

**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: 109/2022/DS-PT
Ngày: 15/12/2022
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 Nguyễn Minh Châu;

Các Thẩm phán: Ông Đặng Đức Hòa

Ông Trịnh Hoàng Anh

- Thư ký phiên tòa: Bà Phan Thị Thùy Quyên - Cán bộ 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 Trần Thị Kiều Oanh - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 09 và ngày 15/12 /2022, 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 104/2022/TLPT-DS ngày 03 tháng 10 năm 2022 về việc: “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 51/2022/DS-ST ngày 15 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện X bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 111 /2022/QĐ-PT ngày 17 tháng 11 năm 2022, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Lê Thị Kim N, sinh năm 1983; địa chỉ: Phường M, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bà Lê Thị Kim N: Bà Nguyễn Thị Kim O, sinh năm 1959; địa chỉ: Ấp T, xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa -Vũng Tàu. (có mặt).

2. *Bị đơn:* Ông Lê Văn B, sinh năm 1969 và bà Lê Thị B1, sinh năm 1976; cùng địa chỉ: Ấp T, xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa -Vũng Tàu. (ông B, bà B1 đều có mặt).

3. *Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:*

3.1. Ông Huỳnh Văn N1, sinh năm 1964; địa chỉ: Ấp T, xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa -Vũng Tàu. (có mặt).

3.2. Ủy ban nhân dân huyện X; địa chỉ: Quốc lộ 55, thị trấn P, huyện X, tỉnh Bà Rịa -Vũng Tàu.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Lê Thị Trang Đ – Chủ tịch UBND huyện X. (vắng mặt, có đơn xin vắng).

4. Những người làm chứng:

4.1. Ông Lê C, sinh năm 1939; địa chỉ: Ấp T, xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (có mặt).

4.2. Bà Trần Thị D, sinh năm 1962; địa chỉ: Tổ 11, ấp T, xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (vắng mặt, có đơn xin vắng).

4.3. Ông Phan K, sinh năm 1944; địa chỉ: Tổ 2, ấp T, xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (vắng mặt và có đơn xin vắng mặt).

4.4. Ông Lê Xuân V, sinh năm 1993; địa chỉ: Tổ 6, ấp T, xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (vắng mặt, có đơn xin vắng).

4.5. Ông Trần Đức G, sinh năm 1975; địa chỉ: Ấp T, xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (có mặt).

4.6. Bà Võ Thị Kim C1, sinh năm 1968; địa chỉ: Ấp T, xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (vắng mặt, có đơn xin vắng).

4.7. Ông Ma H, sinh năm 1979; địa chỉ: Tổ 6, ấp T, xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (có mặt).

4.8. Bà Phan Thị T, sinh năm 1942; địa chỉ: Ấp T, xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (có mặt).

4.9. Bà Lê Thị T1, sinh năm 1968; địa chỉ: Ấp T, xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (có mặt).

5. Người kháng cáo: Ông Lê Văn B, bà Lê Thị B1 là đồng bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo đơn khởi kiện và các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án cũng như trong quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn bà Lê Thị Kim N và người đại diện theo ủy quyền của bà N là bà Nguyễn Thị Kim O trình bày:

Vào năm 2004, bà Nguyễn Thị Kim O nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn liền với nhà ở của ông Huỳnh Văn N có diện tích 1.621m² thuộc thửa 561, Tờ bản đồ số 10 xã P, huyện X nhưng bà O cho con của bà O là bà Lê Thị Kim N đứng tên. Bà N đã được UBND huyện X cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 177214 ngày 12/8/2004 với diện tích 1.621m², thuộc thửa 561, Tờ bản đồ số 10 xã P, huyện X. Do làm đường nên diện tích giảm nhưng không có quyết định thu hồi đất mà UBND huyện X ban hành Quyết định số 600/QĐ-UBND ngày 18/3/2011 về việc điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo số liệu hồ sơ địa chính lập năm 2007 tại xã P. Ngày 22/3/2011, Phòng Tài nguyên môi trường huyện X điều chỉnh trong sổ đỏ đã cấp cho bà N thành thửa 112, Tờ bản đồ số 07 xã P, huyện X với diện tích là 1.486,6m² (giảm 1.621m² – 1.486,6m² = 134,4m²).

Khi bà N nhận chuyển nhượng đất thì ông N1 có chỉ ranh trên thực địa cho bà N, bà N sử dụng đất ổn định liên tục từ năm 2004 cho đến năm 2018 thì xảy ra tranh chấp. Nguyên nhân tranh chấp là do bà N thấy hiện trạng ranh giới đất bà N với đất ông B, bà B1 có sự thay đổi. Ông B xây hàng rào bằng gạch lấn sang phần diện tích đất của bà N. Nay qua đo đạc thực tế, bà N xác định diện tích đất ông B bà B1 lấn chiếm là 86m². Phần diện tích đất tranh chấp này đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Lê Thị Kim N. Hiện ông B đang quản lý, sử dụng diện tích đất tranh chấp này và ông B có xây hàng rào bằng gạch chưa tô để đồ vật liệu xây dựng.

Vào ngày 19/01/2007, sau khi bà N đã nhận chuyển nhượng đất từ ông N1 thì bà N đi làm ăn xa nên ủy quyền cho bà O chuyển nhượng đất cho bà Phan Thị T (vợ ông Lê C) diện tích ngang 4m x dài 36m = 144m² để ông C, bà T làm đường đi vào đất ông C, bà T. Khi chuyển nhượng đất thì bà O có viết giấy tay; đất có vị trí tứ cận: Đông giáp bà Phan Thị T; Tây giáp đường đá; Bắc giáp cô N và Nam giáp anh T2. Do ông C xây dựng hàng rào làm lối đi sai vị trí so với vị trí đất bà O (được ủy quyền từ bà N) chuyển nhượng cho bà T, ông C nên mới tách đất của bà N dư ra phía ông B 86m². Khi ông C xây hàng rào thì bà O không biết. Hiện phần diện tích đất mà bà O chuyển nhượng cho bà T thì vẫn do bà N đứng tên trong sổ đỏ chứ bà N vẫn chưa sang tên cho bà T, ông C. Phần diện tích đất mà bà O được ủy quyền chuyển nhượng cho bà T, ông C không liên quan gì đến phần đất tranh chấp giữa bà N với ông B, bà B1.

Nay bà N yêu cầu ông B, bà B1 trả lại diện tích đất là 86 m² (qua đo đạc thực tế) so với đơn khởi kiện ban đầu là 86,1m² thuộc thửa 112, Tờ bản đồ số 07 xã P, huyện X. Đối với tài sản trên đất như hàng rào bằng gạch xây chưa tô thì bà N yêu cầu ông B tháo dỡ và di dời các vật liệu xây dựng gạch, cát, đá ...đổ trên diện tích đất tranh chấp để trả lại diện tích đất trống cho bà N.

Đối với phần diện tích 0,1 m² thuộc thửa 112, Tờ bản đồ số 07 xã P, chênh lệch so với khởi kiện ban đầu thì nguyên đơn xin rút, việc xin rút yêu cầu này là tự nguyện.

Bà O là người đại diện theo ủy quyền của bà N đồng ý với Mạnh trích đo địa chính ngày 13/01/2021 của Chi chánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện X và đồng ý với giá mà Hội đồng định giá đã định.

2. Bị đơn ông Lê Văn B và bà Lê Thị B1 do ông B đại diện trình bày:

Phần diện tích đất mà bà N yêu cầu ông B trả lại có nguồn gốc thuộc quyền sử dụng của ông Trịnh Trung T2 (Ông T2 đã chết). Ông T2 nhận chuyển nhượng từ bà Nguyễn Thị L (Bà L đã chết). Vào khoảng năm 2003 vợ chồng ông B, bà B1 nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Trịnh Trung T2 diện tích đất là 208,7m² thuộc thửa 116, tờ bản đồ số 07 xã P, huyện X. Khi nhận chuyển nhượng thì diện

tích này chưa được cấp sổ đỏ, đất để trống nhưng ranh đất đã có hàng rào bằng cây dâm bụt.

Đất mà ông B, bà B1 nhận chuyển nhượng của ông T2 thì do bà Lan đứng tên trong sổ đỏ nên đến năm 2009, bà Lan mới làm thủ tục chuyển nhượng cho ông B, bà B1. Ông B, bà B1 đã được UBND huyện X cấp sổ đỏ số AP 820929 ngày 02/12/2009 đối với đất diện tích 122,7m² thuộc thửa 116, Tờ bản đồ số 07 xã P, huyện X. Do đất đã có ranh giới rõ ràng nên ông B, bà B1 cất sổ đỏ vào tủ chứ không biết đất được cấp diện tích bị thiếu so với diện tích đất ông B, bà B1 mua ban đầu là 208,7m². Từ khi được cấp sổ đỏ đến nay vợ chồng ông B, bà B1 không khiếu nại hay có ý kiến gì với cơ quan chức năng vì ông B, bà B1 không biết việc cấp sổ đỏ thiếu diện tích. Ông B, bà B1 vẫn là người sử dụng đất từ khi từ khi nhận chuyển nhượng vào năm 2003 cho đến nay. Trên đất này, ông B, bà B1 chỉ để vật liệu xây dựng như gạch, cát, đá... chứ không xây dựng hay trồng cây cối gì.

Chúng cứ để chứng minh phần đất đang tranh chấp là của ông B, bà B1 thể hiện tại Biên bản hòa giải của xã P ngày 09/5/2019; có những người làm chứng xác nhận đất này là của ông B, bà B1 bao gồm ông Lê C và một số người khác như bà D, ông N1, bà T1, ông G và tờ bản đồ đo đạc năm 1993 theo đúng hiện trạng đất của ông B, bà B1. Vào năm 2007 thì bà O là mẹ của bà N chuyển nhượng cho bà Phan Thị T và ông Lê C diện tích đất 4m ngang mặt đường, dài hết đất để bà T, ông C làm đường đi vào diện tích đất của bà T, ông C. Từ đó thì ông C đã xây trụ cổng, trụ rào ổn định. Sau đó khoảng năm 2016, ông B, bà B1 kinh doanh vật liệu xây dựng trên đất thì có vương vãi ra đường đi của ông C, bà T nên theo yêu cầu của ông C, bà T thì ông B làm hàng rào bằng gạch áp sát đường đi của ông C, bà T. Vì vậy, đất ông B, bà B1 cách đất của bà N là con đường đi của ông C, bà T nên ông B, bà B1 không thể lấn đất của bà N. Ông B xác định hàng rào ông B xây là trên phần đất của ông B không lấn chiếm đất của bà N. Ông B xây hàng rào là dựa trên hàng ranh cũ là bằng cây dâm bụt tiếp giáp với đường đi của ông C, bà T.

Nay bà N yêu cầu ông B, bà B1 trả lại 86m² (qua đo đạc thực tế) thuộc thửa 112, Tờ bản đồ số 07 xã P, huyện X, tháo dỡ hàng rào bằng gạch mà ông B, bà B1 xây chưa tô và di dời các vật liệu xây dựng trên đất như gạch, cát, đá...ra khỏi đất thì ông B, bà B1 không đồng ý. Ông B, bà B1 nhận chuyển nhượng đất của ông T2 đã có hàng rào ổn định và không ai tranh chấp gì. Ông B, bà B1 không lấn đất của bà N.

3. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

3.1. Ý kiến trình bày của UBND huyện X:

Theo Công văn số 3518/UBND – TNMT ngày 20/6/2022 của UBND huyện X:

Trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 112, Tờ bản đồ 07 xã P, huyện X cho bà Lê Thị Kim N như sau:

- Ngày 20/5/2004, ông Huỳnh Văn N1, bà Trần Thị D lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 1.856m^2 thuộc thửa đất 561, Tờ bản đồ số 10 xã P, huyện X cho bà Lê Thị Kim N. Qua kiểm tra, ngày 26/5/2004 UBND xã P xác nhận điều kiện chuyển nhượng, nhận chuyển nhượng.

- Ngày 02/6/2004, phòng địa chính nông nghiệp trình UBND huyện X xem xét xác nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa hai đương sự.

- Ngày 07/6/2004, UBND huyện X chấp nhận cho chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

- Ngày 12/8/2004, bà Lê Thị Kim N được UBND huyện X cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 1.621m^2 tại thửa đất số 561, Tờ bản đồ số 10 xã P, huyện X.

- Ngày 22/3/2011, theo số liệu điều chỉnh hồ sơ địa chính năm 2007 diện tích thửa đất số 561, Tờ bản đồ số 10 xã P được điều chỉnh thành thửa đất số 112, Tờ bản đồ số 07 xã P, diện tích $1.486,6\text{m}^2$.

Như vậy, trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và việc điều chỉnh hồ sơ địa chính cho bà Lê Thị Kim N tại thửa đất số 112, Tờ bản đồ số 7 xã P, huyện X được thực hiện theo quy định.

Trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 116, Tờ bản đồ số 7 xã P, huyện X cho ông Lê Văn B, bà Lê Thị B1 như sau:

- Ngày 14/10/2009, UBND xã P chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích $1.416,8\text{m}^2$ thuộc thửa đất số 116, 230, Tờ bản đồ số 7 xã P giữa bên chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1939 và bên nhận chuyển nhượng ông Lê Văn B, bà Lê Thị B1.

- Ngày 01/12/2009, ông Lê Văn B, bà Lê Thị B1 được UBND huyện X cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng số AP 820929 diện tích $122,7\text{m}^2$ đối với thửa đất số 116, Tờ bản đồ số 07 xã P. Như vậy, diện tích thửa đất số 116, Tờ bản đồ 07 xã P của ông Lê Văn B, bà Lê Thị B1 được UBND huyện X cấp Giấy chứng nhận đúng với diện tích theo hợp đồng chuyển nhượng.

Như vậy, trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lê Văn B, bà Lê Thị B1 tại thửa đất số 116, Tờ bản đồ số 7 xã P được thực hiện theo quy định.

3.2. Ông Huỳnh Văn N1 trình bày:

Ông N1 là người chuyển nhượng cho bà N diện tích đất 1.621m^2 , thuộc thửa 561, Tờ bản đồ số 10 xã P, huyện X. Khi chuyển nhượng thì đất này đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Giá chuyển nhượng 65.000.000 đồng và ông N1 đã nhận đủ tiền, bà N đã nhận đất, hai bên không tranh chấp gì. Khi giao đất, ông N1 có chỉ ranh cho bà O (lúc này bà O thay bà N đứng ra nhận chuyển nhượng đất vì bà O là mẹ của bà N). Ranh giới với đất của ông B là hàng dâm bụt, được ông N1

trồng từ lúc mới khai hoang đất. Sau đó ông B chặt hàng dâm bụt và thay bằng hàng gạch xây chưa tô như hiện nay, hàng gạch này ông B xây đúng vị trí của hàng dâm bụt trước đây mà ông N1 đã trồng. Trước khi chuyển nhượng đất cho bà N thì ông N1 cũng không tranh chấp với ai, vì đất ai người đó sử dụng. Ông B đã sử dụng đúng hiện trạng đất của ông B (chủ cũ trước đây là ông H, sau nhiều lần bán sang tay mới đến ông B). Nay bà N cho rằng diện tích 86m² thuộc thửa 112, Tờ bản đồ 07 xã P là của bà N do bà N đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông N1 không biết tại sao bà N được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất này.

4. Những người là chứng trình bày:

4.1. Bà Trần Thị D trình bày:

Bà Trần Thị D là vợ của ông Huỳnh Văn N1; bà D thống nhất như lời trình bày của ông N1.

4.2. Ông Lê C trình bày:

Vào ngày 19/01/2007, bà O là người đại diện theo ủy quyền của bà N có chuyển nhượng cho ông Lê C, bà Phan Thị T diện tích đất ngang 4m, dài 36m với giá 24.000.000đồng. Bà O viết giấy sang nhượng ngày 19/01/2007. Phần đất bà O sang nhượng cho ông C, bà T nằm sát ranh với đất của ông B. Ngay sau khi nhận chuyển nhượng đất từ bà O thì ông C, bà T đã làm đường đi theo chỉ ranh của bà O. Đối với phần đất mà bà N tranh chấp với ông B thì ông C biết ông B không lấn đất của bà N vì ranh giới đất của các bên ổn định từ lâu. Còn tại sao bà N được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất tranh chấp thì ông C không biết. Ông C sống gần đất mà hai bên tranh chấp từ năm 2007.

4.3. Bà Phan Thị T trình bày:

Vào ngày 19/01/2007, bà T cùng chồng là ông Lê C có mua của bà Nguyễn Thị Kim O (theo giấy tờ thì bà N ủy quyền cho bà O bán đất cho bà T) diện tích đất ngang 4m, dài 36m để làm đường đi vào đất của bà T, ông C vì đất của bà T, ông C nằm phía sau đất của bà N, với giá là 24.000.000đ (Hai mươi bốn triệu đồng). Khi chuyển nhượng đất thì bà O có viết giấy sang nhượng đất ngày 19/01/2007, bà O, bà T và chồng của bà O là ông Lê Xuân S đều ký tên vào giấy chuyển nhượng đất. Bà T đã giao đủ cho bà O số tiền 24.000.000 đồng và bà O đã giao đất cho bà T. Khi giao đất cho ông C, bà T thì bà O chỉ ranh giới đất trên thực địa và đo đất. Vị trí 4m ngang kéo từ vị trí hàng dâm bụt sang đất bà N; chiều dài từ mép đường đến đất ông C, bà T. Sau khi bà O chỉ ranh đất thì vợ chồng bà T tiến hành xây công, hàng rào trụ bê tông để làm lối đi. Sau khi xây hàng rào xong thì ông C, bà T về thành phố Hồ Chí Minh sinh sống. Năm 2017 mới trở về xã P, huyện X sinh sống. Ông B xây hàng rào bằng gạch chưa tô là trên hàng ranh dâm bụt trước đây, vì khi ông B xây hàng rào bằng gạch thì bà T không thấy hàng dâm bụt nữa. Khi bà T mua đất của bà N thì lúc này ông B đã mua đất của ông T2 hay chưa thì bà T không biết. Trong giấy chuyển nhượng đất bà O ghi “Nam giáp ông T2” là do bà O tự ghi vì bà T không biết xung quanh đất của bà N giáp ai vì bà T ở trên thành phố chỉ về mua đất của bà

N. Nay bà N và ông B xảy ra tranh chấp thì bà T đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

4.4. Ông Phan K trình bày:

Ông K là hàng xóm của bà N cũng như ông B, bà B1. Nguồn gốc đất mà bà N và ông B đang tranh chấp là do bà N nhận chuyển nhượng của ông Huỳnh Văn N1. Bà N nhận chuyển nhượng đất từ ông N1 diện tích bao nhiêu thì ông K cũng không rõ. Nguồn gốc đất của ông B, bà B1 như thế nào thì ông K cũng không biết. Ông K chỉ biết trước đây (không nhớ rõ thời gian) bà O có mượn ông K tiền, bà O có đưa cho ông K xem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tên Hoàng T2 (nay là đất ông B, bà B1 đang sử dụng) và ông K có nhìn thấy diện tích đất là 122m², ngoài ra ông K không còn biết gì nữa.

4.5. Ông Trần Đức G trình bày:

Ông G không có mối quan hệ gì với các đương sự trong vụ án. Ông G ở gần diện tích đất mà bà N và ông B đang tranh chấp. Về nguồn gốc đất tranh chấp: Phần đất ông B đang sử dụng có nguồn gốc là của ông G, sau đó ông G chuyển nhượng cho ông T2 (hiện nay ông T2 đã chết) sau đó (năm nào ông G không rõ) thì ông T2 chuyển nhượng cho ông B. Lúc chuyển nhượng cho ông T2 thì giữa ông G với ông T2 chỉ viết giấy tay, sau đó ông T2 chuyển nhượng cho ông B thì ông G mới đi làm giấy chứng nhận cho ông B và ông B đứng tên. Về ranh giới đất giữa các bên làm bằng hàng rào dâm bụt và ổn định từ đó đến nay, không ai tranh chấp gì. Hiện nay ranh giới này là bằng hàng gạch xây chưa tô do ông B, bà B1 xây dựng trên hàng rào dâm bụt trước đây.

4.6. Ông Ma H trình bày:

Ông H không có mối quan hệ gì với các đương sự trong vụ án. Năm 2016, ông Lê Văn B có kêu ông H xây hàng rào bằng gạch chưa tô và ông H đã xây cho ông B trên hàng dâm bụt. Ngoài ra ông H không biết gì thêm.

4.7. Ông Lê Xuân V trình bày:

Ông V là cháu của bà O vì cha của ông V là em chồng của bà O, còn bà N là chị họ của ông V. Đối với ông B, bà B1 thì ông V chỉ biết là chủ vật liệu xây dựng chứ không có bà con thân thích gì. Nguồn gốc đất của bà N mua của ai, mua năm nào thì ông V không biết; ranh giới giữa đất bà N và đất ông B, bà B1 ông V cũng không biết. Nguồn gốc đất của ông B mua của ông Hoàng T2, mua thời điểm nào ông V cũng không biết. Ông B mua đất và sử dụng đất từ thời gian nào ông V cũng không biết. Ranh giới đất trên thực địa thì ông V cũng không nắm rõ. Ông V biết diện tích đất của bà N là 1.486.6m² thuộc sổ thửa 112, tờ bản đồ số 07 xã P, còn diện tích đất của ông B, bà B1 có diện tích 122,8m² thuộc sổ thửa số 116, Tờ bản đồ số 07 xã P. Do ông V dựa trên thông tin bản đồ bất động sản năm 2020 – 2025 (bản đồ trên mạng internet) nên ông V biết, chứ ông V không phải cán bộ địa chính. Sau khi nghe bà N tranh chấp đất với ông B thì ông V có lên mạng dò bản đồ thửa thì ông V thấy thông tin như vậy nên ông V cung cấp cho Tòa án. Ngoài ra ông V còn biết (do bà O nói lại cho ông V biết) bà O có cho ông B để nhờ vật liệu xây dựng trên đất bà

O (phần mà các bên đang tranh chấp) và hiện tại ông V cũng thấy ông B đang để vật liệu xây dựng.

4.8. Bà Võ Thị Kim C1 trình bày:

Bà C1 không có mối quan hệ gì với các đương sự trong vụ án. Về nguồn gốc đất mà bà N và ông B đang tranh chấp là của bà Trần Thị D và ông Huỳnh Văn N1 bán cho bà N vào năm 2004. Sau đó bà O (mẹ bà N) cho bà C1 trồng tràm, hiện nay trên đất vẫn có cây tràm do bà C1 trồng khoảng 03 năm tuổi. Ranh giới đất giữa bà N và ông B không có hàng rào nhưng có hàng dâm bụt, hiện nay hàng dâm bụt không còn nữa, ông B đã xây gạch lên cao khoảng 1m. Bà C1 trồng tràm không sát hàng ranh của ông B nên ông B mới lấn đất của bà N.

4.9. Bà Lê Thị T1 trình bày:

Bà T1 là hàng xóm của bà O, bà N cũng như ông B, bà B1. Phần đất mà bà N với ông B, bà B1 đang tranh chấp thì trước đây không có con đường. Nhà bà T1 ở gần phần đất này từ năm 1975. Khi mở đường thì đất bà T1 đối diện với đất của bà N, nên bà T1 biết phần đất 86m² mà hai bên tranh chấp có nguồn gốc là đất của ông H, ông H bán cho ông T2, ông T2 mới bán cho ông B. Ranh đất trước đây của ông H với bà N là bằng hàng dâm bụt. Ông B phá hàng ranh dâm bụt xây hàng rào bằng gạch chưa tô nên hiện tại không còn hàng dâm bụt. Ông B là người nhận chuyển nhượng đất của ông T2 trước khi bà N nhận chuyển nhượng đất của ông N1. Còn ông B và bà N nhận chuyển nhượng đất cụ thể năm nào thì bà T1 không biết. Ông B, bà B1 sử dụng đất đúng hiện trạng từ trước đến nay. Bà T1 là người ở gần đất từ rất lâu nên bà T1 biết đang ai thực sự là chủ phần đất tranh chấp này. Phần đất 86m² mà bà N tranh chấp với ông B là đất thuộc quyền sử dụng của ông B, bà B1.

5. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 51/2022/DS-ST ngày 15/7/2022 của Tòa án nhân dân huyện X đã tuyên:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Kim N đối với ông Lê Văn B và bà Lê Thị B1 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Buộc ông Lê Văn B và bà Lê Thị B1 phải trả lại diện tích đất 86m² thuộc thửa 112, tờ bản đồ 07 xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cho bà Lê Thị Kim N.

Buộc ông Lê Văn B và bà Lê Thị B1 phải tháo dỡ hàng rào bằng gạch xây chưa tô, di dời vật liệu xây dựng (gạch, cát, đá ...) trên diện tích đất 86m² nêu trên để trả lại đất cho bà Lê Thị Kim N.

(Theo mảnh trích đo địa chính ngày 13/01/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu).

Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Kim N đối với 0,1m² thửa 112, tờ bản đồ 07 xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

6. Ngày 20/7/2022, Tòa án nhân dân huyện X nhận được đơn kháng cáo của ông Lê Văn B, bà Lê Thị B1. Ông B, bà B1 yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng: Bác yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Kim N. Công nhận diện tích đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của ông B, bà B1.

7. *Ý kiến của Kiểm sát viên, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu tham gia phiên tòa:*

Trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến khi đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm, những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 51/2022/DS-ST ngày 15/7/2022 của Tòa án nhân dân huyện X theo hướng: Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Kim N. Công nhận diện tích đất 86m² thuộc thửa 112, Tờ bản đồ 07 xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu thuộc quyền sử dụng của ông Lê Văn B, bà Lê Thị B1.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa;

Về áp dụng pháp luật tố tụng:

[1]. Đơn kháng cáo của ông Lê Văn B, bà Lê Thị B1 nộp trong thời hạn luật định, phù hợp với quy định tại các Điều 271, 272, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự và ông B, bà B1 đã nộp tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm nên đơn kháng cáo của ông B, bà B1 hợp lệ.

[2]. Bà Lê Thị Kim N khởi kiện ông Lê Văn B, bà Lê Thị B1 để yêu cầu ông B, bà B1 trả lại cho bà N diện tích 86m² đất tại xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu; Quan hệ pháp luật tranh chấp của vụ án này được xác định là “Tranh chấp quyền sử dụng đất”, đã được hòa giải cơ sở. Diện tích đất tranh chấp tọa lạc tại huyện X, bị đơn cư trú tại huyện X. Vì vậy, Tòa án nhân dân huyện X thụ lý vụ án để giải quyết theo thủ tục sơ thẩm là đúng quy định tại khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a, c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và khoản 2 Điều 203 Luật Đất đai năm 2013.

[3]. Bà Lê Thị Trang Đ là người đại diện theo pháp luật của UBND huyện X vắng mặt nhưng đã có đơn xin xét xử vắng mặt. Những người làm chứng gồm bà Trần Thị D, ông Phan K, ông Lê Xuân V, bà Võ Thị Kim C1, vắng mặt nhưng đều có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt. Vì vậy, phiên tòa xét xử vắng mặt bà Đ, bà D, ông K, ông V, bà C1 là phù hợp với các quy định tại Điều 228, Điều 229 và 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung:

Bà Lê Thị Kim N khởi kiện ông Lê Văn B, bà Lê Thị B1 để yêu cầu ông B, bà B1 trả lại cho bà N diện tích 86m² đất thuộc thửa 112, Tờ bản đồ 07 xã P, huyện X mà UBND huyện X đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà N số Đ 177214 ngày 12/8/2004 (sổ đỏ) và đã được điều chỉnh biến động ngày 22/3/2011 nhưng ông Lê Văn B, bà Lê Thị B1 đang sử dụng để đổ vật liệu xây dựng. Diện tích đất tranh chấp này giáp ranh với diện tích đất thuộc quyền sử dụng của ông B, bà B1 đã được UBND huyện X cấp sổ đỏ số AP 820929 ngày 01/12/2009 đối với đất diện

tích 122,7m² thuộc thửa 116, Tờ bản đồ số 07 xã P, huyện X. Nguồn gốc đất thuộc quyền sử dụng của ông B, bà B1 là do ông B, bà B1 nhận chuyển nhượng của ông Trịnh Trung T2 bằng giấy tay vào năm 2005. Đất này nằm trong tổng diện tích 5.999m² mà bà Nguyễn Thị L đứng tên trong sổ đỏ K 957915 ngày 16/9/1998 thuộc thửa 08, Tờ bản đồ 15 xã P, huyện X. Ngày 07/8/2001, bà L chuyển nhượng cho ông Phạm Minh Đ1 diện tích 1.800m² đất và để lại làm đường diện tích 432m². Do làm đường nên đất bị chia thêm thửa mới 8.1 diện tích 192m², diện tích đất còn lại của bà L là 3.765m². Ngày 09/9/2008, điều chỉnh theo Quyết định số 2618 ngày 08/9/2008 của UBND huyện X theo đo đạc năm 2007 thì diện tích đất bà L là 3.697m² gồm: thửa 116 (8.1), diện tích 122,7m²; thửa 123 diện tích 2.280,2m²; thửa 230, diện tích 1.294,1m². Như vậy, diện tích đất bà L giảm 68m² trong khi đó thửa 116 giảm 69,3m² còn các thửa còn lại tăng 1,3m². Do đất ông B, bà B1 nhận chuyển nhượng của ông T2 nhưng đất đang do bà L đứng tên trong sổ đỏ và UBND huyện X điều chỉnh giảm diện tích không đúng với thực tế sử dụng đất nên khi bà L làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho ông B, bà B1 bị giảm diện tích nhưng ông B, bà B1 không biết.

Vào ngày 19/01/2007, bà Nguyễn Thị Kim O là người đại diện theo ủy quyền của bà Lê Thị Kim N chuyển nhượng cho ông Lê C, bà Phan Thị T diện tích đất ngang 4m, dài 36m với giá 24.000.000 đồng để ông C, bà T làm đường đi vào đất của ông C, bà T. Bà O viết giấy sang nhượng ngày 19/01/2007 ghi tứ cận: Đông giáp bà Phan Thị T; Tây giáp đường đá; Bắc giáp cô N và Nam giáp anh T2. Phía Nam giáp ông T2 là giáp phần đất đang tranh chấp do ông T2 chuyển nhượng cho ông B, bà B1 và lúc đó ông B, bà B1 đang sử dụng có hàng rào là cây dâm bụt to bằng cổ chân. Ngày hôm sau, bà O chỉ ranh đo từ hàng cây dâm bụt vào phía đất bà N rộng 4m, dài hết đất và bà T, ông C cho xây hàng rào có 02 trụ cổng và mỗi bên có 09 trụ bê tông. Sau này do ông B đổ vật liệu trên đất tranh chấp và cát, đá tràn ra đường nên ông C, bà T yêu cầu ông B xây tường rào để chặn lại. Ông B, bà B1 phá hàng cây dâm bụt và xây tường rào bằng gạch chưa tô áp sát vào hàng trụ của đường ông C, bà T như hiện nay. Tính từ ngày ông C, bà T nhận chuyển nhượng đất từ bà N và làm hàng rào cho đến năm 2019 là hơn 12 năm nhưng bà N không có ý kiến gì chứng tỏ ông C, bà T đã làm lối đi đúng với ranh giới đất mà bà O chuyển nhượng cho ông C, bà T.

Đối chiếu Trích lục bản đồ Phòng Địa chính Nông nghiệp huyện X lập ngày 20/5/2004 với Bản trích đo địa chính do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện X lập 13/01/2021 về hình dạng thửa đất của bà N thì thấy: Theo Trích lục bản đồ ngày 20/5/2004 thì cạnh ở phía Nam giáp đất ông B, bà B1 và cạnh ở phía Bắc giáp thửa đất khác của bà N gần như song song với nhau và tiếp giáp gần như vuông góc với ranh đất ông C, bà T. Theo Bản trích đo địa chính ngày 13/01/2021 thì cạnh ở phía Nam giáp đất ông B, bà B1 và cạnh ở phía Bắc giáp thửa đất khác của bà N không song song với nhau và cạnh tiếp giáp với đất ông B, bà B1 với ranh đất của ông C, bà T là góc tù (diện tích đất tranh chấp là hình tam giác), Vì thế phần đất tranh chấp không thuộc quyền sử dụng của bà N thì hình dạng thửa đất của bà N được đo vẽ vào năm 2004 và đo vẽ vào năm 2021 giống nhau.

Từ những phân tích trên và theo đề nghị của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa, Hội đồng xét xử sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 51/2022/DS-ST ngày 15/7/2022 của Tòa án nhân dân huyện X. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Kim N. Diện tích đất 86m² thuộc thửa 112, Tờ bản đồ 07 xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu là đất thuộc quyền sử dụng của ông B, bà B1. Bà N, ông B, bà B1 phải liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để điều chỉnh biến động đất theo quy định tại Điều 95 của Luật đất đai.

Về chi phí thẩm định, định giá, đo vẽ tại Tòa án cấp sơ thẩm là 7.019.742 đồng, tại Tòa án cấp Phúc Thẩm là 2.000.000 đồng; tổng cộng là 9.019.742 đồng thì bà N phải chịu. Bà N đã nộp 7.019.742 đồng còn ông B, bà B1 nộp 2.000.000 đồng nên bà N phải nộp 2.000.000 đồng để hoàn trả cho ông B, bà B1.

Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Lê Thị Kim N phải chịu 300.000 đồng.

- Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Lê Văn B, bà Lê Thị B1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 2 Điều 308; khoản 2 Điều 148; các Điều 26, 35, 39, 228, 229, 271, 272, 273, 296 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 95 và Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; các Điều 26, 27, 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án,

Tuyên xử:

Chấp nhận toàn bộ nội dung kháng cáo của ông Lê Văn B, bà Lê Thị B1. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 51/2022/DS-ST ngày 15/7/2022 của Tòa án nhân dân huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

1. Không Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Kim N đối với ông Lê Văn B, Bà Lê Thị B1 về việc đòi ông B, bà B1 phải tháo dỡ hàng rào bằng gạch chưa tô và di dời cát, đá trên đất để trả lại cho bà N diện tích đất 86m² thuộc một phần thửa 112, Tờ bản đồ 07 xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Bà Lê Thị Kim N có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để điều chỉnh biến động giảm diện tích đất 86m² thuộc một phần thửa 112, Tờ bản đồ 07 xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 177214 ngày 12/8/2004 mà UBND huyện X cấp cho bà Lê Thị Kim N và đã được Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện X điều chỉnh biến động ngày 22/3/2011.

2. Xác định diện tích đất 86m² thuộc một phần thửa 112, Tờ bản đồ 07 xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu thuộc quyền sử dụng của ông Lê Văn B, bà Lê Thị B1. Ông B, bà B1 có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để điều chỉnh biến động tăng diện tích 86m² thuộc một phần thửa 112, Tờ bản đồ 07 xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu vào thửa 116, Tờ bản đồ số 7 xã P, huyện X mà

ông B, bà B1 đã được UBND huyện X cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 820929 ngày 01/12/2009.

(Kèm theo Mảnh trích đo địa chính do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện X lập ngày 13/01/2021)

3. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá tài sản:

Tổng chi phí hết 9.019.742đ (Chín triệu, không trăm mười chín ngàn, bảy trăm bốn mươi hai đồng) thì bà Lê Thị Kim N phải chịu toàn bộ. Bà N đã nộp 7.019.742đ (Bảy triệu, không trăm mười chín ngàn, bảy trăm bốn mươi hai đồng), ông Lê Văn B, bà Lê Thị B1 đã nộp 2.000.000đ (Hai triệu đồng) nên bà N phải nộp tiếp 2.000.000đ (Hai triệu đồng) để trả lại cho ông B, bà B1.

4. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Lê Thị Kim N phải nộp 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí là 1.075.000 đồng mà bà N đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0000261 ngày 03/7/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện X, tỉnh Bà Rịa–Vũng Tàu. Như vậy, hoàn lại cho bà N số tiền 775.000 (Bảy trăm bảy mươi lăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Lê Văn B, bà Lê Thị B1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho ông B, bà B1 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí mà ông B, bà B1 đã nộp theo Biên lai thu số 0011191 ngày 20/7/2022 của Chi Cục Thi hành án dân sự huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 qui định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (15/12/2022).

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKS nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu;
- VKD nhân dân huyện X;
- Chi cục THADS huyện X;
- TAND huyện X;
- Tổ HC-TP (VP);
- Lưu hồ sơ

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC
THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên
tòa**

Nguyễn Minh Châu

