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

Bản án số: 1230/2025/DS-PT
Ngày: 19/9/2025
V/v: Tranh chấp quyền sử dụng đất

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Kim Quy

Các Thẩm phán:

1. Ông Trương Văn Hiền

2. Bà Phạm Thị Thảo

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thuỷ Tiên - Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên toà: Bà Bùi Thị Doan - Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 9 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 25/DSPT ngày 12/02/2025 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất"

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 49/2024/DS-ST ngày 21 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (cũ) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 4341/2025/QĐPT-DS ngày 05 tháng 8 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa số 15400/2025/QĐ-PT ngày 02 29 tháng 8 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Trang Thị X, sinh năm 1946;

Địa chỉ: E ấp A, xã A, huyện L (xã T, huyện L), tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (Nay là 5/2C1 ấp A, xã L, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Hoàng Tiến A, sinh năm 1995; (có mặt)

Địa chỉ: 3 hẻm E, đường N, phường L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (Nay là 3/1 hẻm E, đường N, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh).

2. Bị đơn:

+ Bà Nguyễn Thị Thu S, sinh năm 1981; (có mặt)

+ Ông Nguyễn Văn D, sinh năm 1969;

Đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn D: Bà Nguyễn Thị Kim N (có mặt).

+ Ông Nguyễn Văn M, sinh năm 1935 (đã mất năm 2021);

Cùng địa chỉ: E, ấp A, xã A, huyện L (xã T, huyện L), tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (Nay là 5/7C ấp A, xã L, Thành phố Hồ Chí Minh).

Đại diện theo uỷ quyền của bà Nguyễn Thị Thu S: bà Đỗ Huỳnh Thúy V, sinh năm 1999. (có mặt)

Địa chỉ: A Ấp A, xã T, huyện L, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên lạc: 1946 Q, ấp A, xã L, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông M gồm:

+ Bà Nguyễn Thị X1, sinh năm 1938; (vắng mặt)

Địa chỉ: E, ấp A, xã A, huyện L (xã T, huyện L), tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (Nay là 5/7C ấp A, xã L, Thành phố Hồ Chí Minh).

+ Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1963; (vắng mặt)

Địa chỉ: B, tổ A, khu phố T, thị trấn Đ, huyện Đ (huyện L), tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (Nay là 2597, tổ A, khu phố T, xã Đ, Thành phố Hồ Chí Minh).

+ Bà Nguyễn Thị P, sinh năm 1965; (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp A, xã A, huyện L (huyện L), tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (Nay là Ấp P, xã L, Thành phố Hồ Chí Minh.)

+ Ông Nguyễn Văn D, sinh năm 1969; (vắng mặt)

Địa chỉ: E, ấp A, xã A, huyện L (xã T, huyện L), tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (Nay là 5/7C ấp A, xã L, Thành phố Hồ Chí Minh).

+ Bà Nguyễn Thị Ngọc T, sinh năm 1972; (vắng mặt)

Địa chỉ: Âp A, xã A, huyện L (huyện L), tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Nay là Ấp P, xã L, Thành phố Hồ Chí Minh.

+ Bà Nguyễn Thị Thu V1, sinh năm 1975; (vắng mặt)

Địa chỉ: Áp A, xã A, huyện L (huyện L), tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Nay là Ấp P, xã L, Thành phố Hồ Chí Minh.

+ Bà Nguyễn Thị Thu M1, sinh năm 1977; (vắng mặt)

+ Bà Nguyễn Thị Thu S, sinh năm 1981; (có mặt)

Cùng địa chỉ: E, ấp A, xã A, huyện L (xã T, huyện L), tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (Nay là 5/7C ấp A, xã L, Thành phố Hồ Chí Minh).

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

+ Bà Nguyễn Thị X1, sinh năm 1938; (vắng mặt)

Địa chỉ: E, ấp A, xã A, huyện L (xã T, huyện L), tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (Nay là 5/7C ấp A, xã L, Thành phố Hồ Chí Minh).

+ Ủy ban nhân dân huyện L (Nay là xã L, Thành phố Hồ Chí Minh). Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng: Ủy ban nhân dân xã L, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

Địa chỉ: 1939, Q, xã L, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Người làm chứng:

- Ông Nguyễn Văn Ba S1 năm 1963; bà Nguyễn Thị N1, sinh năm 1962

Cùng địa chỉ: 5/6 E, ấp A, xã A, huyện L (xã T, huyện L), tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (Nay là 5/6 ấp A, xã L, Thành phố Hồ Chí Minh). (vắng mặt)

- Ông Trần Văn T1, sinh năm 1969 (vắng mặt)

Địa chỉ: Tổ E, ấp A, xã A, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (Nay là Tổ E, ấp A, xã L, Thành phố Hồ Chí Minh).

- Ông Nguyễn Văn H1, sinh năm 1968 (vắng mặt)

Địa chỉ: E ấp A, xã A, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (Nay là 5/3C ấp A, xã L, Thành phố Hồ Chí Minh).

5. Người kháng cáo: Bà Nguyễn Thị Thu S

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung, quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 18/11/1996 ông Trần Văn B được Ủy ban nhân dân huyện L (nay là huyện L) cấp giấy CNQSD đất số H 317940 đối với các thửa số 04,05,06,07,08,09,68 tờ bản đồ số 02 tại ấp A, xã A, huyện L với tổng diện tích là 7.890m^2, trong đó thửa số 04 có diện tích 1.754m^2. Nguồn gốc đất trên là của cha mẹ để lại cho ông Trần Văn B. Năm 2019 bà Trang Thị X được nhận thừa kế toàn bộ diện tích đất trên từ ông Trần Văn B.

Ranh giới giữa thửa số 04 và 03 của ông M chưa được hai bên xác lập, thỏa thuận, không có hàng rào, ranh mốc cụ thể. Riêng phần đất giáp với cây dúi và cây me, trước đây ông B cho ông Nguyễn Văn D (con ông M) mượn để làm chuồng nuôi bò và ông D cũng đồng ý trả đất nếu bà X yêu cầu.

Cuối năm 2019 bà Nguyễn Thị Thu S (con ông M) xây nhà làm tiệm tóc có lấn sang phần đất của gia đình bà và trên cơ sở đo đạc lại đất thì xác định được bà S đang sử dụng diện tích 104,8m^2 thuộc thửa số 36 (cũ 4,5,6), tờ bản đồ số 20 (cũ 02) tại xã A theo Mảnh trích đo địa chính ngày 06/4/2020 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện L.

Căn cứ Sơ đồ vị trí phục vụ tranh chấp ngày 08/4/2021, chỉnh sửa ngày 24/5/2024 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh B thì bị đơn đang sử dụng các phần diện tích 6,1m^2; 6,2m^2; 1,9m^2; 2,5m^2; 10,8m^2; 47,5m^2; 8,1m^2 và 11,1m^2 thuộc thửa số 04.

Nay, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc bị đơn bà S, ông D, những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn M và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị X1 phải phải tháo dỡ tài sản để trả lại diện tích 6,1m^2; 6,2m^2; 1,9m^2; 2,5m^2; 10,8m^2; 47,5m^2; 8,1m^2 và 11,1m^2 cho nguyên đơn.

Bà X xác định ranh giới thửa số 04 được xác định theo ranh địa chính đã được cơ quan nhà nước cấp giấy CNQSD đất. Việc bà chỉ ranh không chính xác khi đo đạc là do bà chưa xác định ranh giới đất trên thực địa.

Bà không đồng ý với phần trình bày của bị đơn vì các lý do sau:

- Liên quan đến cây dúi, cây me và cây song mã có được xác định là ranh mốc giữa thửa số 03 và 04 hay không, thì chính lời khai các bên đều không thống nhất. Theo bà S khai ban đầu, lúc ông B còn sống đã thống nhất ranh đất cách các cây khoảng 01m hướng về phía đất ông B. Tuy nhiên không có tài liệu nào thể hiện có việc thỏa thuận trên. Tại các buổi làm trước đây, các bên khai rằng cây dúi, cây song mã và cây bạch đàn (đã bị chặt gốc) mọc trên phần đất của ông M và là căn cứ để xác định ranh giới. Sau đó, ông D, bà S và những người làm chứng xác định ranh mốc là cây dúi, cây song mã được phía nhà ông M trồng giữ đất. Tại buổi làm việc ngày 15/7/2024 bà S và ông D lại xác định cây dúi, cây me và cây song mã đều là cây mọc tự nhiên, không do ai trồng, có từ trước năm 1975 và xác định cây me mọc phía ngoài đất ông B được xác định là ranh giới đất. Như vậy ngay cả lời khai của bị đơn cũng không xác định được ranh mốc cụ thể.

- Bà S cho rằng bà X không thường xuyên ở trên đất nên không biết ranh giới đất là không chính xác vì thửa số 4 đã được Cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy CNQSD đất cho ông B và sau này để thừa kế cho bà X. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là chứng thư pháp lý để Nhà nước xác lập quyền sử dụng đất hợp pháp cho người sử dụng đất, Nhà nước đã xác nhận ranh giới, diện tích đất đúng với phần diện tích đất được công nhận.

- Bà S cho rằng năm 2013 Nhà nước có chỉ thị đo đạc hiện trạng sử dụng đất trên địa bàn tỉnh thì giữa ông B và ông M đã cùng chỉ ranh và thống nhất ranh giới, tuy nhiên đây cũng chỉ là lời trình bày từ phía bà S mà không có tài liệu chứng minh. Qúa trình sử dụng đất thửa số 03 của ông M trải qua nhiều biến động như thu hồi đất để nâng cấp đường Q, tách thửa, chuyển nhượng cho người khác… và đều được đo đạc lập sơ đồ vị trí và biên bản xác định ranh giới, mốc giới của các chủ sử dụng đất liền kề với đất ông M. Ông M đều xác nhận diện tích thực tế là 597m^2 và không có ý kiến gì về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2007.

- Bà S cho rằng dù có nhiều biến động về ranh đất ở các cạnh nhưng riêng cạnh liền kề với đất ông B không hề bị tác động nào, không có tranh chấp từ năm 1975 đến nay là không đúng. Như đã trình bày ở trên thửa số 03 trải qua nhiều biến động, nhiều lần đo đạc và được xác định ranh mốc của cơ quan chức năng có sự chứng kiến và xác nhận của ông M để làm cơ sở cho việc số hóa bản đồ từ năm 1996 đến nay. Ngược lại thửa số 04 của bà X vẫn sử dụng ổn định, không có biến

động về đất đai, đến năm 2019 khi bà X nhận thừa kế thì mới tiến hành đo đạc lại theo bản đồ số hóa để cập nhật giấy CNQSD đất.

Quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, bị đơn bà Nguyễn Thị Thu S trình bày:

Ngày 18/11/1996 ông Nguyễn Văn M được Ủy ban nhân dân huyện L (nay là huyện L) cấp giấy CNQSD đất số H 317924 đối với các thửa số 247, 235, 236, 233, tờ bản đồ số 01 và thửa số 03, tờ bản đồ số 02, diện tích 1.753m^2 tại xã A, huyện L. Nguồn gốc đất do ông M mua từ năm 1956.

Khi được cấp giấy CNQSD đất, cơ quan nhà nước có xuống đo đạc và chỉ ranh đất. Lúc đó ranh đất được ông B làm bằng hàng dừa (hiện hàng dừa không còn). Gia đình bà có làm ranh giới đất để phân biệt với đất ông B bằng 01 cây dúi (nằm trên phần đất của ông D), 01 cây bạch đàn (nằm trên phần đất của bà M1 ngay góc đất sát hàng dừa của ông B), 01 cây song mã (nằm ngay tiệm tóc của bà). Khoảng đất giữa cây dúi và hàng dừa được làm ranh đất giữa thửa số 03 và 04. Hiện cây dúi, cây song mã vẫn còn, cây bạch đàn chỉ còn phần gốc.

Năm 2000, Nhà nước thu hồi diện tích 687,2m^2 thuộc thửa số 03 để làm đường Quốc lộ 55. Năm 2004, ông M tách thửa và chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị B1 diện tích 224m^2 thuộc thửa số 03 và chuyển nhượng cho bà Trần Thị N2 diện tích 229m^2 thuộc thửa số 03.

Năm 2008 Ủy ban nhân dân huyện L cấp đổi sang giấy CNQSD đất số AK 930441 cho ông Nguyễn Văn M và vợ bà Nguyễn Thị X1 đối với thửa số 03, diện tích còn 597m^2.

Năm 2009 thửa số 03 được tách thành thửa số 778/165,4m^2 và đã tặng cho bà Nguyễn Thị Thu M1; diện tích đất còn lại của thửa số 03 là 372,6m^2 (đã trừ diện tích 59m^2 ông M cam kết không sử dụng nên được trừ ra khỏi giấy CNQSD đất).

Năm 2013 Nhà nước đo đạc hiện trạng sử dụng đất trên địa bàn tỉnh. Thửa số 03 đã xác định thửa mới số 25, tờ bản đồ số 02 (mới 20) diện tích 510 m^2. Thửa số 36 tờ bản đồ số 20 (cũ là 4,5,6, tờ bản đồ số 02) của ông B diện tích là 2.268,7m^2. Thửa số 03 theo sơ đồ vị trí đo đạc năm 2013 có diện tích 510m^2 trong khi diện tích ghi trên giấy CNQSD đất được cấp đổi cho ông M và bà X1 năm 2008 và chỉnh lý năm 2009 chỉ còn 372,6m^2 là thiếu so với sơ đồ đo đạc năm 2013. Nguyên nhân là do sai lệch qua các thời kỳ đo đạc bản đồ địa chính trước đây đã cấp cho gia đình bà không đúng thực tế, sai ranh giới giữa đất giữa gia đình bà và ông B, cộng thêm hướng dẫn bỏ diện tích 59m^2 tại giai đoạn tách thửa. Thực tế phần diện tích 59m^2 gia đình bà vẫn đang sử dụng từ năm 2009 đến nay.

Theo bà đất của gia đình bà cao hơn, dễ dàng phân biệt với đất ruộng của ông B và nhận biết được qua các cây dúi, cây song mã và gốc bạch đàn mọc trên phần đất của gia đình bà và đó là ranh giới để phân định với đất ông B. Những người làm chứng gồm: Ông Nguyễn Văn B2, ông Trần Văn T1 và ông Nguyễn Văn H1 là những người lớn tuổi có đất liền kề với đất của gia đình bà và ông B cũng đã xác nhận sự việc trên. Trước đây bà X cũng xác định có biết các cây này

và đã cùng bà xác định ranh giới là các cây này tại Tòa án. Tuy nhiên bà X khởi kiện cho rằng tiệm tóc của bà mới xây từ cây sông mã hướng ra Quốc lộ E và đường đất là của bà là không đúng vì bà X không thường xuyên sinh sống trên đất này, khi ông B qua đời thì bà mới về và làm thủ tục nhận thừa kế. Theo kết quả đo đạc của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai ngày 06/4/2020 diện tích gia đình bà lấn chiếm là 104m^2 nhưng thực tế bà X cũng không xác định được diện tích đất trên thực tế và ranh giới đã được ông B và ông M thống nhất từ trước, đã được các bên sử dụng ổn định từ năm 1975 đến nay.

Năm 2004 vị trí đất ký hiệu Lô A trên Sơ đồ vị trí lập ngày 08/4/2021 của Trung tâm Kỹ thuật tài nguyên và Môi trường tỉnh B thì đã được ông D sử dụng, đến năm 2006 ông D được nhà nước tặng nhà tình thương thì không sử dụng nữa. Từ năm 2006 đến trước năm 2020 phần đất bỏ trống và được bà X1 trồng chuối. Ngay tại vị trí đất này có một lối đi chính giữa tiệm tóc là lối đi cho gia đình ông B thông qua Quốc lộ E nằm trong phần đất của gia đình bà tự chừa ra vì con đường đất xấu không đi được nên bà X hiểu nhầm đó là lối đi của gia đình ông B. Đến năm 2020 bà cơi nới, mở rộng nhà để làm tiệm tóc diện tích không rõ. Bà xây tiệm tóc dựa trên sơ đồ đất đã cấp và gốc cây song mã làm ranh đất.

Theo Sơ đồ vị trí phục vụ tranh chấp ngày 08/4/2021 cho thấy ranh giới bản đồ địa chính đã xê dịch thửa số 03 ra hơn 1/2 hành lang đường Quốc lộ 55. Dẫn đến phần diện tích 6,1m^2, 8,1m^2 và 11,1m^2 mới nằm trong phần đất của ông B. Hơn nữa năm 2000 Nhà nước mở rộng con đường đất đi qua thửa số 04,05 của ông B (bà không xác định được diện tích là bao nhiêu), con đường bêtông đi qua thửa 04,06 diện tích là 102m^2 và một phần diện tích không rõ là bao nhiêu do ông B tự nguyện cho hộ liền kề xây hàng rào. Theo Sơ đồ đo vẽ trên thì tổng diện tích thửa số 4,5,6 của ông B là 2.304,9m^2 là dư so với diện tích 2.294m^2 theo giấy CNQSD đất cấp năm 1996, cộng thêm phần diện tích 26,1m^2 ghi thuộc thửa số 7 mà thực tế thuộc thửa số 06 mới đúng. Nếu cộng các phần diện tích 6,1m^2 (tiệm tóc mới); 6,2m^2; 1,9m^2; 2,5m^2 (tiệm tóc cũ); 10,8m^2; 47,5m^2; 8,1m^2; 11,1m^2; 95,6m^2; 44,3m^2 và 48,8m^2 thì phần diện tích đất cấp cho ông B dư rất nhiều.

Mặc dù, ranh giới các cạnh của thửa số 03 có nhiều biến động, riêng các cạnh ranh giới giữa đất ông M và đất ông B không có bất kỳ tác động làm thay đổi ranh giới, các cây trên đất vẫn còn hiện hữu. Hai bên sử dụng ổn định, không tranh chấp từ năm 1975 đến năm 2019.

Việc sai lệch ranh giới đất trên là do sai lệch trong quá trình đo đạc và có sự nhầm lẫn trong việc cấp giấy chứng nhận, không có sự lấn chiếm như đơn khởi kiện của nguyên đơn. Do vậy bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc phải tháo dỡ tài sản để trả lại đất. Đề nghị Tòa án giải quyết đúng ranh giới vị trí đất đã được hai bên thống nhất từ trước.

Bà xác định cây dúi, cây song mã và cây me đều là cây tự mọc trước năm 1975, không do ai trồng, khi mua đất đã có cây rồi và nằm trong phần đất của gia đình bà. Cây me mọc phía ngoài gần đất ông B được xác định là ranh giới với đất của ông B. Còn cây dúi thì mọc phía trong phần đất của ông M so với cây me.

Quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, bị đơn ông Nguyễn Văn D trình bày:

Đầu năm 2005, nhà nước xây dựng cho ông căn nhà tình thương trên phần đất của ông M. Cuối năm 2005 ông M cho ông phần đất giáp ranh với đất của ông B, trên phần đất này ông làm 01 chuồng bò, sau này ông làm 01 trại làm bánh tráng vào năm 2018 (hiện nay là mái che tôn) và 01 hàng rào lưới B40 dài khoảng 6m phía trước vào năm 2023 và sử dụng cho đến nay, được ông B thống nhất và không tranh chấp. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật, nếu đất nhà nước cấp cho gia đình ông đến đâu thì ông sử dụng đến đó và nếu ông lấn chiếm thì ông trả lại cho bà X. Phần đất ông mượn ông B làm chuồng bò ông đã trả lại cho ông B rồi.

Ranh giới đất giữa hai bên được xác lập theo các gốc cây dúi, cây me, riêng gốc cây bạch đàn nằm cách tường nhà bà M1 khoảng 20cm do ông trồng trên đất của gia đình ông để làm ranh giới đất. Phần đất của gia đình ông là đất gò cao hơn đất ruộng của ông B nên dễ dàng nhận biết được ranh giới.

Ông cũng xác định cây dúi, cây song mã và cây me đều là cây tự mọc trước năm 1975, không do ai trồng, khi mua đất đã có cây rồi và nằm trong phần đất của gia đình ông. Cây me mọc phía ngoài gần đất ông B được xác định là ranh giới với đất của ông B. Còn cây dúi thì mọc phía trong phần đất của ông M so với cây me.

Quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, bà Nguyễn Thị H trình bày:

Từ lúc sinh ra đến khi lập gia đình, ranh giới đất giữa gia đình bà và đất ông B đã được xác lập theo các cây còn hiện hữu trên đất và được sử dụng ổn định từ trước năm 1975 đến nay như bà S trình bày. Do vậy, bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà X.

Bà xác định cây dúi, cây song mã và cây me đều là cây tự mọc tự nhiên từ trước năm 1975, không do ai trồng, khi mua đất đã có cây rồi và nằm trong phần đất của gia đình bà. Cây me mọc phía ngoài gần đất ông B được xác định là ranh giới với đất của ông B. Còn cây dúi thì mọc phía trong phần đất của ông M so với cây me.

Theo bản tự khai bị đơn ông Nguyễn Văn M và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị X1 cùng trình bày:

Nguồn gốc thửa số 03 được mua của bà Nguyễn Thị N3 vào năm 1956, đất có 3 cạnh giáp với đất ông Trần Văn B. Từ khi mua cũng như trong quá trình sử dụng, hai bên luôn giữ gìn ranh đất vốn có từ trước. Sát ranh đất nhà ông, ông B trồng cây dừa và điều, phần đất của gia đình ông trồng 01 cây song mã, 01 cây bạch đàn và 1 cây dúi, riêng cây bạch đàn vẫn còn gốc. Hai bên thống nhất lấy điểm phía sau 03 gốc cây, tức phía trước những cây dừa và điều của ông B là ranh đất. Khi ông B mất, bà X quản lý phần đất này thì xảy ra tranh chấp. Ông bà khẳng định việc xây tiệm tóc của bà S hoàn toàn thuộc phạm vi đất của gia đình, không hề có việc lấn chiếm. Mặc dù, có biến động về diện tích đất nhưng ranh đất giữa hai bên không hề có bất kỳ tác động nào, bằng chứng là ba gốc cây vẫn còn tồn

tại cho đến ngày nay. Đề nghị Tòa án xem xét giải quyết, tìm ra nguyên nhân dẫn đến vụ việc làm ảnh hưởng đến tình làng nghĩa xóm và cuộc sống của gia đình ông.

Theo bản tự khai, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện L trình bày:

1. Tình hình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 03, tờ bản đồ số 02 tại xã A:

Ngày 20/10/1995 ông Nguyễn Văn M có đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa 247,235,236,233, tờ bản đồ số 01 và thửa số 03, diện tích 1.753m^2, loại đất "TC+M" (đất ở và đất trồng cây hàng năm), tờ bản đồ số 02 xã A. Nguồn gốc đất thửa số 03 do Ủy ban nhân dân xã A xác nhận "mua".

Ngày 01/10/1996, Ủy ban nhân dân xã A có Tờ trình số 17/TT.UBX về việc đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho 504 hộ đủ điều kiện trong đó có trường hợp của ông Nguyễn Văn M.

Ngày 14/11/1996, Phòng Địa chính huyện L có Tờ trình số 22/TT.ĐC về việc đề nghị Ủy ban nhân dân huyện L ký quyết định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho 504 hộ đủ điều kiện trong đó có trường hợp của ông Nguyễn Văn M.

Ngày 18/11/1996, Ủy ban nhân dân huyện L ban hành Quyết định số 1020/QĐ.UBH về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, theo đó ông Nguyễn Văn M được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 317924, trong đó thửa số 03 diện tích 1.753m^2 (có 400m^2 thổ cư và 1.353m^2 đất hàng năm).

Quá trình sử dụng thửa số 03 có biến động như sau:

- Tách thửa số 03 thành thửa đất số 620, diện tích 224m^2, tờ bản đồ 02 chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị B1 năm 2004.

- Tách thửa số 03 thành thửa đất số 621, diện tích 229m^2, tờ bản đồ 02 chuyển nhượng cho bà Trần Thị N2 năm 2004.

- Được Ủy ban nhân dân huyện L cấp đổi sang giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 930441 ngày 25/3/2008 đối với thửa số 03, diện tích 597m^2, tờ bản đồ số 02. Ranh giới theo Sơ đồ vị trí đo đạc thực tế do Văn phòng đăng ký đất đai huyện xác nhận năm 2007. Đính kèm hồ sơ cấp đổi có Quyết định số 2850/QĐ-UBND ngày 25/3/2001 của Ủy ban nhân dân tỉnh B về việc phê duyệt kinh phí đền bù để thu hồi đất xây dựng công trình: Cải tạo nâng cấp, mở rộng Quốc lộ E, đoạn qua xã A, huyện L với diện tích 687,2m^2 đất nông nghiệp; Biên bản kiểm kê năm 2000 và Biên bản chi tiền năm 2001.

- Tách thửa số 03 thành thửa 778, diện tích 165,4m^2 chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Thu M1 năm 2009. Diện tích còn lại trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 930441 ngày 25/3/2008 là 372,6m^2.

Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giải quyết biến động liên quan thửa 03 được thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục quy định.

2. Tình hình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 04, tờ bản đồ số 02 tại xã A:

Ngày 19/10/1995, ông Trần Văn B có đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa số 04,5,6,7,8,9,68, tờ bản đồ số 02, xã A. Trong đó, thửa số 04, diện tích 1.754m^2, loại đất "TC+M" (đất ở và đất trồng cây hàng năm khác). Nguồn gốc thửa số 04 do Ủy ban nhân dân xã A xác nhận do "ông bà để lại".

Ngày 01/10/1996, Ủy ban nhân dân xã A có Tờ trình số 17/TT.UBX về việc đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho 504 hộ đủ điều kiện, trong đó có trường hợp của ông Trần Văn B.

Ngày 14/11/1996, Phòng Địa chính huyện L có Tờ trình số 22/TT.ĐC về việc đề nghị Ủy ban nhân dân huyện L ký quyết định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho 504 hộ đủ điều kiện trong đó có trường hợp của ông Trần Văn B.

Ngày 18/11/1996, Ủy ban nhân dân huyện L ban hành Quyết định số 1020/QĐ.UBH về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đó ông Trần Văn B được cấp giấy CNQSD đất số H 317940, trong đó có thửa số 04 diện tích 1.754 m^2 (có 400m^2 thổ cư và 1.354m^2 đất hàng năm).

Ngày 30/12/2019, bà Trang Thị X được nhận thừa kế thửa số 04 diện tích 1.754m^2 và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L chỉnh lý sang tên trên trang 4 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 317940.

Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa số 04 cho ông Trần Văn B được thực hiện đúng theo quy định pháp luật.

Một số người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn ông Nguyễn Văn M và người làm chứng đã được Tòa án triệu tập tham gia tố tụng nhưng vắng mặt và không có văn bản ý kiến gửi cho Tòa án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 49/2024/DS-ST ngày 21 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (cũ) quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất" đối với bị đơn.

1.1. Buộc ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị Thu S, bà Nguyễn Thị X1, bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị P, bà Nguyễn Thị Ngọc T, bà Nguyễn Thị Thu V1 và bà Nguyễn Thị Thu M1 phải trả lại diện tích 1,9m^2; 6,2m^2; 10,8m^2; 47,5m^2; 8,1m^2 và 11,1m^2 thuộc một phần thửa đất số 04, tờ bản đồ số 2 tại xã A, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cho bà Trang Thị X. Vị trí, diện tích đất được xác định theo Sơ đồ vị trí ngày 08/4/2021 và chỉnh sửa ngày 24/5/2024 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh B.

1.2. Buộc ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị Thu S, bà Nguyễn Thị X1, bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị P, bà Nguyễn Thị Ngọc T, bà Nguyễn Thị Thu

V1 và bà Nguyễn Thị Thu M1 phải tháo dỡ, di dời tài sản để trả lại diện tích 8,1m^2;10,8m^2 và 47,5m^2 thuộc một phần thửa đất số 04, tờ bản đồ số 02 tại xã A, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cho bà Trang Thị X. Vị trí, diện tích đất được xác định theo Sơ đồ vị trí ngày 08/4/2021 và chỉnh sửa ngày 24/5/2024 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh B.

1.3. Ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị Thu S, bà Nguyễn Thị X1, bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị P, bà Nguyễn Thị Ngọc T, bà Nguyễn Thị Thu V1 và bà Nguyễn Thị Thu M1 được quản lý, sử dụng diện tích 2,5m^2 và 6,1m^2 thuộc một phần thửa đất số 04, tờ bản đồ số 02 tại xã A, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Vị trí, diện tích đất được xác định theo Sơ đồ vị trí ngày 08/4/2021 và chỉnh sửa ngày 24/5/2024 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh B.

1.4. Ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị Thu S, bà Nguyễn Thị X1, bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị P, bà Nguyễn Thị Ngọc T, bà Nguyễn Thị Thu V1 và bà Nguyễn Thị Thu M1 phải thanh toán cho bà Trang Thị X giá trị diện tích 2,5m^2 và 6,1m^2 đất với số tiền 43.000.000đ *(Bốn mươi ba triệu đồng)*.

1.5. Bà Trang Thị X được sở hữu 01 cây me và 01 cây dúi trên các phần diện tích 1,9m^2; 6,2m^2; 10,8m^2; 47,5m^2; 8,1m^2 và 11,1m^2 thuộc một phần thửa đất số 04, tờ bản đồ số 2 tại xã A, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, thể hiện theo Sơ đồ vị trí ngày 08/4/2021 và chỉnh sửa ngày 24/5/2024 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh B.

Các đương sự được quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục chỉnh lý, đăng ký biến động về đất đai theo quy định của pháp luật. *(Sơ đồ vị trí được đính kèm Bản án)*

2. Về chi phí tố tụng: Hết 9.228.778đ *(Chín triệu, hai trăm hai mươi tám ngàn, bảy trăm bảy mươi tám đồng*). Ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị Thu S, bà Nguyễn Thị X1, bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị P, bà Nguyễn Thị Ngọc T, bà Nguyễn Thị Thu V1 và bà Nguyễn Thị Thu M1 có trách nhiệm liên đới hoàn trả số tiền trên cho bà Trang Thị X.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên nghĩa vụ thi hành án, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật quy định.

Ngày 28 tháng 8 năm 2024, bị đơn bà Nguyễn Thị Thu S có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 49/2024/DS-ST ngày 21/8/2024 của Toà án nhân dân huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (cũ) về mặt nội dung.

Tại phiên toà:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị Toà án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bị đơn bà Nguyễn Thị Thu S, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 49/2024/DS-ST ngày 21/8/2024.

Phía bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Toà án sửa toàn bộ Bản án án dân sự sơ thẩm số 49/2024/DS-ST ngày 21/8/2024 theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người đại diện theo uỷ quyền của ông Nguyễn Văn D đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn về việc sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đã được Toà án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt và không có văn bản ý kiến gửi cho Toà án.

Các đương sự không thoả thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu phát biểu ý kiến:

- Về thủ tục tố tụng: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội thẩm nhân dân và Thư ký phiên tòa từ khi thụ lý đến tại phiên tòa, đã thực hiện đúng quy định tại các Điều 225, 237, 239 Bộ luật tố tụng dân sự. Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định tại Điều 70, 71, 72, 73 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, sửa đổi bổ sung 2025 giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 49/2024/DS-ST ngày 21/8/2024 của Toà án nhân dân huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (cũ) (nay là Toà án nhân dân khu vực 13).

- Về án phí: Các đương sự phải chịu theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Về thời hạn kháng cáo*:* Ngày 21 tháng 8 năm 2024, Tòa án nhân dân huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (cũ) tuyên án, bà Nguyễn Thị Thu S có mặt khi huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu tuyên án. Ngày 28 tháng 8 năm 2024, bị đơn bà Nguyễn Thị Thu S có đơn kháng cáo. Căn cứ khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự thì đơn kháng cáo của đương sự còn trong thời hạn kháng cáo theo quy định nên được chấp nhận xem xét.

[1.2] Về sự vắng mặt của đương sự: Một số người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn ông Nguyễn Văn M; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và người làm chứng đã được triệu tập lần thứ hai nhưng vắng mặt, không có lý do. Căn cứ khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Về nội dung:

[2.1] Về việc đo vẽ lại: Tại phiên toà các đương sự thống nhất quá trình đo vẽ, nguyên đơn và bị đơn là người chỉ ranh, việc lập bản vẽ thực hiện theo đúng quy định của pháp luật. Do đó, về việc bị đơn yêu cầu đo vẽ lại là không có căn

cứ vì bản đồ thể hiện ranh theo hướng dẫn của các đương sự, được cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành bản vẽ đúng quy định của pháp luật.

[2.2] Xét kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Thu S về việc sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 49/2024/DS-ST ngày 21 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (cũ) theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.2.2] Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn bà Nguyễn Thị Thu S, ông Nguyễn Văn D, và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn M và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị X1 tháo dỡ tài sản và trả lại các phần đất có diện tích lần lượt là 6,1m^2, 6,2m^2, 1,9m^2, 2,5m^2, 10,8m^2, 47,5m^2, 8,1m^2 và 11,1m^2 cùng thuộc thửa đất số 4.

[2.2.2.1] Xét trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 317940 cho ông Trần Văn B ngày 18/11/1996, cập nhật biến động chủ sở hữu cho bà Trang Thị X ngày 30/12/2019 đối với các thửa đất số số 04, 05, 06, 07, 08, 09, 68 (cùng thuộc tờ bản đồ số 02) và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 317924 cho ông Nguyễn Văn M ngày 18/11/1996 đối với các thửa 247, 235, 236, 233 (thuộc tờ bản đồ số 01) và thửa đất số 03 (thuộc tờ bản đồ số 02):

Tại thời điểm cấp Ủy ban nhân dân huyện L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 317940 cho ông Trần Văn B ngày 18/11/1996 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 317924 cho ông Nguyễn Văn M ngày 18/11/1996 thì đất đã được sử dụng ổn định, không có tranh chấp, được cơ quan có thẩm quyền xác định không có vi phạm pháp luật về đất đai.

Trong khoảng thời gian từ ngày 15/10/1993 đến trước ngày 01/7/2014, và trong quá trình ông Trần Văn B và ông Nguyễn Văn M quản lý và sử dụng đất không có tranh chấp với nhau về quyền sử dụng đất.

Việc cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với thửa đất số 03, tờ bản đồ số 02 do có sự thay đổi về diện tích và việc thực hiện kê khai di sản thừa kế, đăng ký biến động thay đổi tên chủ sở hữu đối với thửa đất số 04, tờ bản đồ số 02 tại cơ quan có thẩm quyền được thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo luật định và không có phát sinh tranh chấp.

Do đó, Toà án nhân dân huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (cũ) xác định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 03, tờ bản đồ số 02 và thửa đất số 04, tờ bản đồ số 02 đúng theo quy định pháp luật là phù hợp.

[2.2.2.2] Xét việc nguyên đơn cho rằng bị đơn đang sử dụng các phần đất có diện 6,1m^2; 6,2m^2; 1,9m^2; 2,5m^2; 10,8m^2; 47,5m^2; 8,1m^2 và 11,1m^2 thuộc thửa số 04, tờ bản đồ số 02, thuộc quyền sử dụng, quyền sở hữu của nguyên đơn, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Như nhận định tại mục [2.1.2.1], xét thấy việc cấp giấy chứng nhận cho các đương sự là đúng theo quy định pháp luật nên Toà án căn cứ nội dung ghi nhận trên các giấy chứng nhận để giải quyết vụ án.

Căn cứ Sơ đồ vị trí lập ngày 08/4/2021, chỉnh sửa ngày 24/5/2024 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh B và đối chiếu với các giấy chứng nhận quyền sử dụng do bị đơn và nguyên đơn cung cấp thì xác định bị đơn đang sử dụng các phần đất có diện tích lần lượt là 6,1m^2; 6,2m^2; 1,9m^2; 2,5m^2; 10,8m^2; 47,5m^2; 8,1m^2 và 11,1m^2 thuộc thửa số 04, tờ bản đồ số 02, thuộc quyền sử dụng, quyền sở hữu của nguyên đơn. Do đó, Toà án nhân dân huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (cũ) nhận định như vậy là phù hợp.

[2.2.2.3] Xét việc xác định ranh giới giữa thửa đất số 03, tờ bản đồ số 02 và thửa đất số 04, tờ bản đồ số 02, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Tòa án nhân dân huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (cũ) nhận định do việc xác định ranh giữa hai thửa đất theo trình bày của nguyên đơn và bị đơn có sự mâu thuẫn với nhau. Do đó xác định ranh theo theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Xét thấy trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa xét xử sơ thẩm, nguyên đơn và bị đơn có lời khai không thống nhất về việc có xác lập, thỏa thuận về ranh mốc cụ thể giữa hai thửa đất, cũng như không xác định được ranh mốc trên thực địa nên Tòa án nhân dân huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (cũ) căn cứ theo quy định tại Điều 175 của Bộ luật dân sự: "*Ranh giới giữa các bất động sản liền kề được xác định theo thỏa thuận hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Ranh giới cũng có thể được xác định theo tập quán hoặc theo ranh giới đã tồn tại từ 30 năm trở lên mà không có tranh chấp*" là phù hợp.

Căn cứ kết quả thẩm định của Tòa án nhân dân huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (cũ) ngày 20/6/2024 thể hiện: "Trên phần đất tranh chấp có 01 cây dúi nằm sát vách chuồng bò; 01 cây me nằm phía ngoài so với cây dúi hướng về phía đất nguyên đơn; 01 hàng rào lưới B40 trụ bê tông chiều dài 6m nằm trong phần diện tích ký hiệu thửa số 4/47,5m^2; 01 phần mái che tôn nền xi măng; 01 phần chuồng nuôi bò; 01 phần nhà 1 tầng loại 4 (tiệm tóc)".

Căn cứ ranh giới đất xác định theo Sơ đồ vị trí đo đạc thực tế Văn phòng đăng ký đất đai huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (cũ) xác nhận năm 2007 và Biên bản xác định mốc giới có xác nhận của ông Trần Văn B khi Ủy ban nhân dân huyện L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 930441 ngày 25/3/2008

Căn cứ theo công văn của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L ngày 21/3/2024 về việc cung cấp thông tin liên quan đến đất tranh chấp thể hiện: "Thửa số 03 tờ bản đồ địa chính số 02 năm 1996 tương ứng thửa số 25 tờ bản đồ địa chính số 20 năm 2016 và thửa số 04 tờ bản đồ địa chính số 02 năm 1996 tương ứng thửa số 36 tờ bản đồ địa chính số 20 năm 2016. Hiện nay, giấy CNQSD đất số H 317924 của ông Nguyễn Văn M đã được cấp đổi theo bản đồ số hóa năm 2006, chưa được cấp đổi theo bản đồ đo đạc mới được thành lập năm 2016; Giấy CNQSD đất số H 317940 của ông Trần Văn B chưa được cấp đổi theo bản đồ số hóa năm 2006 và theo bản đồ đo đạc mới được thành lập năm 2016"

Như vậy, Tòa án nhân dân huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (cũ) nhận định bị đơn sử dụng đất không đúng ranh giới, vị trí đất được cơ quan nhà

nước cấp giấy chứng nhận là không đúng, vi phạm quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất nên yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn có căn cứ là phù hợp với tài liệu chứng cứ có trong vụ án và phù hợp với quy định pháp luật.

[2.3] Xét việc giải quyết đối với các tài sản trên đất, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Phần diện tích 2,5m^2 và 6,1m^2 mà bà Nguyễn Thị Thu S đã sử dụng để xây nhà một (01) tầng loại bốn (04) để làm tiệm tóc gắn với kết cấu chung của căn nhà nên Tòa án nhân huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (cũ) nhận định nếu phải tháo dỡ thì ảnh hưởng đến kết cấu chung của căn nhà nên yêu cầu những đương sự nêu trên hoàn trả tiền cho nguyên để tiếp tục sử dụng là phù hợp.

Phần diện tích 8,1m^2 (chuồng bò), diện tích 10,8m^2 (01 phần mái che tôn) và 01 hàng rào lưới B40 dài 6m của ông Nguyễn Văn D không gắn với kết cấu chung của căn nhà nên có thể tháo dỡ, di dời được nên Tòa án nhân dân huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (cũ) buộc bị đơn ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị Thu S, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn M và người liên quan bà Nguyễn Thị X1 phải tháo dỡ, di dời tài sản để trả đất cho nguyên đơn là đúng quy định.

Đối với 01 cây me và 01 cây dúi nằm trên phần đất tranh chấp thuộc thửa số 04, các đương sự đều xác nhận là cây mọc tự nhiên nên thuộc quyền sở hữu của nguyên đơn theo Điều 221, 224 Bộ luật Dân sự.

[3] Xét thấy, phần đất bị đơn sử dụng nằm trong phần đất nguyên đơn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi hai bên được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không ai có khiếu nại gì nên Tòa án nhân dân huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (cũ) chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ.

[4] Xét thấy, bị đơn yêu cầu đo vẽ nhưng yêu cầu của bị đơn không có căn cứ như đã nhận định tại mục [2.1] nên không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn. Bị đơn kháng cáo nhưng không cung cấp tài liệu chứng cứ mới để chứng minh cho kháng cáo của mình là có căn cứ nên không có căn cứ để Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn.

Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[5] Về chi phí thu thập tài liệu, chứng cứ; đo vẽ; thẩm định và định giá tài sản là 9.228.778 đồng. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị Thu S và người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn ông Nguyễn Văn M phải chịu, nguyên đơn đã tạm ứng số tiền trên nên bị đơn Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị Thu S và người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn ông Nguyễn Văn M phải có trách nhiệm hoàn trả số tiền 9.228.778 đồng cho nguyên đơn.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị Thu S, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn M phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Thu S không được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự phúc.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, 147, 227, 228, 273, khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 166, 175, 176, 221, 224 Bộ luật Dân sự; Điều 166, 168, 170 Luật Đất đai; Điều 12, 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/6/2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bị đơn.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 49/2024/DS-ST ngày 21/8/2024 của Toà án nhân dân huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (cũ) (nay là Toà án nhân dân khu vực 13).

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị Thu S phải chịu án phí dân sự phúc thẩm 300.000 đồng nhưng được cấn trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002250 ngày 29/8//2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 13). Bà Nguyễn Thị Thu S đã nộp đủ án phí.

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 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 phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân Tối cao;
- Tòa PTTANDTC tại TPHCM;
- VKSND TP.HCM;
- THADS TPHCM;
- TAND khu vực 13;
- Phòng THADS KV 13;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Thị Kim Quy