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: 77/2023/DS-PT Ngày 31-5-2023 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 Minh Vỹ
Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Minh Châu
Bà Nguyễn Thị Quang

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Lý - 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 Nguyễn Thị Thanh Thủy - Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 5 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 110/2022/TLPT-DS ngày 11 tháng 10 năm 2022 về "*Tranh chấp quyền sử dụng đất*".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 53/2022/DS-ST ngày 22 tháng 7 năm 2022 của Toà án nhân dân huyện X, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 95/2022/QĐ-PT ngày 17 tháng 11 năm 2022, Quyết định hoãn phiên tòa số 102/2022/QĐ-PT ngày 15 tháng 12 năm 2022, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 04/2023/QĐ-PT ngày 05 tháng 01 năm 2023, Thông báo về việc mở lại phiên tòa số 15/2023/TB-TA ngày 22 tháng 02 năm 2023, Thông báo về việc dời ngày xét xử số 35/2023/TB-TA ngày 07 tháng 3 năm 2023, Quyết định thay đổi người tiến hành tố tụng số 79/2023/QĐ-TA ngày 31 tháng 3 năm 2023, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 26A/2023/QĐ-PT ngày 31 tháng 3 năm 2023 và Thông báo về việc mở lại phiên tòa số 59A/2023/TB-TA ngày 11 tháng 5 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Phan Văn T, sinh năm 1972.
Địa chỉ: Tổ N, ấp B, xã B, huyện X, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (có mặt).

- *Bị đơn:*
1. Ông Võ Văn P, sinh năm 1963 và bà Võ Thị M, sinh năm 1970.
Địa chỉ: Tổ S, ấp B, xã B, huyện X, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (bà M có mặt, ông P vắng mặt và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).
2. Ông Hà Thanh N, sinh năm 1965 và bà Lê Thị L, sinh năm 1968.
Địa chỉ: Tổ B, ấp B, xã B, huyện X, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (bà L có mặt, ông N vắng mặt và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

3. Ông Phan Tùng L, sinh năm 1989 và bà Phạm Thị Cẩm T, sinh năm 1987.

Địa chỉ: Tổ N, ấp B, xã B, huyện X, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của ông L và bà T:

Bà Lê Thị L1, sinh năm 1969.

Địa chỉ: Ấp B, xã B, huyện X, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, theo giấy ủy quyền ngày 04-01-2023 (vắng mặt).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*:

1. Ông Phan Văn H, sinh năm 1959.

Địa chỉ: Tổ N, ấp B, xã B, huyện X, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

2. Ông Phan Văn T1, sinh năm 1965.

Địa chỉ: Tổ N, ấp B, xã B, huyện X, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

3. Bà Phan Thị Kim K, sinh năm 1968.

Địa chỉ: Tổ N, ấp B, xã B, huyện X, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

4. Ông Phan Văn Q, sinh năm 1977.

Địa chỉ: Tổ N, ấp B, xã B, huyện X, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

5. Ông Phan Văn L1, sinh năm 1978.

Địa chỉ: Tổ N, ấp B, xã B, huyện X, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

6. Ủy ban nhân dân huyện X, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

Địa chỉ: Quốc lộ N, thị trấn P, huyện X, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Lê Thị Trang Đ (vắng mặt).

7. Ông Nguyễn Thanh S, sinh năm 1960.

Địa chỉ: Tổ M, ấp H, hướng T, xã B, huyện X, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (có mặt).

8. Ông Lê Văn H1, sinh năm 1963 và bà Nguyễn Thị Kim M1, sinh năm 1968.

Cùng địa chỉ: Tổ M, ấp B, xã B, huyện X, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (ông H1 vắng mặt, bà M1 có mặt).

9. Bà Lê Thị Y, sinh năm 1972.

Địa chỉ: Tổ N, ấp B, xã B, huyện X, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (vắng mặt).

- *Người kháng cáo*:

Ông Võ Văn P và bà Võ Thị M - Bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Phan Văn T trình bày:

Năm 1990, mẹ ông T là bà Nguyễn Thị S (chết năm 2010) mua lại thửa đất hiện đang tranh chấp của ông Minh và sử dụng ổn định. Ranh giới thửa đất này là cây bụi mọc tự nhiên. Giáp ranh đất của mẹ ông T là đất ông Nguyễn Thanh S (sau này ông S chuyển nhượng lại cho các hộ khác) nhưng ranh giới không rõ ràng do cây bụi mọc. Năm 1995, Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà S với diện tích 6.243m^2, thửa số 63, tờ bản đồ số 77 xã B, huyện X.

Tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo bản đồ năm 1994, đất tranh chấp và đất xung quanh đều làm rẫy, chưa có nhà ở, chưa có điện, đường. Lúc đó, ranh giới các gia đình sử dụng trồng điều, hàng năm do mùa mưa nên ranh giới bị mất đi. Khoảng năm 1994, mẹ ông T có làm căn chòi lá nằm giữa thửa đất để coi đất, đến năm 2014 mới xây dựng căn nhà cấp 4. Các hộ gia đình khác sinh sống, xây nhà gần nhất ở khu vực này cũng vào khoảng năm 2005 trở lại đây. Cơ quan Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng ranh giới chứ không phải là cấp chồng lấn thửa đất. Nguyên nhân hàng rào bị sai là do trong quá trình sử dụng trước đây không có hàng ranh rõ ràng, đất làm rẫy nên lâu ngày bị lệch ranh mà các bên không hề hay biết.

Năm 2013, ông Nguyễn Thanh S tiến hành tách thửa và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau đó bán cho vợ chồng ông Lê Văn H1, bà Nguyễn Thị Kim M1, ông H1, bà M1 bán lại cho ông P, bà M. Diện tích đất đã được cơ quan Nhà nước điều chỉnh đúng theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi vợ chồng ông P mua lại thì không có đưa cho ông T ký giáp ranh.

Trường hợp vợ chồng ông P không đồng ý vì cho rằng Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chưa đúng thì khởi kiện cơ quan Nhà nước. Trường hợp ông S, vợ chồng ông H1 bán đất không đúng diện tích thì vợ chồng ông P đi kiện ông S, vợ chồng ông H1. Còn ông T được Nhà nước cấp đúng thì pháp luật phải bảo vệ quyền lợi.

Năm 2010, mẹ ông T mất thì ông T quản lý thửa đất số 63. Ông T đã nhiều lần qua nói chuyện với vợ chồng ông P, vợ chồng ông N nhưng vợ chồng ông P và vợ chồng ông N nói gặp ông S mà giải quyết.

Sau khi ông T khởi kiện thì vợ chồng ông N đã giao lại đất cho ông T và thừa nhận có lấn sang đất của ông T. Hiện nay, phần đất ông T khởi kiện vợ chồng ông N thì ông T đã xây hàng rào kiên cố. Còn vợ chồng ông P vẫn nhất quyết không chịu trả đất cho ông T mặc dù ông T có thiện chí hòa giải để không mất lòng hàng xóm.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông T yêu cầu Tòa án buộc vợ chồng ông P trả lại cho ông T diện tích 246,5m^2 (Lô B) thuộc thửa đất số 63, tờ bản đồ số 77 xã B, huyện X có các điểm tọa độ 1A, 2, 10, 9A, 1A theo mảnh trích đo địa chính của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện X ngày 17-02-2022.

Còn các yêu cầu đối với vợ chồng ông Phan Tùng L và vợ chồng ông Hà Thanh N, ông T tự nguyện xin rút và sẽ khởi kiện bằng vụ án dân sự khác nếu có yêu cầu.

Bị đơn ông Võ Văn P, bà Võ Thị M trình bày:

Vào năm 2014, vợ chồng ông P nhận sang nhượng lại lô đất của bà Nguyễn Thị Kim M1, ông Lê Văn H1. Trước đó, bà M ông H1 nhận chuyển nhượng lại thửa đất này của ông Nguyễn Thanh S. Khi nhận sang nhượng, thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau đó được chỉnh lý sang tên vợ chồng ông P. Ông Nguyễn Thanh S là người làm chứng giáp ranh đất ông T, ông N, bà L1. Thời điểm đó đất sử dụng ổn định, không có sự tranh chấp.

Vợ chồng ông P sử dụng đất theo đúng ranh của Nhà nước đo và đã cấp mấy chục năm nay. Vào năm 2010, ông T đã xây dựng hàng rào làm ranh giữa hai lô đất. Nay ông T khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông P trả đất thì vợ chồng ông P không đồng ý vì gia đình ông sử dụng đất theo ranh giới của Nhà nước đã cấp lâu nay. Theo vợ

chồng ông P được biết đất bị sai lệch ranh toàn bộ khu dân cư đang sinh sống. Đề nghị Tòa án bác đơn khởi kiện của ông T.

Bị đơn ông Hà Thanh N, bà Lê Thị L trình bày:

Vợ chồng ông N nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông V, bà N, nguyên 01 thửa đất và sử dụng đúng ranh giới như hiện nay. Vợ chồng ông N được biết nguyên cả xóm đều bị lệch ranh từ đầu đường đến cuối suối, việc lệch ranh này do Nhà nước đo đạc cấp bị sai. Khoảng năm 2020, vợ chồng ông N bán đất cho cháu tên là Lê Thị D. Khi làm hồ sơ chuyển nhượng thì địa chính xã nói đất chồng lấn qua ông T, nên bà D tự trả lại đất cho ông T rào lại. Sau đó, xã mới xác nhận đất hết tranh chấp và chuyển nhượng được. Hiện nay, đất đang đứng tên bà D, vợ chồng ông N không còn liên quan gì hết. Đồng thời, ông T cũng đã rút yêu cầu khởi kiện vợ chồng ông N.

Bị đơn ông Phan Tùng L, bà Phạm Thị Cẩm T vắng mặt suốt trong quá trình tố tụng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Văn H, ông Phan Văn T1, bà Phan Thị K, ông Phan Văn Q, ông Phan Văn L1 trình bày:

Nguồn gốc thửa đất số 63, tờ bản đồ số 77, tọa lạc tại xã B, huyện X do mẹ của các ông, bà là bà Nguyễn Thị S cho riêng ông Phan Văn T. Các ông, bà không có liên quan và không có yêu cầu độc lập trong vụ án này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh S trình bày:

Vào năm 1988, ông S và mẹ vợ là bà Lê Thị S1 có nhận chuyển nhượng lại lô đất của ông Đặng Tiến X có diện tích 1,2ha (rộng 80m, sâu 150m). Sau đó, hai bên chia đôi lô đất và ông S sử dụng trồng cây từ năm 1989. Năm 2008, ông S có bán lại cho ông Lê Văn H1 và bà Nguyễn Thị Kim M1 khoảng 2 sào, sau đó vợ chồng ông H1 bán lại cho ông P, bà M. Ông sinh sống ở đây và biết rõ ranh giới từ trước đến nay là hoàn toàn đúng, không có sự tranh chấp với ai.

Vào năm 1995, ông S không biết việc đo đạc để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như thế nào, nhưng đến khi sang nhượng năm 2011 thì ông S mới biết là ranh giới đang sử dụng và ranh giới theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không trùng khớp, lệch ranh từ ngoài đường đến cuối con suối. Ông S có báo cho cán bộ địa chính xã nhưng địa chính xã trả lời phải chờ Nhà nước chỉnh lý. Để hợp thức hóa việc mua bán đất lúc bấy giờ bên mua cũng đồng ý là đất thực tế và đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không khớp với nhau.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Kim M1 trình bày:

Bà M1 là vợ ông Lê Văn H1. Năm 2008, vợ chồng bà có nhận chuyển nhượng lô đất của ông S. Khi sang nhượng, thửa đất này đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó, vợ chồng bà M1 sử dụng ổn định, không có tranh chấp với ai. Đến năm 2013, các bên mới tách thửa làm giấy tờ đứng tên vợ chồng bà M1. Năm 2014, vợ chồng bà M1 chuyển nhượng lại lô đất cho vợ chồng ông P. Theo bà M1 được biết đất bị sai lệch ranh toàn bộ khu dân cư đang sinh sống. Nay, ông T khởi kiện thì bà M1 đề nghị Tòa án bác đơn khởi kiện của ông T.

Bà Lê Thị Y trình bày:

Nguồn gốc thửa đất tranh chấp thuộc thửa số 63, tờ bản đồ số 77, tọa lạc tại xã B, huyện X do mẹ chồng là bà Nguyễn Thị S cho riêng ông Phan Văn T. Bà Y không có liên quan và không có yêu cầu độc lập trong vụ án này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu trình bày:

Trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Nguyễn Thị S đối với thửa đất số 63, tờ bản đồ 77 xã B, huyện X được thực hiện theo đúng quy định.

Trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Nguyễn Thanh S đối với thửa đất số 64, tờ bản đồ 77 xã B, huyện X được thực hiện theo đúng quy định.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 53/2022/DS-ST ngày 22 tháng 7 năm 2022 của Toà án nhân dân huyện X, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, đã tuyên xử:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Phan Văn T đối với ông Phan Tùng L, bà Phạm Thị Cẩm T và yêu cầu khởi kiện đối với ông Hà Thanh N, bà Lê Thị L.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phan Văn T đối với ông Võ Văn P, bà Võ Thị M.

- Ông Phan Văn T được quyền sử dụng đất diện tích 246,5m^2 (Lô B) thửa đất số 63, tờ bản đồ số 77, tọa lạc tại xã B, huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, có các điểm tọa độ 1A, 2, 10, 9A, 1A theo Mảnh trích đo địa chính của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện X lập ngày 17-02-2022.

- Ông Võ Văn P, bà Võ Thị M không được cản trở, gây khó khăn đối với việc thực hiện các quyền chủ sử dụng đất của ông Phan Văn T đối với diện tích 246,5m^2 (Lô B) nêu trên theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 04-8-2022, bị đơn ông Võ Văn P và bà Võ Thị M có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn ông Phan Văn T giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông P và bà M, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Bị đơn bà Võ Thị M giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, vì bị đơn đã sử dụng ổn định thửa đất tranh chấp từ trước đến nay, không hề lấn đất của nguyên đơn. Chính nguyên đơn là người đã xây dựng hàng rào hiện hữu trên đất để làm ranh giới giữa hai nhà nghĩa là nguyên đơn đã thừa nhận đất của mình chỉ đến hàng rào mà thôi.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh S, bà Nguyễn Thị Kim M1 đều xác nhận phần đất tranh chấp thuộc thửa 302, tờ bản đồ số 77 xã B của bị đơn ông P, bà M. Ranh giới đất giữa thửa 63 và thửa 64 đã hình thành và ổn định từ năm 1988, đến năm 2010, ông T là người xây dựng hàng rào trên vị trí ranh giới

cũ (cây keo gai) và các bên sử dụng đất theo đúng ranh giới do ông T xác định nên không có việc bị đơn lấn đất của ông T.

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và không bổ sung thêm chứng cứ nào khác.

- Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu về việc giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn ông P, bà M nộp trong thời hạn luật định. Những người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng và đầy đủ trình tự, thủ tục tố tụng theo quy định của pháp luật. Những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, trên cơ sở kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Về tố tụng*:

[1.1] Đơn kháng cáo của bị đơn ông Võ Văn P và bà Võ Thị M nộp trong thời hạn luật định nên được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Bị đơn ông Võ Văn P, ông Hà Thanh N và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt nhưng đã đơn đề nghị xét xử vắng mặt hoặc được triệu tập hợp lệ lần thứ 2. Do vậy, Hội đồng xét xử căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, xử vắng mặt các đương sự trên.

[1.3] Trong quá trình giải quyết sơ thẩm, nguyên đơn đã rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với bị đơn ông N, bà L và ông L, bà T. Do vậy, cấp sơ thẩm đình chỉ giải quyết một phần vụ án đối với các yêu cầu này của nguyên đơn là phù hợp quy định của pháp luật. Các đương sự không kháng cáo phần này nên không xem xét lại.

[2] *Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông P, bà M*:

[2.1] Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 05-01-2023, bị đơn bà M yêu cầu Tòa án tiến hành đo đạc lại thửa đất số 63 và thửa đất số 302 để xác định chính xác diện tích đất tranh chấp và ranh giới hiện trạng giữa 02 thửa đất này. Sau khi Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu cung cấp Sơ đồ vị trí lập ngày 03-3-2023 thì cả nguyên đơn và bị đơn đều đồng ý căn cứ vào Sơ đồ vị trí này để giải quyết vụ án. Do vậy, Hội đồng xét xử thống nhất xác định vị trí, diện tích đất tranh chấp căn cứ vào Sơ đồ vị trí ngày 03-3-2023 (Bl 472).

[2.2] Theo sơ đồ vị trí nêu trên, diện tích đất mà nguyên đơn yêu cầu bị đơn ông P, bà M phải trả lại là 249,5 m^2 thuộc một phần của thửa đất số 63, tờ bản đồ số 77 xã B, huyện X (theo bản đồ địa chính năm 1993, số hóa năm 2005) (sau đây gọi tắt là thửa 63). Chứng cứ mà nguyên đơn cung cấp cho Tòa án là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 949227 của Ủy ban nhân dân huyện X cấp cho ông Phan Văn T ngày 08-12-2015 (Bl 78), trong đó có kèm theo Sơ đồ vị trí thửa đất và bảng kê tọa độ các đỉnh thửa. Ông T thừa nhận năm 2010, ông có làm hàng rào trụ bê tông

lưới B40 bao quanh thửa đất 63. Tuy nhiên, ông T cho rằng hàng rào này ông làm là để chăn nuôi gà chứ không phải là ranh giới của thửa đất 63. Theo ông T, khi ông làm hàng rào hiện hữu, ông không xác định được chính xác ranh giới đất của mình vì không yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xác định mốc giới trên thực địa. Sau khi tiến hành đo đạc lại thửa đất 63 ông mới phát hiện một phần đất nằm ngoài hàng rào thuộc quyền sử dụng của mình nên đã gặp ông P, bà M yêu cầu trả đất nhưng phía bị đơn không đồng ý.

[2.3] Còn bị đơn kháng cáo đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì cho rằng phần đất tranh chấp nêu trên thuộc một phần thửa đất số 302, tờ bản đồ số 77 xã B (theo bản đồ địa chính năm 1993, số hóa năm 2005). Từ trước đến nay bị đơn và các chủ sử dụng đất cũ của bị đơn là ông Nguyễn Thanh S và ông Lê Văn H1, bà Nguyễn Thị Kim M1 trực tiếp sử dụng. Nguyên đơn ông T và trước đó là bà Nguyễn Thị S (mẹ ông T) hoàn toàn không sử dụng phần đất tranh chấp này. Chính ông T là người đã xây dựng hàng rào làm ranh giới đất giữa thửa 63 và 64 vào năm 2010 như hiện trạng và hàng rào này xây dựng trên ranh giới cũ là hàng rào cây keo gai do mẹ ông T làm. Vì thế, không có căn cứ nào để cho rằng bị đơn lấn chiếm đất tranh chấp của nguyên đơn.

[2.4] Xét ranh giới đất giữa thửa 63 và 64 (nay là 302) trước năm 2010 hiện nay không còn nên không có căn cứ để xác định ranh giới này có phù hợp với ranh giới theo bản đồ địa chính hoặc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hay không. Còn ranh giới hiện đang tồn tại giữa hai thửa đất này là hàng rào trụ bê tông lưới B40 do ông T làm vào năm 2010 (hai bên đều thừa nhận việc này). Tuy nhiên, hàng rào này do ông T tự rào mà không được Cơ quan có thẩm quyền xác định ranh giới chính xác, cũng không có sự thống nhất về ranh giới với chủ sử dụng thửa 302 thời điểm đó là ông Lê Văn H1 và bà Nguyễn Thị Kim M1. Do vậy, đây không phải là ranh giới được xác định một cách hợp pháp theo Điều 265 Bộ luật dân sự 2005, không phải là căn cứ để xác định vị trí, diện tích đất của các bên liên quan.

[2.5] Do hai bên đương sự đều đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và có kèm theo sơ đồ vị trí thửa đất được cấp. Do vậy, việc xác định vị trí, kích thước và diện tích đất của các thửa đất mà nguyên đơn và bị đơn được sử dụng phải căn cứ vào Sơ đồ vị trí kèm theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Cụ thể, tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông T thể hiện kích thước cạnh chiều ngang phía cuối thửa đất có chiều dài từ điểm 6 đến điểm 7 và điểm 8 là 5,66m + 29,86m = 35,52m. So sánh với chiều dài cạnh tương ứng của thửa 63 theo Sơ đồ vị trí ngày 03-3-2023 do nguyên đơn chỉ ranh từ điểm 21 đến điểm 22 và điểm 22a là 5,66m + 29,42m = 35,08m. Như vậy, ranh giới nguyên đơn chỉ là gần trùng khớp với ranh thửa đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, phần chênh lệch 0,44, (từ điểm 22 đến điểm 22a) thì nguyên đơn xác nhận không tranh chấp nên không xem xét.

[2.6] Đối với thửa 302 của bị đơn: Theo Sơ đồ vị trí ngày 17-6-2013 của Văn phòng đăng ký đất đai huyện X đo vẽ theo sự chỉ ranh của ông Nguyễn Thanh S để tách thửa đất này từ thửa 64 cũ thì kích thước cạnh chiều ngang phía cuối thửa đất có chiều dài từ điểm 4 đến 5 đến 6 và đến 1 là 2,49m + 9,28m + 29,67m = 41,44m. Diện tích của thửa 302 theo Sơ đồ vị trí này là 1.729m^2 (Bl 88). Khi ông S chuyển nhượng thửa đất 302 trên cho ông H1, bà M1 và sau đó ông H1, bà M1 chuyển nhượng lại cho ông P, bà M đều chuyển nhượng với kích thước và diện tích nêu trên (Bl 93-101). So sánh với chiều dài cạnh tương ứng của thửa 302 theo Sơ đồ vị trí

ngày 03-3-2023 do bị đơn chỉ ranh từ điểm 10 đến 9 đến 8 đến 7 đến 6 là 28,01m + 0,58m + 13,72m + 6,12m = 48,43m. Như vậy, cạnh chiều ngang thửa 302 mà bị đơn chỉ ranh theo thực tế sử dụng dài hơn cạnh chiều ngang theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bị đơn là 6,99m. Diện tích đất mà bị đơn đang sử dụng thực tế là 1.718m^2 thuộc thửa 302 + 249,5m^2 thuộc thửa 63e = 1967,5m^2, dư 238,5m^2.

[2.7] Qua đối chiếu kích thước và diện tích các thửa đất của nguyên đơn và bị đơn như trên cho thấy: Ranh giới đất mà nguyên đơn chỉ phù hợp với ranh giới thửa 63 mà nguyên đơn đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, còn ranh giới mà bị đơn chỉ không phù hợp với ranh giới thửa đất 302 mà bị đơn đã được cấp giấy chứng nhận. Diện tích đất tranh chấp (thửa 63e) nằm trong ranh giới thửa đất 63 của nguyên đơn đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ năm 2015.

[2.8] Bị đơn và ông H1, bà M1 và ông S cho rằng sở dĩ có sự sai lệch về ranh giới thửa 302 là do khi đo đạc cấp giấy đã đo không chính xác. Tuy nhiên, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa 302 được cấp vào năm 2013 (trước khi nguyên đơn được cấp giấy chứng nhận vào năm 2015) trên cơ sở được tách từ thửa 64 cũ của ông Nguyễn Thanh S. Chính ông S là người chỉ ranh để cơ quan chuyên môn đo vẽ lập sơ đồ vị trí thửa đất này. Sau đó, ông S được cấp giấy đúng theo kích thước và diện tích của Sơ đồ vị trí thửa 302. Sau khi được cấp giấy chứng nhận, ông S không có thắc mắc, khiếu nại về ranh giới và diện tích thửa 302 mà chuyển nhượng nguyên trạng cho ông H1, bà M1. Sau đó, ông H1, bà M1 cũng chuyển nhượng lại nguyên thửa 302 cho ông P, bà M mà không có sự điều chỉnh về kích thước, diện tích thửa đất này. Do vậy, lời khai trên của bị đơn, ông S và bà M1 là không có căn cứ nên không được chấp nhận.

[2.9] Phía bị đơn cũng lập luận cho rằng chính nguyên đơn là người làm hàng rào như hiện trạng nên đây là ranh giới đất thực tế từ trước đến nay. Tuy nhiên, các bên đều thừa nhận ông T làm hàng rào như hiện trạng từ năm 2010, tính đến nay là 13 năm. Ông T xác định ranh giới đất không chính xác nên đã làm hàng rào không đúng vị trí mốc giới của thửa 63 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, với thời gian tồn tại của hàng rào này là 13 năm là chưa đủ thời gian pháp luật quy định để trở thành ranh giới được pháp luật công nhận theo Điều 175 Bộ luật dân sự. Vì vậy, việc ông T xây dựng hàng rào không đúng ranh giới pháp lý giữa hai thửa đất từ năm 2010 đến nay không phải là căn cứ để xác lập quyền sử dụng đất hợp pháp cho bị đơn đối với diện tích đất tranh chấp.

[2.10] Do đó, ông T kiện đòi ông P, bà M trả lại diện tích đất tranh chấp là hoàn toàn có căn cứ và phù hợp quy định pháp luật đã nêu trên. Cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T là có căn cứ nên cần giữ nguyên. Kháng cáo của bị đơn là không có căn cứ nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Tuy nhiên, cấp sơ thẩm không buộc bị đơn di dời các cây trồng hiện có trên đất để trả lại phần đất tranh chấp cho nguyên đơn là có thiếu sót. Vì vậy, cấp phúc thẩm bổ sung phần này để giải quyết triệt để vụ án.

[3] *Đối với diện tích đất 16,7m^2 thuộc lô 63d*: Do ông T có văn bản xác nhận không yêu cầu Tòa án giải quyết phần đất này nên không xem xét.

[4] *Về chi phí tố tụng*:

Chi phí đo vẽ, xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tại cấp sơ thẩm là 8.000.000 đồng, nguyên đơn ông T tự nguyện chịu và đã nộp xong.

Chi phí đo vẽ, xem xét, thẩm định tại chỗ và sao lục tài liệu, chứng cứ tại cấp phúc thẩm là 8.586.000 đồng, kháng cáo của bị đơn không được chấp nhận nên bị đơn phải chịu và đã nộp xong.

[5] *Về án phí*:

[5.1] *Án phí dân sự sơ thẩm*: Ông P, bà M phải chịu 300.000 đồng. Hoàn trả cho ông Phan Văn T số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[5.2] *Án phí dân sự phúc thẩm*: Kháng cáo không được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Võ Văn P và bà Võ Thị M, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm:

Căn cứ khoản 9 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 166, Điều 227, Điều 228, khoản 2 Điều 244, Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 166, Điều 170 và khoản 1 Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 265 Bộ luật dân sự 2005; Điều 175, Điều 176 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 26, Điều 27 và Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

1. Đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của ông Phan Văn T đối với ông Phan Tùng L, bà Phạm Thị Cẩm T và ông Hà Thanh N, bà Lê Thị L.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phan Văn T đối với ông Võ Văn P và bà Võ Thị M:

- Ông Phan Văn T được quyền sử dụng diện tích đất 249,5m^2 thuộc Lô 63e (là một phần của thửa 63 tờ bản đồ số 77 xã B, huyện X, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu), theo các điểm tọa độ 14, 26, 6a, 22a và 14, theo Sơ đồ vị trí do Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu lập ngày 03-3-2023, kèm theo bản án.

Ông Võ Văn P, bà Võ Thị M có nghĩa vụ di dời 09 cây điều và 02 cây tràm hiện có trên đất để trả lại 249,5m^2 đất nêu trên cho ông Phan Văn T.

Ông Võ Văn P, bà Võ Thị M không được cản trở, gây khó khăn đối với việc thực hiện các quyền của người sử dụng đất của ông Phan Văn T đối với diện tích đất 249,5m^2 nêu trên.

3. *Về chi phí tố tụng*:

Chi phí đo vẽ, xem xét, thẩm định tại chỗ tại cấp sơ thẩm là 8.000.000 (tám triệu) đồng, nguyên đơn ông Phan Văn T tự nguyện chịu và đã nộp xong.

Chi phí đo vẽ, xem xét, thẩm định tại chỗ và sao lục tài liệu, chứng cứ tại cấp phúc thẩm là 8.586.000 (tám triệu, năm trăm tám mươi sáu ngàn) đồng, ông Võ Văn P, bà Võ Thị M phải chịu và đã nộp xong.

4. *Về án phí*:

4.1. *Án phí dân sự sơ thẩm*: Ông Võ Văn P, bà Võ Thị M phải nộp 300.000 (ba trăm ngàn) đồng.

Hoàn trả cho ông Phan Văn T số tiền 2.500.000 (hai triệu năm trăm ngàn) đồng tạm ứng án phí đã nộp, theo biên lai thu tiền số 0008912 ngày 11-11-2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện X, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

4.2. *Án phí dân sự phúc thẩm*: Ông Võ Văn P và bà Võ Thị M phải nộp 300.000 (ba trăm ngàn) đồng, được trừ vào số tiền 300.000 (ba trăm ngàn) đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu tiền số 0011204 ngày 05-8-2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện X, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. Ông P, bà M đã nộp xong án phí phúc thẩm.

5. Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (31-5-2023).

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.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh BR-VT;
- VKSND H. X, tỉnh BR-VT;
- TAND H. X, tỉnh BR-VT;
- Chi cục THADS H. X, tỉnh BR-VT;
- Các đương sự.
- Lưu: Tòa Dân sự, Hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)

Cao Minh Vỹ