

Bản án số: 27/2023/DS-PT

Ngày: 08 - 3 - 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 Trương Văn Tâm

Các Thẩm phán: Ông Trịnh Hoàng Anh

Ông Đặng Đức Hòa

- Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Lê Thanh Hà - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu: Bà Nguyễn Thị Thanh Thủy - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 08 tháng 3 năm 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 125/2022/TLPT-DS ngày 28 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 28 tháng 4 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 phúc thẩm số 116/2022/QĐ-PT ngày 30/11/2022, Quyết định hoãn phiên tòa số 103/2022/QĐ-PT ngày 16/12/2022, Thông báo thay đổi thời gian mở phiên tòa số 04/2023/TB-TA ngày 06/01/2023, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 03/2023/QĐ-PT ngày 09/02/2023, Thông báo mở lại phiên tòa số 15/2023/TB-TA ngày 21/02/2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Đ.V.H, sinh năm 1957; Địa chỉ: Tổ 3, khu phố 1, phường H.D, thị xã P.M, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. (Có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của ông H:

+ Ông T.Đ.H1, sinh năm 1965; Địa chỉ: 152/12A Yên Bái, pH1 4, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. (Có mặt).

+ Bà L.T.M.L, sinh năm 1975; Địa chỉ: Khu phố 3, thị trấn Ngãi Giao, huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. (Vắng mặt).

- Bị đơn:

+ Ông T.V.Hg, sinh năm 1962; Địa chỉ: Tổ 7, khu phố 1, phường H.D, thị xã P.M, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. (Có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Hg: Ông P.V.Ng, sinh năm 1978, Văn phòng luật sư pháp lý Ng thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. (Có mặt).

+ Bà N.T.Th, sinh năm 1957; Địa chỉ: Tổ 3, khu phố 1, phường H.D, thị xã P.M, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. (Vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bà Th: Bà N.T.K.N, sinh năm 1979; Địa chỉ: Tổ 1, khu phố Tr.L, phường H.D, thị xã P.M, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. (Có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Th: Ông P.V.Ng, sinh năm 1978, Văn phòng luật sư pháp lý Ng Thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. (Có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Ủy ban nhân dân thị xã P.M, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu; Địa chỉ trụ sở: Khu trung tâm hành chính thị xã P.M, phường P.M, thị xã P.M, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu; Người đại diện theo pháp luật: Ông N.V.Ta - Chủ tịch. (Vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông T.V.H2 – Phó trưởng phòng Tài Nguyên và Môi trường thị xã P.M. (Vắng mặt, có đơn vắng mặt).

Ông H.T.N1 - Chuyên viên phòng Tài Nguyên và Môi Trường thị xã P.M. (Vắng mặt).

+ Ủy ban nhân dân phường H.D, thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu; Đại diện theo pháp luật: Ông N.Q.Ho – Chủ tịch. (Vắng mặt).

+ Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã P.M, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu; người đại diện theo pháp luật: Bà Ng.T.L.Nu – giám đốc. (Vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: Bà M.T.Tt – Tổ trưởng tổ hành chính tổng hợp chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã P.M. (Vắng mặt, có đơn vắng mặt).

+ Bà T.T.H3, sinh năm 1957; Địa chỉ: Tổ 3, khu phố 1, phường H.D, thị xã P.M, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. (Có mặt).

+ Bà T.T.T1, sinh năm 1965; Địa chỉ: Tổ 7, khu phố 1, phường H.D, thị xã P.M, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. (Có mặt).

- Người làm chứng:

+ Ông N.H.Đ, sinh năm 1966. (Có mặt).

+ Bà B.T.C, sinh năm 1931. (Vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Tổ 3, khu phố 1, phường H.D, thị xã P.M, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu

+ Ông T.S, sinh năm 1957; Địa chỉ: Tổ 3, khu phố 1, phường H.D, thị xã P.M, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. (Có mặt).

- Người kháng cáo: Ông Đ.V.H là nguyên đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo đơn khởi kiện và quá trình tố tụng nguyên đơn ông Đ.V.H trình bày: Ông H là chủ sử dụng diện tích đất là 4410m², thửa đất số 115, tờ bản đồ số 27, phường H.D, thị xã P.M, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Được UBND huyện T.Th (nay là thị xã P.M) cấp ngày 11/7/1997, giấy chứng nhận QSD đất số H 436364, do Đ.V.H đứng tên, nguồn gốc đất trước đây do ông N.V.Th2 cùng bà B.T.C khai phá và sử dụng, sau này ông Th2 giao lại cho bà C quản lý, ông Th2 đi nơi khác, bà C và ông N.H.Đ (Con bà C) sử dụng đến năm 1995 chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông H, việc chuyển nhượng

được lập thành văn bản và có xác nhận của UBND xã H.D, lúc nhận chuyển nhượng vợ chồng ông H không tiến hành đo đạc mà chỉ có chỉ ranh giới: Phía Bắc giáp đất bà B.T.C, phía Nam giáp đất bà T.T.H4, Đông giáp đất ông Nguyễn Thái, phía tây giáp đất của ông Đ.V.H. Từ khi nhận chuyển nhượng đất ông H sử dụng trồng Điều, quá trình sử dụng ông H không tiến hành đo đạc lại.

Vào năm 2018, do thửa đất có một bên bị trũng nước khoảng 700m² bị cỏ mọc đầy nên ông H đào mương thoát nước để tiến hành trồng Điều nhưng khi ông H tiến hành đào thì ông Hg và bà Th ngăn cản, ông Hg và bà Th nói là đất của ông Hg và bà Th đã được cấp sổ đỏ nên ông H không được đào. Theo ông H đất tranh chấp Thuộc quyền sử dụng của ông, ông nhận chuyển nhượng từ năm 1995, có hợp đồng chuyển nhượng và giấy tờ đất rõ ràng. Còn đất của ông Hg mới nhận chuyển nhượng diện tích đất của bà C, ông Đ vào năm 2005. Ông H có mời công ty đo đạc về để đo vẽ lại nhưng họ nói diện tích đất bị chùng chéo không thể đo được. Ông H đã làm việc với ông Hg và bà Th nhưng ông Hg và bà Th không chấp nhận, bà Th còn thuê người đổ đất vào thửa đất đang tranh chấp. Tuy nhiên nay theo sơ đồ vị trí mà Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã P.M cung cấp thì ông H xác định ông chỉ tranh chấp đúng phần diện tích mà ông đã chỉ ranh nằm trong thửa đất của ông Hg và bà Th, còn những thửa khác ông không tranh chấp, nên ông H yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Buộc ông T.V.Hg phải trả lại diện tích đã chiếm của ông H là 851m² thuộc thửa 501, tờ bản đồ 27 và bà N.T.Th trả lại diện tích đất 17m² thuộc thửa 87, tờ bản đồ 27, phường H.D, thị xã P, tỉnh P.M, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Tại phiên tòa ngày 25/11/2021 và đơn khởi kiện bổ sung đề ngày 09/12/2021 của ông H sửa đổi, bổ sung các yêu cầu sau:

- Công nhận cho ông H được quyền sử dụng diện tích 4.410m² thuộc thửa 115, tờ bản đồ 27, phường H.D, thị xã P.M, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H436364 do UBND huyện T.Th (nay là thị xã P.M) cấp ngày 11/7/1997.

- Huỷ một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 184950 do UBND huyện T.Th (nay là thị xã P.M) cấp cho bà B.T.C đối với phần diện tích 851m² thửa 501, tờ bản đồ 27, phường H.D, thị xã P.M, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

- Huỷ một phần tại trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 184950 do Văn phòng đăng ký đất đai huyện T.Th (nay là Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã P.M) ký xác nhận cho ông Hg và bà T1 ngày 11/7/2007 đối với một phần diện tích 851m² thửa 501, tờ bản đồ 27, phường H.D, thị xã P.M, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

- Huỷ một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 436388 do UBND huyện T.Th (nay là thị xã P.M) cấp cho bà Th ngày 11/7/1997 đối với phần diện tích 17m²

- Huỷ 01 phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà B.T.C và ông T.V.Hg ngày 13/6/2007 được UBND phường H.D chứng thực số 379, quyền số 02/TP/CC-SCT/HĐGD.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông H và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông T.Đ.H1 xin rút lại các yêu cầu khởi kiện sau:

Buộc ông T.V.Hg phải trả lại diện tích đã chiếm của ông H là 851m² thuộc thửa 501, tờ bản đồ 27 và bà N.T.Th trả lại diện tích đất 17m² thuộc thửa 87, tờ bản đồ 27, phường H.D, thị xã P.M, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

- Huỷ một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 184950 do UBND huyện T.Th (nay là thị xã P.M) cấp cho bà B.T.C đối với phần diện tích 851m² thửa 501, tờ bản đồ 27, phường H.D, thị xã P.M, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

- Huỷ một phần tại trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 184950 do Văn phòng đăng ký đất đai huyện T.Th (nay là Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã P.M) ký xác nhận cho ông Trần Văn Hg và bà T.T.T1 ngày 11/7/2007 đối với một phần diện tích 851m² thửa 501, tờ bản đồ 27, phường H.D, thị xã P.M, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

- Huỷ một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 436388 do UBND huyện T.Th (nay là thị xã P.M) cấp cho bà Th ngày 11/7/1997 đối với phần diện tích 17m²

- Huỷ 01 phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà B.T.C và ông T.V.Hg ngày 13/6/2007 được UBND pH1 H.D chứng thực số 379, quyền số 02/TP/CC-SCT/HĐGD

Ông H chỉ còn một yêu cầu duy nhất là: Công nhận cho ông H được quyền sử dụng diện tích 4.410m² thửa 115, tờ bản đồ 27, phường H.D, thị xã P.M, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H436364 do UBND huyện T.Th (nay là thị xã P.M) cấp ngày 11/7/1997.

* Quá trình tố tụng giải quyết vụ án, bị đơn ông T.V.Hg trình bày: Về nguồn gốc thửa đất 501, tờ bản đồ 27, phường H.D, thị xã P.M là do ông Hg nhận chuyển nhượng từ bà B.T.C từ năm 2006. Tại thời điểm nhận chuyển nhượng các bên có cắm mốc bằng trụ bê tông cụ thể có sự chứng kiến của ông H, ông Đ con bà C. Các bên đều thống nhất lấy ranh giới từ mương nước của bà C có sẵn.

Ông Hg xác nhận ông nhận chuyển nhượng đất từ bà C 2 lần, lần đầu là thửa đất 501, tờ bản đồ 27, diện tích 993m², lần 2 là thửa 623, tờ bản đồ 27 diện tích 338m². Khi nhận chuyển nhượng từ bà C trên đất đã có sẵn Điều, Tre, Tầm Vong, Chuối, ... trên toàn bộ phần diện tích ông Hg đã nhận chuyển nhượng. Sau đó ông Hg có trồng thêm Tràm bông vàng và Bằng Lăng trên thửa 501, tại thời điểm đó, do thấy bà C lớn tuổi, không có T1 nhập nên ông Hg có cho bà C thu hoạch Điều trên thửa 501 để kiếm tiền.

Năm 2018 ông Hg về Đắc Nông để đi đám nhà bà C thì nghe hàng xóm báo là ông H đã phát cỏ và phá bỏ ranh mương nước và toàn bộ cây Bằng Lăng, Tràm bông vàng mà ông Hg đang canh tác. Sau khi ông Hg về ông đã làm đơn báo UBND xã H.D, xã đã tổ chức xuống đo đạc cắm mốc bằng trụ bê tông lại, mốc cắm lại vẫn đúng như hiện trạng ranh cũ. Sau đó, ông H lại bứng bỏ trụ ranh mà ông Hg đã cắm theo sự hòa giải của UBND xã, vì ông H cho rằng ông Hg chiếm đất của ông H và khởi kiện ông Hg. Thửa đất 501 ông Hg sử dụng đúng cột mốc ranh giới mà ông Hg đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông Hg không lấn chiếm đất của ông H.

- Quá trình tố tụng giải quyết vụ án, bị đơn bà N.T.Th và đại diện theo ủy quyền của bà Th trình bày: Bà Th là con ruột của bà B.T.C, gia đình bà Th vào địa phương sinh sống từ năm 1981 và có khai Hoang một số đất. Năm 1997, bà Th được UBND

huyện T.Th (nay là thị xã P.M) công nhận quyền sử dụng đất là thửa số 87, tờ bản đồ 27, với diện tích ban đầu là 2468m². Ranh đất giữa bà và ông H là mương nước và những bụi tre, có cọc bê tông cụ thể làm ranh mốc. Gia đình bà đã trồng Điều ổn định, liên tục và ranh mốc không hề thay đổi.

Năm 2017, UBND thị xã P.M nâng cấp và mở rộng tuyến đường M.X-N.G. Đoạn qua H.D chia đôi mảnh đất của bà Th làm thành 02 phần, Theo bà Th, mảnh đất của ông H cách đường khoảng 20m. Ông H tự thay đổi hiện trạng ranh đất của hai bên, phá bỏ các bụi tre và trụ bê tông, ông H tự làm một C mương khác đi qua đất của bà Th, trong khi ranh đất đã có sẵn 1 con mương tự nhiên. Bà Th đã ngăn cản không cho ông H đào mương trên đất, đồng thời bà Th đã nhờ địa phương về xác định lại ranh giới và yêu cầu cắm mốc lại theo hiện trạng cũ, nhưng ông H lại tiếp tục phá bỏ toàn bộ ranh mốc cũ và cho rằng đất của ông H bị thiếu nên ông H đã khởi kiện bà Th.

Bà Th xác định bà Th sử dụng đúng ranh đất mà bà Th đã được cấp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà không lấn chiếm đất của ông H.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà T.T.H3 trình bày: Bà H3 là vợ của ông N.V.H. Bà H3 thống nhất với ý kiến của ông H.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà T.T.T1 trình bày: Bà T1 là vợ của ông T.V.Hg. Bà T1 thống nhất với ý kiến của ông Hg.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thị xã P.M trình bày: Về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 436364 cho ông Đ.V.H đối với thửa 115, tờ bản đồ 27 tại phường H.D, thị xã P.M: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 436364 của UBND huyện T.Th (nay là thị xã P.M) cấp ngày 11/7/1997 thuộc thửa đất số 115, tờ bản đồ 27 đối với phần diện tích 4410m² đất nông nghiệp xã H.D (nay là pH1 H.D) do ông Đ.V.H đứng tên chủ sử dụng, nguồn gốc đất do sang nhượng của ông N.V.Th2 và bà B.T.C và ông Nguyễn Văn Đ (con ruột của bà B.T.C) vào năm 1995. Ngày 21/6/1997, ông H có đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất nói trên và được Hội đồng xét duyệt cấp giấy chứng nhận xã H.D xác nhận “Nguồn gốc đất rõ ràng, ổn định, không tranh chấp và đủ điều kiện cấp giấy”. Sau khi thực hiện các thủ tục theo quy định. UBND huyện T.Th đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 436364 ngày 11/7/1997 trên cho ông Đ.V.H. Như vậy việc UBND huyện T.Th cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 436364 ngày 11/7/1997 trên cho ông Đ.V.H là đúng quy định pháp luật.

Về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho T.V.Hg đối với thửa đất 501, tờ bản đồ 27 tại phường H.D (nay là phường H.D) thị xã P.M: Ngày 13/6/2007, bà B.T.C và ông N.V.Đ (con ruột bà C) chuyển nhượng phần diện tích 993m² thuộc thửa đất 501, tờ bản đồ 27 cho ông T.V.Hg theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được UBND xã H.D chứng thực số 379, quyền số 01/TPCC-SCT/HĐGD. Sau khi thực hiện các thủ tục theo quy định của pháp luật, ngày 11/7/2007 Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất xác nhận cho ông T.V.Hg nhận chuyển nhượng thửa đất nêu trên (cập nhật vào trang 4) theo quy định pháp luật. Như vậy việc Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất xác nhận cho ông T.V.Hg nhận chuyển nhượng thửa đất nêu trên (cập nhật vào trang 4) là đúng quy định pháp luật.

Về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà N.T.Th đối với thửa đất 87, tờ bản đồ 27 tại phường H.D, thị xã P.M: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số

H 436388 của UBND huyện T.Th (nay là thị xã P.M) cấp ngày 11/7/1997 thuộc thửa đất số 87, tờ bản đồ 27 đối với phần diện tích 2468m² tại xã H.D do bà N.T.Th đứng tên chủ sử dụng. Nguồn gốc đất do gia đình tự khai phá năm 1981 (Theo bản tường trình được UBND xã H.D xác nhận ngày 19/7/1997). Ngày 03/3/1994 bà N.T.Th có đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất nói trên và được Hội đồng xét duyệt cấp giấy chứng nhận xã H.D xác nhận “Nguồn gốc đất rõ ràng, ổn định, không tranh chấp và đủ điều kiện cấp giấy”. Sau khi thực hiện các thủ tục theo quy định. UBND huyện T.Th đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 436388 thửa đất 87, tờ bản đồ 27 đối với phần diện tích 468m² tại xã H.D (phường H.D), thị xã P.M cho bà N.T.Th. Như vậy việc UBND huyện T.Th cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 436388 cho bà N.T.Th là đúng quy định.

- Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã P.M trình bày: Việc văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện T.Th (nay là Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã P.M) xác nhận tại Trang 4 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 184950 về việc chuyển nhượng cho ông Trần Văn Hg và bà T.T.T1 ngày 11/7/2007 đối với phần diện tích 851m², thửa 501, tờ bản đồ 27, xã H.D (nay là phường H.D) thị xã P.M là đúng trình tự thủ tục quy định.

- Ý kiến của Ủy ban nhân dân phường H.D: Theo hồ sơ địa chính mà địa phương đang quản lý: Thửa 115, tờ bản đồ 27 tại phường H.D, thị xã P.M có diện tích khoảng 4410m² đất nông nghiệp xã H.D (nay là phường H.D), nguồn gốc đất do ông Đ.V.H sang nhượng của ông N.V.Th2 và bà B.T.C và ông N.V.Đ (Con ruột của bà B.T.C) vào năm 1995. Ngày 21/6/1997, ông H có đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được Hội đồng xét duyệt cấp giấy chứng nhận xã H.D xác nhận “Nguồn gốc đất rõ ràng, ổn định, không tranh chấp và đủ điều kiện cấp giấy”. Ngày 11/7/1997, UBND huyện T.Th (nay là thị xã P.M) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 436364 ngày trên cho ông Đ.V.H là đúng quy định pháp luật.

Nguồn gốc của thửa đất 501, tờ bản đồ 27 tại phường H.D (nay là phường H.D) thị xã P.M: Ngày 13/6/2007, bà B.T.C và ông N.V.Đ (Con ruột của bà B.T.C) chuyển nhượng phần diện tích 993m² thuộc thửa đất 501, tờ bản đồ 27 cho ông T.V.Hg theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được UBND xã H.D chứng thực số 379, quyền số 01/TPCC-SCT/HĐGD. Ngày 11/7/2007 Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất xác nhận cho ông T.V.Hg nhận chuyển nhượng thửa đất nêu trên (cập nhật vào trang 4) theo đúng quy định pháp luật.

Đối với thửa đất 87, tờ bản đồ 27 tại phường H.D, thị xã P.M có diện tích khoảng 2468m² tại xã H.D do bà N.T.Th đứng tên chủ sử dụng. Nguồn gốc đất do gia đình tự khai phá năm 1998. Ngày 03/3/1994 bà N.T.Th có đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất nói trên và được Hội đồng xét duyệt cấp giấy chứng nhận xã H.D xác nhận “ Nguồn gốc đất rõ ràng, ổn định, không tranh chấp và đủ điều kiện cấp giấy”. và UBND huyện T.Th đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 436388 thửa đất 87, tờ bản đồ 27 đối với phần diện tích 468m² tại xã H.D (phường H.D), thị xã P.M cho bà N.T.Th là đúng quy định.

- Người làm chứng ông N.H.Đ trình bày: Ông Đ là con trai của bà B.T.C. Ông Đ không nhớ chính xác năm nào đã bán đất cho ông H, lúc đó chính ông và mẹ ông là bà B.T.C đứng ra bán cho ông H. Nguồn gốc đất là do gia đình ông Đ khai phá, khi bán đất cho ông H, đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông cũng không

nhớ rõ diện tích bán cho ông H là bao nhiêu. Phần gia đình ông bán cho ông H từ con mương trở ra, trên đất có trồng cây Điều từ 05 - 06 năm tuổi. Phần còn lại từ con mương trở vào vẫn là của gia đình ông. trên đất có trồng cây Điều từ 05 - 06 năm tuổi, ông có trồng hàng tre để làm ranh giới nhưng đã bị ông H chặt toàn bộ hàng tre này. Sau này tự ông H liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Khoảng năm 2006, gia đình ông có bán đất cho ông Hg thành 2 đợt, đợt đầu bán 1 sào, đợt sau bán khoảng nửa sào nữa, trên đất có trồng Điều. Ranh đất vẫn là con mương và hàng tre, khi các bên xác định ranh đất có cả sự chứng kiến của ông H, ông Hg và ông Đ. Sau đó thì ông Hg cắm ranh bằng trụ bê tông có sơn đỏ. Hàng tre ông Đ trồng khoảng 5 bụi, không kéo dài dài hết đất, ông H đã đốt hết 2 bụi tre, hiện nay còn lại 3 bụi tre.

Khi gia đình ông bán đất cho ông H và ông Hg đều có xác định ranh giới là con mương. Trước giờ đất ai nấy sử dụng, không ai lấn qua đất của ai. Năm 2018, ông H tự ý đào một con mương khác và phá hàng ranh bụi tre. Ông thấy yêu cầu của ông H là không hợp lý và đề nghị Tòa án xem xét giải quyết đúng theo quy định pháp luật.

- Người làm chứng ông T.S trình bày: Ông S không có quan hệ họ hàng gì với ông T.V.Hg, ông Đ.V.H và bà N.T.Th. Ông S cũng là người nhận chuyển nhượng đất từ bà B.T.C. Theo ông S được biết thì nguồn gốc đất của ông Đ.V.H và ông T.V.Hg đều nhận chuyển nhượng từ bà B.T.C, nhưng cụ thể nhận chuyển nhượng từ thời điểm nào thì ông không nắm rõ. Ông chỉ biết ông H nhận chuyển nhượng trước, còn ông Hg nhận chuyển nhượng sau.

Đối với phần đất hiện ông H đang tranh chấp với bà Th, ông Hg thì ông không biết chính xác nằm trong thửa đất của ai. Ông chỉ biết nguồn gốc của cả 3 thửa đất của ông H, ông Hg, bà Th đều có nguồn gốc từ bà B.T.C.

* Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông H trình bày tranh luận: Ông H1 cho rằng phần đất thửa 116 của bà B.T.C dư hơn 1500m² so với hồ sơ cấp giấy, vì thế mà đất ông H bị thiếu so với với giấy chuyển nhượng viết tay là 4410m² nên ông yêu cầu các bên thương lượng để điều chỉnh lại ranh đất và đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H.

* Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Th và ông Hg trình bày tranh luận: Việc đất của bà C dư không liên quan gì đến việc đất ông H bị thiếu, nếu ông H cho rằng UBND thị xã Phú Mỹ cấp giấy không đúng diện tích thì đề nghị ông H khởi kiện hành chính. Căn cứ Hồ sơ cấp giấy và sơ đồ vị trí thì ông Hg và bà Th sử dụng đất đúng ranh thực tế và ranh cấp giấy vì vậy đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu khởi kiện của ông H.

- Tại bản án dân sự sơ thẩm số 05/2022/DS-ST ngày 28 tháng 4 năm 2022 của Tòa án nhân dân thị xã Phú Mỹ đã quyết định như sau:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đ.V.H về việc yêu cầu công nhận cho ông Đ.V.H được quyền sử dụng diện tích là 851m² Thuộc thửa 501, tờ bản đồ 27 tọa lạc tại phường H.D, thị xã P.M, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu và 17m² Thuộc thửa 87, tờ bản đồ 27, tọa lạc tại phường H.D, thị xã P.M, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

2. Đình chỉ 01 phần yêu cầu khởi kiện của ông Đ.V.H về các yêu cầu sau: Buộc ông T.V.Hg phải trả lại diện tích đã chiếm của ông H là 851m² Thuộc thửa 501, tờ bản

đồ 27 và bà N.T.Th trả lại diện tích đất 17m² T1ộc thửa 87, tờ bản đồ 27, tọa lạc tại phường H.D, thị xã P.M, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu; Huỷ một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 184950 do UBND huyện T.Th (nay là thị xã P.M) cấp cho bà B.T.C đối với phần diện tích 851m² thửa 501, tờ bản đồ 27 tọa lạc tại phường H.D, thị xã P.M, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu; Huỷ một phần tại trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 184950 do Văn phòng đăng ký đất đai huyện T.Th (nay là Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã P.M) ký xác nhận cho ông Trần Văn Hg và bà T.T.T1 ngày 11/7/2007 đối với một phần diện tích 851m² thửa 501, tờ bản đồ 27 tọa lạc tại phường H.D, thị xã P.M, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu; Huỷ một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 436388 do UBND huyện T.Th (nay là thị xã P.M) cấp cho bà Th ngày 11/7/1997 đối với phần diện tích 17m²; Huỷ 01 phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà B.T.C và ông T.V.Hg ngày 13/6/2007 được UBND phường H.D chứng thực số 379, quyền số 02/TP/CC-SCT/HĐGD.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ, định giá, sao lục hồ sơ, án phí và quyền kháng cáo.

Ngày 10/5/2022 ông H có 02 đơn kháng cáo, yêu cầu cấp phúc thẩm giải quyết:

- Sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H, công nhận diện tích đất 851m² thửa 501 và 17m² thửa 87 tờ bản đồ 27, phường H.D, thị xã P.M;

- Công nhận ông H được quyền sử dụng đất 4410m² thửa 115, tờ bản đồ 27, phường H.D, thị xã P.M.

* Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo là:

- Công nhận cho ông H được quyền sử dụng diện tích đất 4.410m² Thuộc thửa 115, tờ bản đồ 27, phường H.D, thị xã P.M, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H436364 do UBND huyện T.Th (nay là thị xã P.M) cấp ngày 11/7/1997.

- Huỷ một phần tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 184950 đối với phần diện tích 690m² gồm các điểm E, 5, 6, F (theo sơ đồ vị trí thửa đất do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã P.M lập ngày 23/8/2019) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T.V.Hg.

- Huỷ một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 436388 do UBND huyện T.Th cấp cho bà N.T.Th ngày 11/7/1997 đối với phần diện tích 17m², bao gồm các điểm A, G, 13, 14 và 121m² gồm các điểm A, B, E, F, G, A theo sơ đồ vị trí thửa đất do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã P.M lập ngày 23/8/2019.

Các đương sự không tự thỏa Th được với nhau về việc giải quyết vụ án và không cung cấp tài liệu, chứng cứ mới.

* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn Đ.V.H thay đổi nội dung yêu cầu khởi kiện, cụ thể: căn cứ mảnh trích đo địa chính của chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã P.M ngày 23/8/2019, nguyên đơn yêu cầu:

- Công nhận diện tích đất 4.410m² thửa 115 tờ bản đồ 27;

- + Buộc ông Hg trả lại diện tích lấn chiếm 690m² (từ điểm E, 5, 6, F);
- + Buộc bà Th trả lại diện tích lấn chiếm 138m² (từ điểm A, B, E, F, G, 13, 14);
- + Hủy một phần tại trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 184950 do Văn phòng đăng ký đất đai huyện T.Th (nay là Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã P.M) ký xác nhận cho ông T.V.Hg và bà T.T.T1 ngày 11/07/2007 đối với một phần diện tích 690m² thửa 501, tờ bản đồ 27 phường H.D, thị xã P.M, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.
- + Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 436388 do UBND huyện T.Th (nay là thị xã P.M) cấp cho bà Th ngày 11/07/1997 đối với phần diện tích 138m².

Xét thấy nội dung thay đổi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn trong phạm vi khởi kiện ban đầu nên đề nghị HĐXX chấp nhận.

Đối với yêu cầu buộc bà N.T.Th trả lại diện tích lấn chiếm là 138m² (từ điểm A, B, E, F, G, 13, 14 mà trong đó có phần diện tích tranh chấp 121m² từ điểm A, B, E, F, G, A) thì tại phiên tòa sơ thẩm nội dung này chưa được xem xét giải quyết.

Nhận thấy, đối với yêu cầu này, cấp phúc thẩm không thể bổ sung, xem xét giải quyết vụ án được toàn diện. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ vụ án để xét xử sơ thẩm lại.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Tại Tòa án cấp sơ thẩm, ông Đ.V.H tranh chấp với ông T.V.Hg diện tích đất 851m² (gồm: 121m² đất thửa 87; 40m² nằm ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; phần còn lại thuộc thửa 501) và tranh chấp với bà N.T.Th diện tích đất 17m² thuộc thửa 87, tờ bản đồ 27, phường H.D, thị xã P.M, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (Theo sơ đồ vị trí thửa đất 23/8/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã P.M).

Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 436388 ngày 11/7/1997 do Ủy ban nhân dân huyện T.Th cấp thì thửa đất số 87, tờ bản đồ số 27, phường H.D, thị xã P.M được cấp cho bà N.T.Th.

Như vậy, ông H tranh chấp với ông Hg quyền sử dụng đất trong đó có diện tích 121m² thuộc thửa 87, tờ bản đồ số 27, phường H.D, thị xã P.M (các điểm A, B, E, F, G, A sơ đồ vị trí thửa đất ngày 23/8/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã P.M) nhưng bà Th lại là người được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 87 này. Khi giải quyết tranh chấp giữa ông H với ông Hg phần diện tích đất 121m² thửa 87 nêu trên thì phải đưa bà Th là người được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan để bà Th có ý kiến và yêu cầu đối với phần diện tích đất này mới bảo đảm giải quyết vụ án. Tòa án cấp sơ thẩm không đưa bà Th tham gia giải quyết tranh chấp đối với phần diện tích đất này là thiếu sót.

Tại Tòa án cấp phúc thẩm, ông H xác định tranh chấp bổ sung với bà N.T.Th phần diện tích đất 121m² thuộc thửa 87, tờ bản đồ 27, phường H.D, thị xã P.M, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (các điểm A, B, E, F, G, A sơ đồ vị trí thửa đất ngày 23/8/2019 của

Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã P.M). Phần yêu cầu bổ sung này của ông H đối với bà Th phát sinh tại Tòa án cấp phúc thẩm, chưa được giải quyết tại Tòa án cấp sơ thẩm nên Tòa án cấp phúc thẩm không xem xét giải quyết được. Đây được xem là yêu cầu phát sinh mới và phần yêu cầu này cần phải được xem xét giải quyết trong vụ án mới bảo đảm giải quyết toàn diện, triệt để vụ án. Do vậy cần phải hủy bản án sơ thẩm để giải quyết sơ thẩm lại vụ án.

Ngoài ra, khi giải quyết vụ án, cần phải làm rõ sự biến động của diện tích đất thửa 115, tờ bản đồ 27, phường H.D, thị xã P.M được thể hiện qua các tài liệu là khác nhau: Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Đ.V.H diện tích là 4410m² (BL 19); sổ mục kê 2003 ghi diện tích cũ 4410m², diện tích mới 3853,3m² (BL 141); Bản đồ địa chính năm 1997 diện tích 3853m² (BL 139, 288); Bản đồ năm 2008 diện tích 3971m² (BL 287); Bản đồ 2015 thửa mới 148 diện tích 3591m² (BL 286).

[2] Án phí dân sự phúc thẩm: Ông H không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật tố tụng dân sự.

QUYẾT ĐỊNH:

1. Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 05/2022/DS-ST ngày 28 tháng 4 năm 2022 của Tòa án nhân dân thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu xét xử vụ án “Tranh chấp quyền sử dụng đất” giữa nguyên đơn là ông Đ.V.H với bị đơn là ông T.V.Hg và bà N.T.Th.

Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Đ.V.H không phải chịu.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh BR-VT;
- TAND TX Phú Mỹ;
- Chi cục THADS TX Phú Mỹ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trương Văn Tâm

