

Bản án số 43/2018/DS-PT
Ngày 17 - 5 - 2018
V/v “T/c quyền sử dụng đất”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ 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 Đoàn Ngọc Thiện

Các thẩm phán: Ông Trương Văn Tâm

Ông Phạm Trung Dũng

- Thư ký phiên tòa: Ông Khuất Cao Hoàng, 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: Ông Lê Văn Thiên, Kiểm sát viên.

Trong các ngày 11 và 17 tháng 5 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 06/2018/TLPT-DS ngày 02/02/2018 về “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 78/2017/DSST ngày 29/12/2017 của Tòa án nhân dân thành phố Bà Rịa bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 22/2018/QĐPT-DS ngày 02/4/2018; Quyết định hoãn phiên tòa số 23/2018/QĐPT-DS ngày 12/4/2018; Quyết định thay đổi người tiến hành tố tụng số 22A/2018/QĐ ngày 10/5/2018, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị L - SN 1968

Địa chỉ: Khu phố M, phường N, thành phố L, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Bà Ngô Thị Thanh H - Luật sư thuộc VPLS H, Đoàn Luật sư tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (có mặt).

- Bị đơn: Bà Đặng Thị D, SN 1960 và ông Lê Văn N- SN 1962

Địa chỉ: Khu phố M, phường N, thành phố L, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (có mặt).

- Người có quyền và nghĩa vụ liên quan: Ông Nguyễn Văn H - SN 1965 (Ông H là chồng bà L, trú cùng địa chỉ, ủy quyền tham gia tố tụng cho bà L).

- Người làm chứng theo yêu cầu của bà D, ông N:

1. Ông Đặng Thành C - SN 1958

Địa chỉ: Khu phố M, phường N, thành phố L, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (vắng mặt).

2. Ông Đỗ Văn T - SN 1969

Địa chỉ: Khu phố M, phường N, thành phố L, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (vắng mặt).

3. Ông Đinh Văn K - SN 1964

Địa chỉ: Khu phố M, phường N, thành phố L, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (có mặt).

4. Ông Nguyễn Văn L - SN 1956

Địa chỉ: Khu phố M, phường N, thành phố L, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (có mặt).

5. Ông Nguyễn Thanh B- SN 1964

Địa chỉ: Khu phố M, phường N, thành phố L, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (có mặt).

- *Người làm chứng theo yêu cầu của bà L:*

1. Ông Nguyễn Văn O - SN 1931 (vắng mặt).

Địa chỉ: Khu phố M, phường N, thành phố L, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

2. Ông Trương Văn S - SN 1957

Địa chỉ: Đường E, khu phố F, phường G, thành phố L, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu (vắng mặt).

3. Ông Lê Quang T- 1955

Địa chỉ: Đường A, khu phố B, phường C, thành phố L,tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu (có mặt).

4. Ông Trần Ngọc Đ - 1953

Địa chỉ: Đường A, khu phố B, phường C, thành phố L,tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu (có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Theo đơn khởi kiện ngày 08/6/2017 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Nguyễn Thị L trình bày:*

Gia đình Bà khai khẩn gò đất của ông Trương Văn B tại khu phố M phường N từ khi Bà còn nhỏ. Năm 1997, ông Nguyễn Văn O (Ba ruột) thương lượng mua lại của ông Trương Văn S (con ông B) toàn bộ phần đất nhận làm công cho gia đình ông S. Anh rể của bà là Đặng Thành C kê khai làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình. Năm 2006, ba của Bà phân chia cho các con, thì Bà mới phát hiện thửa đất số 432 không nằm trong giấy tờ quyền sử dụng của gia đình mà nằm trong giấy của ông Lê Văn N chồng bà Đặng Thị D (Bà D là em gái của ông Đặng Văn C). Bà có gặp ông N, bà D để nói chuyện chỉnh lại giấy tờ nhưng họ không đồng ý, nhất quyết khẳng định đất của họ, nên Bà đã làm đơn nhờ UBND phường N giải quyết có người làm chứng đến chỉ ranh giới đất hai bên, nhưng ông N và bà D không đồng ý. Vì vậy Bà khởi kiện yêu cầu giải quyết

công nhận thửa đất 432 tờ bản đồ 22 diện tích 522m², thực tế có cây trồng và ao cá là 514,8m², phần còn lại là lối đi thuộc quyền sử dụng của Bà. Buộc ông N và bà D phải chuyển giao lại quyền sử dụng đất do nhà nước đã cấp nhầm nêu trên cho Bà.

- *Bị đơn bà Đặng Thị D trình bày:*

Thửa đất số 432 bà L khởi kiện có nguồn gốc trước năm 1975 là gò tre gai hoang. Phía Đông bắc giáp ruộng gò của ông Trương Văn B, phía Tây nam giáp với đập của ông Đặng Văn B. Tháng 2 năm 1987 ba của Bà là Đặng Văn Đ cùng anh trai bà là Đặng Thành C mượn thêm 02 người là Đỗ Văn T và Đinh Văn K cùng đào mương, đắp ao nuôi cá và khai phá gò tre hoang. Cùng thời điểm này ông Nguyễn Văn L là bạn của anh trai Bà tới phát dọn đất và cho ba của bà 100 cây bạch đàn và cây tràm trồng trên đất làm kỷ niệm. Năm 1988, ba Bà cho vợ chồng sử dụng mảnh đất khai phá này. Vợ chồng tiến hành kê khai và ngày 22/10/1998 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tên ông Lê Văn N. Năm 2008 bà L làm đơn tới UBND phường N với nội dung vợ chồng bà lấn chiếm đất của bà L khai phá. Cán bộ phường có đi xác minh và lấy lời khai, mời hai bên tới Ủy ban phường để giải quyết nhưng bà L không đồng ý, sau đó tiếp tục gửi đơn tới Ủy ban thị xã Bà Rịa. Khi làm việc với ông Nguyễn Văn O là ba của bà L và ông Đặng Văn B cùng xác nhận diện tích đất gò hoang này là do ba và anh trai bà khai phá trồng bạch đàn năm 1987. Sau đó phòng Tài nguyên – Môi trường thành phố Bà Rịa tới để hòa giải nhưng không thành. Từ đó đến nay bà L không có ý kiến gì nhưng bây giờ lại tiếp tục khởi kiện. Bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà L.

Bị đơn: Ông Lê Văn N đồng ý với lời trình bày của vợ là bà D.

- *Người có quyền và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn H trình bày:*

Ông và bà L là vợ chồng. Từ năm 1988, Ông về sống cùng bà L tại khu đất của ba bà L cho, vợ chồng cùng mở rộng ao cá, trồng trọt, chăn nuôi trồng cây trên phần gò đất giáp ao và đã thu hoạch cây. Trong thời gian sử dụng, bà D và ông N không có tranh chấp hay sự cản trở nào. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định.

- *Người làm chứng:*

1. *Ông Đặng Thành C trình bày:* Tháng 02 năm 1987, ba của Ông là Đặng Văn Đ có kêu hai người là ông Đỗ Văn T, ông Đinh Văn K cùng với Ông phát dọn gò hoang gần ao cá của gia đình. Khi phát xong thì được người bạn tên L cho cây bạch đàn và Ông đã trồng bạch đàn trên đất. Năm sau ba của Ông cho vợ chồng em gái Ông là Đặng Thị D và Lê Văn N gò đất này cùng với ao cá và một số thửa đất khác. Bà D, ông N đi kê khai quyền sử dụng đất và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 1998.

2. *Ông Đinh Văn K trình bày:* Năm 1987, ông Đặng Văn Đ thuê Ông, ông T phát dọn tre gai, trồng bạch đàn trên phần đất gò hoang giáp với ao của nhà ông Đ. Phần đất ông Đ thuê làm có chiều rộng khoảng 17 mét, chiều dài 20 mét. Khi ông đang phát dọn, ông Nguyễn Văn O có xin mở ngang qua một mương nước đưa về ao ương vịt con.

3. Ông Đỗ Văn T trình bày: Năm 1987, ông Đặng Văn Đ thuê Ông phát dọn tre gai, đào mương, trồng cây trên phần đất rộng khoảng 04 sào. Cùng làm với Ông còn có ông Đặng Thành C và ông Đình Văn K.

4. Ông Trương Văn S trình bày: Ông xác định, năm 1997 Ông có viết giấy nhượng công khai phá cho ông Nguyễn Văn O phần đất ông O cùng gia đình Ông khai hoang. Tại thời điểm viết giấy, ông O đang trồng trọt rải rác trên đất. Khi viết giấy này Ông không biết rõ diện tích đất, mà chỉ xác nhận là nhượng lại cho ông O mảnh đất giáp ranh đập ông Hai Đ, đập ông Bảy Đ và phần đập và rọc nước của ông Trương Văn B.

5. Ông Nguyễn Thanh B trình bày: Năm 1987, Ông đi nhờ qua đất nhà bà L, Ông thấy giữa đất nhà bà L và gò bạch đàn của bà Đặng Thị D có hàng rào ba sọt kẽm gai. Sau này, bà L không cho đi nhờ qua nhà mà Ông phải đi nhờ đường bờ ao.

6. Ông Nguyễn Văn O trình bày: Thừa đất 432 tờ bản đồ 22 phường N hiện bà L dùng làm ao nuôi cá và trồng cây là do ông O khai phá trước và phân chia lại cho bà L từ cách đây khoảng hai mươi năm. Về giấy tờ quyền sử dụng đất của gia đình trước đây Ông giao cho ông Đặng Thành C là con rể đi làm.

7. Ông Lê Quang T trình bày: Thời gian Ông làm ruộng tại tập đoàn 2 phường N vào năm 1978 Ông phải đi qua gò đất của ông Tư T là ông nội của bà L mới đến được ruộng. Ông T có trồng khoai lang, cây hoa màu khác, chăn nuôi và cất chòi ở trên gò này, chưa thấy trồng bạch đàn hay cây tràm. Mỗi khi ngang qua Ông thường ghé vào nhà chơi uống nước. Thời điểm đó còn hoang sơ, chỉ có chòi lá của ông T chứ không có nhà ai cả. Giữa đất của nhà ông T (ông nội bà L) và nhà ông Đ (ba bà D) có con mương rộng khoảng hơn 2m, hiện nay đã bị lấp, nhưng vẫn còn thấy rõ.

8. Ông Trần Ngọc Đ trình bày: Năm 1978, tập đoàn 2 phường N thành lập, Ông cùng với bà con làm tập đoàn phải đi qua gò đất của ông T là ông nội của bà L mới đến được ruộng. Ông T là người phát dọn tre gai, trồng bầu, bí, khoai lang trên gò. Ông có phụ giúp ông T phát dọn tre và gom đốt. Giữa đất của nhà ông T và nhà ông Đ (ba bà D) có con mương rộng khoảng hơn 2m, muốn qua phải nhảy.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 78/2017/DSST ngày 29/12/2017 của Tòa án nhân dân thành phố Bà Rịa đã tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị L về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” đối với bà Đặng Thị D và ông Lê Văn N.

Công nhận cho bà Nguyễn Thị L quyền sử dụng 514,8m² đất và tài sản thuộc thửa số 432 (thửa mới 422) tờ bản đồ 22 phường N, thành phố Bà Rịa theo sơ đồ vị trí đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Bà Rịa cung cấp ngày 17/10/2017.

Các bên đương sự có trách nhiệm liên hệ cơ quan có thẩm quyền để đăng ký, điều chỉnh quyền sử dụng đất theo quyết định của bản án.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về chi phí thẩm định, đo vẽ định giá; tiền án phí và tiền lãi suất chậm trả tiền trong giai đoạn thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định.

Ngày 05/01/2018, bị đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm với nội dung:
Yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu sửa Bản án sơ thẩm số 78/2017/DSST ngày 29/12/2017 của Tòa án nhân dân thành phố Bà Rịa, bác đơn khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện và yêu cầu Tòa án tuyên buộc ông N, bà D có nghĩa vụ trả lại toàn bộ thửa đất số 432 (thửa mới 422) tờ bản đồ 22 phường N, thành phố Bà Rịa cho bà L theo nội dung đơn khởi kiện; Bị đơn vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo. Các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Luật sư của nguyên đơn có ý kiến cho rằng:

- Đối với những người làm chứng do nguyên đơn đưa ra là những người lớn tuổi sống lâu năm tại địa phương, không có quan hệ họ hàng gì với gia đình bà L. Còn những người làm chứng do bị đơn đưa ra đều là anh, em, bà con, họ hàng, nên không khách quan vô tư trong sự trình bày về nguồn gốc đất tranh chấp, đề nghị HĐXX xem xét.

- Về nguồn gốc đất thửa 422 là của gia đình nguyên đơn sử dụng ngay tình, hợp pháp. Ông Trương Văn S (con ông Trương Văn B) là người đã nhận tiền công khai phá bằng giấy tờ tay (05 chỉ vàng 24k), đất do bà L đăng ký kê khai trong sổ mục kê tại xã N và đóng thuế sử dụng đất theo quy định của Nhà nước từ năm 1997. Từ sau giải phóng đến nay đất do ông, cha và đến đời bà L là người trực tiếp quản lý, sử dụng làm chòi lá ở để sản xuất, trồng trọt, thu hoạch cây trên gò và đào ao nuôi cá ổn định, bị đơn nhà ở sát cạnh bên mà không hề có sự ngăn cản nào. Bị đơn không chứng minh được nguồn gốc đất, không có giấy tờ thể hiện là đất của ông Đ cũng như không có giấy tờ ông Đ cho đất; không thực hiện việc đăng ký kê khai trong sổ mục kê do xã quản lý, nhưng lại được UBND xã xác nhận trong đơn xin cấp GCNQSD đất là đất đủ điều kiện để cấp giấy và năm 1998 được cấp GCNQSD đất. Như vậy, UBND xã N và UBND thị xã Bà Rịa đã có những sai sót trong quy trình, thủ tục xem xét, quyết định cấp giấy CNQSD đất thửa 432 cho ông N. Cụ thể là không rà soát, đối chiếu với sổ mục kê, không tiến hành xác minh thực tế sử dụng đất và không lấy ý kiến của hộ giáp ranh là gia đình bà L. Hồ sơ xin cấp GCNQSD đất của ông N không đủ tài liệu để chứng minh QSD đất của mình. Trong khi đó bà L mới là người có đầy đủ giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất của mình và là người trực tiếp quản lý, khai thác và sử dụng đất từ trước tới nay. Việc cấp GCNQSD đất cho bị đơn là sai nguyên tắc đối với thửa 432 khi đang có người khác sử dụng và đăng ký trong sổ mục kê.

- Diện tích đất nguyên đơn khởi kiện yêu cầu giải quyết là 522m² thuộc thửa 432 (mới là thửa 422) tờ bản đồ 22 phường N, thành phố Bà Rịa. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết do một phần đang sử dụng làm lối đi, nên chỉ yêu cầu đo vẽ diện tích ao cá và diện tích đất gò trồng cây là 514,8m². Nay đề nghị HĐXX buộc bị đơn trả lại toàn bộ diện tích 522m² của thửa 422 đã cấp giấy chứng nhận do ông N đứng tên cho nguyên đơn theo đơn khởi kiện.

- Vì GCNQSD đất đã cấp cho ông N gồm nhiều thửa, nhưng chỉ có 01 thửa số 432 (mới 422) là cấp nhầm, nên không cần thiết phải hủy GCNQSD đất

này mà đề nghị HĐXX tuyên các bên đương sự có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký quyền sử dụng đất và điều chỉnh giảm diện tích đối với thửa 422 hiện nay theo quy định của pháp luật.

- Đề nghị HĐXX chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn, bác kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm về phần diện tích đất tranh chấp.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến cho rằng:

+ Về tố tụng: Quá trình thụ lý, giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán, thư ký, Hội đồng xét xử phúc thẩm và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục tố tụng; thực hiện các quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

+ Về nội dung:

Có căn cứ chứng minh diện tích đất thửa 432 mà các bên tranh chấp thực tế do bà L sử dụng và có kê khai trong sổ mục kê năm 1997. Còn bị đơn không có tài liệu, chứng cứ chứng minh về nguồn gốc đất này mà chỉ có GCNQSD đất do UBND thị xã Bà Rịa cấp năm 1998. Điều này cho thấy, yêu cầu khởi kiện của bà L là có căn cứ. Việc UBND thị xã Bà Rịa cấp GCNQSD đất cho ông N trong khi diện tích đất này bà L là người kê khai sử dụng trong sổ mục kê và từ sau giải phóng đến nay đất do gia đình bà L là người trực tiếp quản lý, sử dụng làm chòi lá ở để sản xuất, trồng trọt, thu hoạch cây trên gò và đào ao nuôi cá ổn định, bị đơn nhà ở sát bên mà không hề có sự ngăn cản nào.

Căn cứ vào những phân tích, nhận định nêu trên, không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông N và bà D.

Do đất tranh chấp là nguyên thửa nên đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết 326 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án để tính theo loại án phí không có giá ngạch.

Áp dụng Khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, sửa bản án sơ thẩm về diện tích tranh chấp và phần án phí đối với bà D, ông N.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Qua nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa; qua kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của bị đơn được lập đúng thủ tục và còn trong thời hạn luật định, nên được chấp nhận để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[1.2] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Bà Nguyễn Thị L khởi kiện bà Đặng Thị D, ông Lê Văn N yêu cầu giao trả lại cho Bà toàn bộ diện tích đất thuộc thửa số 432 (thửa mới 422) tờ bản đồ 22 phường N, thành phố Bà Rịa, nên đối tượng tranh chấp là “Tranh chấp quyền sử dụng đất”; vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết sơ thẩm của Tòa án thành phố Bà Rịa.

[2] Xét nội dung tranh chấp và yêu cầu kháng cáo:

Nhận thấy, diện tích đất tranh chấp hiện nay là thuộc thửa số 432 (cũ) diện tích 522m², thửa 422 (mới) tờ bản đồ 22 phường N, thành phố Bà Rịa do UBND thị xã Bà Rịa cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 143141 ngày 22/10/1998 cho ông Lê Văn N. Hiện tại đất có 02 phần riêng biệt; một phần là đất gò có 25 cây bạch đàn với độ tuổi khác nhau, 15 cây tràm bầu và một số cây tự mọc không có giá trị khác và phần còn lại là một phần của ao nuôi cá có diện tích 120,4m².

Theo nguyên đơn thì đất do gia đình khai phá đất gò của ông Trương Văn B khi Bà còn nhỏ. Năm 1997, ông O (Ba ruột) thương lượng mua lại của ông Trương Văn S (con ông B) toàn bộ phần đất nhận làm công cho gia đình ông B. Sau đó, ông O đã giao cho anh rể của Bà là Đặng Thành C (ông C là anh của bà D) lúc đó là Phó Chủ tịch UBND xã N kê khai làm GCNQSD đất cho gia đình. Năm 2006, ông O phân chia đất cho các con, thì phát hiện thửa đất số 422 không nằm trong giấy tờ quyền sử dụng của gia đình mà nằm trong GCNQSD đất của ông N, bà D, nên yêu cầu Tòa án buộc bà D, ông N trả lại quyền sử dụng đất, công nhận thửa đất 422 (mới) tờ bản đồ 22 diện tích thực tế có cây trồng và ao cá là 522m² thuộc quyền sử dụng của Bà. Lý do trong quá trình giải quyết vụ án Bà chỉ yêu cầu đo vẽ và công nhận diện tích 514,8m² là vì phần đất còn lại 7,2m² hiện nay đang là lối đi do gia đình bà cho bà con đi nhờ.

Tuy nhiên, bị đơn lại cho rằng: Thửa đất 432 (cũ) 422 (mới) diện tích 522m² là do được thừa hưởng từ ông Đặng Văn Đ và ông Đặng Thành C (là cha và anh ruột) của bà D khai phá và cho lại. Đất có nguồn gốc trước năm 1975 là gò tre gai hoang. Tháng 2 năm 1987, ông Đ cùng ông C mượn ông T và ông K cùng đào mương, đắp ao nuôi cá và khai phá gò tre hoang. Cùng thời điểm này ông L là bạn của ông C tới phát dọn đất và cho 100 cây bạch đàn trồng trên đất làm kỷ niệm. Năm 1988, ông Đ cho vợ chồng bà D sử dụng mảnh đất này. Bị đơn đã tiến hành kê khai đất vào tháng 10 năm 1996 và đến ngày 22/10/1998 được cấp GCNQSD đất, nên không đồng ý với yêu cầu của bà L.

Như vậy, cùng một diện tích đất nhưng các bên đã trình bày về nguồn gốc và quá trình sử dụng hoàn toàn mâu thuẫn nhau. Tuy nhiên, căn cứ vào tài liệu, chứng cứ các bên đương sự cung cấp cũng như do Tòa án đã thu thập được; đối chiếu với lời khai của những người làm chứng và thực tế sử dụng đất từ trước đến nay, có đủ căn cứ để Hội đồng xét xử kết luận: Nguồn gốc thửa đất 432 (nay là thửa 422) tờ bản đồ 22 phường N, Tp. Bà Rịa là do gia đình bà Nguyễn Thị L sử dụng trồng cây bạch đàn, cây tràm trên đất và đào ao nuôi cá từ mấy chục năm nay. Do vị trí đất ở cuối làng sát với khu ao, hồ và ruộng của tập đoàn nên mọi người muốn đi ra ruộng phải đi nhờ qua khu đất gò này của nhà bà L. Ranh giới đất giữa hai gia đình lúc bấy giờ không được phân định rõ ràng, nhưng nguyên đơn và những người làm chứng sống lâu năm ở địa phương đều thừa nhận là đất của nhà bà L và đất của nhà bà D được phân định bởi con mương rộng khoảng 2m đến 3m. Do hàng năm gia đình bà D vệ sinh ao và hút bùn lên làm mương này bị lấp cạn dần, nhưng đến nay vẫn còn hiện nguyên vị trí như trong sơ đồ địa chính thể hiện.

Quá trình sử dụng đất, gia đình bà L đào mở rộng ao, trồng cây, thu hoạch cây tràm, cây bạch đàn trên đất thì gia đình bà D ở sát cạnh bên biết nhưng cũng không hề có sự ngăn cản nào. Phần đất đào ao đã được tôn lên xung quanh để làm bờ và tạo mặt bằng, một phần đã phục vụ cho việc sản xuất, trồng cây ngắn ngày. Điều này hoàn toàn phù hợp với lời trình bày của những người làm chứng tại phiên tòa là từ năm 1978 khu vực này không có nhà của ai cả, chỉ có 01 căn nhà tạm của ông T (ông nội của bà L). Lúc đầu, khu đất nay là đất pha sỏi, 01 phần do ông T trồng khoai lang và cây ngắn ngày, 01 phần là tre gai mọc tự nhiên và ông T có nhờ ông Đ và ông Đ phụ giúp chặt phá, gom đốt.

Tuy nhiên, tháng 10/1996, ông Nhanh lập “Đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” diện tích 17.630 m² gồm các thửa 409, 413, 432, 433, 434, 435, 114, 115, 116, 117 và 678, đơn được UBND xã N xác nhận đủ điều kiện để cấp giấy, đề nghị UBND thị xã Bà Rịa cấp GCNQSD đất (không ghi ngày, tháng, năm xác nhận) và đến ngày 22/10/1998 ông N được cấp GCNQSD đất. Trong khi đó, năm 1997, bà L tiến hành đăng ký quyền sử dụng đất trong sổ mục kê do UBND xã N quản lý theo quy định của pháp luật hiện hành (gia đình bà D ông N không có đăng ký kê khai trong sổ mục kê tại UBND phường).

Nhận thấy; bà D cho rằng đất thửa 422 là do ba và anh trai cho nhưng không xuất trình được tài liệu chứng cứ chứng minh người gốc đất là của ông Ba Đ hoặc của ông C sau đó họ thực hiện việc cho đất. Còn phía bà L lại chứng minh được nguồn gốc đất là do gia đình cùng khai phá với ông Trương Văn B (ba ông S). Năm 1997 ông S có viết giấy nhượng lại công khai phá cho ông O phần đất ông O cùng gia đình ông S khai hoang trước đây với giá 05 chỉ vàng 24k. Tại thời điểm viết giấy, ông O đang trồng trọt rải rác các loại cây trên đất. Đất có tứ cận giáp ranh đập ông hai Đ, đập ông B và phần đập và rọc nước của ông Trương Văn B. Như vậy, lời khai của những người làm chứng hoàn toàn phù hợp với thực tế sử dụng đất của gia đình bà L là một phần đất đào ao nuôi cá, một phần đất gò sử dụng trồng cây hoa màu ngắn ngày và cây tràm, cây bạch đàn mà bà L đã thu hoạch hơn 10 năm nay.

Xét thực tế sử dụng đất: Nhận thấy, từ trước tới nay gia đình bà L sử dụng toàn bộ diện tích đối thửa 432 (cũ) 422 (mới) là phần đất gò có cây bạch đàn và một số cây mọc tự nhiên lâu năm. Phần còn lại đã được gia đình bà L đào mở rộng ao nuôi cá mấy chục năm nay mà không có sự tranh chấp nào. Như vậy, cần chấp nhận đơn khởi kiện để gia đình bà L được tiếp tục sử dụng thửa 422 là hợp tình, hợp lý và đúng pháp luật. Các bên phải có trách nhiệm đăng ký điều chỉnh lại quyền sử dụng đất theo quy định.

Vì GCNQSD đất đã cấp cho ông N gồm nhiều thửa, nhưng chỉ có 01 thửa số 432 là cấp nhầm, nên không cần thiết phải hủy GCNQSD đất này mà các bên đương sự có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký quyền sử dụng đất và điều chỉnh giảm diện tích đối với thửa 432 (cũ) 422 (mới) theo quy định của pháp luật.

[3] Về án phí sơ thẩm và phúc thẩm: Nguyên đơn không phải chịu;

Diện tích đất tranh chấp là nguyên thửa, các bên chỉ tranh chấp thửa đất thuộc quyền sử dụng của ai, không tranh chấp về giá trị đất, nên căn cứ điểm a khoản 2, Điều 27 Nghị quyết 326 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về án phí, lệ phí Tòa án thì bị đơn chỉ phải chịu án phí dân sự không có giá ngạch là 300.000đồng.

Do bị đơn không có đơn xin miễn, giảm án phí nên HĐXX không xem xét. Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000đồng và án phí phúc thẩm là 300.000đồng.

[4] Về lệ phí đo đạc, định giá tài sản và thẩm định tại chỗ hết 5.310.000 đ. Bị đơn phải chịu toàn bộ. Nguyên đơn đã nộp tạm ứng 4.310.000 đồng; Bị đơn đã nộp tạm ứng 1.000.000 đồng, nên bị đơn phải có trách nhiệm hoàn trả lại cho nguyên đơn 4.310.000đồng.

Từ những phân tích, nhận định nêu trên, không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của bị đơn; chấp nhận ý kiến của Viện kiểm sát, sửa bản án sơ thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự,

Sửa Bản án sơ thẩm số 78/2017/DSST ngày 29/12/2017 của Tòa án nhân dân thành phố Bà Rịa.

- Căn cứ Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 136 Luật đất đai năm 2003; Áp dụng Điều 166 của Bộ luật dân sự năm 2015.

- Căn cứ điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị L về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” đối với bà Đặng Thị D và ông Lê Văn N.

Công nhận cho bà Nguyễn Thị L được quyền sử dụng 522 m² đất và tài sản là cây trồng trên đất thuộc thửa đất số 432 (cũ) 422 (mới) tờ bản đồ 22 phường N, thành phố Bà Rịa (theo sơ đồ vị trí đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Bà Rịa lập ngày 17/10/2017 (không bao gồm lối đi) và sơ đồ vị trí khu đất do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thị xã Bà Rịa lập ngày 18/5/2009 (bao gồm cả lối đi) kèm theo bản án).

Bà L có trách nhiệm liên hệ cơ quan có thẩm quyền để đăng ký quyền sử dụng đất diện tích 522m² thuộc thửa số 432 (cũ) 422 (mới) tờ bản đồ 22 phường N, thành phố Bà Rịa theo quyết định của bản án.

Ông N, bà D có trách nhiệm liên hệ cơ quan có thẩm quyền để đăng ký điều chỉnh giảm diện tích quyền sử dụng đất đối với diện tích 522m² thuộc thửa số 432 (cũ) 422 (mới) tờ bản đồ 22 phường N, thành phố Bà Rịa theo quyết định của bản án.

2. Án phí sơ thẩm và phúc thẩm:

+ Bà Nguyễn Thị L không phải nộp. Hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng theo biên lai tạm ứng án phí số 0006116 ngày 20/6/2017 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Bà Rịa cho bà Lạc.

+ Ông Lê Văn N và bà Đặng Thị D phải nộp 300.000đồng án phí sơ thẩm và 300.000đồng án phí phúc thẩm. Cấn trừ số tiền đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số: 0000015 ngày 09/01/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bà Rịa, như vậy ông N và bà D còn phải nộp 300.000đồng án phí sơ thẩm.

3. Về lệ phí đo đạc, định giá tài sản và thẩm định tại chỗ: Bà Đặng Thị D và ông Lê Văn N có nghĩa vụ hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị L số tiền 4.310.000đ (bốn triệu ba trăm mười ngàn) đồng.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không chịu thi hành thì hàng tháng còn phải chịu thêm lãi suất của số tiền chưa thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

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, người phải thi hành án có quyền thỏa thuận thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại Điều 6, Điều 7, 7a, 7b và Điều 9 luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Bản án có hiệu lực kể từ ngày tuyên án (Ngày 17/5/2018).

Nơi nhận:

- TAND Tp.BR;
- VKS ND tỉnhBR-VT;
- CC THADS TP. Bà Rịa;
- Người tham gia tố tụng;
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa
(Đã ký)

Đoàn Ngọc Thiện