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:48/2023/DS-PT
Ngày: 11-4-2023
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: Bà Đào Thị Huệ
Các Thẩm phán: Ông Trương Văn Tâm
Ông Cao Xuân Long

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Hoa – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

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

Ngày 11-4-2023, 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 96/2022/TLPT-DS ngày 03 tháng 10 năm 2022 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2022/DS-ST ngày 08-7-2022 của Tòa án nhân dân huyện Châu Đức bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 29/2023/QĐ-PT ngày 23-02-2023, Quyết định hoãn phiên tòa số 41/2023/QĐ-PT ngày 15-3-2023 và Quyết định thay đổi người tiến hành tố tụng số 40/2023/QĐ-PT ngày 10-4-2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Phan Thị Lệ X, sinh năm 1964. Địa chỉ: Tổ 50 đường 23, thôn V, xã N, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu *(vắng mặt)*.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:

- Bà Phan Thị L, sinh năm 1969. Địa chỉ: Đường 23, thôn V, xã N, huyện C, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, là đại diện ủy quyền theo Giấy ủy quyền ngày 17-5-2018 *(có mặt)*.

- Ông Thái Thanh U, sinh năm 1992. Địa chỉ: Tổ 6, ấp T, xã L, huyện C, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, là đại diện ủy quyền theo Giấy ủy quyền ngày 20-6-2020 *(có mặt)*.

2. Bị đơn:

2.1 Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1943 *(vắng mặt)*.

2.2. Bà Bùi Thị H, sinh năm 1975 *(vắng mặt)*.

2.3. Bà Bùi Thị Đ, sinh năm 1982 *(vắng mặt)*.

Cùng địa chỉ: Tổ 60, thôn Q, xã N, huyện C, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

- Người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Thị T và bà Bùi Thị Đ: Ông Dương Đình A, sinh năm 1982. Địa chỉ: Tổ 60, thôn Q, xã N, huyện C, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, là đại diện ủy quyền theo Giấy ủy quyền ngày 28-9-2018 *(có mặt).*

- Người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Thị T, bà Bùi Thị H và bà Bùi Thị Đ: Ông Trịnh Văn S, sinh năm 1986. Địa chỉ: 0419.0420, Khối B6, tổ 2, khu phố 8, phường Đ, thành phố M, tỉnh Bình Dương, địa chỉ liên hệ: số 05 đường T, khu phố N, thị trấn P, huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, là đại diện ủy quyền theo Giấy ủy quyền ngày 07-6-2022 *(có mặt).*

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Nguyễn Hiền N, sinh năm 1958. Địa chỉ: 09.14 CC River Panaroma 89 H, phường U, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh, địa chỉ liên hệ: số 05 đường T, khu phố N, thị trấn P, huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu *(có mặt).*

3. Người làm chứng:

3.1. Ông Đoàn I, sinh năm 1965. Địa chỉ: Tổ 13, thôn Đ, xã S, huyện C, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu *(vắng mặt).*

3.2. Bà Nguyễn Thị D. Địa chỉ: Đường số 7, thôn T, xã Suối N, huyện C, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu *(vắng mặt).*

3.3. Ông Đồng C, sinh năm 1945. Địa chỉ: Tổ 60, thôn Q, xã N, huyện C, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu *(vắng mặt).*

3.4. Ông Đồng Văn Q, sinh năm 1966. Địa chỉ: Tổ 60, thôn Q, xã N, huyện C, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu *(vắng mặt).*

3.5. Ông Lê Văn M, sinh năm 1970 và bà Nguyễn Thị P1, sinh năm 1970. Cùng địa chỉ: Tổ 7, ấp C, xã X , thị xã Y, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu *(vắng mặt).*

3.6. Ông Bùi Văn N, sinh năm 1963. Địa chỉ: Ấp P, xã L, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu *(vắng mặt).*

4. Người kháng cáo: Bà Nguyễn Thị T, chị Bùi Thị H và chị Bùi Thị Đ – là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai tại Tòa án, nguyên đơn là bà Phan Thị Lệ X và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 27-7-2007, bà X nhận chuyển nhượng của ông Phùng Đình P diện tích đất 1.153m^2 (có 300m^2 đất thổ cư), thửa số 135, tờ bản đồ 6, tại xã N, huyện C, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 591141 do UBND huyện C cấp ngày 16-6-1998 cấp cho hộ ông Phùng Đình P. Đất hình chữ nhật, chiều rộng mặt tiền và mặt hậu tương đối bằng nhau. Tứ cận: Phía Đông giáp đất ông Đồng C, phía Tây giáp đất bà Nguyễn Thị T, phía Nam giáp đất ông Đồng Văn Q, phía Bắc giáp đường đất. Sau khi thanh toán tiền chuyển nhượng, bà X và ông P làm Hợp đồng chuyển

nhượng quyền sử dụng đất số 150/HĐCN được Ủy ban nhân dân xã N chứng thực ngày 31-7-2007. Ngày 05-9-2007, chỉnh lý sang tên bà X tại trang 4 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên.

Giữa đất bà X nhận chuyển nhượng với phần đất giáp ranh với đất bà T ở phía trước có 01 giếng nước (nay bà T đang sử dụng) và mấy bụi râm bụt, ranh phía sau là 01 cây bông gòn lớn. Khi 2 bên tranh chấp, ranh đất chỉ còn một gốc cây bông gòn ở cuối hàng ranh, nhưng khi vụ án giải quyết sơ thẩm xong thì cây này cũng không còn.

Sau khi nhận chuyển nhượng, bà X đi làm ăn xa. Tháng 7-2013, bà X gọi người vào để bán cây tràm bông vàng thì bà T không cho chặt tràm bông vàng giáp ranh với đất bà T. Từ đó, hai bên phát sinh tranh chấp.

Bà X nhiều lần yêu cầu bà T trả lại diện tích đất đã lấn chiếm kéo dài hết đất theo hình tam giác, chiều rộng phần cuối ranh khoảng 11m nhưng bà T không trả. Trên đất lấn chiếm, bà T đào lấy đất một phần, phần còn lại xây hầm biogas.

Đến năm 2011, bà T tách thửa đất của mình tặng cho 02 con là chị Bùi Thị H diện tích 165m^2, có số thửa 449, được UBND huyện C cấp Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 997988 ngày 21-3-2011 và chị Bùi Thị Đ, diện tích 164m^2, có số thửa 448, được UBND huyện C cấp Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 997933 ngày 21-3-2011. Còn lại bà T đang sử dụng diện tích đất là 1.048 m^2 thuộc thửa đất số 134, tờ bản đồ số 06, xã N.

Theo kết quả đo vẽ thì bà T, chị H và chị Đ đều lấn sang đất của bà X lần lượt là 133m^2, 41m^2 và 38m^2, những phần đất này thuộc thửa số 135, tờ bản đồ số 06 thuộc quyền sử dụng của bà X. Cộng phần đất hiện tại của bà X với phần đất bà T, chị H, chị Đ lấn và phần 93m^2 bà X chỉ ranh thiếu bên phía đất ông C thì đất của bà X đúng theo diện tích được cấp là 1.153m^2. Còn đất của bà T, chị H và chị Đ không tính phần lấn sang đất bà X thì vẫn đủ diện tích đất theo giấy được cấp.

Nay bà X yêu cầu bà T, chị H và chị Đ trả lại phần diện tích đất lấn chiếm lần lượt là 133m^2, 41m^2 và 38m^2 thuộc thửa số 135, tờ bản đồ số 06 xã N, huyện C, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Bị đơn là bà Nguyễn Thị T, chị Bùi Thị Đ và người đại diện theo ủy quyền của bà T, chị Đ là ông Dương Đình A; chị Bùi Thị H và người đại diện theo ủy quyền của chị H, chị Đ, bà T là ông Trịnh Văn S trình bày:

Ông Bùi Vạn G và bà Nguyễn Thị T là cha mẹ chị H và chị Đ. Năm 1997, ông G, bà T nhận chuyển nhượng diện tích đất khoảng 2.000m^2 của ông Nguyễn Văn Đ1, bà Đinh Thị U nhưng khi đó ông Đ1, bà U chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; ông Đ, bà U ủy quyền cho con gái là bà Nguyễn Thị P1 và con rể là ông Lê Văn M được quyền sử dụng đất, sau đó ông M, bà P1 chuyển nhượng lại cho ông G, bà T, các bên viết giấy tay chuyển nhượng.

Phần đất của bà X trước đây cũng là của ông Đ chuyển cho ông V trước khi ông Đ chuyển nhượng đất cho ông G. Sau đó ông V chuyển nhượng cho ông P ông P lại chuyển nhượng lại cho bà X.

Giữa phần đất bà T nhận chuyển nhượng của ông Đ với phần đất ông Đ chuyển nhượng cho ông V có 01 giếng nước gần giữa đầu hàng ranh (phía giáp với đường đất), kéo dài hết đất là một vài cây tràm, cây tràm lâu năm nhất trồng ở cuối hàng ranh và giếng nước nay vẫn còn. Sau khi nhận chuyển nhượng đất gia đình bà T sử dụng ổn định, không có ai tranh chấp.

Năm 1998, gia đình ông G kê khai và được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông G đối với diện tích 1.355m^2, thửa số 134, tờ bản đồ 6, xã N (ông G đã chết năm 2006). Sau khi ông G chết, những người con của ông G, bà T ủy quyền cho bà T được toàn quyền sử dụng diện tích đất trên.

Năm 2011, bà T tặng cho các con là chị H và chị Đ các diện tích đất như nguyên đơn là bà X trình bày. Đất còn lại của bà T đã được cấp đổi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 997987 ngày 21-3-2011.

Năm 2013, bà X gửi đơn yêu cầu giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất tại Ủy ban nhân dân xã N. Gia đình chị H, chị Đ đã nhiều lần yêu cầu bà X mời gia đình ông P, gia đình bà P1 cùng gia đình bà T đến để chỉ ranh nhưng bà X không thực hiện.

Bà T, chị Đ và chị H không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà X vì từ khi nhận chuyển nhượng cho đến nay gia đình bà T, chị Đ và chị H sử dụng ổn định hàng ranh, không lấn sang đất của bà X.

Những người làm chứng:

- Ông Đoàn I trình bày: Ông I là con rể của ông Phùng Đình P. Năm 2007 ông P sang nhượng hơn 1.100m^2 đất cho bà X, đất thẳng vuông góc từ trước ra sau, trên đất có cây mít, tràm và me, đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông I viết giấy tay chuyển nhượng, ông P ký vào giấy. Ranh giữa đất ông P với đất bà X là cây sống, phía trước có giếng đào ở giữa ranh, sau này bà T sử dụng giếng luôn.

Bà Nguyễn Thị D trình bày: Bà D là vợ ông P. Khoảng năm 1995, bà D và ông P đến thửa đất 135, tờ bản đồ số 6 tại xã N, huyện C sinh sống. Sau đó vợ chồng bà D bán đất cho ông I, ông I bán lại cho bà X. Ranh giữa đất bà D và đất ông Đ thẳng hay không bà D không nhớ, nhưng ở giữa ranh có giếng đào hai bên sử dụng chung, sau đó ông Đ bán đất cho bà T và bà T sử dụng giếng này.

Ông Đồng C trình bày: Ông C sinh sống tại thửa đất giáp ranh đất ông P. Ranh giữa đất bà X và đất bà T như thế nào ông C không biết.

Ông Đồng Văn Q trình bày: Ông Q sinh sống gần đất ông P và ông Đ. Ranh giữa đất ông P và ông Đ, sau này là ranh giữa đất bà T và bà X như thế nào ông Q không biết.

Ông Lê Văn M, bà Nguyễn Thị P1 trình bày: Diện tích đất hiện nay bà T, chị H, chị Đ và bà X sử dụng có nguồn gốc là của ông Nguyễn Văn Đ (bố bà P1 vợ ông M). Năm 1990, ông M nghe nói ông Đ cho ông ba V một phần đất. Phần đất còn lại ông Đ sử dụng đến năm 1995 ông Đ cho ông M. Cuối năm 1997 ông M bán đất cho ông Bùi Văn G (tên gọi khác là Hai On) là chồng của bà T, trên đất có cái giếng. Gia đình bà T sử dụng đất từ đó cho đến nay. Ranh giữa đất ông Đ cho ông ba V và phần đất còn lại của ông Đ thẳng, vuông góc từ trước ra sau hay không ông M không biết. Nhưng từ cuối đất đến gần giếng nước có ranh trồng bằng cây tràm. Giếng này nằm trên phần đất của ông Đ. Khoảng cách từ giếng đào đến đường đất khoảng 4m đến 5m. Ông Đ và gia đình ông ba V sử dụng chung giếng này, nhà ông ba V chừa lối đi nhỏ từ nhà ra giếng nước.

Ông Bùi Văn N trình bày: Ông Đ cho ông Ba V đất, ranh giữa đất ông Đ và đất ông Ba V là cây tràm. Sau khi ông Ba V chết, ông N quản lý, sử dụng đất và chăm sóc vợ ông Ba V. Sau này, ông N đổi đất cho ông P, trên đất ông N sử dụng không có giếng.

Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2022/DS-ST ngày 08-7-2022 của Tòa án nhân dân huyện C đã tuyên xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị Lệ X: Buộc bà Nguyễn Thị T trả lại phần đất có diện tích 133m^2, chị Bùi Thị H trả lại phần đất có diện tích 41m^2, chị Bùi Thị Đ trả lại phần đất 38m^2, nằm trong diện tích đất 1.153m^2, thuộc thửa số 135, tờ bản đồ 6, tại xã N, huyện C đã được Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 16-6-1998 cho hộ ông Phùng Đình P, đã chỉnh lý chuyển nhượng cho bà X tại trang 4 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà T, chị H, chị Đ phải di dời hàng rào lưới B40 để trả lại các diện tích đất trên cho bà X.

- Bà X được sử dụng các diện tích đất trên và công trình, cây trồng trên đất.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Kháng cáo: Ngày 22-7-2022, bị đơn là bà Nguyễn Thị T, chị Bùi Thị H và chị Bùi Thị Đ kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm với lý do Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét, đánh giá tài liệu chứng cứ và ý kiến tranh luận tại phiên tòa để xác minh nguồn gốc, ranh đất và quá trình sử dụng đất, mà dựa vào bản vẽ trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do nguyên đơn cung cấp để buộc bị đơn trả lại phần diện tích 133m^2, 41m^2 và 38m^2 cho bà X là không phù hợp.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

- Bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

- Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu có ý kiến:*

Việc chấp hành pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử phúc thẩm đúng quy định. Các đương sự có mặt tại phiên tòa phúc thẩm chấp hành tốt quy định pháp luật tố tụng.

Về nội dung vụ án:

Theo trình bày của các đương sự và những người làm chứng không có sự thống nhất nên không có căn cứ xác định ranh mốc thực tế. Do vậy, cần phải căn cứ vào quá trình hình thành hồ sơ thửa đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sơ đồ vị trí, diện tích đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng của mỗi bên để quyết định. Theo hồ sơ địa chính từ khi hình thành đến nay thì ranh đất của hai thửa đất 134 và 135, tờ bản đồ số 6, tại xã N, huyện C đều là đường thẳng, không xéo như hiện trạng bà T, chị H, chị Đ sử dụng. Đồng thời diện tích đất theo ranh địa chính của cả hai bên đều đủ so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp. Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn trả lại diện tích đất sử dụng chồng lấn là có căn cứ.

Tuy nhiên, trong vụ án này không xem xét đến giá trị quyền sử dụng đất nên án phí bị đơn phải chịu là án phí không có giá ngạch nhưng bản án sơ thẩm buộc bị đơn phải chịu án phí có giá ngạch là không đúng, cần chấp nhận một phần kháng cáo, sửa án sơ thẩm về phần án phí.

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 phúc thẩm nhận định về kháng cáo của các bị đơn như sau:

[1] Xét ranh đất thực tế:

[1.1] Bị đơn là bà T, chị H, chị Đ cho rằng phần đất bà X tranh chấp thuộc quyền sử dụng của các bị đơn vì căn cứ vào ranh mốc thực tế là cái giếng và hàng cây tràm đã có từ thời chủ đất cũ là ông Đ, ông V. Theo các bị đơn và những người làm chứng là ông Lê Văn M, bà Nguyễn Thị P1, ông Bùi Văn N thì: Đất của cả nguyên và bị đơn trước đây do ông Nguyễn Văn Đ sử dụng, sau đó cho ông V một phần (nay là thửa 135, tờ bản đồ số 6, tại xã N, huyện C nguyên đơn bà X đang sử dụng – *gọi tắt là thửa 135)* và chuyển nhượng một phần cho ông G, bà T (nay là thửa 134, 448, 449, tờ bản đồ số 6, tại xã N, huyện C – *gọi tắt là thửa 134, 448, 449)*. Ranh giới giữa 2 phần đất bà X và bà T còn cây tràm cuối đất, còn giếng đào hoàn toàn nằm trong đất bà T hiện nay. Khi ông Đ sử dụng thì đất chưa được cấp

giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nay vợ chồng ông Đ đã chết *(BL 38-41 tập 3; 54, 55, 58 tập 5; 115, 121 tập 11; 175, 176 tập 16; 221, 222, 223 tập 19)*.

[1.2] Theo nguyên đơn thì khi xảy ra tranh chấp, ranh chỉ còn một cây gòn gai cuối đất nhưng nay cũng không còn *(BL 37 tập 3; 56, 59 tập 5; 116, 122 tập 11; 222, 224 tập 19; BB phiên tòa phúc thẩm)*.

[1.3] Theo người chuyển nhượng đất cho bà X là bà D thì giếng đào nằm giữa ranh hai phần đất, không nhớ ranh đất thẳng hay xéo, con rể bà D là ông I cho rằng đất hình chữ nhật, các cạnh thẳng, giếng đào nằm giữa ranh hai phần đất *(BL 110, 111 tập 10)*.

[1.4] Như vậy, ngoài lời trình bày của bị đơn và những người làm chứng nêu trên thì việc ông Nguyễn Văn Đ sử dụng đất không có ghi nhận trong tài liệu nào, cũng như việc ông Đ hoặc ông M, bà P1 chuyển quyền sử dụng đất cho ông V, ông G đều không có tài liệu nào thể hiện. Về thực tế ranh giới đất cũng như vậy, với sự trình bày không thống nhất giữa các đương sự, người làm chứng thì không có căn cứ để Hội đồng xét xử xác định mốc ranh giới trên thực tế theo ý kiến của bất cứ bên nào. Theo phía bị đơn thì hàng ranh hiện nay đang tồn tại bằng rào lưới B40 và trụ bê tông chỉ được bà T dựng lên từ năm 2009 *(BL 222 tập 19; BB phiên tòa phúc thẩm)*, hàng ranh này không có sự thống nhất của bà X nên không có căn cứ công nhận ranh giới theo hàng rào này vì không phù hợp với quy định tại Điều 175, 176 Bộ luật dân sự. Do vậy, Hội đồng xét xử thấy rằng việc xác định ranh giới phải căn cứ vào những tài liệu chứng cứ khác.

[1.5] Bà T, chị H, chị Đ có yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm cho giám định tuổi cây tràm trên phần đất tranh chấp nhưng Hội đồng xét xử thấy rằng không có căn cứ xác định các cây này là ranh giới như đã phân tích ở các mục nêu trên nên việc giám định này là không cần thiết.

[2] Xét quá trình kê khai đăng ký thấy rằng:

[2.1] Theo quy định của Luật đất đai các thời kỳ, người sử dụng đất phải thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình với Nhà nước như kê khai đăng ký, quản lý sử dụng, đóng thuế và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thì mới có quyền sử dụng đất hợp pháp. Theo các tài liệu chứng cứ thu thập được thấy rằng phần đất của bà X, bà T, chị H, chị Đ sử dụng hiện nay thì trước khi ông G, ông P sử dụng không có ai kê khai đăng ký nên thời kỳ ông Nguyễn Văn Đ sử dụng (theo lời khai của phía bị đơn) không có hồ sơ ghi nhận.

[2.2] Diện tích đất của bà X, bà T, chị H chị Đ sử dụng hiện nay chỉ bắt đầu hình thành nên các thửa đất từ năm 1997. Đất của nguyên đơn có số thửa 135, tờ bản đồ số 6, diện tích 1.113m^2; đất của bị đơn có số thửa 134, diện tích 1.355m^2. Bản đồ thửa đất khu vực này được Trung tâm đo đạc bản đồ đo vẽ tháng 6 năm 1997, được UBND xã N và Sở Địa chính tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu công nhận và duyệt tháng 9

năm 1997 trên cơ sở thực tế sử dụng đất. Sau đó, theo sổ mục kê do UBND xã N lập ngày 18-6-1998, có xác nhận của Sở Địa chính tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu ngày 20-6-1998 thể hiện người sử dụng thửa 134 là ông Bùi Vạn G (chồng bà T) với diện tích 1.355m^2, còn người sử dụng thửa 135 là ông Phùng Đình P với diện tích 1.113m^2 *(BL 274-277 tập 23).*

[2.3] Sau đó, mỗi bên đều kê khai đăng ký và làm thủ tục để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng cho phần đất của mình đang sử dụng. Theo Đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất kèm bản kê khai đất đai ngày 12-3-1998, ông G (đất bị đơn) đăng ký kê khai thửa 134, diện tích 1.355m^2 và Đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất kèm bản kê khai đất đai ngày 20-3-1998, ông P (đất nguyên đơn) đăng ký kê khai thửa 135, diện tích 1.113m^2 thì số thửa và diện tích đất các ông đăng ký và xin cấp đều phù hợp với bản đồ thửa đất năm 1997. Ngày 16-6-1998, ông G, ông P đều được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng với Đơn xin cấp *(BL 278, 279, 283, 284 tập 23)*. Như vậy, gia đình bà T cho rằng diện tích đất nay đang tranh chấp thuộc quyền sử dụng của mình nhưng khi thực hiện các thủ tục kê khai đăng ký, xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ năm 1997 lại không đề cập, thực hiện đối với phần diện tích đất này là không phù hợp. Tại phiên tòa phúc thẩm, phía bà T xác nhận từ khi ông G được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đến nay không thắc mắc, khiếu nại, đồng ý với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp. Chứng cứ có tại hồ sơ vụ án thể hiện ngoài thửa 134 thì trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên, ông G còn được cấp những thửa đất khác, năm 2011 bà T đã căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này để chuyển nhượng một số thửa cho người khác và tách thửa đất 134 thêm thửa nữa là 448, 449 để tặng cho hai con là chị H, chị Đ phù hợp với ranh giới, diện tích đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất *(BL 284-296 tập 23).*

[2.4] Quá trình các bên sử dụng đất, do bản đồ địa chính được số hóa năm 2005 và 2009 nên các thửa 134, 135 được điều chỉnh lại diện tích đất cho đúng với thực tế nhưng không thay đổi về ranh giới đất. Theo đó, diện tích của 02 thửa đều tăng lên: thửa 134 của bà T diện tích là 1.377m^2; thửa 135 của bà X diện tích là 1.153m^2 *(BL 279, 285 tập 23).*

[2.5] Phía bà T cũng thừa nhận gia đình bà đăng ký kê khai đất vào năm 1998, việc này phù hợp với tình tiết hồ sơ lưu như đã nêu ở mục [2.2] và [2.3]. Bà T, chị H, chị Đ yêu cầu Tòa án thu thập hồ sơ về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất số 135 hiện nay bà X đang sử dụng xem có thủ tục ký giáp ranh hay không. Theo hồ sơ thì cả hai bên khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đều không ký giáp ranh cho nhau, nhưng cơ quan cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp Giấy đúng với việc kê khai đăng ký sử dụng của hai bên, nên việc không ký giáp ranh không phải là căn cứ để cho rằng việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không đúng.

[2.6] Mặt khác, theo sơ đồ do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C lập ngày 22-11-2021 thì điểm tọa độ số 4 là điểm ranh đầu tiên giữa hai thửa đất số 134 và 135 giáp với đường đi, các bên đã thống nhất chỉ ranh giống nhau, tức là không tranh chấp điểm ranh này. Điều này cho thấy, việc hình thành ranh địa chính như đã nêu ở mục [2.2] và [2.3] là có cơ sở *(BL 132 tập 13; 297 tập 23).*

[2.7] Như vậy, Hội đồng xét xử đủ căn cứ kết luận ranh giới giữa thửa đất 134 và 135 được hình thành chính thức từ năm 1997 theo bản đồ địa chính và đã được ông G cũng như ông P thừa nhận, không thắc mắc, khiếu nại. Do đó, các bên chỉ được quyền sử dụng đất đúng theo ranh giới này.

[3] Qua đo vẽ thực tế, đất tranh chấp xéo dần từ đầu ranh điểm số 4 nêu trên đến cuối đất, gần như hình tam giác vuông. Thửa 135 của bà X đủ diện tích và có ranh giới như giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp. Thửa 134 của bà T và các thửa 448, 449 tách ra từ thửa 134 cũng đủ diện tích và có ranh giới như giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp, nhưng thực tế thì người sử dụng 03 thửa đất này đã sử dụng lấn sang thửa đất số 135 của bà X, tính đến điểm cuối của thửa 449 lệch ranh sang thửa 135 là 8,25m. Theo tính toán về diện tích cụ thể thì bà T lấn 133m^2; chị H lấn 41m^2; chị Đ lấn 38m^2 sang thửa đất của bà X. Do đó bà X cho rằng bà T, chị H, chị Đ phải trả lại diện tích đất của bà X như trên là có cơ sở, phù hợp với Điều 164 Bộ luật dân sự. Hội đồng xét xử phúc thẩm không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bà T, chị H, chị Đ về phần này.

[4] Đối với án phí sơ thẩm, đây là vụ án tranh chấp về quyền sử dụng đất nên theo quy định về án phí, đương sự chỉ phải chịu án phí không giá ngạch. Toà án cấp sơ thẩm buộc đương sự chịu án phí có giá ngạch là chưa đúng nên Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa lại phần án phí của Bản án sơ thẩm.

[5] Những quyết định khác của Bản án sơ thẩm đã giải quyết theo quy định pháp luật, tiếp tục có hiệu lực.

[6] Do sửa phần án phí của Bản án sơ thẩm nên bà T, chị H, chị Đ không phải nộp án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên, căn cứ Khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Khoản 9 Điều 26, 147, 148, 293 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 6, 166, 170, 203 Luật đất đai; Điều 164, 175, 176 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 12, 26, 27, 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án; tuyên xử:

Chấp nhận một phần nội dung kháng cáo của bà Nguyễn Thị T, chị Bùi Thị H, chị Bùi Thị Đ, sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2022/DS-ST ngày 08-7-2022 của Tòa án nhân dân huyện C, như sau:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị Lệ X về việc buộc bà Nguyễn Thị T, chị Bùi Thị H, chị Bùi Thị Đ trả lại phần đất lấn chiếm:

Bà Nguyễn Thị T, chị Bùi Thị H, chị Bùi Thị Đ phải trả lại quyền sử dụng đất thuộc thửa số 135, tờ bản đồ số 6, tại xã N, huyện C, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cho bà Phan Thị Lệ X, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M591141 ngày 16-6-1998 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho hộ ông Phùng Đình P, chỉnh lý sang tên bà Phan Thị Lệ X tại trang 4 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Cụ thể như sau:

- Bà Nguyễn Thị T trả lại diện tích đất 133m^2;
- Chị Bùi Thị H trả lại diện tích đất 41m^2;
- Chị Bùi Thị Đ trả lại diện tích đất 38m^2.

Bà Nguyễn Thị T, chị Bùi Thị H, chị Bùi Thị Đ phải di dời hàng rào lưới B40 trên các phần đất nêu trên để giao trả quyền sử dụng đất cho bà Phan Thị Lệ X.

Diện tích, tứ cận đất bà T, chị H, chị Đ trả lại cho bà X theo sơ đồ đo vẽ ngày 15-3-2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C (đính kèm theo Bản án).

2. Bà Phan Thị Lệ X được sử dụng các diện tích đất bà Nguyễn Thị T, chị Bùi Thị H, chị Bùi Thị Đ giao trả lại như tại mục 1 nêu trên và bà X được sở hữu toàn bộ tài sản có trên các phần đất này.

3. Bà Phan Thị Lệ X phải trả cho bà Nguyễn Thị T giá trị tài sản trên đất tổng cộng 6.067.000đ *(sáu triệu, sáu mươi bảy ngàn đồng)*; trả cho chị Bùi Thị H giá trị tài sản trên đất tổng cộng 401.000đ *(bốn trăm lẻ một ngàn đồng)*.

4. Tiền chi phí đo vẽ, định giá tài sản là 4.500.000đ *(bốn triệu, năm trăm ngàn đồng)*. Trong đó, bà Nguyễn Thị T phải trả lại cho bà Phan Thị Lệ X 2.360.000đ *(hai triệu, ba trăm sáu mươi ngàn đồng)*, chị Bùi Thị H phải trả lại cho bà Phan Thị Lệ X 600.000đ *(sáu trăm ngàn đồng)*, chị Bùi Thị Đ phải trả lại cho bà Phan Thị Lệ X 540.000đ *(năm trăm bốn mươi ngàn đồng)*.

Kể từ ngày bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành án không chịu trả số tiền nêu trên thì hàng tháng còn phải trả cho bên được thi hành án số tiền lãi 10%/năm của khoản tiền chậm thi hành án, tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Nguyễn Thị T được miễn án phí.
- Chị Bùi Thị H phải chịu 300.000đ *(ba trăm ngàn đồng).*
- Chị Bùi Thị Đ phải chịu 300.000đ *(ba trăm ngàn đồng).*
- Bà Phan Thị Lệ X phải chịu 323.000đ *(ba trăm, hai mươi ba ngàn đồng)*, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí là 1.000.000đ *(một triệu đồng)* theo biên lai số

TU/2017/0002101 ngày 10-5-2018 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện C, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu; bà X được trả lại tiền tạm ứng án phí là 677.000đ *(Sáu trăm, bảy mươi bảy ngàn đồng).*

6. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị T, chị Bùi Thị H, chị Bùi Thị Đ không phải chịu.

- Chị H được trả lại tiền tạm ứng án phí phúc thẩm là 300.000đ *(ba trăm ngàn đồng)* theo biên lai số 0008155 ngày 19-7-2022 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện C, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

- Chị Đ được trả lại tiền tạm ứng án phí phúc thẩm là 300.000đ *(ba trăm ngàn đồng)* theo biên lai số 0008154 ngày 29-7-2022 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện C, 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 có quyền thỏa Tận 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 Điều 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.

Bản án này có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (11-4-2023).

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh BR-VT;
- TAND huyện C;
- Chi cục THADS huyện C;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

(Đã ký tên, đóng dấu)

Đào Thị Huệ