TOÀ ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÀU**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 59/2024/DS-PT
Ngày 03-4-2024
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: Ông Cao Minh Vỹ
Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Quang
Ông Trịnh Hoàng Anh

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Lý - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Thủy - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 27 tháng 3 và 03 tháng 4 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 298/2023/TLPT-DS ngày 12 tháng 12 năm 2023 về "*Tranh chấp quyền sử dụng đất*".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 55/2023/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2023 của Toà án nhân dân thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 64/2024/QĐ-PT ngày 05 tháng 3 năm 2024, Quyết định hoãn phiên tòa số 38/2024/QĐ-PT ngày 12 tháng 3 năm 2024 và Quyết định thay đổi người tiến hành tố tụng số 29/2024/QĐ-PT ngày 27 tháng 3 năm 2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà Nguyễn Thị Bạch T, sinh năm 1969.
Địa chỉ: Tổ A, khu phố A, phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt).
Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:
Ông Nông Vinh T1, sinh năm 1994.
Nơi cư trú: Thôn I, xã E, huyện B, tỉnh Đắk Lắk.
Địa chỉ liên hệ: 182 C, Phường A, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh, theo Giấy ủy quyền ngày lập ngày 08-3-2024 (có mặt).

- *Bị đơn:*
1. Bà Lê Thị P, sinh năm 1960.
Địa chỉ: Số G, khu phố L, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt).
2. Bà Lê Thị H, sinh năm 1975.

Địa chỉ: A khu phố L, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt).

3. Bà Lê Thị H1, sinh năm 1972.

Địa chỉ: Số G, khu phố L, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của các bị đơn:

Ông Phạm Văn T2, sinh năm 1993.

Địa chỉ: Số A H, Phường H, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, theo Giấy ủy quyền lập ngày 30-12-2022 (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các bị đơn:

Luật sư Ngô Thị Thanh H2, Văn phòng L1 - Đoàn luật sư tỉnh B (có mặt).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*:

Ủy ban nhân dân thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

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

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Thanh D - Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố B (vắng mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông Vũ Huy H3 - Chuyên viên phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố B (vắng mặt).

- *Người kháng cáo*: Bà Nguyễn Thị Bạch T - Nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn (do ông Đinh Thăng L đại diện) trình bày:

Ngày 18-10-2000, mẹ bà T là bà Lê Thị T3 được Ủy ban nhân dân thị xã B cấp Giấy chứng nhận quyền sủ dụng đất số O 863216 đối với các thửa đất: 19, 35, 40, 47, 56, 70, 82, 94, 111, 118, 115, 134, 135 và 83, tờ bản đồ số 18 phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Năm 2003, gia đình bà T chuyển nhượng cho Công ty trách nhiệm hữu hạn X (*sau đây gọi tắt là Công ty X*) diện tích đất 10.642m^2 nhưng không bao gồm thửa đất số 83. Tuy nhiên, khi san lấp thì Công ty X đã san lấp và lấn chiếm luôn thửa đất số 83 với diện tích là 972,9m^2. Sau khi gia đình bà T khởi kiện vào năm 2007, Tòa án nhân dân thị xã B và Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu đã xét xử theo hướng chấp nhận đơn khởi kiện của bà Lê Thị T3, buộc Công ty X trả lại cho bà T3 giá trị diện tích đất 167,5m^2 là một phần thửa đất số 83, tờ bản đồ số 18, phường P, thành phố B thành tiền là 500.000.000 đồng và phần đất có diện tích 146m^2. Hiện nay, các bản án nêu trên đã được thi hành xong nhưng gia đình bà T vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đủ diện tích còn lại của thửa 83 sau khi trừ đi 167,5m^2 đã công nhận cho Công ty X và phần diện tích đã bị thu hồi làm đường. Cụ thể, theo Văn bản số 944/TN-MT ngày 07-7-2007 của Phòng Tài nguyên - Môi trường thị xã B thì diện tích đất còn lại của thửa 83 sau khi bị thu hồi làm đường N là 548,8m^2. Sau khi trừ đi diện tích đã công nhận cho Công ty X là 167,5m^2 và diện tích 143,7m^2 đã hợp thửa với thửa 94 thì diện tích còn lại của thửa 83 là 237,6m^2.

Tuy nhiên, diện tích thực tế hiện nay của thửa 83 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 102350 do Ủy ban nhân dân thị xã B cấp ngày 08-3-2011 cho bà Lê Thị T3 (tặng cho bà Nguyễn Thị Bạch T ngày 14-6-2011) là 107,3m^2, còn thiếu 130,3m^2. Diện tích đất còn thiếu này tương đương với diện tích đất 146,4m^2 mà Bản án số 05/2007/DSST ngày 06-12-2007 và Bản án số 39/2008/DSPT ngày 29-01-2008 đã tuyên buộc Công ty X phải trả cho bà Lê Thị T3.

Qua kiểm tra thực tế thì bà T thấy một phần diện tích đất khoảng 130,3m^2 đã được cấp cho bà Lê Thị P, Lê Thị H1, Lê Thị H theo giấy chứng nhận QSDĐ số AH 573899, do Ủy ban nhân dân thị xã B (nay thành phố B) cấp ngày 09-7-2007, Giấy chứng nhận QSDĐ số AG 912775, do Ủy ban nhân dân thị xã B cấp ngày 29-12-2006 và Giấy chứng nhận QSDĐ số AG 912776, do Ủy ban nhân dân thị xã B cấp ngày 29-12-2006 (mỗi người chồng lấn 43,3m^2).

Sau khi bà T yêu cầu đo vẽ và lồng ghép sơ đồ đối với thửa 83, ngày 20-3-2023 Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cung cấp bản vẽ cho Tòa án thì diện tích chồng lấn là 46m^2 (trong đó, thửa 116 lấn 18,9m^2; thửa 56 lấn 18,7m^2 và thửa 190 lấn 8,4m^2). Bà T không có ý kiến gì đối với sơ đồ vị trí khu đất, không yêu cầu đo vẽ, định giá lại, không làm đơn xác định lại yêu cầu khởi kiện mà vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện như ban đầu. Bà T cũng không có ý kiến gì đối với kết luận giám định chữ ký.

Từ những lý do trên bà T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

Buộc bà Lê Thị P, bà Lê Thị H1 và bà Lê Thị H phải trả lại cho bà T diện tích đất khoảng 130,3m^2 là một phần thửa đất số 182, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 573899, do Ủy ban nhân dân thị xã B cấp ngày 09-7-2007; thửa đất số 159, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân thị xã B cấp ngày 29-12-2006; thửa đất số 158, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân thị xã B cấp ngày 29-12-2006.

Tuyên hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 573899, do Ủy ban nhân dân thị xã B cấp ngày 09-7-2007 đối với diện tích đất chồng lấn khoảng 43,3m^2; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 912775, do Ủy ban nhân dân thị xã B cấp ngày 29-12-2006 đối với diện tích đất chồng lấn khoảng 43,3m^2; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 912776, do Ủy ban nhân dân thị xã B cấp ngày 29-12-2006 đối với diện tích đất chồng lấn khoảng 43,3m^2.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà T không đồng ý với bản vẽ ngày 20-3-2023 diện tích tranh chấp 46m^2 mà đồng ý với bản vẽ của Trung tâm K cung cấp ngày 07-7-2021. Tuy nhiên, sau đó bà T lại yêu cầu tạm ngừng phiên tòa để đo vẽ lại. Bà T cho rằng việc lồng ghép giữa sơ đồ vị trí đất thửa 83 diện tích 107,3 m^2 của bà T có bảng kê tọa độ, các thửa đất của bà P, bà H, bà H1 không có tọa độ là thiếu cơ sở kỹ thuật, chưa đảm bảo tính pháp lý. Nguyên đơn khẳng định hiện trạng

thửa đất không có gì thay đổi so với thời điểm Tòa án tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ.

Bà T khẳng định đây là tài sản được bà T3 tặng cho riêng, không liên quan đến bất kỳ người nào khác.

Theo lời khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Phạm Văn T2 trình bày:

Đối với thửa đất số 182 (mới 166) của bà Lê Thị P:

Năm 2007, bà P có nhận chuyển nhượng thửa đất số 182, tờ bản đồ số 18 diện tích 388m^2 (trong đó có 282,9m^2 đất ở và 105,1m^2 đất trồng lúa) tọa lạc tại phường P, thị xã (nay là thành phố) B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Bà P trả đủ tiền cho bên chuyển nhượng, đã nhận bàn giao đất trên thực địa, được Ủy ban nhân dân thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 573899 ngày 09-4-2007 và quản lý, sử dụng ổn định, không có tranh chấp.

Ngày 14-5-2007, bà P chuyển nhượng toàn bộ thửa đất trên cho bà Trần Thị Thu T5. Ngày 10-9-2009, Ủy ban nhân dân thị xã B ra Quyết định số 3493/QĐ-UBND thu hồi 239,2m^2 đất (trong đó có 134,1m^2 đất ở và 105,1m^2 đất trồng lúa) để đầu tư xây dựng công trình đường nối Quốc lộ E đến đường N phường P, thị xã B. Diện tích còn lại sau khi thu hồi là 148,8m^2 đất ở, được điều chỉnh số thửa 166, tờ bản đồ số 16 (bản đồ địa chính năm 2019).

Ngày 09-9-2019, bà Trần Thị Thu T5 đã ký hợp đồng tặng cho toàn bộ thửa đất trên cho bà P. Ngày 13-3-2020, bà P được Sở T6 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 745758.

Ngày 27-7-2020, bà P có hợp đồng với Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B tiến hành đo đạc, xác định và bàn giao cho bà P 02 vị trí điểm góc ranh giới ngoài thực địa của thửa đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà bà P đã được cấp.

Nay, bà Nguyễn Thị Bạch T cho rằng bà P lấn chiếm đất một phần diện tích đất thuộc thửa số 83 của bà thì bà P không đồng ý.

Thửa đất số 158 (mới 56) của bà Lê Thị H:

Năm 2006, bà H có nhận chuyển nhượng thửa đất số 158, tờ bản đồ số 18 diện tích 352,7m^2, tọa lạc tại phường P, thị xã (nay là thành phố) B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Bà H trả đủ tiền cho bên chuyển nhượng, đã nhận bàn giao đất trên thực địa, được Ủy ban nhân dân thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 912775 ngày 29-12-2006.

Ngày 10-9-2009, Ủy ban nhân dân thị xã B ra Quyết định số 3492/QĐ-UBND thu hồi 254,7m^2 đất nông nghiệp để làm công trình đường nối Quốc lộ E đến đường N phường P, thị xã B. Diện tích còn lại là 98m^2.

Ngày 07-8-2019, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B chỉnh lý lại diện tích là 121m^2 (trong đó có 95,7m^2 đất ở và 25,3m^2 đất nông nghiệp)

theo diện tích trên bản đồ địa chính với số thửa đất mới là số 56, tờ bản đồ số 16 (bản đồ chỉnh lý năm 2008).

Ngày 27-7-2020, bà H có hợp đồng với Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B tiến hành đo đạc, xác định và bàn giao cho bà H 02 vị trí điểm góc ranh giới ngoài thực địa của thửa đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 912775 ngày 29-12-2006 mà bà H đã được cấp.

Nay bà Nguyễn Thị Bạch T cho rằng bà H lấn chiếm một phần diện tích đất thuộc thửa đất số 83 của bà thì bà H không đồng ý.

Thửa đất số 159 (mới 190) của bà Lê Thị H1

Năm 2006, bà H1 có nhận chuyển nhượng thửa đất số 159, tờ bản đồ số 18 diện tích 323m^2 (trong đó có 165,0m^2 đất ở và 158m^2 đất trồng lúa) tọa lạc tại phường P, thị xã (nay là thành phố) B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Bà H1 trả đủ tiền cho bên chuyển nhượng, đã nhận bàn giao đất trên thực địa, được Ủy ban nhân dân thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 912776 ngày 29-12-2006.

Ngày 10-9-2009, Ủy ban nhân dân thị xã B ra Quyết định số 3499/QĐ-UBND thu hồi 151,8m^2 đất nông nghiệp của bà H1 tại thửa đất trên để đầu tư xây dựng đường nối Quốc lộ E đến đường N phường P, thị xã B. Diện tích đất còn lại sau khi thu hồi là 171,2m^2 (trong đó có 165,0m^2 đất ở và 6,2m^2 đất trồng lúa) đã bị chia thành hai phần khác nhau nằm ở hai bên con đường mới mở, một phần có diện tích 124,8m^2 và phần bên kia là 46,4 m^2.

Ngày 28-01-2010, bà H1 đã chiết chuyển nhượng cho bà Trần Thị Mỹ N1 phần có diện tích 124,8m^2 đất ở nên hiện chỉ còn phần có diện tích là 46,4m^2 (trong đó có 40,2m^2 đất ở và 6,2m^2 đất trồng lúa). Ngày 04-02-2010, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thị xã B chỉnh lý số thửa phần đất còn lại này thành thửa 190, tờ bản đồ số 16 (có trang bổ sung về sơ đồ vị trí ngày 04-02-2010 đính kèm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 912776 ngày 29-12-2006).

Ngày 27-7-2020, bà H1 có hợp đồng với Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B tiến hành đo đạc, xác định và bàn giao cho bà H1 02 vị trí điểm góc ranh giới ngoài thực địa của thửa đất số 190, tờ bản đồ số 16 theo Sơ đồ vị trí bổ sung ngày 04-02-2010.

Như vậy, toàn bộ quá trình nhận chuyển nhượng, quản lý và sử dụng đất của các bị đơn trong khoảng 15 năm qua là hợp pháp, ổn định và rõ ràng, không tranh chấp. Nay bà Nguyễn Thị Bạch T cho rằng các bị đơn lấn chiếm một phần thửa đất số 83 của bà T, các bị đơn không đồng ý. Vì vậy, bị đơn đề nghị Tòa không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Bạch T.

Bà P, bà H, bà H1 đồng ý với sơ đồ vị trí khu đất do Trung tâm K cung cấp ngày 20-3-2023, không yêu cầu định giá lại và đồng ý với kết luận giám định của P1. Hiện trạng thửa đất không có gì thay đổi so với thời điểm Tòa án tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ. Bà P, bà H, bà H1 khẳng định đây là tài sản riêng của các bà, không liên quan đến bất kỳ người nào khác.

Đối với yêu cầu tạm ngừng phiên tòa của nguyên đơn và đại diện nguyên đơn, bị đơn không đồng ý. Vì nguyên đơn yêu cầu nhiều thủ tục dẫn đến vụ án đã kéo dài quá lâu. Qua nhiều lần đo vẽ, vị trí khu đất thể hiện rất rõ diện tích các thửa đất của bị đơn, ranh mốc giới rõ ràng, việc lồng ghép thửa 83 cũng do nguyên đơn yêu cầu, hiện trạng sử dụng trùng khớp với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp. Giả sử Hội đồng xét xử có tạm ngừng phiên tòa để đo vẽ lại cũng không làm thay đổi hiện trạng sử dụng đất. Do đó, yêu cầu đo vẽ lại của nguyên đơn là không cần thiết, đề nghị Hội đồng xét xử tiếp tục phiên tòa.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Ủy ban nhân dân thành phố B trình bày:

Thửa đất số 83 tờ bản đồ 18 (nay thửa 251, tờ bản đồ 16) tọa lạc phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu trước đây là của bà Lê Thị T3 (mẹ bà T) có diện tích 972,9m^2 . Năm 2007, Nhà nước thu hồi 424,1m^2 để làm đường, diện tích còn lại 548,8m^2. Năm 2008, Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu xét xử phúc thẩm theo Bản án số 39/2008/DSPT ngày 29-01-2008, theo đó Công ty TNHH X được quyền sử dụng 167,5m^2 và thanh toán giá trị tương đương cho bà Lê Thị T3 số tiền 500.000.000 đồng. Diện tích còn lại thửa 83 của bà T3 là 381,3m^2. Năm 2009, bà T3 tặng cho 143,7m^2 thửa 83, diện tích còn lại 237,6m^2. Do có sai số diện tích thực tế và diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ngày 01-12-2009, Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố B đã đính chính lại trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (trang bổ sung) của bà T3 diện tích thửa 83/107,3m^2 chứ không phải diện tích 237,6m^2 như bà T tính toán. Sau khi được đính chính, bà T3 không có ý kiến gì về diện tích đất này.

Ngày 14-6-2011, bà T3 tặng cho bà T 107,3m^2. Ngày 05-6-2019, bà T làm đơn đăng ký biến động thửa 83 (mới 251) tờ bản đồ 18 (mới 16) diện tích từ 107,3m^2 xuống còn 61,4 m^2, giảm 45,9m^2. Việc điều chỉnh giảm diện tích đất là do sơ đồ hóa giữa bản đồ địa chính năm 2004 với bản đồ chỉnh lý năm 2008. Do vậy, việc giảm diện tích của bà T là giảm về mặt số học. Đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các bị đơn được cấp là đúng theo trình tự thủ tục, không có căn cứ để hủy. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bị đơn.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 55/2023/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2023 của Toà án nhân dân thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, đã tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Bạch T về việc: Yêu cầu bà Lê Thị P, Lê Thị H1, Lê Thị H phải trả lại diện tích đất 130,3m^2 là một phần diện tích thửa đất số 182, một phần diện tích thửa đất số 159 và một phần diện tích thửa đất số 158, cùng tờ bản đồ số 18 phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu; hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 573899, do Ủy ban nhân dân thị xã B cấp ngày 09-7-2007 đối với diện tích đất chồng lấn khoảng 43,3m^2; hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 912775, do Ủy ban nhân dân thị xã B cấp ngày 29-12-2006 đối với diện tích đất chồng lấn khoảng 43,3m^2 và hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất số AG 912776, do Ủy ban nhân dân thị xã B cấp ngày 29-12-2006 đối với diện tích đất chồng lấn khoảng 43,3m^2.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 10-10-2023, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Bạch T có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân thành phố B giải quyết lại, do bản án sơ thẩm chưa xem xét toàn diện, khách quan tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án; chưa áp dụng đúng quy định của pháp luật, dẫn đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn bị xâm phạm nghiêm trọng.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Bạch T (do ông Nông Vinh T1 đại diện) giữ nguyên yêu cầu khởi kiện nhưng thay đổi yêu cầu kháng cáo như sau: Yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng công nhận quyền sử dụng đất tranh chấp diện tích 46m^2 cho nguyên đơn; hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 745758 (số cũ là AH 573899) đã cấp cho bà Lê Thị P đối với diện tích đất 18,9m^2 thuộc thửa 166 và buộc bà P trả lại cho bà T diện tích đất này; hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 912775 đã cấp cho bà Lê Thị H đối với diện tích đất 18,7m^2 thuộc thửa 56 và buộc bà H trả lại cho bà T diện tích đất này; buộc bà Lê Thị H1 trả lại cho bà T diện tích đất 8,4m^2 thuộc thửa 83 (cũ) hiện bà H1 đang sử dụng.

Bị đơn bà Lê Thị P, bà Lê Thị H và bà Lê Thị H1 (do ông Phạm Văn T2 đại diện) và luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và không bổ sung thêm tài liệu, chứng cứ.

- Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu về việc giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn nộp trong thời hạn luật định nên được chấp nhận xem xét theo thủ tục. Những người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng và đầy đủ trình tự, thủ tục tố tụng theo quy định của pháp luật. Những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm nhưng có điều chỉnh giảm phần diện tích đất tranh chấp theo đơn thay đổi yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, trên cơ sở kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Về tố tụng*:

[1.1] Đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Bạch T nộp trong thời hạn luật định nên được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Nguyên đơn và các bị đơn vắng mặt tại phiên tòa phúc thẩm nhưng đã có người đại diện theo ủy quyền tham gia phiên tòa; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thành phố B vắng mặt dù đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai. Do vậy, Hội đồng xét xử căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, xử vắng mặt các đương sự trên.

[1.3] Theo đơn khởi kiện, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Bạch T yêu cầu Tòa án buộc bà Lê Thị P, bà Lê Thị H và bà Lê Thị H1 phải trả lại cho bà T tổng diện tích đất khoảng 130,3m^2, trong đó: Bà P phải trả lại khoảng 43,3m^2 thuộc thửa số 182, tờ bản đồ số 18 (mới là thửa 166, tờ bản đồ số 16); bà H phải trả lại khoảng 43,3m^2 thuộc thửa đất số 158, tờ bản đồ số 18 (mới là thửa 56, tờ bản đồ số 16); bà H1 phải trả lại diện tích khoảng 43,3m^2 thuộc thửa đất số 159, tờ bản đồ số 18 (mới là thửa 190, tờ bản đồ số 16), thuộc phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Nhưng tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với diện tích đất 84,3m^2, chỉ yêu cầu các bị đơn trả lại diện tích đất lấn chiếm là 46m^2, trong đó: Bà P phải trả lại 18,9m^2 thuộc thửa 166; bà H phải trả lại 18,7m^2 thuộc thửa số 56 và bà H1 phải trả lại diện tích khoảng 8,4m^2 thuộc thửa số 190), tờ bản đồ số 16, thuộc phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Các bị đơn (do ông Phạm Văn T2 đại diện) đồng ý với việc rút một phần yêu cầu khởi kiện như trên của nguyên đơn. Do vậy, căn cứ Điều 299 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử phúc thẩm thống nhất hủy một phần bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết một phần vụ án đối với yêu cầu của nguyên đơn về diện tích đất 84,3m^2 nêu trên. Cấp phúc thẩm chỉ xem xét đối với phần diện tích 46m^2 còn lại có tranh chấp, theo Sơ đồ vị trí ngày 20-3-2023 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh B.

[2] *Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Bạch T*:

[2.1] Căn cứ lời khai của nguyên đơn, đối chiếu với tài liệu, chứng cứ do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B cung cấp (Bl 218-237) cho thấy: Thửa đất 83 tờ bản đồ số 18, phường P, thành phố B (*sau đây gọi tắt là thửa 83*) có diện tích ban đầu là 972,9m^2, được Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Lê Thị T3 (mẹ bà T) vào ngày 18-10-2000 (Bl 228). Quá trình sử dụng, thửa đất này đã bị Nhà nước thu hồi một phần diện tích, bà T3 tặng cho một phần diện tích và một phần diện tích công nhận cho Công ty TNHH X theo Bản án dân sự phúc thẩm số 39/2008/DS-PT ngày 29-01-2008 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, nên diện tích còn lại của thửa 83 là 107,3m^2, theo xác nhận chỉnh lý ngày 29-6-2010 của Phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã B (Bl 227). Ngày 27-5-2011, bà T3 ký hợp đồng tặng cho toàn bộ thửa đất số 83 diện tích 107,3m^2 nêu trên cho con là bà Nguyễn Thị Bạch T (Bl 232-234). Ngày 14-6-2011, bà T được

đăng ký sang tên thửa đất này. Như vậy, bà T chỉ được tặng cho toàn bộ quyền sử dụng đất thửa 83 là 107,3m^2, nên việc bà T khởi kiện cho rằng các bị đơn lấn chiếm của bà tổng cộng 130,3m^2 thuộc thửa 83 là hoàn toàn không có căn cứ, vì diện tích đất bà T cho rằng các bị đơn lấn chiếm còn nhiều hơn cả diện tích của thửa 83 mà bà được tặng cho.

[2.2] Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện nguyên đơn xác nhận lại chỉ yêu cầu các bị đơn trả lại tổng diện tích đất 46m^2 thuộc thửa 83 (cũ). Theo đại diện nguyên đơn, 46m^2 này là một phần của thửa đất 83, tờ bản đồ số 18 (cũ) nay là thửa 251, tờ bản đồ số 16 phường P, thành phố B. Tuy nhiên, căn cứ theo hồ sơ đăng ký biến động của thửa đất này tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B thì ngày 05-6-2019, bà Nguyễn Thị Bạch T có đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất, theo đó bà T đề nghị điều chỉnh giảm diện tích của thửa đất số 83 (mới là 251) từ 107,3m^2 xuống còn 61,4m^2, diện tích giảm là 45,9m^2 do sai ranh giữa bản đồ số hóa năm 2004 và bản đồ chỉnh lý năm 2008 với hiện trạng sử dụng đất, theo sơ đồ vị trí thửa đất ngày 03-6-2019 (Bl 281). Đến ngày 17-6-2019, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đăng ký đất đai thành phố B đăng ký chỉnh lý diện tích thửa đất 83 xuống còn 61,4m^2 (Bl 288). Đồng thời, ngày 01-8-2019, bà T cũng có đơn đề nghị hợp thửa đất đối với các thửa 59, 251 và 72 tờ bản đồ số 16 thành một thửa đất mới là thửa 403, trong đó thửa 251 (thửa 83 cũ) có diện tích 61,4m^2 (Bl 218). Ngày 23-8-2019, bà T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 897291 đối với thửa đất 403/2.525,8m^2, trong đó có 61,4m^2 thuộc thửa 83 (cũ).

[2.3] Như vậy, năm 2019 bà T đã xác nhận phần đất 45,9m^2 theo ranh bản đồ địa chính năm 2004, số hóa năm 2008 bà không sử dụng trên thực tế nên đã làm đơn đề nghị chỉnh lý giảm phần đất này ra khỏi diện tích đất thửa 83. Đơn đề nghị chỉnh lý ngày 05-6-2019 do chính bà T làm và ký tên, điều này được chính đại diện nguyên đơn thừa nhận tại phiên tòa phúc thẩm. Do đó, đủ căn cứ kết luận diện tích đất tranh chấp 45,9m^2 không còn thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà T sau khi thủ tục chỉnh lý hoàn thành vào năm 2019.

[2.4] Về thực tế sử dụng đất từ trước đến nay: Bà T và đại diện hợp pháp của bà T đều thừa nhận từ trước đến nay bà T không sử dụng phần đất 46m^2 tranh chấp. Phần đất này trước đây là mương nước, sau khi Công ty X san lấp thì gia đình bà T cũng không sử dụng phần đất này. Đến năm 2020, khi các bị đơn xây dựng hàng rào trên phần đất này thì nguyên đơn cũng không tranh chấp hay phản đối mà đồng ý để cho các bị đơn xây dựng, thể hiện tại biên bản hòa giải của Ủy ban nhân dân phường P vào ngày 16-7-2020 (Bl 118-119).

Như vậy, cả về mặt pháp lý và thực tế thì bà T không phải là chủ sử dụng hợp pháp của phần đất 46m^2 tranh chấp nêu trên. Do vậy, việc bà T khởi kiện yêu cầu các bị đơn phải trả lại phần đất này cho bà là không có căn cứ nên không được chấp nhận.

[2.3] *Về nguồn gốc, quá trình sử dụng đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các bị đơn*:

[2.3.1] *Đối với thửa đất đất số 166, tờ bản đồ số 16 của bà Lê Thị P*:

- Năm 2007, bà Lê Thị P nhận chuyển nhượng thửa đất số 182, tờ bản đồ số 18 diện tích 388m^2 tại phường P, thị xã B (nay là thành phố B), tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Ngày 14-5-2007, bà P đã chuyển nhượng toàn bộ thửa đất nói trên cho bà Trần Thị Thu T5.

- Ngày 10-9-2009, Ủy ban nhân dân thị xã B ra Quyết định số 3493/QĐ-UBND thu hồi 239,2m^2 đất (trong đó có 134,1m^2 đất ở và 105,1m^2 đất trồng lúa) tại thửa đất trên để đầu tư xây dựng công trình đường nối Quốc lộ E đến đường N phường P, thị xã B. Diện tích còn lại sau khi thu hồi là 148,8m^2 đất ở, được điều chỉnh số thửa thành 166, tờ bản đồ số 16 phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Ngày 09-09-2019, bà Trần Thị Thu T5 đã ký hợp đồng tặng cho toàn bộ thửa đất nói trên cho bà P. Ngày 13-03-2020, bà P đã được Sở T6 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang số CU 745758 với diện tích được điều chỉnh theo diện tích trên bản đồ địa chính là 151,7m^2 (gồm 148,8m^2 đất ở và 2,9m^2 đất trồng lúa nước).

[2.3.2] *Đối với thửa đất đất số 56, tờ bản đồ số 16 của bà Lê Thị H:*

- Năm 2006, bà H nhận chuyển nhượng thửa đất số 158, tờ bản đồ số 18 diện tích 352,7m^2, tọa lạc tại phường P, thị xã (nay là thành phố) B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Ngày 10-9-2009, Ủy ban nhân dân thị xã B ra Quyết định số 3492/QĐ-UBND thu hồi 254,7m^2 đất nông nghiệp để làm công trình đường nối Quốc lộ E đến đường N phường P, thị xã B. Diện tích còn lại là 98m^2.

- Ngày 07-8-2019, Chi nhánh Văn phòng Đ lại diện tích là 121m^2 (trong đó có 95,7m^2 đất ở) theo diện tích trên bản đồ địa chính với số thửa đất mới là số 56, tờ bản đồ số 16 phường P, thị xã (nay là thành phố) B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

[2.3.3] *Đối với thửa đất số 190, tờ bản đồ số 16 của bà Lê Thị H1:*

Năm 2006, bà H1 nhận chuyển nhượng thửa đất số 159, tờ bản đồ số 18 diện tích 323m^2 (trong đó có 165,0m^2 đất ở và 158m^2 đất trồng lúa) tọa lạc tại phường P, thị xã (nay là thành phố) B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Ngày 10-9-2009, Ủy ban nhân dân thị xã B ra Quyết định số 3499/QĐ-UBND thu hồi 151,8m^2 đất nông nghiệp tại thửa đất trên để đầu tư xây dựng đường nối Quốc lộ E đến đường N phường P, thị xã B. Diện tích đất còn lại của bà H1 sau khi thu hồi là 171,2m^2 (trong đó có 165,0m^2 đất ở và 6,2m^2 đất trồng lúa) đã bị chia thành hai phần khác nhau nằm ở hai bên con đường mới mở, một phần có diện tích 124,6m^2 và phần bên kia là 46,4 m^2.

- Ngày 28-01-2010, bà H1 đã chuyển nhượng cho bà Trần Thị Mỹ N1 phần diện tích 124,8m^2 đất ở nên hiện chỉ còn 46,4m^2 (trong đó có 40,2m^2 đất ở và 6,2m^2 đất trồng lúa). Ngày 04-02-2010, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thị xã B chỉnh lý phần đất còn lại này thành số thửa mới là 190, tờ bản đồ số 16,

phường P, thành phố B (có trang bổ sung về sơ đồ vị trí ngày 04-02-2010 đính kèm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 912776 ngày 29-12-2006).

[2.3.4] Ngày 27-7-2020, theo yêu cầu của bà P, bà H, bà H1, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B đã tiến hành đo đạc, xác định mốc tọa độ theo bản đồ địa chính và bàn giao cho các bị đơn 04 vị trí điểm mốc ranh giới (ngoài thực địa) giáp ranh với đất của bà T (có lập biên bản bàn giao) (Bl 107-109). Sau đó, các bị đơn đã tiến hành xây tường rào ngăn cách với đất của bà T theo đúng các điểm mốc đã được bàn giao. Theo kết quả đo vẽ và lồng ghép với sơ đồ vị trí kèm theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các bị đơn cho thấy: Vị trí hàng rào hiện hữu do bị đơn xây dựng trùng khớp với ranh giới của các thửa đất mà bà P và bà H4 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Riêng bà H1 chưa thực hiện việc chỉnh lý đối với diện tích đất tranh chấp nhưng đang trực tiếp quản lý sử dụng phần đất tranh chấp đúng với mốc giới được cơ quan có thẩm quyền giao. Do vậy, không có căn cứ để kết luận các bị đơn xây dựng hàng rào lấn chiếm đất của nguyên đơn.

[2.4] Từ những căn cứ và nhận định trên, Hội đồng xét xử thống nhất không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm về việc không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tuy nhiên, do nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện về diện tích đất tranh chấp nên cần giảm diện tích đất mà nguyên đơn yêu cầu các bị đơn trả. Đồng thời, cần điều chỉnh lại cách tuyên về diện tích đất mà nguyên đơn yêu cầu mỗi bị đơn trả để đảm bảo thuận lợi cho việc thi hành án.

[3] *Về chi phí tố tụng*: Cấp sơ thẩm giải quyết đúng quy định pháp luật nên giữ nguyên phần này.

[4] *Về án phí*:

[4.1] *Về án phí dân sự sơ thẩm*: Bà T phải chịu án phí dân sự không có giá ngạch là 300.000 đồng đối với yêu cầu khởi kiện với mỗi bị đơn, tổng cộng là 900.000 đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[4.2] *Về án phí dân sự phúc thẩm*: Kháng cáo không được chấp nhận nên bà T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ Điều 299 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Hủy một phần bản án dân sự sơ thẩm số 55/2023/DS-ST ngày 27-9-2023 của Tòa án nhân dân thành phố B và đình chỉ giải quyết một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Bạch T liên quan đến diện tích đất 84,3m^2 thuộc thửa số 83, tờ bản đồ số 18 phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

2. Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Bạch T, sửa một phần bản án sơ thẩm:

Căn cứ vào các điều 26, 35, 39, 227, 228, 266, 271, 273 và 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 175 của Bộ luật Dân sự năm 2015; các điều 166, 170 và 203 Luật Đất đai; Điều 27, 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, tuyên xử:

2.1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Bạch T đối với các bị đơn bà Lê Thị P, bà Lê Thị H và bà Lê Thị H1 về việc:

- Yêu cầu bà Lê Thị P trả lại diện tích đất 18,9m^2 (lô 83/1) thuộc thửa 182, tờ bản đồ số 18 (mới là thửa 166, tờ bản đồ số 16) phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu và hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 573899 do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) B cấp cho bà Lê Thị P ngày 09-4-2007 đối với diện tích đất này.

- Yêu cầu bà Lê Thị H trả lại diện tích đất 18,7m^2 (lô 83/2) thuộc thửa 158, tờ bản đồ số 18 (mới là thửa 56, tờ bản đồ số 16) phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu và hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 912775 do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) B cấp cho bà Lê Thị H ngày 29-12-2006 đối với diện tích đất này.

- Yêu cầu bà Lê Thị H1 trả lại diện tích đất 8,4m^2 (lô 83/3) thuộc một phần thửa 159, tờ bản đồ số 18 (mới là thửa 190, tờ bản đồ số 16) phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu .

Vị trí và diện tích các phần đất trên được xác định theo Sơ đồ vị trí thửa đất do Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh B lập ngày 20-3-2023, kèm theo bản án.

2.2 Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Bạch T phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng là 20.813.000 (hai mươi triệu, tám trăm mười ba ngàn) đồng (gồm: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo vẽ, định giá, sao lục tài liệu chứng cứ và giám định) và đã nộp đủ.

2.3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Bạch T phải nộp 900.000 (chín trăm ngàn) đồng, được khấu trừ vào số tiền 900.000 (chín trăm ngàn) đồng tạm ứng án phí đã nộp theo các biên lai thu số 0003061, 0003062, 0003063 cùng ngày 18-11-2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Bà T đã nộp xong.

2.4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị Bạch T phải nộp 300.000 (ba trăm ngàn) đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào 300.000 (ba trăm ngàn) đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp, theo biên lai thu tiền số 0000814 ngày 07-11-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Bà T đã nộp xong.

2.5. Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (03-4-2024).

Trường hợp Bản án 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 thoả 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;
- Sở Tư pháp tỉnh BR-VT;
- TAND Tp. B, tỉnh BR-VT;
- VKSND Tp. B, tỉnh BR-VT;
- Chi cục THADS Tp. B, tỉnh BR-VT;
- Các đương sự;
- Lưu: Tòa Dân sự, Hồ sơ vụ án.

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

Cao Minh Vỹ