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 49/2023/DS-PT
Ngày 12 - 4 - 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 Cao Xuân Long

Các Thẩm phán: Ông Trịnh Hoàng Anh

Bà Nguyễn Thị Quang

- Thư ký phiên tòa: Ông Đỗ Trung Kiên - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Kiều Oanh - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 5 và ngày 12 tháng 4 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, xét xử phúc thẩm vụ án dân sự thụ lý số: 37/2023/TLPT-DS ngày 06 tháng 3 năm 2023, về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 34/2022/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 50/2023/QĐ-PT ngày 22-3-2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Phạm Minh T, sinh năm 1959 (có mặt);

Địa chỉ: Tổ X, ấp S, xã S, thị xã P, tỉnh Bà Rịa –Vũng Tàu.

2. Bị đơn: Ông Đỗ Đức T1, sinh năm 1979 (có mặt);

Địa chỉ: Tổ X, ấp S, xã S, thị xã P, tỉnh Bà Rịa –Vũng Tàu.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Bà Lê Thị Lan P, sinh năm 1982; địa chỉ: Số X, đường Y, phường Z, thành phố Vũng Tàu; là đại diện theo ủy quyền (có mặt).

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

1. Bà Võ Thị T2, sinh năm 1965 (có mặt);

Địa chỉ: Tổ X, ấp S, xã S, thị xã P, tỉnh Bà Rịa –Vũng Tàu.

2. Bà Lê Thị H, sinh năm 1980 (có mặt);

Địa chỉ: Tổ X, ấp S, xã S, thị xã P, tỉnh Bà Rịa –Vũng Tàu.

3. Ông Đỗ Văn T3, sinh năm 1977 (có mặt);

Địa chỉ: Tổ X, ấp S, xã S, thị xã P, tỉnh Bà Rịa –Vũng Tàu.

4. Ngân hàng nông nhiệp và phát triển N

Địa chỉ: Số X, đường Y, phường T, quận B, thành phố Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp của Ngân hàng: Ông Nguyễn Xuân T – Giám đốc phòng giao dịch H; là đại diện theo ủy quyền (vắng mặt).

4. Người làm chứng:

1. Bà Nguyễn Thị T4, sinh năm 1948 (có mặt);

Địa chỉ: Tổ X, ấp S, xã S, thị xã P, tỉnh Bà Rịa –Vũng Tàu.

2. Ông Huỳnh Ngọc T5, sinh năm 1957 (có mặt);

Địa chỉ: Tổ X, ấp S, xã S, thị xã P, tỉnh Bà Rịa –Vũng Tàu.

3. Ông Lê H1, sinh năm 1963 (vắng mặt) và bà Trần Thị T7, sinh năm 1971 (có mặt);

Địa chỉ: Tổ X, ấp S, xã S, thị xã P, tỉnh Bà Rịa –Vũng Tàu.

4. Ông Nguyễn Văn T6, sinh năm 1968 (có mặt) và ông Trần D, sinh năm 1959 (có mặt);

Địa chỉ: Tổ X, ấp S, xã S, thị xã P, tỉnh Bà Rịa –Vũng Tàu.

5. Người kháng cáo:

Ông Đỗ Đức T1, sinh năm 1979; là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

[1] Theo đơn khởi kiện 20-12-2020 và quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn – ông Phạm Minh T trình bày:

Về nguồn gốc đất: Do vợ chồng ông T khai phá từ năm 1983 mà có. Năm 1996 được UBND huyện Tân Thành cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Diện tích đất 4.527m^2 thuộc thửa 119, diện tích đất 7.252m^2 thuộc thửa 120, tờ bản đồ 15 đều toạ lạc tại tổ 6, ấp Sông Xoài 2, xã Sông Xoài, thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Đất có giáp ranh với đất của ông T1, vợ chồng ở trên đất từ trước đến nay, giữa hai bên không có ranh, không có hàng rào, chỉ có vài cây dâm bụt làm hàng ranh nhưng hiện nay đã chết. Khi ông T1, ông T3 xây dựng nhà thì có thắc mắc nhưng bên ông T1 nói giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã vay ngân hàng nên không lấy ra để đối chiếu được. Sau này đo đạc lại thì xác định ông T1, ông T3 lấn sang đất của vợ chồng ông T.

Quá trình giải quyết vụ án, có ông Đỗ Văn T3 cùng sử dụng đất với ông T1 nên ông yêu cầu thêm người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Đỗ Văn T3, cụ thể:

Ông T yêu cầu ông Đỗ Đức T1, ông Đỗ Văn T3 phải tháo dỡ công trình để trả lại cho vợ chồng ông T diện tích đất lấn chiếm là 594,4m^2 thuộc thửa 35 (cũ 119) và diện tích đất 280,5m^2 thuộc thửa 41 (cũ 120) đều thuộc tờ bản đồ số 21(cũ 15) toạ lạc tại ấp Sông Xoài 2, xã Sông Xoài, thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa –Vũng Tàu. Nếu ông T1, ông T3 chịu trả đất thì ông T sẽ hỗ trợ 50 bao xi măng, nếu không chịu trả thì việc tháo dỡ công trình ông T không chịu trách nhiệm.

[2] Quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, bị đơn - ông Đỗ Đức T1 trình bày: Ông T1 không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông T, vì ông T1 không lấn đất của ông T.

Về nguồn gốc đất: Năm 1993 cha mẹ của ông T1 là ông Đỗ Đức S (đã chết), bà Nguyễn Thị T4 nhận chuyển nhượng lại của ông H1, bà T7 khoảng gần 01 mẫu đất, lúc này đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đất này có giáp ranh với đất của ông T, hai bên có hàng ranh bằng hàng rào dâm bụt, cây keo. Khi ông H1 chuyển nhượng thì đã có hàng ranh này. Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cha mẹ vào khoảng năm 1996, không nhớ diện tích bao nhiêu. Đến năm 2010 cha mẹ tặng cho 02 anh em là ông T1 và ông T3 02 thửa đất 115, 116 diện đất gần một mẫu. Ông T1 là người đại diện đứng tên, hai anh em chưa phân chia vị trí đất, hiện nay vẫn sử dụng chung hai thửa đất này. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện nay ông T1 đã thế chấp Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn – Chi nhánh Phú Mỹ.

[3] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- *Ông Đỗ Văn T3 trình bày:* Về nguồn gốc đất như ông T1 trình bày là đúng. Năm 2010 ông T3 xây dựng nhà cấp 4, xây chuồng heo và trồng cây cối trên thửa đất 115 (giáp đường và giáp đất của ông T), ông T3 đã ly hôn với vợ Lê Thị Mỹ L năm 2012. Hiện nay ông T3 và các con ông T3 đang ở trên căn nhà này, gồm: Đỗ Văn G, sinh năm 2005; Đỗ Thị Phan Th, sinh năm 2006; Đỗ Văn Đ, sinh năm 2008, đất này không liên quan gì đến bà Mỹ L, căn nhà và công trình trên đất bà L đã để lại cho ông T3 và con ông T3. Ông T3 xây nhà được UBND xã Sông Xoài cho 25.000.000đ để xây nhà tình thương, không có giấy tờ gì. UBND xã Sông Xoài chỉ cho tiền, còn xây nhà ở vị trí nào là do ông T3 xây dựng. Vị trí xây nhà cách bờ ranh nhà ông T khoảng 1,5m. Khi xây ông T không có ý kiến gì. Mặc dù cha mẹ cho đất nhưng hai anh em chưa chia đất, xây nhà chỉ để ở chứ chưa phân định ai sử dụng phần đất nào. Nay qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì ông T3 không chấp nhận.

- *Bà Võ Thị T2 trình bày:* Về nguồn đất ông T đang tranh chấp là của chung vợ chồng bà do khai phá từ năm 1983 mà có, bà T2 đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông T, yêu cầu ông T1, ông T3 phải trả lại đất cho vợ chồng bà.

- *Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển N trình bày:* Ông Đỗ Đức T1 có vay vốn tại ngân hàng và có thế chấp thửa đất 115 (mới 33), tờ bản đồ số 15 (mới 21) tại xã Sông Xoài, thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa –Vũng Tàu. Trường hợp vụ án có liên quan đến thửa đất số 115 này thì yêu cầu ông T1 phải trả nợ trước.

[4] Người làm chứng:

- *Bà Nguyễn Thị T4 trình bày:* Bà T4 là mẹ ruột của ông T3, ông T1. Nguồn gốc đất mà ông T1, ông T3 đang sử dụng: Vào tháng 10/1993 bà và chồng là ông Đỗ Đức Sản (đã chết) có nhận chuyển nhượng của bà T7, ông H1 diện tích đất gần một mẫu, ranh đất giữa nhà bà với nhà ông T là bằng hàng dâm bụt đúng với ranh hiện nay, khi mua thì đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến năm 1996 thì đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng diện tích cụ thể như thế nào bà không biết. Sau khi đó bà T4, ông Sản đã tặng cho con Đỗ Đức T1 và Đỗ Văn T3 toàn bộ diện tích đất này và đã làm thủ tục sang tên cho ông T1 đứng tên. Mặc dù bà đã tặng cho đất, không còn liên quan gì nhưng bà khẳng định việc ông T1, ông T3 sử dụng là đúng đất của mình.

- *Bà Trần Thị T7 trình bày:* Năm 1990, bà T7 cùng chồng là ông Lê H1 nhận chuyển nhượng đất của ông Huỳnh Ngọc T5. Lúc nhận chuyển nhượng thì ranh giới giữa thửa đất nhà ông T5 giáp ranh đất nhà ông T có hàng rào dâm bụt. Gia đình bà T7 sử dụng đất đúng hiện trạng với ranh giới là hàng dâm bụt; đến năm 1993, vợ chồng bà T7 không có nhu cầu sử dụng đất nên đã chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông Sản, bà T4. Hiện nay hàng dâm bụt vẫn còn hiện hữu, chưa bị chặt bỏ, gia đình ông T cũng đã xác định ranh giới lại bằng cách đóng cọc bê tông rào lưới B40 ngay sát ranh với hàng dâm bụt. Bà T7 khẳng định gia đình ông T1 sử dụng đất đúng với ranh giới đất tồn tại từ năm 1990 đến nay.

- *Ông Huỳnh Ngọc T5 trình bày:* Ông T5 là người chuyển nhượng đất cho ông H1, bà T7. Sau đó ông H1 lại tiếp tục chuyển nhượng lại cho bà T4, ông Sản. Thời gian đã quá lâu nên ông không còn nhớ ranh đất mà ông đã chuyển nhượng.

- *Ông Nguyễn Văn T6 và ông Trần D trình bày:* Ông T6, ông D biết rõ việc sử dụng đất của gia đình ông T và ông T1. Cụ thể: Ranh giới đất giữa hai gia đình trước giờ đều là hàng râm bụt. Khi ông T rào lại bằng cọc bê tông, lưới B40 thì cũng rào đúng với ranh giới của hàng dâm bụt.

[5] Tại bản án dân sự sơ thẩm số 34/2022/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu đã tuyên xử:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Minh T đối với diện tích đất 280,5m^2 thuộc thửa 41 (cũ 120) tờ bản đồ số 21 (cũ 15) toạ lạc tại ấp Sông Xoài 2, xã Sông Xoài, thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa –Vũng Tàu.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Minh T về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất" với ông Đỗ Đức T1, ông Đỗ Văn T3:

2.1. Buộc ông Đỗ Đức T1, ông Đỗ Văn T3 phải thanh toán giá trị quyền sử dụng đất 594,4m^2 (đất cây lâu năm) tương ứng với số tiền là 416.080.000đ (Bốn trăm mười sáu triệu không trăm tám mươi ngàn đồng) cho ông Phạm Minh T, bà Võ Thị T2.

2.2. Ông Đỗ Đức T1, ông Đỗ Văn T3 được quyền sử dụng diện tích đất 594,4m^2 (đất cây lâu năm) thuộc thửa 35 (cũ 119) tờ bản đồ số 21 (cũ 15) tại xã Sông Xoài, thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa –Vũng Tàu (Đất có ký hiệu khu A thuộc các điểm 21, 22, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 21 theo sơ đồ vị trí đất của Trung tâm kỹ

thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa –Vũng Tàu ngày 07/9/2022 – Sơ đồ này kèm theo bản án).

Ông Đỗ Đức T1, ông Đỗ Văn T3 được quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 594,4m^2 (đất cây lâu năm) nêu trên theo quy định.

2.3. Ông Phạm Minh T, bà Võ Thị T2 có nghĩa vụ liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh giảm diện tích đất thuộc thửa 35 (cũ 119), tờ bản số 21 (cũ 15) tại xã Sông Xoài, thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa –Vũng Tàu xuống còn 3.828,7m^2 thuộc các điểm 18, 19, 20, 21, 29, 18 theo sơ đồ vị trí đất của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa –Vũng Tàu. Trường hợp ông T không tự nguyện điều chỉnh thì UBND thị xã Phú có quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00201 do UBND huyện Tân Thành cấp ngày 04/2/1996 để điều chỉnh thửa 35 (cũ 119) tờ bản đồ số 21 (cũ 15) tại xã Sông Xoài, thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa –Vũng Tàu xuống còn 3.828,7m^2 theo sơ đồ vị trí đất nêu trên.

3. Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, tiền án phí và quyền kháng cáo.

[6] Nội dung kháng cáo:

Ngày 20/10/2022, ông Đỗ Đức T1 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm công nhận 594,4 m^2 đất trồng cây lâu năm đang tranh chấp với ông Phạm Minh T thuộc quyền sử dụng đất của ông T1.

[7] Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người kháng cáo vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án.

[8] Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát như sau:

+ Về việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, thư ký và các đương sự là đúng theo quy định của pháp luật.

+ Về nội dung kháng cáo:

Căn cứ vào tài liệu có trong hồ sơ vụ án, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, có căn cứ xác định ranh giới giữa đất của nguyên đơn và bị đơn là hàng rào dâm bụt; hàng rào này được trông trước thời điểm nguyên đơn và bị đơn được cấp GCNQSD đất và ranh này tồn tại đến nay là hơn 30 năm. Ông T3, ông T1 là người trực tiếp quản lý, sử dụng đất như trồng cây, xây nhà và các công trình kiến trúc khác cũng như trồng các cây lâu năm trên đất chưa đến hàng ranh bằng dâm bụt và hàng ranh trụ bê tông và lưới B40 do ông T trồng. Vì vậy, có căn cứ xác định ranh giới đất giữa hai nhà là hàng rào dâm bụt theo quy định tại Điều 175 BLDS năm 2015. Tòa án cấp sơ thẩm chỉ căn cứ vào sơ đồ đo vẽ của cơ quan chuyên môn lồng ghép với bản đồ địa chính năm 2008 để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn mà không xem xét hiện trạng sử dụng đất và ranh đất sử dụng thực tế

có trước thời điểm cấp GCNQSD đất là không đúng; cần sửa án sơ thẩm theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Từ những phân tích nêu trên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm: Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, Điều 309 BLTTDS năm 2015; chấp nhận kháng cáo của ông Đỗ Đức T1; sửa Bản án số 34/2022/DS-ST ngày 30/9/2022 của TAND thị xã Phú Mỹ theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng:

Đơn kháng cáo của ông Đỗ Đức T1 đảm bảo đúng thủ tục, nội dung và nộp trong thời hạn theo quy định tại các Điều 272, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự nên hợp lệ. Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận xem xét lại bản án sơ thẩm theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét nội dung kháng cáo của ông Đỗ Đức T1 thì thấy:

[2.1] Xác định diện tích đất tranh chấp:

Căn cứ vào yêu cầu của đương sự và Sơ đồ vị trí của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường lập ngày 07-9-2022 có đủ cơ sở để xác định: Diện tích đất tranh chấp là 594,4 m^2 ký hiệu là Khu A, có toạ độ là (22,24,25,26,27,28,29,30,31,21,22) tọa lạc tại xã Sông Xoài, thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Căn cứ vào Biên bản thẩm định xem xét tại chỗ ngày 06-5-2021 của Tòa án nhân dân thị xã Phú Mỹ thì tài sản có trên đất tranh chấp gồm có: một phần diện tích căn nhà cấp 4, một phần diện tích của 03 chuồng heo; có một số cây trồng như: mít, bưởi, tràm, măng cụt, mãng cầu, bơ, khế, vú sữa, mai, sưa và trụ trồng tiêu.

[2.2] Xác định ranh giới giữa thửa đất số 35 (số cũ 119), thửa đất số 41 (số cũ 120), tờ bản đồ số 21 (số cũ 15) - hiện do nguyên đơn đang sử dụng và thửa đất số 33 (số cũ 115), thửa đất số 36 (số cũ 116), tờ bản đồ số 21 (số cũ 15) - hiện do bị đơn đang sử dụng thì thấy:

Căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 04-02-1996 của UBND huyện Tân Thành thì: Thửa đất số 119, 120, 121 tờ bản đồ số 15 đã được UBND huyện Tân Thành cấp cho người sử dụng đất là ông Phạm Minh T với tổng diện tích 17.116 m^2; trong đó: thửa 119 có diện tích 4.872 m^2, thửa 120 có diện tích 7.252 m^2 và thửa 121 có diện tích 4.992 m^2.

Căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất D 0683493 ngày 04-02-1996 của UBND huyện Tân Thành thì: Thửa đất số 115, 116, tờ bản đồ số 15 đã được UBND huyện Tân Thành cấp cho người sử dụng đất là ông Đỗ Đức S, bà

Nguyễn Thị T4 với tổng diện tích 8.484 m^2. Đến ngày 21-9-2010, ông Sản, bà T4 ký hợp đồng tặng cho ông Đỗ Đức T1. Căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BC 834040 ngày 05-10-2010 của UBND huyện Tân Thành thì: Thửa đất số 115, tờ bản đồ số 15 đã được UBND huyện Tân Thành cấp cho người sử dụng đất là ông Đỗ Đức T1 với diện tích 2.683 m^2; căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BC 834039 ngày 05-10-2010 của UBND huyện Tân Thành thì: Thửa đất số 116, tờ bản đồ số 15 đã được UBND huyện Tân Thành cấp cho người sử dụng đất là ông Đỗ Đức T1 với diện tích 5.644 m^2. Quá trình giải quyết vụ án, bà T4, ông T1, ông T3 thừa nhận các thửa đất ông Sản, bà T4 ký hợp đồng tặng cho ông T1 nhưng thực tế là cho cả ông T1 và ông T3 nhưng để ông T1 đứng tên trên GCNQSD đất, giữa ông T3, ông T1 chưa phân chia ai sử dụng phần đất nào mà hai anh em sử dụng chung 02 thửa đất này.

Ranh giới theo hiện trạng giữa các thửa đất số 35 (số cũ 119), thửa đất số 41 (số cũ 120), tờ bản đồ số 21 (số cũ 15) và thửa đất số 33 (số cũ 115), thửa đất số 36 (số cũ 116), tờ bản đồ số 21 (số cũ 15) được thể hiện tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 06-5-2021 như sau: có hàng rào trụ bê tông, lưới B40, có hàng cây dâm bụt trồng theo khoảng cách không nhất định phân định ranh giới giữa các thửa đất của nguyên đơn và bị đơn đang sử dụng.

Xét ranh giới theo hiện trạng thì thấy:

Theo xác nhận của nguyên đơn ông T thì: *"Thửa đất 119, 120 là do gia đình ông T tự khai phá từ năm 1983; trước đây giữa hai gia đình sử dụng đất có ranh giới là cây dâm bụt do gia đình ông T trồng, nhưng sau này đã bị chết, cọc bê tông rào lưới B40 nằm ngay trên hàng cây dâm bụt hiện hữu là do ông T dựng lên để ngăn gia súc vào phá hoại cây. Quá trình sử dụng đất từ trước ngày tranh chấp (năm 2020) không có ai thắc mắc, khiếu nại về ranh giới".*

Bị đơn – ông T1 khai rằng: *"Nguồn gốc đất là do bố mẹ là bà T4, ông Sản nhận chuyển nhượng của bà Trần Thị T7 và ông Lê H1 vào năm 1993, khi mua đất ranh giới giữa đất nhà bà T7 và nhà ông H1 đã rõ ràng, có hàng dâm bụt do phía nhà ông T trồng. Bà T4, ông Sản nhận đất và sử dụng đúng diện tích từ năm 1993 đến năm 2010 thì tặng cho con là ông T1 và ông T3, (nhưng ông T3 vẫn để cho ông T1 đứng tên). Ranh giới hàng dâm bụt hiện nay vẫn còn, phía trước đã chết nhưng đã được gia đình ông T đóng cọc bê tông rào lưới B40. Hai gia đình sử dụng ranh giới là hàng dâm bụt từ năm 1993 không có ai tranh chấp, khiếu nại".*

Tại phiên tòa phúc thẩm, người làm chứng – bà Trần Thị T7 khai rằng: *"Năm 1990, bà T7 cùng chồng là ông H1 nhận chuyển nhượng đất của ông Huỳnh Ngọc T5. Lúc nhận chuyển nhượng thì ranh giới giữa thửa đất nhà ông T5 giáp ranh đất nhà ông T có hàng rào dâm bụt. Gia đình bà T7 sử dụng đất đúng hiện trạng với ranh giới là hàng dâm bụt; đến năm 1993, vợ chồng bà T7 không có nhu cầu sử dụng đất nên đã chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông S, bà T4. Hiện nay hàng dâm bụt vẫn còn hiện hữu, chưa bị chặt bỏ, gia đình ông T cũng đã xác định ranh giới lại bằng cách đóng cọc bê tông rào lưới B40 ngay sát ranh với hàng dâm bụt. Bà T7 khẳng định gia đình ông T1 sử dụng đất đúng với ranh giới đất tồn tại từ năm 1990 đến nay".*

Tại phiên tòa phúc thẩm, người làm chứng – ông Nguyễn Văn T6 và ông Trần D khai rằng: *"Ranh giới đất giữa hai gia đình trước giờ đều là hàng râm bụt. Khi ông T rào lại bằng cọc bê tông, lưới B40 thì cũng rào đúng với ranh giới của hàng dâm bụt"*.

Tại Biên bản hòa giải ngày 23-11-2020 của Tổ Hòa giải – UBND xã Sông Xoài khi tiến hành hòa giải tranh chấp giữa ông T và ông T1 có ý kiến như sau: *"Theo đơn và thực tế hiện trường là đất đã mua từ lâu, hàng ranh đất đang tranh chấp do ông T trồng và từ lâu nay không tranh chấp"*.

Như vậy, lời khai của bị đơn ông T1, hoàn toàn phù hợp với lời khai của người làm chứng là bà Trần Thị T7, bà T4, ông T5ên và ông D; ranh giới đất giữa nhà ông T và nhà ông T1 được hình thành trước khi ông Sản, bà T4 nhận chuyển nhượng đất từ ông Lê H1, bà Trần Thị T7 vào năm 1993. Hàng ranh giới được xác lập là hàng cây dâm bụt do ông T trồng từ trước những năm 1990. Khi nhận chuyển nhượng đất từ vợ chồng ông H1, bà T7 thì đất chưa được cấp GCNQSD đất, sau đó đến năm 1996 thì bà T4 mới được cấp GCNQSD đất thửa 115 (nay là thửa 33) và thửa 116 (nay là thửa 36). Tại buổi xem xét thẩm định tại chỗ ngày 11/7/2022 thì ranh bà T7 chỉ là hàng bông bụt đúng với ranh thực tế các bên đang sử dụng đất hiện nay và cũng là ranh đất bà T7 bàn giao đất cho ông Sản, bà T4.

Việc, nguyên đơn – ông T cho rằng đất của nguyên đơn khai hoang từ năm 1983, đến năm 1996 thì được cấp GCNQSD đất. Như vậy, nguyên đơn ở tại thửa 119 (nay là 35) và thửa 120 (nay là 41) trước khi ông Sản, bà T4 nhận chuyển nhượng đất. Tại phiên tòa sơ thẩm ngày 29/9/2022 và biên bản thẩm định tại chỗ ngày 11/7/2022 thì nguyên đơn xác định hàng rào lưới B40 và trụ bê tông trên đất là do ông T rào nhưng là để bảo vệ cây ăn trái mà không phải là ranh đất giữa hai nhà. Xét thấy, lời khai này của nguyên đơn là không phù hợp bởi vì hàng rào lưới B40 và trụ bê tông này trùng với hàng rào dâm bụt trong khi hàng dâm bụt này được trồng kéo dài từ đầu thửa đất đến hết thửa đất. Tại cấp sơ thẩm và phúc thẩm thì nguyên đơn thừa nhận trước đây trồng cây dâm bụt là hàng ranh của hai nhà và hiện trạng thì cây dâm bụt vẫn còn tồn tại.

Như vậy, có căn cứ xác định hàng rào dâm bụt hiện nay làm ranh đất giữa nguyên đơn và bị đơn được trồng từ trước khi ông S, bà T4 nhận chuyển nhượng đất từ vợ chồng bà T7 vào năm 1993; nay ranh này vẫn còn tồn tại và được ông T rào thêm hàng rào lưới B40 và trụ bê tông để làm ranh đất.

Xét quá trình sử dụng diện tích đất từ hàng ranh là hàng dâm bụt, ông T3, ông T1 đã xây dựng các công trình, kiến trúc có trên đất, trồng cây lâu năm trên đất nhưng nguyên đơn cũng không có ý kiến gì. Cụ thể, theo biên bản thẩm định tại chỗ ngày 06/5/2021 thì trên phần đất nguyên đơn tranh chấp có 01 phần căn nhà ông T3 được UBND hỗ trợ xây dựng nhà tình thương năm 2010; 03 chuồng heo được ông T3 xây dựng vào các năm 2015, 2018, 2019; một số cây trồng lâu năm trên đất như cây mít, cây bưởi, cây tràm, cây bơ, cây vú sữa, đặc biệt có 07 cây măng cụt được trồng cách đây 15-16 năm. Việc sử dụng đất của gia đình ông T1, ông T3 không bị gia đình ông T ngăn cản từ năm 1993 đến nay. Nay nguyên đơn cho rằng đất tranh chấp là của nguyên đơn nhưng lại để bị đơn sử dụng mà

không có ý kiến gì trong suốt một thời gian dài là không phù hợp với thực tế sử dụng đất.

Mặt khác, Sơ đồ vị trí đất do Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa –Vũng Tàu ngày 07/9/2022 thể hiện: Ranh hàng dâm bụt hiện hữu giữa hai nhà trùng với ranh bản đồ địa chính năm 2019. Trong đó diện tích đất tranh chấp 594,4 m^2 thuộc thửa 33, cũ là thửa 115 đã được cấp GCNQSD đất cho bị đơn.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử có đủ cơ sở để xác định:

Ranh giới hiện nay giữa các thửa đất số 35 (số cũ 119), thửa đất số 41 (số cũ 120), tờ bản đồ số 21 (số cũ 15) và thửa đất số 33 (số cũ 115), thửa đất số 36 (số cũ 116), tờ bản đồ số 21 (số cũ 15) đã được các bên xác lập từ năm 1990, các bên sử dụng ranh giới này từ lúc xác lập đến nay đã hơn 30 năm. Khi tiến hành đóng cọc bê tông lưới B40 tường rào làm ranh giới thì nguyên đơn cũng đã xây dựng trên chính ranh giới đã được xác lập từ năm 1990 đến nay. Qua hàng ranh giới là cọc bê tông lưới B40 và hàng dâm bụt do ông T trồng và tạo lập mới, thì gia đình ông T1 cũng đã xây dựng nhà cấp 4 để ở, trồng cây lâu năm trên đất. Quá trình sử dụng đất thì không có tranh chấp về ranh giới này. Do đó, căn cứ vào khoản 1 Điều 175 Bộ luật dân sự 2015 quy định *".....Ranh giới cũng có thể được xác định theo tập quán hoặc theo ranh giới đã tồn tại từ 30 năm trở lên mà không có tranh chấp"* Hội đồng xét xử xác định: Ranh giới hiện nay giữa các thửa đất số 35 (số cũ 119), thửa đất số 41 (số cũ 120), tờ bản đồ số 21 (số cũ 15) và thửa đất số 33 (số cũ 115), thửa đất số 36 (số cũ 116), tờ bản đồ số 21 (số cũ 15) chính là ranh giới thực tế hiện nay, cụ thể là đoạn thẳng được nối từ các điểm (21,31,30,29,28,27) thể hiện trên Sơ đồ vị trí của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường lập ngày 07-9-2022.

[2.3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì thấy:

Diện tích đất tranh chấp là 594,4 m^2 ký hiệu là Khu A, có toạ độ là (22,24,25,26,27,28,29,30,31,21,22) tọa lạc tại xã Sông Xoài, thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu nằm ngoài ranh giới thửa đất nối từ các điểm (21,30,29,28,27) và do gia đình ông T1 đang trực tiếp quản lý, sử dụng từ năm 1993. Căn cứ vào khoản 2 Điều 175 Bộ luật dân sự 2015 quy định *"Người sử dụng đất được sử dụng không gian và lòng đất theo chiều thẳng đứng từ ranh giới của thửa đất phù hợp với quy định của pháp luật và không được làm ảnh hưởng đến việc sử dụng đất của người khác",* nên có căn cứ xác định phần diện tích đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bị đơn ông Đỗ Đức T1. Do đó, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có căn cứ.

[2.4] Xét việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của UBND huyện Tân Thành (nay là thị xã Phú Mỹ) thì thấy: Căn cứ vào hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Hội đồng xét xử nhận thấy hồ sơ cấp giấy không có tài liệu, chứng cứ liên quan đến việc các hộ dân ký giáp ranh để xác định ranh giới thực tế, UBND huyện Tân Thành cấp giấy theo đơn xin cấp giấy của đương sự, nên đã cấp

giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T, ông Trình, bà Sản và ông T1 không phù hợp với ranh giới đất thực tế của các hộ dân đang sử dụng.

[2.5] Việc Tòa án cấp sơ thẩm chỉ căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sơ đồ đo vẽ của cơ quan chuyên môn lồng ghép với bản đồ địa chính năm 2008 để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn mà không xem xét hiện trạng sử dụng đất và ranh đất sử dụng thực tế có trước thời điểm cấp GCNQSD đất là không có căn cứ.

Từ những phân tích và nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn – ông Đỗ Đức T1, sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của nguyên ông Phạm Minh T.

[3] Về chi phí tố tụng:

Do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận nên ông T phải chịu chi phí tố tụng lần đầu là 9.874.000 đồng; ông T đã nộp đủ.

Đối với chi phí tố tụng do đo vẽ, định giá, thẩm định lại, bị đơn ông T1 tự nguyện nộp 9.000.000 đồng; ông T1 đã nộp xong.

[4] Về án phí:

Do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận nên nguyên đơn – ông T phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Do yêu cầu kháng cáo được chấp nhận nên nguyên đơn – ông T1 không phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng Dân sự,

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Đỗ Đức T1;

Sửa toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 34/2022/DS-ST ngày 30-9-2022 của Tòa án nhân dân thị xã Phú Mỹ; cụ thể như sau:

Áp dụng: Điều 175 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 101, 166, 203 Luật Đất Đai 2013; Điều 26, 27, 29 Nghị quyết 326/2016/NQ-UBTNQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Minh T đối với ông Đỗ Đức T1 về tranh chấp quyền sử dụng đất.

2. Xác định ranh giới giữa các thửa đất số 35 (số cũ 119), thửa đất số 41 (số cũ 120), tờ bản đồ số 21 (số cũ 15) và thửa đất số 36 (số cũ 115), thửa đất số 42 (số cũ 116), tờ bản đồ số 21 (số cũ 15) tọa lạc tại xã Sông Xoài, thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu là đoạn thẳng được nối từ các điểm (21,31,30,29,28,27)

thể hiện trên Sơ đồ vị trí của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường lập ngày 07-9-2022.

3. Các đương sự được quyền liên hệ tới Cơ quan Nhà nước để chỉnh lý, đăng ký biến động và thực hiện quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất theo ranh giới đã được xác lập nêu trên của bản án và theo quy định của pháp luật về đất đai.

4. Về chi phí tố tụng:

Các ông Phạm Minh T, Đỗ Đức T1 đã nộp đủ.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Phạm Minh T phải nộp 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006232 ngày 14-01-2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Ông T đã nộp đủ.

6. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Hoàn trả lại cho ông Đỗ Đức T1 số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006573 ngày 20-10-2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

7. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu Thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

(Kèm theo là Sơ đồ vị trí của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường lập ngày 07-9-2022).

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh BR-VT;
- TAND thị xã Phú Mỹ;
- Chi cục THADS thị xã Phú Mỹ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Cao Xuân Long