồng ý.

Bị đơn là ông Hoàng Xuân N và bà Lê Thị K trình bày và có đơn yêu cầu phản tố như sau:

Ông N và bà K có thửa đất số 177 giáp ranh với thửa số 220 của ông Bùi Ngọc O và bà Vũ Thị T. Nguồn gốc thửa đất này là của ông Lưu Thanh X, ông X chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Tất C, ông C chuyển nhượng lại cho ông Lê Văn Đ, ông Đào Trung N, ông Phạm Minh T1. Sau đó ông Đ, ông N, ông T1 chuyển nhượng lại cho ông N, bà K. Thời điểm ông N nhận chuyển nhượng thửa đất trên thì bìa đỏ vẫn đứng tên ông C. Đến ngày 27/12/2010 ông N được UBND thành phố V cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD z.

Khi nhận chuyển nhượng đất từ ông Đ, ông N, ông T1, các bên có bàn giao đất và ông Đ, ông N, ông T1 đã chỉ ranh đất cho ông N bà K như sau: Phía giáp ranh đất của thửa 178 có hàng gạch kéo thẳng về bức tường chuồng heo cũ của ông Lưu Thanh X, phía giáp ranh với thửa 220 của ông O có đóng 1 cọc trước và 1 cọc sau cuối ranh đất. Sau khi nhận chuyển nhượng xong ông N đã nhổ hai cọc đó đi để làm hàng rào bằng kẽm gai, sau khi ông O khởi kiện thì ông N mới làm hàng rào gạch và lưới B40 như hiện nay.

Việc nguyên đơn cho rằng gia đình ông lấn sang đất của ông O là không có căn cứ. Hiện gia đình ông đang sử dụng đủ diện tích và đúng ranh mốc theo như Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp. Ông bà không có lấn chiếm đất của ông O nên không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông O. Ông cho rằng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông bà là đúng. Thửa đất số 220 của ông O được UBND thành phố V cấp chồng lấn lên đất của ông bà.

Do đó ông N, bà K có yêu cầu phản tố đề nghị Tòa án hủy một phần chồng lấn của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK y được UBND thành phố V cấp cho ông Lưu Thanh X ngày 22-10-2012, sau đó Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất xác nhận sang tên cho ông Bùi Ngọc O, bà Vũ Thị T ngày 10/11/2012 *(Các BL 47, 48, 66, 71, 74, 129c-d-e,135, 137, 180, 182).*

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là UBND thành phố V thông qua người đại diện hợp pháp trình bày:

Việc UBND thành phố V cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK y ngày 22/10/2012 cho ông Lưu Thanh X là đúng quy định pháp luật. Ông N, bà K yêu cầu hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK y là không có cơ sở.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 29/2017/DS-ST ngày 21/9/2017, Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đã quyết định:

Chấp nhận đơn khởi kiện của ông Bùi Ngọc O và bà Vũ Thị T đối với ông Hoàng Xuân N và bà Lê Thị K về việc tranh chấp quyền sử dụng đất, như sau:

1. Ông Bùi Ngọc O và bà Vũ Thị T được quyền sử dụng diện tích đất 55,8m^2, theo các điểm tọa độ 6-5-9-8-6 tại sơ đồ vị trí thửa đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố V lập ngày 28/6/2017 (đính kèm theo bản án). Đất thuộc quyền sử dụng của thửa 220, tờ bản đồ số 40, hẻm đường 30/4, Phường A31, thành phố V, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK y ngày 22/10/2012 cấp cho ông Lưu Thanh X, chỉnh lý tại trang 4 sang tên ông Bùi Ngọc O và bà Vũ Thị T ngày 10/11/2012.

2. Ông Hoàng Xuân N, bà Lê Thị K phải giao trả diện tích đất 55,8m^2 nêu trên cho ông Bùi Ngọc O, bà Vũ Thị T và phải tháo dỡ hàng rào (có một đoạn là tường gạch và một đoạn là lưới B40) trên phần đất này để đảm bảo quyền sử dụng đất của ông O, bà T.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Hoàng Xuân N và bà Lê Thị K về việc hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK y ngày 22-10-2012 cấp cho ông Lưu Thanh X, chỉnh lý tại trang 4 sang tên ông Bùi Ngọc O và bà Vũ Thị T ngày 10/11/2012.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về chi phí đo vẽ, thẩm định tại chỗ, định giá, án phí và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 02 tháng 10 năm 2017, bị đơn là ông Hoàng Xuân N và bà Lê Thị K có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, đại diện theo ủy quyền của bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, giao quyền sử dụng diện tích đất 55,8m^2, theo các điểm tọa độ 6-5-9-8-6 tại sơ đồ vị trí thửa đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố V lập ngày 28-6-2017 cho ông N, bà K. Phía bị đơn chỉ rút yêu cầu phản tố về việc hủy một phần

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK y ngày 22/10/2012 cấp cho ông Lưu Thanh X, chỉnh lý tại trang 4 sang tên ông Bùi Ngọc O và bà Vũ Thị T ngày 10/11/2012.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Tp. Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đã xác định đúng về thẩm quyền giải quyết vụ án, quan hệ pháp luật cần giải quyết, tư cách những người tham gia tố tụng. Việc điều hành phiên tòa đúng thủ tục, trình tự, đảm bảo quyền tranh tụng. Các đương sự có mặt thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định.

Về nội dung vụ án: Thửa 177 của vợ chồng ông N và thửa 220 của vợ chồng ông O đều được tách ra từ thửa 99 của ông Lưu Thanh X, ngay từ đầu đã được tách bạch rõ ràng, qua nhiều lần nhận chuyển nhượng đều theo sơ đồ vị trí đất ban đầu. Đất của vợ chồng ông N được đo vẽ, tách thửa trước đất của vợ chồng ông O, cơ quan đo đạc đã lập Biên bản xác định vị trí có sự xác nhận của các chủ đất liền kề, đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trước khi ông N nhận chuyển nhượng, quy trình cấp Giấy đúng quy định pháp luật. Theo kết quả đo vẽ, phần đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của ông O, đất ông O bị thiếu do ông N rào lại sử dụng. Do vậy, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, chấp nhận việc bị đơn rút yêu cầu phản tố về việc hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK y.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về xem xét thời hạn kháng cáo: Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng ban hành Bản án dân sự sơ thẩm số 29/2017/DS-ST vào ngày 21/9/2017, đến ngày 02/10/2017, bị đơn là ông Hoàng Xuân N và bà Lê Thị K có đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, phù hợp quy định tại khoản 1, Điều 273, Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

Về tố tụng: Ngày 31/8/2018, Tòa án nhân dân thành phố V nhận đơn phản tố đề ngày 26/8/2016 của ông Hoàng Xuân N và bà Lê Thị K, yêu cầu hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK y do Ủy ban nhân dân thành phố V cấp ngày 22/10/2012 cho hộ ông Lưu Xuân Thanh và được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố V ký xác nhận đã chuyển nhượng cho ông Bùi Ngọc O và bà Vũ Thị T ngày 10/11/2012 đối với phần diện tích đất cấp chồng lấn lên diện tích mà gia đình ông N đang sử dụng. Mặc dù chưa thông báo yêu cầu đương sự nộp tạm ứng án phí đối với yêu cầu phản tố nhưng ngày 05/9/2018 Tòa án nhân dân thành phố V vẫn ra Thông báo số 286A/2016/TB-TLVA thụ lý yêu cầu phản tố của ông N và bà K là vi phạm tố tụng. Ngày 07/11/2016, Tòa án nhân dân

thành phố V chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu để giải quyết vụ án theo thẩm quyền. Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án nhân dân cấp tỉnh cũng không phát hiện và khắc phục vi phạm của Tòa án cấp dưới. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền của bị đơn rút yêu cầu phản tố về việc hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK y. Do đó, Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh chỉ rút kinh nghiệm đối với Tòa án sơ thẩm về vấn đề trên.

[2] Về xác định quan hệ tranh chấp: Giữa ông O, bà T và ông N, bà K không có phát sinh quan hệ mua bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mà chỉ phát sinh tranh chấp đất bị lấn chiếm giữa 2 thửa 177 và thửa 220, thuộc tờ bản đồ địa chính số 40. Do vậy, tại phần trích yếu của bản án dân sự sơ thẩm số 29/2017/DS-ST ngày 21 tháng 9 năm 2017 của TAND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu xác định tranh chấp "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" là không đúng, tuy nhiên tại Quyết định số 187/2017/QĐ-SCBSBA ngày 13 tháng 10 năm 2017 của TAND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đã sửa chữa, bổ sung quan hệ tranh chấp của bản án nói trên thành "Tranh chấp quyền sử dụng đất" là phù hợp pháp luật.

[3] Về nội dung vụ án: Tranh chấp đất bị lấn chiếm ranh giữa 2 thửa 177 và thửa 220, cùng thuộc Tờ bản đồ địa chính số 402 được các bên nhận chuyển nhượng lại từ những người mua trước đó đều là mua lại đất của ông Lưu Thanh X mang số thửa 99, tờ bản đồ số 38, diện tích 4.445m^2, có sơ đồ vị trí lập ngày 15/8/2000, ông X đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 425700 ngày 23/10/2000. Các bên đã hoàn thành các quyền và nghĩa vụ, không có tranh chấp, yêu cầu với nhau; hồ sơ liên quan đến nguồn gốc, quá trình chuyển nhượng đất do các đương sự cung cấp và do Tòa án cấp sơ thẩm thu thập được cũng đã rõ, đủ để giải quyết vụ án, nên sự vắng mặt của những người làm chứng tại các phiên tòa sơ thẩm và phúc thẩm không ảnh hưởng đến nội dung vụ án.

[3.1] Trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của 2 thửa 177 (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD z, cấp ngày 27/12/2010) và thửa 220 (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK y, cấp ngày 22/10/2012) đã được UBND thành phố V thực hiện đúng quy định pháp luật đất đai. Sau khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cả nguyên đơn và bị đơn đều không thắc mắc, khiếu nại, phản đối về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tranh chấp chỉ phát sinh sau khi nguyên đơn phát hiện đất bị ông N lấn chiếm và yêu cầu ông N trả lại đất. Cả hai ông N và ông O đã thống nhất thuê Trung tâm Kỹ thuật tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà rịa – Vũng tàu đo đạc và cắm mốc giới trên thực địa cho mỗi bên lần 1 vào ngày 03/01/2013 và lần 2 vào ngày 27/08/2014 có sự chứng kiến của UBND Phường A31, thành phố V. Kết quả đo cho thấy tọa độ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của 2 ông không có sự chồng lấn, nhưng trên thực tế thì ông N đã sử dụng đất lấn sang phần đất của ông O.

[3.2] Về định giá đất và tài sản trên đất: phần đất tranh chấp giới hạn bởi các tọa độ 5-6-8-9-5, có diện tích 55,8m^2, nằm trong thửa 220 của vợ chồng ông O theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK y. Diện tích đất tranh chấp đã được định giá ngày 20/01/2015. Cả hai ông O và ông N không yêu cầu định giá lại. Về tài sản trên phần đất này chỉ có hàng rào do ông N tạo nên, ông N và ông O cũng không yêu cầu định giá, thống nhất nếu Tòa án tuyên phần đất này thuộc về vợ chồng ông O thì vợ chồng ông N sẽ tự dỡ đi, nếu ngược lại thì không ảnh hưởng gì đến hiện trạng.

[3.3] Việc xác định ranh đất trên thực tế: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ do các bên cung cấp đã được thẩm định, cho thấy cả 2 phần đất đã được cấp quyền sử dụng đất đều được tách từ một thửa lớn. Từ khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cả vợ chồng ông O và vợ chồng ông N đều không thắc mắc, khiếu nại, phản đối, cả hai bên vẫn khẳng định việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hai hộ là đúng.

Do vậy, căn cứ vào hồ sơ quản lý đất đai và sơ đồ đo vẽ thực tế đất đang tranh chấp vào ngày 28/6/2017, cho thấy: đất thửa 177 của vợ chồng ông N và thửa 220 của vợ chồng ông O được ông X cùng ký chuyển nhượng một ngày 17/12/2002 cho người nhận lúc đó là ông C (thửa 177) và ông Hùng (thửa 220), nhưng thửa 177 được tách trước thửa 220 vì tại Hợp đồng ông X ký chuyển cho ông Hùng ghi cạnh phía Tây của đất ông Hùng giáp ranh đất ông C, còn Hợp đồng ông X ký chuyển cho ông C thì tứ cận bỏ trống *(BL 120, 85)*. Tại phiên tòa tất cả đều xác nhận thửa 177 tách đầu tiên.

Đất thửa 220 của ông O đang sử dụng được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu tiên số BK y ngày 22/10/2012, vẫn đứng tên ông X, đây là thửa cuối cùng trong tổng số các thửa được tách ra từ thửa 99 cũ của ông X. Sau này ông O được chỉnh lý đứng tên vẫn trên trang 4 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK y. Giữa các bên chuyển nhượng đất không có tranh chấp gì với nhau. Thửa 220 vẫn là đất trống, không có dấu vết gì của việc sử dụng trước đó.

Trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với quy định pháp luật. Hai thửa đất của vợ chồng ông N (thửa 177) và của vợ chồng ông O (thửa 220) không bị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chồng lấn với nhau, được thể hiện rõ trên Trích đo bản đồ địa chính tại các hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK y cấp cho ông Lưu Thanh X, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD z, cấp ngày 27/12/2010 cho ông N; các lần đo đạc và cắm mốc giới trên thực địa của Trung tâm Kỹ thuật tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà rịa – Vũng Tàu cho mỗi bên (lần 1 vào ngày 03/01/2013 và lần 2 vào ngày 27/08/2014); Bản sơ đồ đo vẽ thực tế đất tranh chấp ngày 28/6/2017. Kết quả đo

cho thấy tọa độ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của 2 ông không có sự chồng lấn.

[3.4] Theo sơ đồ đo vẽ thực tế đất tranh chấp ngày 28/6/2017, phần diện tích đất tranh chấp 55,8m^2 hiện nay vợ chồng ông N đang rào lưới B40 nằm toàn bộ trong thửa 220 của vợ chồng ông O. Theo sơ đồ, ranh đất thực tế của vợ chồng ông O phía liền ranh với thửa 210 bên cạnh cũng trùng khớp với ranh giới đất được cấp, không chồng lấn với thửa 210 và giữa thửa 220 của ông O với thửa 210 đã có ranh thực tế là móng và tường ngăn cách, loại trừ khả năng thửa 210 chồng lấn sang đất vợ chồng ông O *(BL 204, 209)*.

[3.5] Về việc xác định yêu cầu của ông N:

Ông C là người đầu tiên được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà hiện nay vợ chồng ông N đang sử dụng cũng xác nhận ranh đất thực tế do các hộ đã sử dụng xê dịch *(BL 112)*; trên sơ đồ đo vẽ đất tranh chấp ngày 28/6/2017, thể hiện vợ chồng ông N sử dụng đất thực tế lùi vào so với ranh đất liền ranh với thửa 178 bên cạnh. Theo vợ chồng ông N thì đó là ranh đất thực tế của ông bà và thửa 178. Nếu vậy là đã có việc sử dụng dịch chuyển ranh đất trên thực tế của chủ sử dụng các lô đất phía ngoài vào đất vợ chồng ông N. Nhưng không vì thế mà vợ chồng ông N đương nhiên đòi dịch chuyển sang đất của vợ chồng ông O cho đủ diện tích được cấp.

Đất của vợ chồng ông N bị thiếu không phải do lỗi của vợ chồng ông O mà do vợ chồng ông N sử dụng không đúng ranh phía bên kia. Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của bị đơn vẫn nhất trí với nguyên tắc đất được cấp đến đâu thì sử dụng đến đấy nhưng lại cho rằng ông O thiếu đất thì phải yêu cầu người chuyển nhượng chịu trách nhiệm và ông O phải tự làm việc với các chủ đất liền kề bên ngoài đất của ông N là không phù hợp. Về nguyên tắc khi quyền lợi hợp pháp của người nào bị xâm phạm thì người đó có quyền yêu cầu bên trực tiếp xâm phạm phải giải quyết. Đất của vợ chồng ông O bị vợ chồng ông N lấn nên có quyền yêu cầu vợ chồng ông N trả phần đất bị lấn.

[4] Từ những phân tích trên, có đủ cơ sở xác định diện tích đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông O theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp. Từ đó, chấp nhận nội dung khởi kiện của vợ chồng ông O, buộc vợ chồng ông N phải tháo dỡ các tài sản trên phần đất này để trả lại diện tích đất cho vợ chồng ông O. Không chấp nhận yêu cầu của vợ chồng ông N về việc hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK y ngày 22/10/2012, chỉnh lý sang tên vợ chồng ông O ngày 10/11/2012.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1, Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015

Tuyên xử: Không chấp nhận đơn kháng cáo bị đơn là ông Hoàng Xuân N và bà Lê Thị K. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 29/2017/DS-ST ngày 21/9/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

1. Ông Bùi Ngọc O và bà Vũ Thị T được quyền sử dụng diện tích đất 55,8m^2, theo các điểm tọa độ 6-5-9-8-6 tại sơ đồ vị trí thửa đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố V lập ngày 28/6/2017 (đính kèm theo bản án). Đất thuộc quyền sử dụng của thửa 220, tờ bản đồ số 40, hẻm đường 30/4, Phường A31, thành phố V, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK y ngày 22/10/2012 cấp cho ông Lưu Thanh X, chỉnh lý tại trang 4 sang tên ông Bùi Ngọc O và bà Vũ Thị T ngày 10/11/2012.

2. Ông Hoàng Xuân N, bà Lê Thị K phải giao trả diện tích đất 55,8m^2 nêu trên cho ông Bùi Ngọc O, bà Vũ Thị T và phải tháo dỡ hàng rào trên phần đất này để đảm bảo quyền sử dụng đất của ông O, bà T.

3. Chi phí đo vẽ, thẩm định tại chỗ, định giá là 7.652.000 đồng *(bảy triệu, sáu trăm năm mươi hai ngàn đồng)* do ông Hoàng Xuân N và bà Lê Thị K phải chịu. Ông Bùi Ngọc O đã tạm ứng trước nên ông N, bà K phải nộp trả cho ông O, bà T.

4. Ông Hoàng Xuân N và bà Lê Thị K, mỗi người phải nộp 300.000 (ba trăm ngàn) đồng án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm các đương sự đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003600 và số 0003501 ngày 05/10/2017 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bà rịa – Vũng Tàu, các đương sự đã nộp đủ.

Các quyết định của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao (1);
- Viện KSND cấp cao tại Tp.Hồ Chí Minh (1);
- Tòa án nhân dân tỉnh BR-VT (1);
- Viện KSND tỉnh BR-VT (1);
- Cục Thi hành án dân sự tỉnh BR-VT (1);
- Nguyên đơn (2);
- Bị đơn (2);
- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (1);
- Lưu VP (3), hồ sơ vụ án (1), NTBP, 14.

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

Nguyễn Đắc Minh