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: 146/2024/DS-PT
Ngày: 18-7-2024
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: Bà Đ Thị Huệ
Các Thẩm phán: Ông Cao Minh Vỹ
Ông Trương Văn Tâm

- Thư ký phiên tòa: Bà Phan Thị Thùy Quyên – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu: Bà Lê Thị Vẹn – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 18-7-2024, 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 39/2024/TLPT-DS ngày 08 tháng 3 năm 2024 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 57/2023/DS-ST ngày 27-10-2023 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu bị kháng cáo, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 116/2024/QĐ-PT ngày 08-3-2024, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 139/2024/QĐ-PT ngày 30-5-2024, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 52/2024/QĐ-PT ngày 21-6-2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Trần Thị Đ, sinh năm 1946 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số 58 đường NĐC, phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

Người đại diện hợp pháp của bà Đ: Ông Đỗ Phú K, sinh năm 1976 (có mặt). Địa chỉ: Số 595 đường C, Phường L, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh, là đại diện uỷ quyền theo Giấy uỷ quyền ngày 18-3-2024.

2. Bị đơn: Ông Bùi Văn Q, sinh năm 1957 và bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1955 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số 330 đường THĐ, phường PN, thành phố B, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

Người đại diện hợp pháp của ông Q, bà C: Ông Phan Minh Đ, sinh năm 1979. Địa chỉ: Tổ 9, ấp T, xã P, huyện L, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, là đại diện uỷ

quyền theo Giấy uỷ quyền ngày 15-4-2024 (có mặt).

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông Trần Thanh H, sinh năm 1972 (có mặt) và bà Bùi Thị Kim L, sinh năm 1982 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số 60 đường NĐC, phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

3.2. Bà Trần Thị Đào L1, sinh năm 1970; Trần Thị Thu L2, sinh năm 1971; Trần Danh Anh M, sinh năm 1972; Trần Thị Bích L3, sinh năm 1975; Trần Danh Quang M1, sinh năm 1978 và Đặng Trung H1, sinh năm 1967 (cùng vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số 58 đường NĐC, phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

3.3. Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Địa chỉ: Số 01 PVĐ, phường PT, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn T - Chủ tịch (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu: Ông Phan Văn M2 – Phó Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường và bà Huỳnh Thị Huệ T1 – Viên chức Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B, là đại diện uỷ quyền theo Giấy uỷ quyền số 02/UBND-VP ngày 03-01-2023 (cùng vắng mặt, bà T1 có đơn xin xét xử vắng mặt).

4. Người kháng cáo: Bị đơn là ông Bùi Văn Q, bà Nguyễn Thị C và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Trần Thanh H, bà Bùi Thị Kim L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai tại Tòa án, nguyên đơn là bà Trần Thị Đ thông qua người đại diện là ông Nguyễn Phú K trình bày:

Bà Trần Thị Đ được Ủy ban nhân dân tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 434613 ngày 05-11-1998 đối với diện tích đất 129,7m^2, thuộc thửa 290 (252 cũ), tờ bản đồ 19 (05 cũ), mang số nhà 58 đường NĐC, phường P, thành phố B.

Ông Bùi Văn Q và bà Nguyễn Thị C sử dụng thửa đất số 287 (237 cũ) tờ bản đồ số 19 (05 cũ), mang số nhà 60 đường NĐC, phường P, thành phố B, bên cạnh nhà bà Đ.

Năm 2011 bà Đ xây dựng lại căn nhà số 58 đường NĐC và tiến hành đo lại phần đất của mình thì phát hiện căn nhà số 60 của ông Q, bà C đã lấn qua một phần đất phía sau nhà bà Đ là phần chữ L với diện tích khoảng 3,11m x 3,73m = 11,5m^2.

Bà Đ có làm đơn yêu cầu Ủy ban nhân dân phường P giải quyết tranh chấp nhưng chưa được Ủy ban phường giải quyết, dẫn đến mâu thuẫn giữa hai gia đình từ đó đến nay.

Đến tháng 3-2021 ông Q, bà C phá dỡ nhà cũ xây lại nhà mới vẫn bao trùm sang phần diện tích đất nêu trên nên bà Đ tiếp tục khiếu nại, được Ủy ban phường P tiến hành hòa giải nhưng không thành. Sau đó bà Đ mới khởi kiện vụ án tại Tòa án.

Theo Mảnh trích đo địa chính số 47-2023 ngày 06-10-2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B (viết tắt là Chi nhánh VPĐKĐĐ thành phố B) bà Đ xác định ông Q đã lấn chiếm 10,1m^2 đất thuộc lô C, từ điểm 1C-2C-3C-4C-5C-6C-1C.

Bà Đ xác định cơ quan nhà nước cấp giấy chứng nhận cho hộ bà Đ và ông Q là đầy đủ, đúng quy định, còn bên ông Q cho rằng Nhà nước cấp giấy chứng nhận cho cả hai hộ không đúng thực tế là không có căn cứ, đồng thời bên ông Q cho rằng năm 1983 khi bà M3 bán nhà đất cho bị đơn thì ghi rõ căn nhà có diện tích 20m x 4,5m bà Đ thấy không đúng. Bởi vì diện tích này ghi chú phía dưới văn bản mua bán sau khi hai bên đã ký, hơn nữa chiều ngang căn nhà thực tế chỉ khoảng 3,9m. không phù hợp với số liệu nêu trên.

Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử buộc ông Q, bà C phải tháo dỡ phần nhà, vật kiến trúc để trả lại diện tích đất 10,1m^2 cho bà Đ. Hoặc trường hợp ông Q, bà C sử dụng đất thì phải thanh toán lại số tiền tương đương với diện tích đất bị lấn chiếm là 1.500.000.000đ (một tỷ năm trăm triệu đồng).

Đối với yêu cầu phản tố của ông Q, bà C thì vụ án thụ lý đã lâu, quá trình giải quyết vụ án đã được Tòa án thu thập chứng cứ đầy đủ và công khai, đã hòa giải nhưng ông Q, bà C không có yêu cầu phản tố. Tuy nhiên, sau khi Tòa án tạm ngừng phiên tòa thì mới có đơn yêu cầu phản tố và nội dung phản tố đều đã được Tòa án công khai chứng cứ và hòa giải, không có gì mới. Do đó, đề nghị không chấp nhận thụ lý yêu cầu phản tố của ông Q, bà C.

Bị đơn là ông Bùi Văn Q và bà Nguyễn Thị C, thông qua người đại diện là ông Trần Thanh H trình bày:

Căn nhà số 60 (663 cũ) NĐC, Khu phố B, phường P, thành phố B có nguồn gốc là của ông Trần Danh Đ1 và bà Nguyễn Thị H2 (cha mẹ chồng bà Đ), khi đó nhà có cấu trúc vách ván, lợp ngói. Năm 1970 ông Đ1, bà H2 bán cho bà Trương Thị M3 ngày 25-11-1970. Đến ngày 24-5-1983 bà M3 bán lại căn nhà này cho bà Nguyễn Thị C. Do nhà đã xuống cấp nên năm 1987 ông Q, bà C đã xây lại nhà bằng tường gạch, mái lợp tôn; tháng 3-2003 làm thêm gác lửng; tháng 11-2006 thì cho vợ chồng con gái là chị Bùi Thị Kim L và anh Trần Thanh H về ở.

Năm 2004 hộ ông Q được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện

tích 40,7m^2, nhưng thực tế trước đây ông Q mua nhà của bà M3 có ghi diện tích nhà 20m x 4,5m bao gồm cả phần đất mà bà Đ tranh chấp. Như vậy diện tích đất trong giấy của ông Q còn thiếu, phần đất bị cấp thiếu chính là 10,1m^2 bà Đ đang tranh chấp. Diện tích 10,1m^2 đất tranh chấp thuộc về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Đ, tuy nhiên thực tế lại nằm trong căn nhà của gia đình ông Q đã mua và sử dụng từ năm 1983 đến nay, hiện vẫn còn bức tường của nhà vệ sinh cũ ông Q để lại ngăn cách giữa hai nhà.

Năm 2012 gia đình bà Đ xây lại căn nhà 3 tầng làm căn nhà của ông Q, bà C bị sụt lún, có nguy cơ sập đổ nên tháng 3-2021 ông Q, bà C dỡ nhà cũ xây lại nhà mới. Quá trình sử dụng nhà, đất từ khi ông Đ1 bán cho bà M3 rồi bán cho bà C đến nay gia đình ông Q không cơi nới thêm ngoài diện tích căn nhà đã mua.

Do đó ông Q, bà C không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Đ. Đề nghị Tòa án hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 434613 do Ủy ban nhân dân tỉnh B cấp ngày 05-11-1998 cho bà Trần Thị Đ, đồng thời công nhận cho bị đơn được quyền sử dụng 10,1m^2 đất mà nguyên đơn tranh chấp.

Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

- Anh Trần Thanh H và chị Bùi Thị Kim L trình bày: Anh H, chị L thống nhất với ý kiến của ông Q, bà C về căn nhà số 60 NĐC nói trên. Do nhà xuống cấp nên năm 2021 anh H, chị L đã dỡ căn nhà cũ xây lại căn nhà mới như hiện nay và vẫn chừa bức tường của nhà vệ sinh ngăn cách với nhà bà Đ (phía sau phần chữ L). Theo anh chị thì diện tích đất mà ông Q, bà C được cấp theo giấy chứng nhận là còn thiếu so với diện tích nhà đất khi ông Q, bà C mua của bà M3.

- Các anh chị Trần Thị Đào L1, Trần Thị Thu L2, Trần Thị Bích L3, Trần Danh Anh M, Trần Danh Quang M1 và Đặng Trung H1 trình bày: Các anh chị xác nhận là người cùng hộ khẩu với bà Trần Thị Đ tại thời điểm năm 1998. Quyền sử dụng đất hộ bà Trần Thị Đ được Ủy ban nhân dân tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 434613 ngày 05-11-1998 đối với diện tích đất 129,7m^2, thuộc thửa 290 (252 cũ), tờ bản đồ 19 (05 cũ), mang số nhà 58 đường NĐC, phường P, thành phố B là thuộc quyền sử dụng của bà Trần Thị Đ, các anh chị không có tranh chấp hay khiếu nại gì liên quan đến vụ án.

- Ủy ban nhân dân (UBND) tỉnh B thông qua người đại diện trình bày tại văn bản ý kiến số 1601-STNMT-VP ngày 24-3-2023 như sau:

Ngày 24-4-1998, bà Đ có đơn xin cấp giấy chứng nhận đối với diện tích đất 129,7m^2 thuộc thửa số 252, tờ bản đồ số 05, phường P, có nêu tứ cận, được UBND phường P xác nhận đủ điều kiện, đề nghị cấp 129,7m^2 đất ở. Kèm theo hồ sơ là Biên bản xác định ranh giới, mốc thửa đất tại thực địa của bà Trần Thị Đ có các chủ sử dụng đất giáp ranh là các ông, bà Bùi Văn Q, Trần Thị H3 và Trần Thị H4 đồng ý ký và được UBND phường P xác nhận ngày 10-3-1997.

Ngày 05-11-1998 UBND tỉnh ban hành Quyết định số 2702-QĐ-UB về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trong đó, bà Trần Thị Đ được cấp Giấy chứng nhận số M 434613 theo quy định tại khoản 3 Điều 23, Điều 26 Luật Đất đai năm 1993.

Ngày 05-12-2000, ông Bùi Văn Q có đơn xin hợp thức hóa quyền sử dụng đối với diện tích đất 40,7m^2 thửa số 237, tờ bản đồ số 05, phường P, được UBND phường P xác nhận đất có nguồn gốc mua lại của bà Trương Thị M3 năm 1983 được UBND thị trấn B chứng thực ngày 07-6-1983 được Phòng Địa chính xác nhận ngày 14-10-2003 và UBND thị xã B xác nhận ngày 05-12-2003. Việc xác nhận dựa trên cơ sở: Giấy bán 01 căn nhà giữa ông Trần Văn Đ1 và bà Trương Thị M3 được Ủy ban hành chính xã P chứng thực chữ ký ngày 25-11-1970 và Giấy bán nhà giữa bà Trương Thị M3 và bà Nguyễn Thị C có xác nhận của UBND thị trấn B ngày 07-6-1983; Sơ đồ vị trí của Phòng Địa chính thị xã B lập ngày 15-12-2003; Biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất tại thực địa của ông Bùi Văn Q đang sử dụng đất, có các chủ sử dụng đất giáp ranh là Trần Thị M4, Trần Thị Đ đồng ý ký được UBND phường P xác nhận ngày 10-3-1997; Hội đồng đăng ký đất họp ngày 31-5-2002 kết luận hộ ông Bùi Văn Q đang sử dụng 40,7m^2 thửa 237, tờ số 5 phường P, đề nghị cho hợp thức hóa quyền sử dụng đất (để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất).

Ngày 11-3-2004 hộ ông Bùi Văn Q được UBND thị xã B cấp Giấy chứng nhận số Đ 040907 đối với thửa 237, tờ bản đồ số 05, phường P, thành phố B theo quy định tại Điều 2, 4, 36 và 37 Luật Đất đai năm 1993.

Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Bùi Văn Q thì ranh giới, diện tích của ông Q được xác định trên cơ sở bản đồ địa chính năm 1998 và ranh giới giáp ranh với thửa 252, tờ bản đồ 05 phường P mà trước đây đã cấp cho bà Đ.

Đề nghị Tòa án căn cứ các tài liệu chứng cứ và quá trình sử dụng đất thực tế của các bên để xét xử theo quy định.

Bản án dân sự sơ thẩm số 57/2023/DS-ST ngày 27-10-2023 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đã tuyên xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Đ đối với ông Bùi Văn Q và bà Nguyễn Thị C. Buộc ông Q, bà C, anh H và chị L phải tháo dỡ phần nhà vật kiến trúc trả lại cho bà Trần Thị Đ diện tích đất 10,1m^2 thuộc thửa 290 (cũ 252), tờ bản đồ 19 (cũ 05) phường P, thành phố B.

Ngoài ra Bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Kháng cáo: Ngày 10-11-2023, bị đơn là ông Bùi Văn Q, bà Nguyễn Thị C và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Trần Thanh H, bà Bùi Thị Kim L có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm với lý do ảnh hưởng đến quyền lợi ích hợp pháp của ông bà. Đề nghị Toà án cấp phúc thẩm sửa toàn bộ Bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận diện tích 10,1m^2 đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng hợp pháp của các ông bà.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện;

- Bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Thanh H, bà Bùi Thị Kim L giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

- Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu có quan điểm về việc giải quyết vụ án như sau:

Việc chấp hành pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử phúc thẩm đúng quy định. Các đương sự có mặt tại phiên tòa phúc thẩm chấp hành tốt quy định pháp luật tố tụng.

Về nội dung vụ án:

Diện tích đất tranh chấp 10,1m^2 thuộc thửa 290 tờ bản đồ số 19 tọa lạc tại phường P đã được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp cho bà Trần Thị Đ vào năm 1996. Tuy nhiên gia đình ông Q, bà C sử dụng từ năm 1983 là trước thời điểm Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Đ nên có cơ sở công nhận diện tích đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của gia đình ông Q, bà C và hiện nay trên phần đất tranh chấp, gia đình ông Q, bà C đã xây dựng xong căn nhà 3 tầng và đưa vào sử dụng. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc ông Bùi Văn Q, bà Nguyễn Thị C, ông Trần Thanh H và bà Bùi Thị Kim L phải tháo dỡ phần nhà vật kiến trúc trên đất, trả lại cho bà Trần Thị Đ 10,1m^2 đất tranh chấp là chưa đúng theo chứng cứ có trong hồ sơ và chưa phù hợp với quy định phát luật.

Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2, Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 chấp nhận kháng cáo của bị đơn, sửa Bản án sơ thẩm số 57/2023/DS-ST ngày 27-10-2023 của Tòa án nhân dân thành phố B theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Diện tích đất tranh chấp 10,1m^2 được thể hiện là Lô C trên Mảnh trích đo địa chính số 47/2023 ngày 06-10-2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B. Hiện nay diện tích đất này đang thuộc về thửa 290, tờ bản đồ số 19 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn từ ngày 05-11-1998. Trên 10,1m^2 này có một phần (phía sau) căn nhà 03 tầng do bị đơn xây và đang sử dụng.

[2] Qua lời khai của nguyên đơn và bị đơn về thực tế nhà đất có tranh chấp thì Hội đồng xét xử xác định được nguồn gốc đất của nguyên đơn ở thửa 290 (cũ 252), tờ bản đồ số 19 (cũ 05) và của bị đơn ở thửa 287 (cũ 237), tờ bản đồ số 19 (cũ 05) trước kia đều có nguồn gốc là của cha mẹ nguyên đơn tách ra thành 02 thửa, cụ thể:

[2.1] Diện tích đất hiện nay bị đơn đang sử dụng thì trước năm 1970 có căn nhà của cha mẹ nguyên đơn và cha mẹ nguyên đơn bán cho bà Trương Thị M3 căn nhà này từ năm 1970. Khi đó hai bên mua bán chỉ ghi là nhà vách ván lợp ngói, không có ghi diện tích, vị trí của nhà và đất. Đến năm 1983 bà M3 bán lại căn nhà này cho bị đơn, cũng là nhà vách ván lợp ngói và có ghi vị trí nhà là số nhà 663 đường PTG, C, Đ, nay là số nhà 60 đường NĐC, phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

[2.2] Phần đất hiện nay nguyên đơn đang sử dụng là phần còn lại sau khi bán cho bà M3 thì cha mẹ nguyên đơn cho nguyên đơn sử dụng, nay là số nhà 58 đường NĐC, phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

[3] Về lịch sử hình thành giấy tờ pháp lý của hai thửa đất nêu trên theo hồ sơ địa chính như sau:

[3.1] Biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất của nguyên đơn và bị đơn cùng ngày 10-3-1997 do Ủy ban nhân dân phường P lập đều chỉ có hình thể thửa đất mà không có tỷ lệ, không có diện tích và chiều dài các cạnh đất nhưng cả nguyên đơn và bị đơn đều vẫn ký giáp ranh đất cho nhau.

[3.2] Tại Đơn không ghi ngày tháng năm của nguyên đơn xin xác nhận nguồn gốc đất và Đơn ghi ngày 25-4-1998 của bị đơn xin xác nhận nguồn gốc đất đều không thể hiện diện tích, chiều dài các cạnh đất, tuy nhiên Đơn của 02 bên đều có xác nhận của đại diện Ban điều hành Khu phố.

[3.3] Đơn xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn ngày 24-4-1998 không ghi chiều dài các cạnh đất, chỉ ghi diện tích xin cấp là 129,7m^2. Đơn xin hợp thức hóa quyền sử dụng đất của bị đơn ngày 05-12-2000 cũng không ghi chiều dài các cạnh đất, chỉ ghi diện tích 40,7m^2. Sau khi có đơn, nguyên đơn được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 05-11-1998, còn bị đơn được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 11-3-2004.

[4] Xem xét Mảnh trích đo địa chính số 47/2023 ngày 06-10-2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B lập dựa vào sự chỉ ranh của nguyên đơn cùng bị đơn và xem xét ranh giới trên bản đồ địa chính cũng như Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của cả hai bên, thấy rằng:

[4.1] Theo bản đồ địa chính cũng như Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của 02 bên thì phần đất tranh chấp 10,1m^2 là phía sau thửa 287, lọt lòng vào phần đất nở hậu hình chữ L của thửa 290 đã cấp cho nguyên đơn.

[4.2] Thửa đất 290 của nguyên đơn do nguyên đơn chỉ ranh đo được 113,9m^2 + các phần nguyên đơn chỉ ranh thiếu so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp gồm 2,3m^2 và 0,6m^2 ở phía sau thửa đất + 2,4m^2 phía giáp với thửa 291 thì có tổng diện tích là 119,2m^2. Nếu cộng cả phần 10,1m^2 đang tranh chấp thì sẽ là 129,3m^2, gần như khớp với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp là 129,7m^2.

[4.3] Thửa đất 287 của bị đơn do bị đơn chỉ ranh đo được 39,7m^2 + phần bị đơn chỉ ranh thiếu so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp là 1,2m^2 thì có tổng diện tích là 40,9m^2, coi như khớp với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp là 40,7m^2.

[4.4] Như vậy, so sánh với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp thì phần đất 10,1m^2 đang tranh chấp phù hợp với quyền sử dụng của nguyên đơn, còn bị đơn không thiếu đất.

[5] Tuy nhiên, xét giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp cho 02 bên thì như trên đã nêu, cơ sở hình thành nên thửa đất của hai bên được dựa trên các tài liệu được xác lập trong tình trạng không có số liệu cụ thể, hai bên ký giáp ranh cho nhau nhưng không biết diện tích, không biết ranh giới và chiều dài các cạnh đất trên giấy tờ mình ký có đúng với thực địa đang sử dụng không nhưng tại Đơn xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của 2 bên lại đều có ghi diện tích xin cấp đúng với diện tích sau này mỗi bên được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng. Tại phiên tòa phúc thẩm, cả nguyên đơn và bị đơn đều khai rằng diện tích của mỗi bên ghi trong đơn xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là do cán bộ xã, phường cung cấp. Như vậy, có sự không hợp lý và không đủ cơ sở để kết luận chính xác diện tích và các cạnh đất ngoài thực địa của 2 bên là đã được thể hiện đúng vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cho hai bên. Bởi vì phần đất tranh chấp 10,1m^2 nằm sau cuối đất của bị đơn nhưng giáp với phần đất đuôi nở hậu hình chữ L của nguyên đơn nên chỉ cần cạnh chiều dài đất của bị đơn tiến lên hay lùi xuống là đã làm thay đổi ranh giới, diện tích của cả 02 thửa đất. Do đó nếu chỉ căn cứ vào các tài liệu trong hồ sơ cấp giấy và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để quyết định đất của ai thì chưa có cơ sở vững chắc mà cần phải xem xét cả quá trình quản lý, sử dụng đất trên thực tế của 02 bên.

[6] Quá trình sử dụng nhà đất cho đến nay, nguyên đơn và bị đơn đều đã xây mới hoặc sửa chữa nhà, không còn nguyên trạng như những năm 1970 và năm 1983 là những thời điểm có sự mua bán, chuyển nhượng nhà đất đầu tiên. Khi xây sửa nhà, giữa hai bên không có xác nhận nào với nhau về ranh giới đất trên thực tế. Do vậy nay mỗi bên đều xác định ranh đất theo ý mình.

[7] Nguyên đơn xác định nhà cũ của nguyên đơn xây dựng từ trước năm 2011 và đến năm 2011 khi tháo dỡ nhà cũ để xây dựng lại nhà mình như hiện nay thì mới tự đo phần đất trong nhà mình và đối chiếu với trích lục bản đồ địa chính năm 2011, nhận thấy nhà của bị đơn lấn sang đất nhà nguyên đơn theo sơ đồ này nên mới bắt đầu tranh chấp đất với bị đơn. Tại phiên tòa phúc thẩm, phía nguyên đơn xác định bức tường từ điểm 3C đến điểm 4C trên sơ đồ vị trí đất tranh chấp là do mâu thuẫn với bị đơn nên nguyên đơn xây vào năm 2011 để ngăn cách 02 nhà, tạo sự riêng tư và bức tường này nguyên đơn xây sát với bức tường do bị đơn xây từ trước năm 2011.

[8] Qua lời trình bày của nguyên đơn như trên thì xác định được nhà cũ của bị đơn đã tồn tại từ trước khi nguyên đơn tháo dỡ và xây sửa lại nhà của nguyên đơn vào năm 2011. Đồng thời khi bị đơn mua nhà của bà M3 tháng 5-1983 có ghi rõ là nhà vách ván lợp ngói, hư hỏng 90% nên bị đơn có căn cứ khi cho rằng sau khi mua nhà về không ở được nên tháng 7-1983 bị đơn phải sửa nhà ngay, thay tường gỗ bằng tường gạch xây, mái lợp tôn thay cho mái ngói trên nền nhà cũ để ở, năm 2003 xây tường cũ cao lên để làm thêm gác lửng, năm 2021 dỡ nhà cũ xây nhà mới nhưng vẫn còn các bức tường cũ phía sau nhà trên phần đất 10,1m^2 nay nguyên đơn đang tranh chấp. Qua thẩm định xem xét tại chỗ của Tòa án thì đúng là có tường nhà cũ của bị đơn như đã nêu và tồn tại như xác định của nguyên đơn nêu trên. Bên cạnh đó, không có chứng cứ nào chứng minh rằng sau khi hai bên đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (năm 1998 và 2004) thì bị đơn mới sửa nhà cũ và lấn sang đất của nguyên đơn nên cần phải chấp nhận thực tế sử dụng đất từ trước thời điểm nguyên đơn xây sửa nhà năm 2011. Từ đó Hội đồng xét xử thấy nguyên đơn chỉ căn cứ vào giấy tờ được xác lập trên cơ sở không có đầy đủ các dữ liệu, thông tin cần thiết như đã phân tích ở mục [3] để yêu cầu bị đơn phải dỡ phần nhà xây kiên cố 03 tầng và giao trả đất cho nguyên đơn là không phù hợp. Với các tài liệu trong hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như trên thì việc cấp 10,1m^2 đất vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn là không đủ căn cứ thuyết phục, lời khai của bị đơn hợp lý so với thực tế, có cơ sở để xác định quyền sử dụng đất 10,1m^2 đang tranh chấp thuộc quyền sử dụng của bị đơn. Do vậy, cần sửa Bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và điều chỉnh giảm 10,1m^2 đất ra khỏi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn.

[9] Bị đơn có yêu cầu phản tố được công nhận quyền sử dụng đối với phần đất đang tranh chấp nhưng không được Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý và giải quyết với lý do đã qua thời điểm được quyền yêu cầu phản tố. Bị đơn có thể liên hệ làm thủ tục xin đăng ký sử dụng và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phần này để cơ quan có thẩm quyền xem xét theo quy định pháp luật về đất đai.

[10] Về chi phí tố tụng là 9.189.000đ, nguyên đơn đã tạm ứng 5.570.000đ. Bị đơn đã tạm ứng 3.619.000đ. Nguyên đơn và bị đơn đều tự nguyện chịu số tiền mình đã nộp và đã nộp xong.

[11] Án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn không phải chịu. Nguyên đơn phải chịu án phí không giá ngạch là 300.000đ nhưng nguyên đơn là người cao tuổi và có đơn xin miễn nên không phải nộp án phí.

[12] Hội đồng xét xử phúc thẩm quyết định sửa Bản án sơ thẩm theo nội dung đã phân tích như trên. Ông Bùi Văn Q, bà Nguyễn Thị C, ông Trần Thanh H, bà Bùi Thị Kim L không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên, căn cứ Khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Điều 26, 147, 148, 293, 313 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 170 Luật Đất đai; Điều 175 Bộ luật Dân sự; Điều 26, 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án,

Tuyên xử:

Chấp nhận nội dung kháng cáo của bị đơn là ông Bùi Văn Q, bà Nguyễn Thị C và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Trần Thanh H, bà Bùi Thị Kim L:

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 57/2023/DS-ST ngày 27-10-2023 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu như sau:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Đ đối với ông Bùi Văn Q và bà Nguyễn Thị C về việc: Buộc ông Bùi Văn Q, bà Nguyễn Thị C, anh Trần Thanh H, chị Bùi Thị Kim L phải tháo dỡ phần nhà, vật kiến trúc để trả lại cho bà Trần Thị Đ diện tích đất 10,1m^2 thuộc thửa 290 (cũ 252), tờ bản đồ 19 (cũ 05) phường P, thành phố B (theo Mảnh trích đo địa chính số 47-2023 ngày 06-10-2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B lập là Lô C, có các điểm tọa độ 1C-2C-3C-4C-5C-6C-1C); Hoặc ông Bùi Văn Q và bà Nguyễn Thị C sử dụng đất thì phải thanh toán cho bà Trần Thị Đ giá trị của 10,1m^2 đất lấn chiếm là 1.500.000.000đồng.

2. Cơ quan có thẩm quyền về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có trách nhiệm thực hiện các thủ tục chỉnh lý Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 434613 do Ủy ban nhân dân tỉnh B cấp cho bà Trần Thị Đ ngày 05-11-1998 theo hướng giảm diện tích 10,1m^2 đất thuộc thửa 290 (cũ 252), tờ bản đồ 19 (cũ 05) phường P, thành phố B. Vị trí, ranh giới phần 10,1m^2 điều chỉnh giảm được thể hiện tại Lô C, có các điểm tọa độ 1C-2C-3C-4C-5C-6C-1C theo Mảnh trích đo địa chính số 47-2023 ngày 06-10-2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B lập.

3. Ông Bùi Văn Q, bà Nguyễn Thị C được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để thực hiện việc làm thủ tục xin đăng ký sử dụng và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng 10,1m^2 đất nêu trên để được xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

4. Chi phí tố tụng là 9.189.000đ: Bà Trần Thị Đ chịu và đã nộp xong 5.570.000đ (Năm triệu, năm trăm bảy mươi ngàn đồng). Ông Bùi Văn Q, bà Nguyễn Thị C tự nguyện chịu và đã nộp xong 3.619.000đ (Ba triệu sáu trăm mười chín ngàn đồng).

5. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Trần Thị Đ phải chịu 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) nhưng được miễn.

- Ông Bùi Văn Q, bà Nguyễn Thị C không phải chịu.

6. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Bùi Văn Q, bà Nguyễn Thị C, anh Trần Thanh H, chị Bùi Thị Kim L không phải chịu. Anh H, chị L được trả lại 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0000840 ngày 17-11-2023 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố B.

7. 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.

Bản án này có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (18-7-2024).

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

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

Đào Thị Huệ