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 131/2019/DSPT
Ngày 17 -12 - 2019

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 Đặng Văn Sử

Các Thẩm phán: Ông Trương Văn Tâm

Ông Đoàn Ngọc Thiện

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Na

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

Ngày 17 tháng 12 năm 2019, tại Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 89/2019/TLPT-DS ngày 13 tháng 8 năm 2019 về "*Tranh chấp quyền sử dụng đất"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm sự số 20/2019/DS-ST ngày 08 tháng 7 năm 2019 của Toà án nhân dân huyện XM bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 115/2019/QĐPT-DS ngày 23 tháng 8 năm 2019 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Phạm Văn C, sinh năm 1966.

Địa chỉ: Tổ 8, ấp TH, xã BT, huyện XM, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. "Ông C có mặt"

2. Bị đơn: Ông Phạm Văn H, sinh năm 1977 và bà Bình Thị T, sinh năm 1979.

Cùng địa chỉ: Tổ 8, ấp TH, xã BT, huyện XM, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. "Ông Hvắng mặt, bà T có mặt"

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

3.1. Ủy ban nhân dân huyện XM, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Địa chỉ: Quốc lộ 55, thị trấn Phước Bửu, huyện XM, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đặng Thanh Minh; chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện XM. "Có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt"

3.2. Ông NLQ1, sinh năm 1985; địa chỉ: Tổ 8, ấp TH, xã BT, huyện XM, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. "Vắng mặt"

3.3. Bà NLQ2, sinh năm 1964; địa chỉ: Tổ 8, ấp TH, xã BT, huyện XM, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. "Vắng mặt"

3.4. Ông NLQ3, sinh năm 1983 và bà NLQ4, sinh năm 1983; cùng địa chỉ: Tổ 8, Nhân Tâm, xã XM, huyện XM, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. "NLQ3 vắng mặt, NLQ4 có mặt"

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện, bản khai, các biên bản hòa giải và tại phiên tòa nguyên đơn, ông Phạm Văn C trình bày:

Năm 1999, ông và vợ là NLQ2 nhận chuyển nhượng của ông Đặng Đình Đàn thửa đất 242, tờ bản đồ số 05 xã BT, huyện XM. Hai bên có làm giấy tay mua, bán đất nhưng hiện nay ông không còn giữ. Năm 2003, ông và vợ là NLQ2 ly hôn nên ông bỏ nhà đi làm ăn xa. Năm 2004, Ủy ban nhân dân xã BT xác minh để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên, nhưng do ông đi làm ăn xa không có mặt ở nhà nên để cho con trai là NLQ1 làm thủ tục nhận chuyển nhượng đất với ông Đặng Đình Đàn và đứng tên thửa đất, nên NLQ1 được Ủy ban nhân dân huyện XM cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 079796 ngày 07/5/2004, diện tích 8.131m^2, thửa đất số 242, tờ bản đồ số 05, xã BT, huyện XM. Năm 2013, ông trở về nhận đất thì thấy hàng rào không đúng ranh nên có gặp vợ chồng ông H và bà T để nói chuyện thì ông H nói sau này mời địa chính đo đạc và trả lại đất cho ông.

Ngày 21/5/2014, thửa đất số 242 được tách thành 02 thửa là thửa 247 diện tích 4.000m^2 và thửa 242 diện tích 4.131m^2, ngày 02/7/2014 ông nhận lại quyền sử dụng đất thửa đất số 242, diện tích 4.131m^2 tờ bản đồ số 05, xã BT, huyện XM từ con trai là ông NLQ1 qua hình thức Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông NLQ1 và ông, ngày 24/7/2014 đăng ký sang tên ông. Đối với thửa đất số 247, diện tích 4.000m^2 ông NLQ1 chuyển nhượng cho ông NLQ3. Trong quá trình sử dụng đất thì vợ chồng ông H, bà T tự ý dời hàng ranh lấn sang thửa đất số 242 của ông. Khi khởi kiện, ông yêu cầu Tòa án buộc ông H, bà T trả lại cho ông diện tích đất khoảng 812m^2, nhưng theo kết quả đo đạc thì vợ chồng ông H, bà Tđang sử dụng của ông diện tích 714m^2. Nay, ông yêu cầu ông H và bà T phải tháo dỡ hàng rào lưới B40 để trả lại cho ông quyền sử dụng đất diện tích 714m^2 thuộc thửa đất 242, tờ bản đồ số 05, xã BT, huyện XM. (Theo Sơ đồ vị trí đất do Văn phòng đăng ký đất đai huyện XM lập ngày 25/6/2018).

Đối với cây trồng trên đất gồm có: 01 cây dầu và 21 cây nhãn do ông H và bà T trồng, ông yêu cầu ông H và bà T di dời ra khỏi thửa đất 242, tờ bản đồ số 05, xã BT, huyện XM để trả đất cho ông.

Về trị giá tài sản: Ông thống nhất với giá mà Hội đồng định giá tài sản đã định giá ngày 04/12/2018; cụ thể: Đất tranh chấp có trị giá theo giá thị trường là 69.400.800 đồng; cây trồng trên đất có giá 12.759.100 đồng và hàng rào lưới B40 có giá 11.938.000 đồng.

Tại đơn yêu cầu phản tố ngày 27/11/2018; tại các bản khai và trong quá trình tham gia tố tụng, bị đơn ông Phạm Văn H và bà Bình Thị T trình bày:

Về nguồn gốc đất: Thửa đất 243, tờ bản đồ số 05 xã BT, huyện XM, ông, bà nhận chuyển nhượng của ông Đặng Đình Đàn năm 2002; với diện tích 6.664m^2, có tứ cận như sau: Phía Tây giáp nhà ông Đàn, dài 140,5m; phía Đông giáp nhà ông C, dài 131,5m; phía Nam giáp đường dài 46m; phía Bắc giáp ông Thư dài 52m; giá chuyển nhượng là 23.000.000đồng. Hai bên đã giao đủ tiền và nhận đất để sử dụng. Tại thời điểm nhận chuyển nhượng thì hai bên chỉ làm 01 tờ giấy biên nhận sang nhượng đất, viết tay, không có công chứng chứng thực. Đến năm 2004, ông, bà và ông Đàn mới làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp đối với thửa đất trên. Ngày 07/5/2004, UBND huyện XM cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 079797 cho hộ ông Phạm Văn H, với diện tích đất là 6.249m^2 thuộc thửa đất 243, tờ bản đồ số 05 xã BT, huyện XM.

Năm 2004, khi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông, bà với vợ cũ ông C là bà NLQ2 cùng xác định ranh giới và làm hàng rào lưới B40, cột bê tông ổn định từ đó cho đến nay. Thời điểm đó ông C đi làm ăn xa không có ở nhà và người đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 242 là ông NLQ1 (Con trai ông C); người trực tiếp quản lý, sử dụng đất là NLQ1, NLQ2. Đến năm 2014, NLQ1và NLQ2 chuyển nhượng lại cho ông NLQ3 một phần đất thuộc thửa 242 là phần đất giáp ranh với thửa đất 243 thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông H và bà T. Sau khi chuyển nhượng đất cho ông Duy, NLQ4thì NLQ2 đã tháo dỡ ½ hàng rào lưới B40 tính từ giữa hai thửa đất đến mương nước và chỉ còn lại ½ hàng rào lưới B40 như hiện nay cùng cột bê tông. Sau khi chuyển nhượng cho NLQ3 thì NLQ1, NLQ2 còn lại một phần diện tích đất nằm giáp ranh với thửa đất chuyển nhượng cho ông Duy; phần đất còn lại này không nằm giáp ranh với thửa đất của ông, bà. Trong quá trình sử dụng đất thì giữa vợ chồng ông, bà với NLQ1, NLQ2 và vợ chồng NLQ3 không có tranh chấp gì về đất đai. Đến năm 2014, ông C trở về và NLQ1 làm thủ tục tặng cho lại đất cho ông C một phần đất còn lại thuộc thửa 242 sau khi đã chuyển nhượng cho ông Duy. Phần đất này không nằm giáp ranh với phần đất thuộc quyền sử dụng của ông C mà nằm giáp ranh với phần đất mà NLQ1đã chuyển nhượng cho ông Duy. Từ trước đến nay, ông, bà đã sử dụng đất ổn định, có ranh giới cố định, không có sử dụng lấn chiếm đất của ông C nên nay ông, bà không đồng ý với yêu cầu trên của ông C.

Ngày 27/11/2018, Ông H và bà T có đơn yêu cầu phản tố, theo đó yêu cầu Tòa án công nhận cho ông H, bà T được quyền sử dụng diện tích đất là 714m^2 thuộc thửa 242 Tờ bản đồ số 05 tại xã BT, huyện XM *(Theo sơ đồ vị trí ngày 25 tháng 6 năm 2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện XM).*

Tại bản khai ngày 06/9/2019 của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan – bà NLQ4 trình bày:

Năm 2014, bà cùng chồng là ông NLQ3 nhận chuyển nhượng của bà NLQ2 (vợ cũ ông C) và con trai là NLQ1 diện tích đất 4.000m^2, thuộc thửa đất 242, tờ bản đồ số 05 xã BT, huyện XM. Khi nhận chuyển nhượng thì NLQ2 là người chỉ ranh. Thửa đất vợ chồng bà nhận chuyển nhượng có tứ cận: Mặt trước (phía Nam) giáp đất ông Thêm; phía Bắc giáp mương nước; phía đông giáp đất NLQ1còn lại và phía Tây giáp đất ông H, bà T. Khi nhận chuyển nhượng giáp đất ông H, bà T, có hàng ranh là hàng trụ cột bê tông, rào lưới B40, khi đó hàng rào là hết đất, nhưng sau này NLQ2 đã tháo dỡ ½ hàng rào từ mương nước phía Bắc ra do đất đã chuyển nhượng cho người khác nên NLQ2 lấy lại hàng rào. Vợ chồng bà nhận chuyển nhượng đất của NLQ2 và con trai là NLQ1, nhưng trong hợp đồng chuyển nhượng là NLQ1vì NLQ1 đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trong năm 2014, sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng thì bên chuyển nhượng làm thủ tục tách thửa, sang tên đất cho vợ chồng bà và việc chuyển nhượng đã xong, vợ chồng bà đã nhận đất và đã được Ủy ban nhân dân huyện XM cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2014. Từ khi nhận chuyển nhượng đất của NLQ1(NLQ2) thì giữa vợ chồng bà và gia đình ông H, bà T không có tranh chấp gì về ranh đất. Nay giữa ông C và vợ chồng ông H, bà T xảy ra tranh chấp phần đất tiếp giáp với hàng ranh đất vợ chồng bà, bà không có yêu cầu gì.

Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà NLQ2, ông NLQ1 và ông NLQ3 vắng mặt trong quá trình tố tụng.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tống đạt các văn bản tố tụng và triệu tập các đương sự trên đến Tòa án để làm việc, nhưng NLQ2, anh NLQ1, NLQ3đều vắng mặt không có lý do và không có văn bản trả lời.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2019/DS-ST ngày 08/7/2019 của Tòa án nhân dân huyện XM đã tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Văn C về việc tranh chấp quyền sử dụng đất đối với bị đơn ông Phạm Văn H và bà Bình Thị T.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Phạm Văn H và bà Bình Thị T về việc yêu cầu Tòa án công nhận cho ông Phạm Văn H và bà Bình Thị T được quyền sử dụng diện tích đất 714m^2 thuộc thửa đất số 242, tờ bản đồ số 05 xã BT, huyện XM.

3. Buộc bị đơn ông Phạm Văn H và bà Bình Thị T giao trả lại cho nguyên đơn ông Phạm Văn C quyền sử dụng đất có diện tích 714m^2 thuộc thửa đất số 242, tờ bản đồ số 05 xã BT, huyện XM; đất tọa lạc tại ấp TH, xã BT, huyện XM, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Vị trí, kích thước diện tích đất được xác định theo Sơ đồ vị trí

thửa đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện XM lập ngày 25/6/2018. (Có sơ đồ kèm theo bản án)

4. Buộc bị đơn ông Phạm Văn H và bà Bình Thị T phải tháo dỡ, di dời hàng rào lưới B40 cột bê tông, chiều dài hàng rào 63,5m và di dời 01 cây dầu và 21 cây nhãn (Trong đó 17 cây nhãn loại B và 04 cây nhãn loại C) ra khỏi thửa đất số 242, tờ bản đồ số 5 xã BT, huyện XM để giao trả lại đất cho nguyên đơn ông Phạm Văn C.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí và chi phí tố tụng khác.

Không đồng ý với Bản án sơ thẩm:

Ông H, bà T có đơn kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm bác đơn kiện của ông C. Bà T yêu cầu cấp phúc thẩm đo đạc lại diện tích đất Ông C đang sử dụng có đúng với giấy chứng nhận đã cấp cho Ông C không.

Tại phiên tòa phúc thẩm bà T cho rằng: Theo kết quả đo đạc lại tại Mảnh trích đo địa chính ngày 27/11/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện XM, thực tế diện tích đất ông C sử dụng so với diện tích ông C nhận chuyển nhượng của ông Đàn chỉ còn thiếu 7m^2, do vậy đất ông C tranh chấp với gia đình bà là đất của vợ chồng bà nhận chuyển nhượng từ ông Đàn, năm 2004 vợ ông C là NLQ2 cùng với vợ chồng bà xác định ranh giới đất, chính NLQ2 là người chôn cột, rào dây kẽm gai, gia đình bà Măng sử dụng ổn định từ năm 2004, đã trồng cây lâu năm trên đất. Năm 2014 khi ông C nhờ cán bộ đo đạc lại để chuyển nhượng đất cho NLQ3 bà Thu, ông C mới tranh chấp với vợ chồng bà. Bà khẳng định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Ủy ban là không đúng, ông C căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để tranh chấp với gia đình bà là không có cơ sở, bà đề nghị cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm bác yêu cầu của ông C, công nhận quyền sử dụng 714m^2 đất cho vợ chồng bà.

Tại phiên Tòa phúc thẩm ông C cho rằng: Theo kết quả đo đạc lại, hiện tại thửa 242 đất của ông chỉ còn 3.296m^2, trước đây vợ cũ của ông không biết nên xác định ranh giới với ông H, bà T không đúng theo diện tích đất, năm 2014 ông về thì phát hiện ranh giới đất không đúng nhưng ông H bà T nói đo đạc lại nếu đất của ông thì ông H bà T trả lại nhưng nay ông H bà T không trả, việc cây trồng trên đất ông không chịu trách nhiệm, ông đòi lại đất, ông cũng bán nên cây trồng trên đất đối với ông không có giá trị, do vậy ông yêu cầu ông H, bà T, phải di dời cây cối đã trồng để trả lại đất cho ông, đề nghị cấp phúc thẩm bác kháng cáo của ông H, bà T.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến:

Về việc chấp hành pháp luật tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án thẩm phán tuân thủ đúng quy định tố tụng và tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, thư ký cũng như các đương sự đã tuân theo đúng quy định pháp luật, các đương sự ông H, NLQ2, NLQ1, ông Duy, đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không có lý do, đây là phiên tòa lần hai nên vẫn xét xử vắng mặt đương sự là đúng quy định. Tuy nhiên,

thời hạn xét xử kéo dài so với quy định, Tòa án cần rút kinh nghiệm. Kháng cáo đúng quy định, trong thời hạn nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Về nội dung: Ranh đất thực tế mà các bên đang sử dụng do ông H, bà T và NLQ2 tự xác định, nay ông C không đồng ý nên không có cơ sở pháp lý, không được công nhận. Việc Ủy ban cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các bên từ năm 2004, không ai khiếu nại hay có ý kiến gì, theo đo đạc, diện tích đất tranh chấp 714 m^2 thuộc thửa 242 đã cấp cho ông C. Cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông C là có cơ sở, kháng cáo của ông H, bà T là không có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu kháng cáo của ông H, bà T. Về án phí, do các bên tranh chấp nguyên thửa đất nên cấp sơ thẩm áp dụng mức án phí có giá ngạch là không đúng, đề nghị cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm về phần án phí

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, các quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Ông C khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông Hvà bà Ttrả lại 714m^2 đất, phần đất tiếp giáp với đất của ông H bà T, cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật là "Tranh chấp quyền sử dụng đất" là đúng pháp luật. Ông H, bà T yêu cầu công nhận cho ông H, bà T 714m^2, đây thực chất là ý kiến phản bác của ông H, bà T. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm xác định yêu cầu phản tố của ông H, bà T là không đúng, cấp phúc thẩm phải đình chỉ yêu cầu này của ông H, bà T. Về thủ tục kháng cáo, ông H, bà T kháng cáo đúng thủ tục, trong thời hạn luật định, nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

714m^2 đất tranh chấp giữa Ông C với ông H, bà T thuộc thửa 242, tờ bản đồ 05, tọa lạc tại xã BT, huyện XM, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, có nguồn gốc trong tổng diện tích 8.131m^2 đất của vợ chồng ông C NLQ2 nhận chuyển nhượng của ông Đặng Đình Đàn từ năm 1999, năm 2003 vợ chồng Ông C NLQ2 ly hôn, ông C đi làm ăn xa còn lại NLQ2 quản lý sử dụng đất, năm 2004 anh NLQ1 là con ông C với NLQ2 làm thủ tục giấy tờ đứng tên anh NLQ1 với diện tích 8.131m^2 thửa 242. Năm 2002 ông H, bà T cũng nhận chuyển nhượng của ông Đàn 6.668m^2 đất, giáp ranh với đất của vợ chồng ông C, năm 2004 ông H được cấp giấy chứng nhận với diện tích 6.294m^2 thuộc thửa 243, Do không xác định được ranh giới cụ thể nên vợ chồng ông H, bà T và NLQ2 đã làm hàng rào không đúng với ranh giới đất đã nhận chuyển nhượng. Năm 2014 anh NLQ1 tách ra làm hai thửa, thửa 242 diện tích 4.131m^2 và thửa 247 diện tích 4.000m^2. Ngày 02/7/2014 anh NLQ1, NLQ2 chuyển nhượng cho ông NLQ3 và bà NLQ4 thửa đất số 247, diện tích 4.000m^2 còn lại thửa 242 diện tích là 4.131m^2 anh NLQ1 làm thủ tục tặng cho lại ông C. Khi chuyển nhượng đất cho vợ chồng NLQ3 bà Thu, anh NLQ1 và NLQ2 không biết ranh giới đất của nhà mình với đất vợ chồng ông H bà Tnên không có ý kiến gì, sau khi đo đạc để nhận tặng cho lại đất từ anh NLQ1, ông C mới phát hiện vợ chồng ông H bà T sử dụng lấn sang đất của ông. Theo sơ đồ vị trí thửa đất lập ngày 25/6/2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện XM, phần diện tích tranh chấp, trong đó 714m^2 thuộc thửa 242 đã cấp cho ông C, còn lại 61m^2 thuộc

thửa 243 đã cấp cho hộ ông H. Như vậy, hộ ông H đang sử dụng 5.740m^2(5.679m^2 + 61m^2) thuộc thửa 243. So với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông H, ông H, bà T còn thiếu diện tích đất. Tuy nhiên, theo sơ đồ vị trí lập ngày 25/6/2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện XM, thửa đất của hộ Ông Hbà Tđã bị hộ ông Thủy lấn sang. Do ông H, bà Tkhông có yêu cầu nên Tòa án không xem xét trong vụ án này. Sau khi thụ lý phúc thẩm bà Tcó đơn yêu cầu đo vẽ lại toàn bộ đất của ông C (kể cả đất đã chuyển nhượng cho ông Duy, bà Thu). Theo Mảnh trích đo địa chính ngày 27/11/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện XM, hiện tại toàn bộ đất của ông C là 8.124 m^2, trong đó thửa 247 đã chuyển nhượng cho NLQ3là 3.894m^2, ông C đang sử dụng thửa 242 là 3.296m^2, thửa 244 là 200m^2, thửa 233 là 83m^2, thửa 349 là 18m^2, thửa 248 là 12m^2, thửa 217 là 128m^2. Đối với diện tích đất thuộc các thửa 244, 233, 349, 248 và 217 là của các chủ sử dụng khác, do họ không có yêu cầu nên Tòa án cũng không xem xét trong vụ án này. Như vậy, so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông C, diện tích thửa đất 242 của ông C còn thiếu 941m^2 (8.131m^2 – 3.894m^2 – 3.296 m^2). Bà T cho rằng, ông C đang sử dụng 8.124m^2 đất chỉ thiếu 7m^2 so với diện tích nhận chuyển nhượng của ông Đàn là không có căn cứ. Ý kiến của ông C và đại diện Viện kiểm sát cho rằng diện tích 714m^2 đất đang tranh chấp thuộc thửa 242 đã cấp cho ông C là có căn cứ. Bản án sơ thẩm xác định 714m^2 đất thuộc thửa 242 đang trang chấp của ông C là đúng quy định của pháp luật. Tuy nhiên, năm 2003 vợ chồng ông C ly hôn, ông C bỏ nhà đi để lại đất cho NLQ2 và con là anh NLQ1 quản lý, sử dụng, vợ chồng ông H bà T cùng với NLQ2 tự xác định ranh giới đất, NLQ2 là người trực tiếptrồng cọc bê tông và làm hàng rào, các bên sử dụng đất ổn định theo ranh giới đất đó từ năm 2004 đến nay. Ông H, bà T đã trồng cây lâu năm trên đất, NLQ2 và anh NLQ1 không có ý kiến gì, năm 2014 khi chuyển nhượng đất cho vợ chồng NLQ3, ông C và con là anh NLQ1 cũng không phát hiện việc hàng rào không đúng ranh giới đất, nên cắt thửa đất chuyển nhượng cho ông Duy, NLQ4từ hàng rào ranh giới này, phần đất còn lại vợ chồng ông H bà T vẫn sử dụng, Ông C không biết. Sau này khi làm giấy tờ nhận chuyển nhượng đất từ anh NLQ1 và đo đạc lại thì ông C mới phát hiện ra đất của ông C bị vợ chồng ông H bà T lấn chiếm, nên mới tranh chấp với vợ chồng ông H bà T. Xét thấy, việc sử dụng sai ranh giới diện tích đất là lỗi cả hai bên, NLQ2 là người quản lý, sử dụng đất của vợ chồng ông C, năm 2004 đã xác định ranh giới đất với vợ chồng ông H bà T không đúng, các bên đã sử dụng ổn định từ năm 2004 và vợ chồng ông H bà T trồng cây (nhãn) lâu năm trên đất, nay xảy ra tranh chấp, cấp sơ thẩm buộc vợ chồng ông H bà T phải di dời cây để trả lại đất cho ông C là không hợp lý, làm ảnh hưởng đến quyền lợi của các đương sự. Mặt khác, thực tế lô đất tranh chấp có kích thước không cân đối (ngang 5,4m dài 127m) một mặt giáp ranh đất nhà ông H bà T, một mặt giáp ranh đất nhà NLQ3NLQ4 đã chuyển nhượng và sử dụng ổn định, không giáp nhà ông C, nếu để ông C sử dụng sẽ ảnh hưởng đến giá trị lô đất nên vẫn để cho ông H, bà T sử dụng và ông H bà T phải thanh toán giá trị đất cho ông C theo giá thị trường là hợp lý.Tại phiên tòa do các bên không thương lượng được việc đền bù cho nhau. Tuy nhiên, theo biên bản định giá ngày 04/12/2018 diện tích 714m^2 đất đang tranh chấp theo giá thị trường là 69.400.800đ,

các bên không có ý kiến gì về biên bản định giá. Căn cứ biên bản định giá ngày 04/12/2018 buộc vợ chồng ông H bà T phải bồi thường cho ông C 70.000.000đ (làm tròn). Do cấp sơ thẩm xác định yêu cầu phản tố của ông H bà T là không đúng pháp luật, nên cấp phúc thẩm phải sửa một phần về nội dung yêu cầu của nguyên đơn ông C, hủy một phần bản án sơ thẩm và đình chỉ yêu cầu phản tố của ông H bà T, kháng cáo của bà T, ông H là không có căn cứ nên không được chấp nhận.

[3] Về án phí và chi phí tố tụng.

- Án phí dân sự sơ thẩm, do ông H, bà T phải bồi thường giá trị tài sản tranh chấp cho nguyên đơn, nên ông H, bà Tphải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch trên số tiền phải bồi thường (70.000.000đ)
- Chi phí tố tụng, đối với số tiền 9.078.000 đồng chi phí đo đạc, định gía tài sản, do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông C nên ông H, bà T phải chịu.
- Án phí dân sự phúc thẩm, do hủy một phần và sửa một phần bản án nên các đương sự không phải chịu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, Điều 311 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, khoản 1 Điều 170 Luật đất đai 2013, Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14.

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông H, bà T
2. Hủy và đình chỉ giải quyết một phần vụ án đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2019/DS-ST ngày 08/7/2019 của Tòa án nhân dân huyện XM về phần phản tố yêu cầu công nhận 714m^2 đất của ông H, bà T.
3. Sửa một phần đối với Bản án sơ thẩm số 20/2019/DS-ST ngày 08/7/2019 của Tòa án nhân dân huyện XM về phần khởi kiện tranh chấp 714m^2 đất của ông C với ông H, bà T.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Văn C về việc tranh chấp quyền sử dụng 714m^2 đất thuộc thửa đất số 242, tờ bản đồ số 05 xã BT, huyện XM, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đối với bị đơn ông Phạm Văn H và bà Bình Thị T.

3. Buộc bị đơn ông Phạm Văn H và bà Bình Thị T phải thanh toán cho ông Phạm Văn C 70.000.000đ (bảy mươi triệu đồng) giá trị của 714m^2 đất, ông H, bà T được quyền sử dụng 714m^2 đất thuộc thửa đất số 242, tờ bản đồ số 05 xã BT, huyện XM, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Vị trí, kích thước, diện tích đất được xác định theo Sơ đồ vị trí thửa đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện XM lập ngày 25/6/2018. (Có sơ đồ kèm theo)

4. Các đương sự, liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký thay đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

5. Về án phí dân sự:

- Buộc ông Phạm Văn H và bà Bình Thị T phải chịu 3.500.000 đồng (Ba triệu năm trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch, nhưng được trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp 1.735.000 đồng (Một triệu bảy trăm ba mươi lăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0006515 ngày 25/12/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện XM, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Ông Phạm Văn H và bà Bình Thị T còn phải nộp 1.765.000 đồng (Một triệu bảy trăm sáu mươi lăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

- Trả lại cho ông Phạm Văn C số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 1.000.000 đồng (Một triệu đồng) theo biên lai thu số 0005364 ngày 28/7/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện XM, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Bản án sơ thẩm bị hủy một phần và sửa một phần nên các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

6. Về chi phí tố tụng:

Buộc ông Phạm Văn H và bà Bình Thị T phải trả lại cho ông Phạm Văn C chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 7.778.000 đồng (bảy triệu bảy trăm bảy mươi tám nghìn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải trả cho bên được thi hành án khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

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 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.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 17 tháng 12 năm 2019).

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

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- TAND huyện XM;
- VKSND tỉnh BR- VT;
- Chi cục THADS H. XM

ĐẶNG VĂN SỬ