

**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: 83/2023/DS-PT

Ngày: 06/6/2023

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 Trương Văn Tâm

- 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 Thành Thị Linh - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 30/5/2023 và ngày 06/6/2023, 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 04/2023/TLPT-DS ngày 06 tháng 01 năm 2023 về việc: “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 47/2022/DS-ST ngày 07 tháng 10 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố B bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 48/2023/QĐ-PT ngày 21 tháng 3 năm 2023; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 29/2023/QĐ-PT ngày 10 tháng 4 năm 2023; Thông báo về thời gian địa điểm mở lại phiên tòa số 59/2023/TB-TA ngày 11/5/2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Bà Nguyễn Ngọc NY, sinh năm 2001; địa chỉ: Tổ 12, khu phố H, phường L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. (Vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bà NY: Ông Nguyễn Thanh H, sinh năm 1976; địa chỉ: Khu phố 2, phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Văn bản ủy quyền ngày 19/02/2022. (Ông H có mặt)

1.2. Ông Nguyễn Văn H1, sinh năm 1972; Bà Bùi Kim Đ, sinh năm 1980; cùng địa chỉ: khu phố H, phường L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. (Ông H1, bà Đ vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của ông H1, bà Đ: Ông Nguyễn Thanh H, sinh năm 1976; địa chỉ: phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Văn bản ủy quyền ngày 19/02/2022. (Ông H có mặt)

2. *Bị đơn*: Ông Nguyễn Thống N, sinh năm 1956; địa chỉ: tổ 7, khu phố H, phường L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. (Có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của ông N: Ông Trần Đức H3, sinh năm 1965; địa chỉ: Phường 8, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (Có mặt).

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

3.1. Bà Hồ Thị T, sinh năm 1960; Ông Đinh Công H4, sinh năm 1960; cùng địa chỉ: khu phố H, phường L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. (Vắng mặt)

3.2. Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1949; Địa chỉ: Kp H, phường L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. (Vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của bà T1:

- Bà Nguyễn Hoàng T2, sinh năm 1976; địa chỉ: khu phố H, phường L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Văn bản ủy quyền ngày 28/9/2022. (Có mặt)

- Ông Trần Đức H3, sinh năm 1965; địa chỉ: Phường 8, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (Có mặt).

3.3. Bà Mai Thị M, sinh năm 1948; địa chỉ: khu phố H, phường L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. (Vắng mặt)

3.4. Bà H5 Thị Thu H5, sinh năm 1958; địa chỉ: khu phố H, phường L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. (Vợ ông N – Vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của bà T, ông H4, bà M, bà H5: Ông Trần Đức H3, sinh năm 1965; địa chỉ: Phường 8, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (Có mặt).

4. *Người làm chứng*:

4.1. Bà Nguyễn Thị N1, sinh năm 1958; địa chỉ: khu phố H, phường L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. (Vắng mặt)

4.2. Bà Nguyễn Thị Ánh T3, sinh năm 1960; địa chỉ: khu phố H, phường L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. (Vắng mặt)

4.3. Ông Thang Tranh A, sinh năm 1972; địa chỉ: Khu phố H, phường L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. (Vắng mặt)

4.4. Bà Nguyễn Thị P, sinh năm 1958; địa chỉ: Ấp Đ, xã H, thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. (Vắng mặt)

5. *Người kháng cáo*: Ông Nguyễn Thống N là nguyên đơn; những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Hồ Thị T, ông Đinh Công H4, bà Nguyễn Thị T1, bà Mai Thị M, bà H5 Thị Thu H5.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. *Theo đơn khởi kiện, các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án cũng như trong quá trình tham gia tố tụng, các nguyên đơn gồm: Bà Nguyễn Ngọc NY, ông*

Nguyễn Văn H1, bà Bùi Kim Đ và người đại diện theo ủy quyền của bà NY, ông H1, bà Đ là ông Nguyễn Thanh H trình bày:

Nguồn gốc diện tích các thửa đất 171, 172, 173, 174, 175 và 186, cùng Tờ bản đồ 51 phường L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu là thửa 562 (mới 43), diện tích 1.379,6m², Tờ bản đồ 14 (mới 51) phường L, thành phố B do ông Nguyễn Văn H1, bà Bùi Kim Đ nhận chuyển nhượng và được UBND thành phố B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 949653 ngày 20/5/2019 cho ông H1, bà Đ đứng tên. Ngày 27/8/2019, ông H1, bà Đ chuyển mục đích sử dụng sang đất ở 240m² trong tổng diện tích đất 1.379,6m² thuộc thửa 43, Tờ bản đồ 51, phường L, thành phố B đã được Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố B điều chỉnh biến động trong sổ đỏ này. Ngày 06/9/2019, ông H1, bà Đ có đơn xin tách thửa 43, Tờ bản đồ 51 phường L, thành phố B thành 02 thửa là thửa 153 và 154 cùng Tờ bản đồ 51, phường L, thành phố B. Thửa 153, diện tích 685,6m², Tờ bản đồ 51 phường L, thành phố B đã được UBND thành phố B cấp sổ đỏ số CT 209913 ngày 30/10/2019 cho ông H1, bà Đ đứng tên. Thửa 154, diện tích 694m², Tờ bản đồ 51 phường L, thành phố B đã được UBND thành phố B cấp sổ đỏ số CT 209914 ngày 30/10/2019. Do số hóa bản đồ nên ngày 25/11/2020, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B điều chỉnh biến động giảm diện tích thửa đất 154 là 5,1m². Diện tích còn lại thửa 154, Tờ bản đồ 51 phường L, thành phố B là 688,9m².

Ngày 15/11/2019, Tại Văn phòng Công chứng T, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, ông H1, bà Đ ký hợp đồng tặng cho bà Nguyễn Ngọc NY diện tích đất 685,6m² thửa 153, Tờ bản đồ 51 phường L, thành phố B. Ngày 29/11/2019, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố B chỉnh lý biến động sang tên cho bà NY toàn bộ diện tích đất này trong sổ đỏ số CT 209913 ngày 30/10/2019 mà UBND thành phố B đã cấp cho ông H1, bà Đ. Bà NY xin phép tách thửa đất này thành 05 thửa và đã được UBND thành phố B cho phép tách thành các thửa 171, 172, 173, 174, 175. Ngày 05/11/2020 bà Nguyễn Ngọc NY được UBND thành phố B cấp các sổ đỏ sau: Sổ đỏ số CY 071921 diện tích 147,5 m², thửa đất số 171; số CY 071922 diện tích 127,9 m², thửa đất số 172; số CY 071923 diện tích 119,5 m², thửa đất số 173; số CY 071924, diện tích 111,4 m², thửa đất số 174; số CY 071925 diện tích 179,3 m², thửa đất số 175. Tất cả các thửa đất đều thuộc Tờ bản đồ 51 phường L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Ngày 11/5/2021, bà NY tặng cho ông Nguyễn Văn H1 và bà Bùi Kim Đ diện tích 11,3m² thuộc một phần thửa 171 (185), Tờ bản đồ 51 phường L, thành phố B. Ông H1, bà Đ nhập diện tích 11,3m² vào thửa 154 thành thửa 186, diện tích 700,2 m², Tờ bản đồ 51, phường L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Ông H1, bà Đ được UBND thành phố B cấp sổ đỏ số DB 363971 ngày 17/05/2021 với diện tích 700,2 m² (có 240 m² đất ở), thửa 186, Tờ bản đồ 51 phường L, thành phố B.

Đến năm 2022, bà NY, ông H1, bà Đ tiến hành đo đạc lại đất thì thấy trên đất có một hàng rào trụ bê tông lưới B40 đi qua các thửa 171, 172, 173, 174, 175, 186 thuộc quyền sử dụng của bà NY, ông H1, bà Đ. Các hộ dân trong đó có hộ ông Nguyễn Thống N sử dụng phần diện tích đất này để đi ra phía ngoài. Ông H1, bà

Đào, bà NY có đơn yêu cầu UBND phường L hòa giải tranh chấp nhưng không thành nên ông H1, bà Đ, bà NY khởi kiện ông N đến Tòa án. Theo kết quả đo vẽ thực tế thì ông H1, bà Đ xác định ông N rào hàng rào lưới B40 lấn sang một phần diện tích đất thuộc quyền sử dụng của ông H1, bà Đ, bà NY để làm đường đi cụ thể như sau: Lấn chiếm thửa đất 186 diện tích $26,4 \text{ m}^2$ ($0,2 + 26,2 \text{ m}^2$) của ông H1, bà Đ. Lấn chiếm đất của bà NY thửa 171 diện tích $21,5 \text{ m}^2$; thửa 172 diện tích $21,1 \text{ m}^2$ ($1,4 + 19,7 \text{ m}^2$); thửa 173 diện tích $20,2 \text{ m}^2$ ($4,9 + 15,3 \text{ m}^2$); thửa 174 diện tích $19,3 \text{ m}^2$ ($4,7 + 14,6 \text{ m}^2$); thửa 175 diện tích $27,3 \text{ m}^2$.

- Bà NY khởi kiện yêu cầu ông N phải tháo dỡ hàng rào trả lại diện tích đất lấn chiếm tại các thửa 171, diện tích $21,5 \text{ m}^2$; thửa 172, diện tích $21,1 \text{ m}^2$; thửa 173 diện tích $20,2 \text{ m}^2$; thửa 174 diện tích $19,3 \text{ m}^2$; thửa 175 diện tích $27,3 \text{ m}^2$ và chấm dứt hành vi sử dụng các diện tích đất này làm lối đi.

- Ông H1, bà Đ khởi kiện yêu cầu ông N phải tháo dỡ hàng rào trả lại diện tích đất $26,4 \text{ m}^2$ lấn chiếm tại thửa 186 và chấm dứt hành vi sử dụng diện tích đất này để làm lối đi. Ông H1, bà Đ còn yêu cầu ông N phải bồi thường cho ông H1, bà Đ 2.000.000.000 đồng do ông N lấn chiếm đất để xây ra tranh chấp làm cho ông H1, bà Đ không chuyển nhượng được thửa đất 186 cho người khác nên ông H1, bà Đ bị phạt cọc.

Ngày 13/4/2022 nguyên đơn bà NY có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với việc đòi ông N tháo dỡ hàng rào để trả lại diện tích đất lấn chiếm tại các thửa 173, 174, 175, Tờ bản đồ 51 phường L, thành phố B nên bà NY chỉ còn yêu cầu ông N phải tháo dỡ hàng rào trả lại đất lấn chiếm tại các thửa 171, diện tích $21,5 \text{ m}^2$; thửa 172, diện tích $21,1 \text{ m}^2$ và chấm dứt hành vi sử dụng các diện tích đất này.

Ông H1, bà Đ rút yêu cầu đòi ông N bồi thường 2.000.000.000 đồng.

2. Trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa bị đơn ông Nguyễn Thống N trình bày:

Ông Nguyễn Thống N, bà H5 Thị Thu H5 và một số hộ dân gồm hộ bà Hồ Thị T, ông Đinh Công H4; bà Nguyễn Thị T1, bà Mai Thị M có sử dụng con đường đi rộng 04m mà hiện các nguyên đơn đang khởi kiện tranh chấp với ông N.

Theo yêu cầu khởi kiện nguyên đơn xác định ông N và các hộ dân bên trong có sử dụng, lấn chiếm một phần diện tích đất thuộc thửa 186 của ông H1, bà Đ và lấn chiếm một phần diện tích các thửa 171, 172 của bà NY, trên phần này có 01 hàng rào lưới B40. Về nguồn gốc, ông N xác định hàng rào lưới B40 hiện hữu do chủ đất cũ là bà Nguyễn Thị P và ông Thang Tranh A cắm mốc trước khi chuyển nhượng cho bà Mai Thị M vào năm 2015, thời điểm đó ông H1, bà Đ chưa nhận chuyển nhượng các thửa đất 186, 171, 172.

Năm 2017, ông N nhận chuyển nhượng 01 thửa đất của bà Nguyễn Thị P và ông Thang Tranh A. Trước khi ký hợp đồng ông N yêu cầu bà P, ông A xác định ranh giới đất và con đường đi chung rộng 4m của khu đất. Bà P, ông A có mời vợ chồng ông Trần Văn Hùng P1 (là người chuyển nhượng đất cho ông H1, bà Đ) đến để xác định ranh giới đất. Sau khi hoàn thành thủ tục nhận chuyển nhượng đất xong

thì ông N rào lại ranh và xây hai trụ cổng (phía đoạn ngoài) theo thỏa thuận ranh và đường đi với sự chỉ ranh của bà P, ông A và cả ông P1.

Năm 2021, ông H1, bà Đ nhận chuyển nhượng đất của ông P1 thì đã có phân đường đi và hàng rào lưới B40 này. Hiện nay ngoài ông N thì còn có các hộ dân gồm: Vợ chồng ông H4, bà T; bà T1, bà M có đất giáp ranh với đất của các nguyên đơn và đang sử dụng con đường đang tranh chấp để đi ra ngoài đường V.

Ông N đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Xem xét xác định nguồn gốc đất tranh chấp để yêu cầu các nguyên đơn dỡ hàng rào phía ngoài thửa 175, mở đường con đường đi chung 4m theo như thỏa thuận trước đây giữa ông N và các hộ dân với bà P, ông A, vợ chồng ông P1. Ngoài ra, ông N không can thiệp vào việc ông H1, bà Đ chuyển nhượng đất nên việc ông H1, bà Đ yêu cầu ông N bồi thường thiệt hại là không có cơ sở. Nay, ông H1, bà Đ rút lại yêu cầu đòi ông N bồi thường thiệt hại là phù hợp.

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

3.1. Bà Hồ Thị T, ông Đinh Công H4 trình bày:

Bà T, ông H4 là chủ sử dụng thửa đất 42, Tờ bản đồ 51 phường L, thành phố B. Ông H4, bà T đã xây dựng nhà ở ổn định sinh sống tại đây từ năm 1998. Thời điểm nhận chuyển nhượng đất (năm 1998) thì có 01 con đường đất nhỏ, bề ngang hơn 4m để lưu thông ra đường V. Gia đình ông H4, bà T và các hộ dân phía trong vẫn sử dụng con đường này để đi lại.

Sau khi ông H1, bà Đ nhận chuyển nhượng thửa đất 562 (mới là 43), Tờ bản đồ số 14 (mới là 51) phường L, thành phố B từ vợ chồng ông Trần Văn Hùng P1 và tiến hành các thủ tục tách thửa, tặng cho và hợp thửa. Vào tháng 01/2022 vợ chồng ông H1, bà Đ tiến hành rào lại thửa đất và bít luôn con đường đi chung của các hộ dân là không đúng.

Nay ông H4, bà T đề nghị ông H1, bà Đ, bà NY phải chừa lại con đường đi chung cho các hộ dân với chiều rộng 4m theo Sơ đồ vị trí thửa đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B cung cấp.

3.2. Bà Nguyễn Hoàng T2 là người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị T1 trình bày:

Bà Nguyễn Thị T1 là chủ sử dụng thửa đất 558, Tờ bản đồ 14 phường L, thành phố B. Nguồn gốc đất do nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Thống N vào năm 2018. Việc nhận chuyển nhượng đất này đã hoàn tất và bà T1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi nhận chuyển nhượng thì có xem xét trên hiện trạng sử dụng đất có 01 con đường đi chung ra ngoài và trên sơ đồ vị trí thửa đất cũng thể hiện con đường đi này.

Vợ chồng ông H1 bà Đ là người nhận chuyển nhượng thửa 562 (mới là 43), Tờ bản đồ số 14 (mới là 51) phường L, thành phố B từ vợ chồng ông Trần Văn Hùng P1. Sau khi ông H1, bà Đ nhận chuyển nhượng đất từ ông P1 thì vào tháng 01/2022

vợ chồng ông H1, bà Đ tiến hành rào lại thửa đất và bít luôn con đường đi chung của các hộ dân. Như vậy các hộ dân không còn đường để lưu thông ra ngoài.

Nay, bà T1 đề nghị ông H1, bà Đ, bà NY phải chừa lại con đường đi chung cho các hộ dân với chiều rộng 4m theo Sơ đồ vị trí thửa đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B cung cấp.

3.3. Bà Mai Thị M trình bày:

Bà M cũng là hộ dân bên trong khu đất của ông H1, bà Đ và cùng sử dụng phần đất đang tranh chấp làm con đường đi. Nay, bà M đề nghị ông H1, bà Đ, bà NY phải chừa lại con đường đi chung cho các hộ dân với chiều rộng 4m theo Sơ đồ vị trí thửa đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B cung cấp.

3.4. Bà H5 Thị Thu H5 trình bày:

Bà H5 là vợ ông Nguyễn Thông N, bà H5 đồng ý toàn bộ lời trình bày của ông N và không có ý kiến bổ sung gì thêm.

4. Những người làm chứng:

4.1. Bà Nguyễn Thị N1 có ý kiến trình bày:

Bà Nguyễn Thị N1 sinh ra và lớn lên tại tổ 7, khu phố H, phường L, thành phố B. Theo bà N1 thì nguồn gốc thửa đất hiện có phần diện tích đang tranh chấp trước đây là của gia đình ông H6, bà H6 (Bà Q) vẫn có con đường đi rộng 4m chạy ra ngoài đường lớn (hiện là đường V), giáp ranh với đất của H, bà Đ nhận chuyển nhượng đất từ ông P1. Thửa đất mà ông H1, bà Đ nhận chuyển nhượng từ ông P1 thì trước đây là ruộng trồng, sau này san lấp thì bằng phẳng nhưng lại bít mất con đường đi chung.

Sau này, bà Q có chuyển nhượng lại thửa đất trên cho bà Nguyễn Thị P vào năm 1977. Bà P chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Thông N và bà M Diệp thì vẫn có con đường đi này.

4.2. Bà Nguyễn Thị Ánh T3 trình bày: Bà T3 là người sinh sống tại khu vực đất tranh chấp. Nguồn gốc thửa đất hiện có phần diện tích đang tranh chấp trước đây là của gia đình ông H6, bà H6. Sau này, bà H6 có chuyển nhượng lại thửa đất trên cho bà Nguyễn Thị P vào năm 1977 rồi bà P chuyển nhượng lại cho ông N. Giáp ranh thửa đất ông N thì trước đây có con đường đi ra phía ngoài đường lớn.

4.3. Ông Thang Tranh A trình bày:

Ông A vắng mặt nhưng có bản ý kiến nộp tại Tòa với nội dung: Cha mẹ ông A là ông Thang Tô H7 (chết) và bà Nguyễn Thị P. Cha mẹ ông A có nhận chuyển nhượng thửa đất số 83, Tờ bản đồ 53 phường L, thành phố B. Sau này ông H7, bà P chuyển nhượng lại thửa đất này cho ông Nguyễn Thông N. Giáp ranh đất có con đường đi rộng khoảng 04m để các hộ dân đi ra phía ngoài đường lớn.

4.4. Bà Nguyễn Thị P trình bày: Tại phiên tòa, bà P có ý kiến thống nhất với ý kiến của ông Thang Tranh A.

5. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 47/2022/DS-ST ngày 07/10/2022 của Tòa án nhân dân thành phố B quyết định:

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn H1, bà Bùi Kim Đ về việc “Yêu cầu đòi bồi thường thiệt hại với số tiền 2.000.000.000đồng (Hai tỷ đồng)” đối với ông Nguyễn Thống N.

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Ngọc NY về “Tranh chấp quyền sử dụng đất” các thửa 173, 174, 175, Tờ bản đồ 51 phường L, thành phố B đối với ông Nguyễn Thống N.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn H1, bà Bùi Kim Đ, bà Nguyễn Ngọc NY về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” với ông Nguyễn Thống N.

- Công nhận diện tích 26,4 m² (gồm 26,2 m² + 0,2 m²) thuộc thửa 186, Tờ bản đồ 51 phường L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. (Diện tích đất 26,4 m² được mô tả theo sơ đồ vị trí thửa đất (*Mảnh đo đạc bản đồ địa chính năm 2022*) do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố B lập ngày 06/5/2022).

- Công nhận diện tích 21,5 m² thuộc thửa 171, Tờ bản đồ 51 phường L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. (Diện tích đất 21,5 m² được mô tả theo sơ đồ vị trí thửa đất (*Mảnh đo đạc bản đồ địa chính năm 2022*) do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố B lập ngày 06/5/2022).

- Công nhận diện tích 21,1 m² (gồm 19,7 m² + 1,4 m²) thuộc thửa 172, Tờ bản đồ 51 phường L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. (Diện tích đất 21,1 m² được mô tả theo sơ đồ vị trí thửa đất (*Mảnh đo đạc bản đồ địa chính năm 2022*) do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố B lập ngày 06/5/2022).

Buộc ông Nguyễn Thống N tháo dỡ di dời hàng rào lưới B40, cột bê tông nằm trên các thửa 186, 171 và 172, Tờ bản đồ 51 tọa lạc tại phường L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu để trả lại các diện tích đất trên.

Buộc ông Nguyễn Thống N và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Hồ Thị T, ông Đinh Công H4; bà Nguyễn Thị T1; bà Mai Thị M; bà H5 Thị Thu H5 chấm dứt hành vi sử dụng các diện tích đất nêu trên.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo, thời hạn kháng cáo.

6. Ngày 20/10/2022, Tòa án nhân dân thành phố B nhận được đơn kháng cáo của ông Nguyễn Thống N là nguyên đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan gồm: bà Hồ Thị T, ông Đinh Công H4, bà Nguyễn Thị T1, bà Mai Thị M, bà H5 Thị Thu H5 cùng đề ngày 20/10/2022 với những nội dung sau:

Yêu cầu sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 47/2022/DS-ST ngày 07/10/2022 của Tòa án nhân dân thành phố B theo hướng: Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn. Công nhận toàn bộ diện tích đất tranh chấp là lối đi chung của các hộ gia đình bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

Trong giai đoạn xét xử phúc thẩm, Tòa án cấp phúc thẩm đo đạc lại toàn bộ các thửa đất tranh chấp để xác định diện tích cụ thể của từng thửa. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B đã lập Mảnh trích đo địa chính số 50/2023 ngày 28/4/2023 và được điều chỉnh lại ngày 05/6/2023 đã cung cấp cho các đương sự biết. Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự yêu cầu sử dụng sơ đồ vị trí mới này. Các đương sự không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ và các đương sự không thỏa thuận được với nhau về các vấn đề tranh chấp. Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan rút một phần yêu cầu kháng cáo đối với diện tích đất 15,4m² tại các tọa độ 1, 4, 5, 6 theo sơ đồ vị trí do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai lập ngày 06/5/2022 vì diện tích đất này không phải lỗi đi mà đất thuộc quyền sử dụng của ông H1, bà Đ nên khi đo vẽ lại đã nhập vào thửa 186.

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 hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 47/2022/DS-ST ngày 07/10/2022 của Tòa án nhân dân thành phố B. Lý do hủy là do Tòa án cấp sơ thẩm không hướng dẫn cho bị đơn có yêu cầu phản tố và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập để xác định lỗi đi chung của bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Tòa án cấp sơ thẩm chưa hỏi ý kiến của ông Trần Văn Hùng P1 là người chuyển nhượng đất cho ông H1 bà Đ để làm rõ lỗi đi. Chưa thu thập hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu đối với thửa 562 (mới 43), Tờ bản đồ 14 (mới 51) phường L, thành phố B. Do vậy, việc Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn là chưa có chứng cứ vững chắc và chưa thuyết phục.

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 Nguyễn Thông N là nguyên đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan gồm: Bà Hồ Thị T, ông Đinh Công H4, bà Nguyễn Thị T1, bà Mai Thị M, bà H5 Thị Thu H5 nộp trong thời hạn luật định, phù hợp với quy định tại các Điều 271, 272, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự. Ông N, bà T, ông H4, bà T1, bà M được miễn nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên kháng cáo của Ông N, bà T, ông H4, bà T1, bà M, bà H5 hợp lệ.

[2]. Ông Nguyễn Văn H1, bà Bùi Kim Đ, bà Nguyễn Ngọc NY khởi kiện ông Nguyễn Thông N để yêu cầu ông N tháo dỡ hàng rào trả lại đất cho ông H1, bà Đ, bà NY. Quan hệ pháp luật tranh chấp được xác định là “Tranh chấp quyền sử dụng đất”. Việc tranh chấp đã được hòa giải cơ sở. Diện tích đất tranh chấp tọa lạc tại

thành phố B, bị đơn cư trú tại thành phố B. Vì vậy, Tòa án nhân dân thành phố B 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 của Bộ luật tố tụng dân sự và khoản 2 Điều 203 Luật Đất đai năm 2013.

[3]. Nguyên đơn ông Nguyễn Văn H1, bà Bùi Kim Đ, bà Nguyễn Ngọc NY vắng mặt nhưng ông H1, bà Đ, bà NY đã ủy quyền cho ông Nguyễn Thanh H và ông H có mặt. Bà Nguyễn Thị T1 vắng mặt nhưng bà T1 đã ủy quyền cho bà Nguyễn Hoàng T2, ông Trần Đức H3 và bà T2, ông H3 có mặt. Ông Đinh Công H4 có đơn xin xét xử vắng mặt. Ông Trang Thanh A có đơn xin xét xử vắng mặt. Bà Hồ Thị T, bà Mai Thị M, bà H5 Thị Thu H5 đều vắng mặt nhưng đã ủy quyền cho ông Trần Đức H3 và ông H3 có mặt. Bà Nguyễn Thị N1, bà Nguyễn Thị Ánh T3, bà Nguyễn Thị P là những người làm chứng đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ 2 nhưng vắng mặt. Vì vậy, phiên tòa xét xử vắng mặt ông H1, bà Đ, bà NY, ông H4, bà T1, ông A, bà T, bà M, bà H5, bà N1, bà T3, bà P là phù hợp với quy định tại các Điều 227, 228, 229 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung:

[4]. Nguồn gốc diện tích các thửa đất 171, 172, 173, 174, 175 và 186, cùng Tờ bản đồ 51 phường L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu là thửa 562 (mới 43), diện tích 1.379,6m², Tờ bản đồ 14 (mới 51) phường L, thành phố B do ông Nguyễn Văn H1, bà Bùi Kim Đ nhận chuyển nhượng và được UBND thành phố B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 949653 ngày 20/5/2019 cho ông H1, bà Đ đứng tên. Ngày 06/9/2019, ông H1, bà Đ có đơn xin tách thửa 43, Tờ bản đồ 51 phường L, thành phố B thành 02 thửa là thửa 153 và 154 cùng Tờ bản đồ 51, phường L, thành phố B; trong đó diện tích thửa 153 là 685,6m², thửa 154 diện tích 694m². Ngày 30/10/2019, UBND thành phố B cấp sổ đỏ số CT 209913 cho ông H1, bà Đ đứng tên thửa 153, diện tích 685,6m² và cấp sổ đỏ số CT 209914 đối với thửa 154, diện tích 694m². Do số hóa bản đồ nên ngày 25/11/2020, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B điều chỉnh biến động giảm diện tích thửa đất 154 là 5,1m². Diện tích còn lại thửa 154, Tờ bản đồ 51 phường L, thành phố B là 688,9m².

Ngày 15/11/2019, Tại Văn phòng Công chứng T, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, ông H1, bà Đ ký hợp đồng tặng cho bà Nguyễn Ngọc NY diện tích đất 685,6m², thửa 153, Tờ bản đồ 51 phường L, thành phố B. Ngày 29/11/2019, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố B chỉnh lý biến động sang tên cho bà NY toàn bộ diện tích đất này trong sổ đỏ số CT 209913 ngày 30/10/2019 mà UBND thành phố B đã cấp cho ông H1, bà Đ. Bà NY xin phép tách thửa đất này thành 05 thửa và đã được UBND thành phố B cho phép tách thành các thửa 171, 172, 173, 174, 175. Ngày 05/11/2020, bà Nguyễn Ngọc NY được UBND thành phố B cấp các sổ đỏ sau: Sổ đỏ số CY 071921, diện tích 147,5 m², thửa đất số 171; số CY 071922 diện tích 127,9 m², thửa đất số 172; số CY 071923 diện tích 119,5 m², thửa đất số 173; số CY 071924, diện tích 111,4 m², thửa đất số 174; số CY 071925 diện tích 179,3 m², thửa đất số 175. Tất cả các thửa đất này đều thuộc Tờ bản đồ 51 phường L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Ngày 11/5/2021, bà NY tặng cho ông Nguyễn Văn H1, bà Bùi Kim Đ diện tích 11,3m² thuộc một phần thửa 171 (185), Tờ bản đồ 51 phường L, thành phố B. Ông H1, bà Đ nhập diện tích 11,3m² vào thửa 154 thành thửa 186, diện tích 700,2 m², Tờ bản đồ 51, phường L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Ông H1, bà Đ được UBND thành phố B cấp sổ đỏ số DB 363971 ngày 17/05/2021 với diện tích 700,2 m², thửa 186, Tờ bản đồ 51 phường L, thành phố B.

Đến năm 2022, bà NY, ông H1, bà Đ tiến hành đo đạc lại đất thì thấy trên đất có một hàng rào trụ bê tông lưới B40 đi qua các thửa 171, 172, 173, 174, 175, 186 thuộc quyền sử dụng của bà NY, ông H1, bà Đ. Các hộ dân trong đó có hộ ông Nguyễn Thống N sử dụng phần diện tích đất này để đi ra đường V. Theo kết quả đo vẽ của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B lập ngày 06/5/2022 thì ông H1, bà Đ xác định 01 hàng rào lưới B40 rào lấn sang một phần diện tích đất thuộc quyền sử dụng của ông H1, bà Đ và bà NY để làm đường đi cụ thể như sau: Lấn chiếm thửa đất 186 diện tích 26,4 m² (0,2 + 26,2 m²) của ông H1, bà Đ. Lấn chiếm đất của bà NY thửa 171 diện tích 21,5 m²; thửa 172 diện tích 21,1m² (1,4 + 19,7 m²); thửa 173 diện tích 20,2 m² (4,9 + 15,3 m²); thửa 174 diện tích 19,3 m² (4,7 + 14,6 m²); thửa 175 diện tích 27,3 m². Bà NY, ông H1, bà Đ yêu cầu ông N phải tháo dỡ hàng rào để trả lại cho bà NY, ông H1, bà Đ các diện tích đất đã lấn chiếm trên. Ông H1, bà Đ còn yêu cầu ông N phải bồi thường cho ông H1, bà Đ 2.000.000.000 đồng do ông N lấn chiếm đất để xảy ra tranh chấp làm cho ông H1, bà Đ không chuyển nhượng được thửa đất 186 cho người khác nên ông H1, bà Đ bị phạt cọc.

Ngày 13/4/2022, bà NY có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với việc đòi ông N tháo dỡ hàng rào để trả lại diện tích đất lấn chiếm tại các thửa 173, 174, 175, Tờ bản đồ 51 phường L, thành phố B. Ông H1, bà Đ rút yêu cầu đòi ông N bồi thường 2.000.000.000 đồng. Bà NY, ông H1, bà Đ rút một phần yêu cầu khởi kiện là hoàn toàn tự nguyện nên Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện này của bà NY, ông H1, bà Đ là phù hợp với khoản 2 Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Như vậy, tại Tòa án cấp sơ thẩm thì bà NY chỉ còn yêu cầu ông N tháo dỡ hàng rào để trả lại cho bà NY diện tích đất thửa 171, diện tích 21,5 m²; thửa 172, diện tích 21,1m². Ông H1, bà Đ yêu cầu ông N phải tháo dỡ hàng rào để trả lại cho H1, bà Đ diện tích 26,4 m², thửa đất 186. Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện này của bà NY và ông H1, bà Đ. Ông N là bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông H1, bà Đ và bà NY.

Theo Mảnh trích đo địa chính do Chi Nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B lập ngày 28/4/2023 thì thửa 171 tính từ ranh đường đất mà ông N và các hộ dân sử dụng đến hàng rào do ông N rào có diện tích là 35,5m²; phần diện tích còn lại tính từ hàng rào đến đường V là 101,3m²; tổng diện tích là 136,8m² tăng 0,6m². Thửa 172 tính từ ranh đường đất mà ông N và các hộ dân sử dụng đến hàng rào do

ông N rào có diện tích là $40,2\text{m}^2$; phần còn từ hàng rào đến đường V là $88,1\text{m}^2$; tổng diện tích là $40,2\text{m}^2 + 88,1\text{m}^2 = 128,3\text{m}^2$ tăng so với sổ đỏ là $0,4\text{m}^2$.

Diện tích đất thửa 186, Tờ bản đồ 51 phường L, thành phố B được UBND thành phố B cấp sổ đỏ số DB 363971 ngày 17/05/2021 cho ông H1, bà Đ có diện tích $700,2\text{m}^2$ nhưng bị thu hồi $299,8\text{m}^2$; diện tích còn lại là $400,4\text{m}^2$ đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B điều chỉnh biến động trong sổ đỏ DB 363971 ngày 17/05/2021 vào ngày 18/3/2022. Theo sơ đồ vị trí do Chi Nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B lập ngày 06/5/2022 thì ông N làm hàng rào lấn sang đất của ông H1, bà Đ diện tích là $26,5\text{m}^2$ nên ông H1, bà Đ yêu cầu ông N tháo dỡ hàng rào để trả lại cho ông H1, bà Đ diện tích đất $26,4\text{m}^2$. Theo Mảnh trích đo địa chính do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B lập ngày 28/4/2003 được điều chỉnh ngày 05/6/2023 thì diện tích thửa 186 là $367,1\text{m}^2$ và ông N rào hàng rào lấn sang diện tích thửa 186 là 11m^2 ; tổng diện tích là $378,1\text{m}^2$ nên diện tích thực tế thửa 186 thiếu so với sổ đỏ cấp cho ông H1, bà Đ là $400,4\text{m}^2 - 378,1\text{m}^2 = 22,3\text{m}^2$ thì không xác định được nguyên nhân.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan rút một phần kháng cáo đối với diện tích đất $15,4\text{m}^2$ tại các tọa độ 1, 4, 5, 6 của Sơ đồ vị trí do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố B lập ngày 06/5/2022 vì diện tích đất này không phải lối đi mà đất thuộc quyền sử dụng của ông H1, bà Đ và đã nhập vào diện tích thửa 186 theo Mảnh trích đo địa chính do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố B lập ngày 28/4/2023 và được điều chỉnh ngày 05/6/2023. Như vậy, yêu cầu kháng cáo của ông N và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là đề nghị bác yêu cầu khởi kiện của bà NY về việc đòi ông N tháo dỡ hàng rào để trả lại cho bà NY diện tích đất tại thửa 171 là $21,5\text{m}^2$; thửa 172, diện tích $21,1\text{m}^2$ và bác yêu cầu khởi kiện của ông H1, bà Đ đòi ông N tháo dỡ hàng rào để trả lại diện tích đất 11m^2 theo Mảnh trích đo địa chính do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố B lập ngày 28/4/2023 và được điều chỉnh ngày 05/6/2023. Xét yêu cầu kháng cáo của ông N và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan thì thấy:

Theo Mảnh trích đo địa chính do Chi Nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B lập ngày 28/4/2023 và được chỉnh sửa ngày 05/6/2023 thì ông N rào hàng rào lấn sang thửa đất 171 diện tích $35,5\text{m}^2$, thửa 172, diện tích $40,3\text{m}^2$. Hơn nữa, lối đi chung thì ông N, bà T, ông H4, bà T1, bà M, bà H5 xác định do chủ đất cũ là bà Nguyễn Thị P và ông Thanh Tranh A mở trước năm 2015, khi ông A, bà P chuyển nhượng đất cho bà M vào năm 2015. Vào năm 2015 thì đất hai bên lối đi đều là đất thuộc quyền sử dụng của ông A, bà P thì ông A, bà P chừa lối đi phải thẳng và chiều rộng lối đi là bằng nhau chứ không thể mở lối đi mà có chỗ rộng, chỗ hẹp như ông N, bà T, ông H4, bà T1, bà M, bà H5 chỉ ranh là không hợp lý. Lối đi này tiếp giáp phía tây của các thửa đất 171, 172, 173, 174, 175 và cặp sát ranh thửa đất 175 để đi ra đường V. Đoạn lối đi tiếp giáp với đường V (tọa độ 3) đến cuối thửa đất 175 (tọa độ 4) rộng 2m, dài 19,6m; đoạn lối đi tiếp giáp phía tây của thửa 175 rộng 2m dài 8,62m; phần lối đi từ hàng rào lưới B40 đi qua thửa 186, 171, 172 có chiều rộng là

$3,32 + 3,59\text{m} + 3,44\text{m} = 10,35\text{m}$, dài $4,2\text{m} + 5,53\text{m} + 4,85\text{m} = 14,58\text{m}$ là không hợp lý.

Như vậy, đủ cơ sở để xác định hàng rào lưới B40 lấn sang đất bà NY tại thửa 171, diện tích $35,5\text{m}^2$; thửa 172, diện tích $40,2\text{m}^2$. Tuy nhiên, tại Tòa án cấp sơ thẩm bà NY chỉ yêu cầu ông N tháo dỡ hàng rào để trả lại cho bà NY diện tích $21,5\text{m}^2$, thửa 171 và diện tích $21,1\text{m}^2$, thửa 172. Như vậy, Theo Mảnh trích đo địa chính do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B điều chỉnh ngày 05/6/2023 thì thửa 171 có diện tích đất thực tế là $101,3\text{m}^2 + 21,5\text{m}^2 = 122,8\text{m}^2$ thiếu so với diện tích đất mà bà NY được cấp sổ đỏ số CY 071921 là $136,2\text{m}^2 - 122,8\text{m}^2 = 13,4\text{m}^2$; thửa 172 có diện tích đất thực tế $88,1\text{m}^2 + 21,1\text{m}^2 = 109,2\text{m}^2$ thiếu so với diện tích đất mà bà NY được cấp sổ đỏ số CY 071922 là $127,9\text{m}^2 - 109,2 = 18,7\text{m}^2$. Diện tích đất của bà NY thiếu là do tại Tòa án cấp sơ thẩm bà NY chưa yêu cầu giải quyết nên Tòa án cấp sơ thẩm chưa giải quyết vì thế không thuộc phạm vi xét xử của Tòa án cấp phúc thẩm. Diện tích đất mà bà NY chưa yêu cầu giải quyết ở thửa 171, 172 có phía đông tại tọa độ A, 5A, 6A; phía tây giáp lối đi với diện tích là $14\text{m}^2 + 19,1\text{m}^2 = 33,1\text{m}^2$, nếu có tranh chấp thì bà NY có quyền khởi kiện bằng một vụ án khác. Như vậy, việc ông N, ông H4, bà T, bà Nguyễn Thị T1, bà M, bà H5 kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà NY là không có cơ sở để chấp nhận.

Theo Sơ đồ vị trí do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B lập ngày 06/5/2022 thì ông N rào hàng rào lấn sang thửa 186 thuộc quyền sử dụng của ông H1, bà Đ diện tích là $26,4\text{m}^2$. Sau khi đo vẽ lại và theo Mảnh trích đo địa chính do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B lập ngày 28/4/2023 và được điều chỉnh lại ngày 05/6/2023 thì diện tích đất $15,4\text{m}^2$ ở tọa độ 1, 4, 5, 6 theo Sơ đồ vị trí do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B lập ngày 06/5/2022 đã nhập vào diện tích thửa 186. Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của ông N, bà T, ông H4, bà T1, bà M, bà H5 rút yêu cầu kháng cáo đối với diện tích đất $15,4\text{m}^2$ và xác định diện tích đất này thuộc quyền sử dụng của ông H1, bà Đ. Ông H1, bà Đ cũng rút yêu cầu đòi ông N tháo dỡ hàng rào để trả lại diện tích đất $15,4\text{m}^2$ thuộc thửa 186 vì diện tích đất này không bị hàng rào lấn chiếm mà đang do ông H1, bà Đ sử dụng nhưng do việc chỉ ranh không chính xác nên dẫn đến việc đo vẽ, lập sơ đồ ngày 06/5/2022 bị sai lệch. Vì vậy, đình chỉ xét xử phúc thẩm một phần yêu cầu kháng cáo của ông N, bà T, ông H4, bà T1, bà M, bà H5 và đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông H1, bà Đ đối với diện tích đất $15,4\text{m}^2$ thuộc thửa 186, Tờ bản đồ 51 phường L, thành phố B ở tọa độ 1, 4, 5, 6 theo Sơ đồ vị trí do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B lập ngày 06/5/2022. Theo Mảnh trích đo địa chính do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B điều chỉnh ngày 05/6/2023 thì thửa 186 có diện tích thực tế là $378,1\text{m}^2$ nhưng diện tích theo sổ đỏ cấp cho ông H1, bà Đ được điều chỉnh sau khi thu hồi đất ngày 18/3/2022 thì diện tích còn lại là $400,4\text{m}^2$. Như vậy, diện tích theo sổ đỏ nhiều hơn diện tích thực tế (kể cả phần lấn chiếm) là $400,4\text{m}^2 - 378,1\text{m}^2 = 22,3\text{m}^2$ không xác định được nguyên nhân. Như vậy, đủ cơ sở để xác định hàng rào mà ông N rào đã lấn sang đất ông H1, bà Đ là 11m^2 nên buộc ông N phải tháo dỡ hàng rào để trả lại cho ông H1, bà Đ 11m^2 theo Mảnh

trích đo địa chính do Chi Nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B điều chỉnh ngày 05/6/2023.

[5]. Tại phiên tòa phúc thẩm, Kiểm sát viên tham gia phiên tòa đề nghị hủy bản án sơ thẩm với lý do: Tòa án cấp sơ thẩm chưa hướng dẫn cho bị đơn thực hiện yêu cầu phản tố và chưa hướng dẫn cho những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan làm đơn yêu cầu độc lập để yêu cầu Tòa án xác định lỗi đi chung nên chưa giải quyết vụ án toàn diện. Tòa án cấp sơ thẩm chưa hỏi ý kiến của ông Trần Văn Hùng P1 là người chuyển nhượng đất cho ông H1, bà Đ để làm rõ lỗi đi chung. Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu đối với thửa 562 (mới 43), Tờ bản đồ 14 (mới 51) phường L, thành phố B. Do vậy, việc Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn là chưa có chứng cứ vững chắc và chưa thuyết phục.

Xét thấy, các đương sự không yêu cầu Tòa án cấp sơ thẩm đưa ông Trần Văn Hùng P1 vào tham gia tố tụng trong vụ án. Tòa án cấp sơ thẩm không tự mình đưa ông P1 vào tham gia tố tụng trong vụ án là có cơ sở vì: Việc ông P1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông H1, bà Đ đã hoàn thành. Ý kiến của ông P1 nếu có thì chỉ là để tham khảo chứ không thể coi là chứng cứ vì các đương sự thừa nhận việc để lại lỗi đi không làm giấy tờ gì. Ông N, bà T, ông H4, bà T1, bà M, bà H5 không đưa ra được chứng cứ gì thể hiện là ông A, bà P để lỗi đi chung rộng 4m. Như đã phân tích ở trên thì việc ông N, bà T, ông H4, bà T1, bà M, bà H5 cho rằng ông A, bà P để lỗi đi chung rộng 4m là không có căn cứ. Việc thu thập hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu và bản đồ địa chính qua các thời kỳ là không cần thiết vì lỗi đi chung đã thể hiện rõ trên sơ đồ địa chính và không chồng lên phần đất đã cấp sổ đỏ cho ông H1, bà Đ. Từ tháng 01/2022, bà NY rào bít thửa 175 có cả lỗi đi nên ông N, bà T, ông H4, bà T1, bà M, bà H5 không đi lỗi đi này mà đi lỗi đi khác qua đất thuộc quyền sử dụng của ông H1, bà Đ. Lỗi đi chung đang tranh chấp toàn cây đại và chuối mọc um tùm. Tại Tòa án cấp sơ thẩm, bà NY đã rút yêu cầu đòi trả lại một phần diện tích đất tại thửa 173, 174, 175 còn đối với thửa 171, 172, 186 thì sau khi ông N tháo dỡ hàng rào trả lại cho bà NY 21,5m² ở thửa 171; 21,1m² ở thửa 173 và trả lại cho ông H1, bà Đ 11m² ở thửa 186 thì diện tích còn lại của lỗi đi chung vẫn rộng hơn nhiều so với chiều rộng của lỗi đi chung được thể hiện trên bản đồ địa chính.

[6]. Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận đề nghị của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa và không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông N, bà T, ông H4, bà T1, bà M, bà H5. Tuy nhiên do các đương sự chỉ ranh không chính xác nên sau khi đo vẽ lại thì Sơ đồ vị trí do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B lập ngày 06/5/2022 không chính xác diện tích đất tranh chấp nên cần sửa Bản án sơ thẩm 47/2022/DSST ngày 07/10/2022 của Tòa án nhân dân thành phố B cho phù hợp theo Mẫu trích đo địa chính do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B điều chỉnh ngày 05/6/2023 tại thửa 186.

[7]. Chi phí tố tụng: Chi phí đo vẽ, xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản tại Tòa án cấp sơ thẩm là 5.000.000 đồng, tại Tòa án cấp phúc thẩm là 4.070.000

đồng; tổng cộng 9.070.000 đồng thì ông N phải chịu nhưng bà NY đã nộp đủ nên ông N phải nộp 9.070.000 đồng để hoàn trả cho bà NY.

[8]. Về án phí:

[8.1]. Án phí dân sự sơ thẩm: Yêu cầu khởi kiện của ông H1, bà Đ và bà NY được chấp nhận nên ông N phải chịu án phí nhưng ông N đã trên 60 tuổi và có đơn xin miễn án phí nên Tòa án cấp sơ thẩm miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho ông N là phù hợp.

[8.2]. Án phí dân sự phúc thẩm: Yêu cầu kháng cáo của ông N, bà T, ông H4, bà T1, bà M, bà H5 không được chấp nhận nhưng bản án sơ thẩm bị sửa nên ông N, bà T, ông H4, bà T1, bà M, bà H5 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Ông N, bà T, ông H4, bà T1, bà M, bà H5 đã trên 60 tuổi và đều có đơn xin miễn án phí nên đã được Tòa án cấp sơ thẩm miễn nộp tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 1 Điều 308; khoản 1 Điều 148; các Điều 26, 35, 39, 227, 229, 271, 272, 273, 296 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; các Điều 12, 14, 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.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Thống N, bà Hồ Thị T, ông Đinh Công H4, bà Nguyễn Thị T1, bà Mai Thị M, bà H5 Thị Thu H5. Sửa một phần quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm số 47/2022/DSST ngày 07/10/2022 của Tòa án nhân dân thành phố B.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn H1, bà Bùi Kim Đ về việc yêu cầu ông Nguyễn Thống N bồi thường thiệt hại với số tiền 2.000.000.000 đồng (Hai tỷ đồng).

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Ngọc NY về “Tranh chấp quyền sử dụng đất” với ông Nguyễn Thống N đối các thửa 173, 174, 175, Tờ bản đồ 51 phường L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

3. Đình chỉ xét xử phúc thẩm một phần yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Thống N, bà Hồ Thị T, ông Đinh Công H4, bà Nguyễn Thị T1, bà Mai Thị M, bà H5 Thị Thu H5 và đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn H1, bà Bùi Kim Đ đối với diện tích đất 15,4m² ở tọa độ 1, 4, 5,6 theo Mảnh đo đạc bản đồ địa chính do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B lập ngày 06/5/2022 là một phần diện tích đất tranh chấp tại thửa 186, Tờ bản đồ 51 phường L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

4. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn H1, bà Bùi Kim Đ và bà Nguyễn Ngọc NY về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” với ông Nguyễn Thống N.

- Buộc ông Nguyễn Thống N phải tháo dỡ hàng rào lưới B40, cọc bê tông để trả lại cho ông H1, bà Đ diện tích đất 11m² thuộc thửa 186, Tờ bản đồ 51 phường L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu; trả lại cho bà Nguyễn Ngọc NY diện tích đất 21,5m² (Lô A) thuộc thửa 171 và 21,1m² thuộc thửa 172 (Lô B) cùng Tờ bản đồ số 51 phường L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. (Các diện tích đất trả lại cho bà NY và ông H1, bà Đ được mô tả theo Mảnh trích đo địa chính số 95/2023 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố B lập ngày 05/6/2023 kèm theo bản án).

Buộc ông Nguyễn Thống N và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Hồ Thị T, ông Đinh Công H4; bà Nguyễn Thị T1; bà Mai Thị M; bà H5 Thị Thu H5 chấm dứt hành vi sử dụng các diện tích đất nêu trên.

5. Về chi phí tố tụng: Chi phí đo vẽ, xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản tại Tòa án cấp sơ thẩm và phúc thẩm tổng cộng 9.070.000 đồng (chín triệu không trăm bảy mươi nghìn đồng) thì ông N phải chịu nhưng bà Nguyễn Ngọc NY đã nộp đủ nên ông N phải nộp 9.070.000 đồng (chín triệu không trăm bảy mươi nghìn đồng) để hoàn trả cho bà NY.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành án chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì còn phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

6. Về án phí:

6.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho ông Nguyễn Thống N.

- Hoàn trả cho ông Nguyễn Văn H1, bà Bùi Kim Đ, bà Nguyễn Ngọc NY số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) đã nộp theo biên lai thu số 0004314 ngày 04/3/2022 và số tiền tạm ứng án phí 36.000.000 đồng (Ba mươi sáu triệu đồng) đã nộp theo biên lai thu số 0004315 ngày 04/3/2022 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố B.

6.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Thống N, bà Hồ Thị T, ông Đinh Công H4; bà Nguyễn Thị T1; bà Mai Thị M; bà H5 Thị Thu H5 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

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 thoả 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 (06/6/2023).

Nơi nhận:

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

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

Nguyễn Minh Châu