

**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: 38/2024/DS-PT

Ngày: 11/3/2024

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 Nguyễn Minh Châu

Các Thẩm phán: Ông Trương Văn Tâm

Ông Cao Xuân Long

- Thư ký phiên tòa: Bà Phan Thị Thùy Quyên - Cán bộ Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu: Bà Lê Thị Vẹn
- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 11 tháng 3 năm 2024, 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 185/2023/TLPT-DS ngày 03 tháng 10 năm 2023 về Tranh chấp quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2023/DS-ST ngày 31 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã P bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 216/2023/QĐ-PT ngày 01 tháng 11 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa số 237/2023/QĐ-PT ngày 29 tháng 11 năm 2023 và Thông báo về thời gian và địa điểm mở lại phiên tòa số 20/2024/TB-TA ngày 27 tháng 02 năm 2024 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Trần H, sinh năm 1957; Chỗ ở hiện nay: ấp T, xã C, thị xã P, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (Có mặt).

2. *Bị đơn:* Ông Trịnh S, sinh năm 1940; Địa chỉ: ấp T, xã C, thị xã P, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (Vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Trịnh Văn T, sinh năm 1983; Địa chỉ: ấp T, xã C, thị xã P, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (Có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Dương Thanh T1 - Luật sư thuộc Đoàn luật sư tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (Có mặt).

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

3.1. Bà Lê Thị T2, sinh năm 1940; Địa chỉ: ấp T, xã C, thị xã P, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (Vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bà T2: Ông Trịnh Văn T, sinh năm 1983; Địa chỉ: ấp T, xã C, thị xã P, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (Có mặt).

3.2. Ông Trịnh Văn T, sinh năm 1983; Địa chỉ: ấp T, xã C, thị xã P, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (Có mặt).

3.3. Bà Nguyễn Thị K, sinh năm 1982; Địa chỉ: ấp T, xã C, thị xã P, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (Vắng mặt).

3.4. Bà Trần Thị Bích L, sinh năm 1964; Địa chỉ: Thôn M, xã M, huyện M, tỉnh Quảng Ngãi (Vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bà L: Ông Trần H, sinh năm 1957; Chỗ ở hiện nay: ấp T, xã C, thị xã P, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (Có mặt).

4. Người làm chứng:

4.1. Ông Nguyễn U, sinh năm 1973; Địa chỉ: ấp T, xã C, thị xã P, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (Vắng mặt).

4.2. Ông Nguyễn S1, sinh năm 1945; Địa chỉ: thôn T, xã C, thị xã P, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (Vắng mặt).

4.3. Ông Nguyễn V, sinh năm 1962; Địa chỉ: thôn T, xã C, thị xã P, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (Có mặt)

4.4. Ông Phạm B, sinh năm 1956; Địa chỉ: thôn T, xã C, thị xã P, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (Có mặt).

4.5. Ông Lê H1, sinh năm 1952; Địa chỉ: thôn T, xã C, thị xã P, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (Có mặt).

4.6. Ông Võ T3, sinh năm 1968; Địa chỉ: thôn T, xã C, thị xã P, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (Vắng mặt).

4.7. Bà Lê Thị Đ, sinh năm 1940; Địa chỉ: thôn T, xã C, thị xã P, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (Có mặt)

4.8. Bà Phạm Thị T4, sinh năm 1964; Địa chỉ: thôn T, xã C, thị xã P, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (Có mặt)

4.9. Ông Nguyễn Văn P1, sinh năm 1955; Địa chỉ: thôn T, xã C, thị xã P, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (Vắng mặt).

4.10. Ông Nguyễn Công B2; Địa chỉ: ấp T, xã C, thị xã P, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (Có mặt).

5. *Người kháng cáo:* Ông Trịnh S là bị đơn, bà Lê Thị T2 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo đơn khởi kiện và các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án cũng như trong quá trình tham gia tố tụng, ông Trần H là nguyên đơn trình bày:

Năm 1993, ông Trần H có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn P1 diện tích đất 6.620m² thuộc thửa 188, Tờ bản đồ số 05 xã C, huyện T (nay là thị xã P), tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu; đến ngày 26/10/1998 thì ông H được UBND huyện T (nay là UBND thị xã P) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 169337 ngày 26/10/1998. Ông H sử dụng đất liên tục, đến năm 2002 Nhà nước có vận động nhân dân hiến đất để làm đường, ông H đã chặt cây ăn trái để mở đường mà không yêu cầu bồi thường gì. Năm 2003, ông H bị bệnh nặng phải về quê Q để điều trị nên bỏ mặc vườn mà không ai chăm sóc. Sau khi khỏi bệnh ông H trở lại thì cây cối chết khô nên đã chặt lấy củi bán để sản xuất lại hoa màu. Trong quá trình hiến đất, lợi dụng lúc này đất trống, ông Trịnh S thừa cơ hội đã xây hàng rào lấn sang đất của ông H. Năm 2022, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai xuống đo đất để cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H thì ông H phát hiện ông Trịnh S lấn đất của ông H tổng cộng 372,5m². Ông S không trả lại đất cho ông H mà còn xây dựng nhà trên phần đất tranh chấp.

Nay ông Trần H yêu cầu ông Trịnh S phải tháo dỡ toàn bộ công trình trên đất để trả lại cho ông H diện tích đất 372,5m² thuộc thửa 188, Tờ bản đồ số 05 xã C, thị xã P, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

2. Trong quá trình tham gia tố tụng và theo đơn phản tố, đơn thay đổi yêu cầu phản tố của ông Trịnh S có nội dung như sau:

Chủ đất cũ là ông Nguyễn Văn P1 không chuyển nhượng phần đất diện tích đất 376,2m² đang tranh chấp nêu trên cho ông Trần H. Ông Trần H hoàn toàn không sử dụng diện tích đất này từ trước đến nay. Ranh giới tứ cận khu đất của ông Trần H tại thửa đất số 188, Tờ bản đồ số 05 xã C đã tồn tại, định hình, ổn định từ năm 1987 cho đến nay (35 năm) như sau: Đông giáp đất đường nhựa; Tây giáp đất bà Lê Thị Đ; Nam giáp đất ông Nguyễn Văn P1; Bắc giáp đường đất. Ông Trần H chỉ dựa vào chứng cứ duy nhất là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 169337 cấp ngày 26/10/1998 cho ông Trần H đối với thửa đất số 188, Tờ bản đồ số 05 xã C, diện tích 6.620m² theo bản đồ năm 1998; ngoài ra ông H không có bất cứ tài liệu chứng cứ nào khác để cho rằng ông S lấn đất ông H. Tuy nhiên, bản đồ địa chính xã C năm 1998 đo đạc thửa đất số 188, Tờ bản đồ số 05 xã C, diện tích 6.620m² là sai thực địa và hiện trạng sử dụng đất; gom phần đường đất kí hiệu 188/4, diện tích 176,8m² và phần diện tích đất 381m² (kí hiệu 188/3 = 248,0m², 188/5 = 42,3m², 188/2 = 62,5m² và 173/2 = 28,2m²) vào thửa 188 là sai trái nghiêm trọng.

Diện tích đất 381m² nêu trên có ranh đất giáp với đường đất xe bò là do vợ chồng ông S nhận chuyển nhượng lại từ năm 1987. Ranh giới trước đây bằng hàng cây keo, đến năm 2004 thì xây dựng hàng rào bằng chân móng gạch bê tông, trụ bê tông, lưới thép B40 như hiện nay. Diện tích đất 381m² cùng nằm trong thửa đất số 180, 251, Tờ bản đồ số 05 xã C đã tồn tại, định hình, ổn định từ năm 1987 cho đến nay, chỉ đến năm 2022 thì bị ông H khởi kiện tranh chấp.

Nay ông S không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H. Ông S có yêu cầu phản tố như sau:

- Yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng đất diện tích 381m^2 tọa lạc tại xã C, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo Sơ đồ vị trí lập ngày 20/3/2023 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh B gồm các phần đất kí hiệu là $188/3 = 248,0\text{m}^2$, $188/5 = 42,3\text{m}^2$, $188/2 = 62,5\text{m}^2$, và $173/2 = 28,2\text{m}^2$ là thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông S.

3. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

3.1. Bà Trần Thị Bích L trình bày: Thừa đất 188, Tờ bản đồ số 5 xã C, thị xã P, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu là của vợ chồng bà L, ông H. Bà L đồng ý với đơn khởi kiện, bản tự khai của ông H.

3.2. Bà Lê Thị T2 trình bày: Đất tranh chấp là của vợ chồng bà T2, ông S. Suốt 35 năm qua giữa ông H và ông S không tranh chấp; đất vợ chồng bà T2, ông S đang sử dụng có sai số liệu giữa thực tế và trên bản đồ. Do vậy, bà T2 không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H. Bà T2 yêu cầu chấp nhận yêu cầu phản tố của ông S.

3.3. Ông Trịnh Văn T trình bày: Đất tranh chấp là của cha mẹ ông T (bà Lê Thị T2, ông Trịnh S). Ông T đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H. Ông T đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu phản tố của ông S.

4. Những người làm chứng trình bày:

4.1. Ông Nguyễn U trình bày: Nhà đất ông U ở từ năm 2002 đến nay cách nhà đất ông Trịnh S đang tranh chấp với ông Trần H khoảng 150m. Ranh giới giữa đất ông S và đất ông H là con đường đất hiện hữu từ trước đến nay không ai tranh chấp.

4.2. Ông Nguyễn S1 trình bày: Nhà đất ông S1 ở từ năm 1980 đến nay cách nhà đất ông S khoảng 200m nên biết đất ông H và đất ông S. Ranh giới giữa đất ông S và đất ông H là con đường đất hiện hữu từ trước đến nay không ai tranh chấp.

4.3. Ông Nguyễn V trình bày: Nhà đất ông V ở gần đất mà ông H đang tranh chấp nên biết đất ông H và đất ông S. Ranh giới giữa đất ông S và đất ông H là con đường đất hiện hữu từ trước đến nay không ai tranh chấp.

4.4. Ông Phạm B trình bày: Nhà đất ông B ở từ năm 1978 đến nay cách nhà đất ông S khoảng 400m nên biết đất ông H và đất ông S. Ranh giới giữa đất ông S và đất ông H là con đường đất hiện hữu từ trước đến nay không ai tranh chấp. Ông H ở trên đất một thời gian thì về quê nên cho thuê đất. Sau khi ông S xây nhà thì ông H tranh chấp đất với ông S.

4.5. Ông Lê H1 trình bày: Nhà đất ông H1 ở từ năm 1987 đến nay cách nhà đất ông S khoảng 100m nên biết đất ông H và đất ông S. Ông H nhận chuyển nhượng đất của ông P1 khoảng năm 1993 – 1994. Ông P1 là anh em cọc chèo với ông H. Ranh giới giữa đất ông S và đất ông H là con đường đất hiện hữu từ trước đến nay không ai tranh chấp. Sau khi con ông S xây nhà thì ông H cho rằng ông S lấn đất ông H. Ông H 03 lần phá con đường đất giữa ranh giới đất ông S và ông H không cho những người dân đi nên mọi người đã trình báo công an. Ông H1 khẳng định diện tích đất mà ông H tranh chấp với ông S là đất ông S.

4.6. Ông Võ T3 trình bày: Nhà đất ông T3 ở từ năm 1996 đến nay gần đất tranh chấp nên ông T3 biết đất ông H và đất ông S. Ranh giới giữa đất ông S và đất ông H là con đường đất hiện hữu từ trước đến nay không ai tranh chấp. Đất mà ông H tranh chấp với ông S là đất ông S.

4.7. Bà Lê Thị Đ trình bày: Nhà đất bà Đ ở từ năm 1986 đến nay giáp ranh đất ông H nên biết đất ông H và đất ông S. Ranh giới giữa đất ông S và đất ông H là con đường đất hiện hữu từ trước đến nay không ai tranh chấp. Diện tích đất mà ông H tranh chấp với ông S là đất ông S. Ông H cho thuê đất rồi về quê sau đó thì nói ông S lấn đất là không đúng.

4.8. Bà Phạm Thị T4 trình bày: Nhà đất bà Tý ở từ năm 1980 đến nay cách nhà đất ông S khoảng 100m nên biết đất ông H và đất ông S. Đất ông H mua của cậu P1. Cậu P1 với ông H là anh em cọc chèo. Ranh giới giữa đất ông S và đất ông H là con đường đất hiện hữu đã mấy chục năm nay không ai tranh chấp.

4.9. Ông Nguyễn Văn P1 trình bày: Vào năm 1993, ông P1 có chuyển nhượng cho ông Trần H diện tích đất theo bản đồ địa chính hiện nay là thửa số 188, Tờ bản đồ số 5 xã C, thị xã P có tứ cận: Phía Đông giáp đường lớn; Phía Tây giáp đất bà Lê Thị Đ; Phía Nam giáp đất ông Nguyễn Văn P1; Phía Bắc giáp đường đất nhỏ xe bò. Con đường đất giữa ranh giới đất ông S và đất ông P1 chuyển nhượng cho ông H là con đường đất nhỏ xe bò đã tồn tại từ lâu không thay đổi vị trí là con đường hiện hữu hiện nay. Theo Sơ đồ vị trí do Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh B lập ngày 08/8/2022 có ký hiệu 188/4, diện tích 176,8m². Con đường này là ranh giới đất thửa 188 của ông H và thửa 180, 251 của ông S. Con đường này là lối đi của những người dân ấp T, xã C, thị xã P từ năm 1987 chứ không của riêng ai. Ông P1 khẳng định phần diện tích đất 372,3m² mà ông H tranh chấp với ông S là đất của ông S và ông S sử dụng từ năm 1987 đến nay. Ông P1 không chuyển nhượng phần đất tranh chấp này cho ông H. Ông H được cấp sổ đỏ đối với thửa 188 đã bao luôn cả con đường và đất của ông S là không đúng. Bản đồ địa chính đo vẽ ranh giới thửa đất 188 với thửa đất 180, 251 là không đúng với thực tế sử dụng đất của ông S với ông P1 và sau đó ông P1 chuyển nhượng cho ông H. Do đó, ông P1 khẳng định diện tích đất mà ông H tranh chấp với ông S là đất thuộc quyền sử dụng của ông S.

4.10. Ông Nguyễn Công B2 trình bày: Ông B2 trước đây là cán bộ địa chính xã C trong giai đoạn từ năm 1992 đến tháng 9/2022 về hưu, phần đất đang tranh chấp là của ông S đã sử dụng ổn định từ trước đến nay không có ai tranh chấp. Theo sơ đồ vị trí đất của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh B thì đất tranh chấp nằm trong thửa 188 của ông H là không đúng với thực trạng sử dụng đất, đây là sự nhầm lẫn và sai sót của bộ phận đo đạc địa chính. Ranh giới giữa thửa đất 188 (ông H sử dụng) với ranh giới các thửa đất 180, 251 (ông S đang sử dụng) là con đường hình thành từ năm 1987 có ký hiệu 188/4 theo Sơ đồ vị trí do Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh B lập ngày 08/8/2022. Ông B2 khẳng định phần diện tích đất mà ông H tranh chấp với ông S là đất thuộc quyền sử dụng của ông S.

5. Tại bản án dân sự sơ thẩm số 13/2023/DS-ST ngày 31 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã P quyết định:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trần H về việc tranh chấp quyền sử dụng đất với bị đơn ông Trịnh S:

Buộc ông Trịnh S, bà Lê Thị T2 phải tháo dỡ diện tích nhà 23,4m² và tháo dỡ hàng rào lưới B40, có trụ bê tông; cửa cổng; di dời 02 cây thanh long, cây chuối để trả diện tích đất là 352,8m² thuộc thửa 188, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại xã C, thị xã P, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cho ông Trần H, bà Trần Thị Bích L. Vị trí nhà và đất được thể hiện có ký hiệu G1, G2, 188/2, 188/5, 188/4 theo Sơ đồ vị trí đất ngày 20/3/2023 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh B (sơ đồ này kèm theo bản án).

Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trần H đối với diện tích đất 28,2m² thuộc thửa 173 tờ bản đồ số 5, tại xã C, thị xã P, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Trịnh S về việc yêu cầu công nhận diện tích đất 381m² thuộc thửa 188, 173 tờ bản đồ bản đồ 5, xã C, thị xã P, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu là thuộc quyền sử dụng của ông S.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng, quyền kháng cáo, thời hạn kháng cáo.

6. Ngày 08/6/2023, Tòa án nhân dân thị xã P nhận được đơn kháng cáo của ông Trịnh S là bị đơn và bà Lê Thị T2 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm số 13/2023/DS-ST ngày 31/5/2023 của Tòa án nhân dân thị xã P theo hướng: Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Trần H; Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Trịnh S là nguyên đơn; Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 169337 do UBND huyện T cấp ngày 26/10/1998 với diện tích đất 381m² thuộc một phần thửa 188, Tờ bản đồ 05 xã C, thị xã P (Vị trí đất thể hiện theo Sơ đồ vị trí do Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh B lập ngày 08/8/2022).

7. Do Sơ đồ vị trí do Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh B lập ngày 08/8/2022 vẽ diện tích đất theo hiện trạng sử dụng đất của ông H chồng lên con đường nhựa hiện hữu là không đúng với thực tế sử dụng đất nên Tòa án cấp phúc thẩm yêu cầu đo vẽ lại. Sơ đồ vị trí do Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh B lập ngày 05/02/2024, Tòa án cấp phúc thẩm đã gửi cho nguyên đơn và bị đơn. Các đương sự không cung cấp thêm chứng cứ mới, không thỏa thuận được với nhau về vấn đề tranh chấp trong vụ án. Ông H vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Ông S vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố; ông S, bà T2 vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

8. Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu:

Trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến khi đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm, những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Trịnh S và bà Lê Thị T2. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2023/DS-ST ngày 31/5/2023 của Tòa án nhân dân thị xã P theo hướng: Không chấp nhận toàn bộ yêu

cầu khởi kiện của ông H về việc đòi ông S trả lại diện tích đất 372,3m² thuộc một phần thửa 188, Tờ bản đồ 05 xã C. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Trịnh S.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa;

Về áp dụng pháp luật tố tụng:

[1]. Đơn kháng cáo của ông Trịnh S và bà Lê Thị T2 nộp trong thời hạn luật định, phù hợp với quy định tại các Điều 271, 272, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; ông S, bà T2 trên 60 tuổi, có đơn xin miễn nộp án phí và đã được Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận cho ông S, bà T2 miễn nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên đơn kháng cáo của ông S, bà T2 hợp lệ.

[2]. Ông Trần H khởi kiện ông Trịnh S để yêu cầu ông S tháo dỡ vật kiến trúc trên diện tích đất 372,3m² thuộc một phần thửa 188, Tờ bản đồ 05 xã C để trả lại diện tích đất này cho ông H. Quan hệ pháp luật tranh chấp của vụ án này được xác định là “Tranh chấp quyền sử dụng đất”, đã được hòa giải cơ sở. Đất tranh chấp tọa lạc tại thị xã P nên Tòa án nhân dân thị xã P thụ lý vụ án để giải quyết theo thủ tục sơ thẩm là đúng quy định tại Điều 26; Điều 35; Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự và Điều 203 của Luật Đất đai.

[3]. Ông Trịnh S, bà Lê Thị T2 vắng mặt nhưng ông S, bà T2 đã ủy quyền cho ông Trịnh Văn T và ông T có mặt. Bà Trần Thị Bích L vắng mặt nhưng bà L đã ủy quyền cho ông Trần H và ông H có mặt. Bà Nguyễn Thị K, ông Nguyễn U, ông Nguyễn S1, ông Nguyễn Văn P1 đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt. Vì vậy, phiên tòa xét xử vắng mặt ông S, bà T2, bà L, ông U, ông S1, ông P1 là phù hợp với các quy định tại các Điều 227, 228, 229, 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung:

[4]. Theo đơn xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Trần H lập ngày 21/02/1998 thì nguồn gốc diện tích đất 6.620m², thửa 188, Tờ bản đồ số 5 xã C, thị xã P là do ông Trần H nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Văn P1 vào năm 1993 và 07 thửa đất khác bằng giấy tay (không cung cấp giấy tay). Ngày 26/10/1998, UBND huyện T (nay là thị xã P) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sổ đỏ) số M 169337 cho ông H với tổng diện tích 12.775m² trong đó có thửa 188, Tờ bản đồ số 5 xã C, thị xã P, diện tích 6.620m². Thửa đất này có tứ cận: Đông giáp đường nhựa; Tây giáp đất bà Lê Thị Đ; Nam giáp đất ông Nguyễn Văn P1; Bắc giáp đường đất.

Theo ông H thì ông H sử dụng đất này từ khi nhận chuyển nhượng cho đến năm 2003, ông H bị bệnh nặng phải về quê Q để điều trị một thời gian (ông H không nói rõ thời gian mà ông H quay lại quản lý, sử dụng đất). Năm 2022, khi Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã P đo đất để cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H thì ông H phát hiện ông Trịnh S lấn đất của ông H tổng cộng 372,5m²

và xây dựng một phần nhà ở trên diện tích đất này. Nay ông H khởi kiện yêu cầu ông S tháo dỡ nhà và vật kiến trúc trên đất này để trả lại đất cho ông H.

Theo Sơ đồ vị trí do Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh B lập ngày 05/02/2024 (viết tắt là sơ đồ) thì thửa 188, Tờ bản đồ số 5 xã C, thị xã P theo ranh giới cấp sổ đỏ cho ông H có diện tích $5.399,5\text{m}^2 + 248\text{m}^2$ (thửa 188/3) + $176,8\text{m}^2$ (thửa 188/4 là đường hiện hữu) + $42,3\text{m}^2$ (thửa 188/5) + $62,5\text{m}^2$ (thửa 188/2) + 39m^2 (thửa 188/6) = $5.968,1\text{m}^2$. Diện tích theo sơ đồ cấp sổ đỏ cho ông H thiếu so với diện tích cấp sổ đỏ cho ông H là $6.620\text{m}^2 - 5.968,1\text{m}^2 = 651,9\text{m}^2$. Diện tích theo ông H chỉ ranh thì ngoài diện tích của thửa 188, 188/2, 188/3, 188/4, 188/5, 188/6 diện tích $5.968,1\text{m}^2$ thì còn có diện tích $270,3\text{m}^2$ (thửa 173/1 đường hiện hữu) + $28,2\text{m}^2$ (173/2 đường trên bản đồ) + $358,2\text{m}^2$ (thửa 526/1) + $2,5\text{m}^2$ (thửa 602) + $46,2\text{m}^2$ (thửa 603) + $114,1\text{m}^2$ (thửa 526/2) = $6.787,6\text{m}^2$. Diện tích theo ông H chỉ ranh nhiều hơn so với diện tích đất mà ông H được cấp sổ đỏ là $6.787,6\text{m}^2 - 6.620\text{m}^2 = 167,6\text{m}^2$.

[5]. Theo Đơn xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Trịnh S lập ngày 21/02/1998 thì nguồn gốc diện tích đất 2.160m^2 , thửa 180, Tờ bản đồ 05 xã C, thị xã P là do ông Trịnh S nhận chuyển nhượng từ ông D vào năm 1986 cùng với 05 thửa đất khác bằng giấy tay (không cung cấp được giấy tay). Ngày 26/10/1998, UBND huyện T (nay là thị xã P) cấp sổ đỏ số M 169352 cho ông S với diện tích 2.160m^2 . Thửa đất này có tứ cận: Đông giáp đường nhựa; Tây giáp đất bà Lê Thị Đ; Nam giáp đất ông Nguyễn Văn P1; Bắc giáp đường đất (đường hiện hữu).

Theo Sơ đồ vị trí do Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh B lập ngày 05/02/2024 (viết tắt là sơ đồ) thì thửa 180, Tờ bản đồ số 5 xã C, thị xã P thì ranh giới cấp sổ đỏ cho ông S có diện tích $2.088,2\text{m}^2$. Diện tích theo sơ đồ cấp sổ đỏ thiếu so với diện tích đất ông S được cấp sổ đỏ là $2.160\text{m}^2 - 2.088,2\text{m}^2 = 71,8\text{m}^2$. Diện tích theo ông S chỉ ranh thì ngoài diện tích của thửa 180 là $2.088,2\text{m}^2$ + diện tích $379,9\text{m}^2$ (thửa 210/1 lối đi trên bản đồ) + $276,7\text{m}^2$ (Lối đi trên bản đồ) + 171m^2 (thửa 251) + $195,9\text{m}^2$ (lối đi trên bản đồ) + $62,5\text{m}^2$ (thửa 188/2) + 248m^2 (thửa 188/3) + $42,3\text{m}^2$ (thửa 188/5) = $3.464,5\text{m}^2$. Diện tích theo ông S chỉ ranh nhiều hơn diện tích đất ông S được cấp sổ đỏ đối với thửa 180 là $3.464,5\text{m}^2 - 2.160\text{m}^2 = 1.304,5\text{m}^2$.

Như vậy, theo sơ đồ này thì ông S đang sử dụng một phần diện tích đất của thửa 188 do ông H đang đứng tên trong sổ đỏ gồm: $62,5\text{m}^2$ (thửa 188/2) + 248m^2 (thửa 188/3) + $42,3\text{m}^2$ (thửa 188/5) = $352,8\text{m}^2$. Tòa sơ thẩm xác định ông H yêu cầu ông S trả lại diện tích đất $372,5\text{m}^2$ gồm: $62,5\text{m}^2$ (thửa 188/2) + 248m^2 (thửa 188/3) + $42,3\text{m}^2$ (thửa 188/5) + $28,2\text{m}^2$ (173/2 đường trên bản đồ) theo sơ đồ vị trí do Trung tâm Kỹ thuật Tài Nguyên và Môi trường lập ngày 20/3/2023 phù hợp với diện tích, sơ đồ được lập lại vào ngày 05/02/2024. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông H để buộc ông S trả lại cho ông H diện tích $352,8\text{m}^2$ gồm: $62,5\text{m}^2$ (thửa 188/2) + 248m^2 (thửa 188/3) + $42,2\text{m}^2$ (thửa 188/5). Như vậy, ông H chỉ yêu cầu ông S trả lại diện tích đất $352,8\text{m}^2$ gồm các thửa 188/2, 188/3, 188/5.

Đối chiếu bản đồ địa chính cấp sổ đỏ cho ông S và Sơ đồ vị trí do Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh B lập ngày 05/02/2024 thì thấy diện tích

đất cấp sổ đỏ cho ông H và ông S đều thiếu nhưng theo chỉ ranh của ông H và ông S thì đất mà thực tế ông H và ông S sử dụng đều nhiều hơn trong sổ đỏ được cấp và chồng lấn lên nhiều thửa đất khác. Như vậy, có cơ sở kết luận bản đồ địa chính năm 1998 sử dụng để cấp sổ đỏ cho ông H và ông S là không chính xác.

[6]. Xét về ranh giới đất do ông H và ông S sử dụng thì thấy: Theo ông H thì ông H cho rằng ranh giới không phải là lối đi hiện hữu tại tọa độ 1, 30, 29, 28, 27, 35, 34, 33 Sơ đồ vị trí do Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu lập ngày 05/02/2024. Ông H cho rằng con đường này là do xã C ủi vào năm 2003, khi ông H về quê ở Q để chữa bệnh nhưng ông H không đưa ra được chứng cứ gì để chứng minh. Hơn nữa, nếu xã C ủi đường trên đất thuộc quyền sử dụng của ông H thì từ năm 2003 đến năm 2022, ông H không có ý kiến gì. Theo ý kiến của Hội đồng hòa giải xã C tại Biên bản hòa giải số 31/BB-UBND ngày 02/6/2022 thì diện tích đất mà ông H tranh chấp với ông S là do ông S sử dụng từ năm 1987 đến nay. Theo ông Nguyễn Văn P1 anh em cọc chèo với ông H là người chuyển nhượng thửa đất 188, Tờ bản đồ số 5 xã C, thị xã P cho ông H xác nhận ranh giới đất mà ông P1 chuyển nhượng cho ông H vào năm 1993 là lối đi hiện hữu đã có trước năm 1987. Ông B2 là cán bộ địa chính xã C từ năm 1992 đến tháng 9/2022 về hưu xác nhận ranh giới giữa đất thuộc quyền sử dụng của ông P1 sau đó chuyển nhượng cho ông H và ranh giới đất ông S là con đường hiện hữu hình thành từ năm 1987. Theo những người làm chứng gồm: Ông Nguyễn U, ông Nguyễn S1, ông Nguyễn V, ông Phạm B, ông Lê H1, ông Võ T3, bà Lê Thị Đ, bà Phạm Thị T4 đều xác định lối đi hiện hữu là ranh giới giữa đất ông H và đất ông S đã hình thành từ năm 1987 trở về trước. Như vậy, đủ cơ sở để xác định lối đi tại tọa độ 1, 30, 29, 28, 27, 35, 34, 33 theo Sơ đồ vị trí do Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh B lập ngày 05/02/2024 đã hình thành từ năm 1987 trở về trước tính đến thời điểm ông H khởi kiện ông S là đã hơn 35 năm. Đây là ranh giới giữa đất thuộc quyền sử dụng của ông H và đất thuộc quyền sử dụng của ông S. Việc Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng đất thuộc quyền sử dụng của ông H và đất thuộc quyền sử dụng của ông S cùng được cấp sổ đỏ vào một thời điểm, thửa 188 được cấp sổ đỏ cho ông H nên phân diện tích đất thửa 188 mà ông S đang sử dụng là đất thuộc quyền sử dụng của ông H để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H là không phù hợp với thực tế sử dụng đất và ranh giới đất.

[7]. Đối với yêu cầu phản tố của ông Trịnh S về việc yêu cầu Tòa án công nhận cho ông S được quyền sử dụng diện tích đất 381m² thuộc thửa 188/3, diện tích 248,0m²; thửa 188/5, diện tích 42,3m²; thửa 188/2, diện tích 62,5m² và thửa 173/2, diện tích 28,2m² theo Sơ đồ vị trí lập ngày 20/3/2023 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh B và cũng phù hợp với Sơ đồ vị trí lập ngày 05/02/2024 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh B thì thấy: Thửa đất 188/3, diện tích 248,0m²; thửa 188/5, diện tích 42,3m²; thửa 188/2, diện tích 62,5m² đã được cấp sổ đỏ cho ông H nhưng ông S đang sử dụng. Ông H đòi ông S trả lại nhưng không được chấp nhận như đã phân tích ở trên. Vì vậy, đủ căn cứ để chấp nhận yêu cầu phản tố của ông S về việc công nhận cho ông S được quyền sử dụng diện tích đất 352,8m² thuộc các thửa 188/3, diện tích 248,0m²; thửa 188/5, diện tích 42,3m²;

thửa 188/2, diện tích 62,5m². Đối với diện tích đất 28,2m² thửa 173/2 thì chưa xác định đã được cấp sổ đỏ cho ai và hiện ông S đang sử dụng, nếu không có ai tranh chấp thì ông S có quyền kê khai đăng ký biến động để được điều chỉnh biến động tăng diện tích sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền.

[8]. Từ những phân tích trên và theo đề nghị của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông Trịnh S, bà Lê Thị T2. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2023/DS-ST ngày 31/5/2023 của Tòa án nhân dân thị xã P. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần H. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Trịnh S. Công nhận cho ông S, bà T2 được quyền sử dụng diện tích đất diện tích 352,8m² thuộc các thửa đất sau: Thửa 188/3, diện tích 248,0m²; thửa 188/5, diện tích 42,3m²; thửa 188/2, diện tích 62,5m² theo Sơ đồ vị trí lập ngày 05/02/2024 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh B. Đối với diện tích đất 28,2m² thửa 173/2 và các thửa đất khác hiện ông S, bà T2 đang sử dụng, nếu không tranh chấp thì ông S, bà T2 có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để điều chỉnh biến động tăng diện tích sử dụng đất cho phù hợp với thực tế sử dụng đất.

[9]. Về chi phí tố tụng: Chi phí sao lục hồ sơ, đo vẽ, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tại cấp sơ thẩm là 11.900.000 đồng, tại cấp phúc thẩm là 8.700.000 đồng; tổng cộng 20.600.000 đồng thì ông H đã nộp 11.900.000 đồng còn ông S đã nộp 8.700.000 đồng. Do yêu cầu khởi kiện của ông Trần H không được chấp nhận nên ông H phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng, ông H phải nộp thêm 8.700.000 đồng để hoàn trả cho ông S.

[10]. Về án phí:

[10.1]. Án phí dân sự sơ thẩm: Yêu cầu khởi kiện của ông Trần H không được chấp nhận nên ông Trần H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch. Ông H đã trên 60 tuổi nên được miễn án phí theo quy định tại các Điều 12, 14 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

[10.2]. Án phí dân sự phúc thẩm: Yêu cầu kháng cáo của ông Trịnh S, bà Lê Thị T2 được chấp nhận nên ông S, bà T2 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Ông S, bà T2 đã trên 60 tuổi và có đơn xin miễn án phí và đã được Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận là phù hợp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 2 Điều 308; khoản 2 Điều 148; các Điều 26, 35, 39, 227, 228, 229, 271, 272, 273, 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 175 của Bộ luật Dân sự; Điều 95 và Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; các Điều 12, 14, 26, 27, 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Trịnh S và bà Lê Thị T2. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2023/DS-ST ngày 31 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã P.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Trần H về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” đối với ông Trịnh S.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Trịnh S về việc công nhận cho vợ chồng ông S, bà T2 được quyền sử dụng diện tích đất 352,8m² thuộc các thửa đất sau: Thửa 188/3, diện tích 248,0m²; thửa 188/5, diện tích 42,3m²; thửa 188/2, diện tích 62,5m² theo Sơ đồ vị trí lập ngày 05/02/2024 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh B. Đất này hiện ông Trần H đang đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 169337 ngày 26/10/1998 do UBND huyện T (nay là thị xã P) cấp.

Ông Trịnh S, bà Lê Thị T2 có quyền, nghĩa vụ liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để điều chỉnh biến động tăng diện tích đất được công nhận. Đối với diện tích đất 28,2m² thuộc thửa 173/2 và các thửa đất khác hiện ông S, bà T2 đang sử dụng và chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nếu không tranh chấp thì ông S liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để kê khai đăng ký xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc điều chỉnh biến động tăng diện tích sử dụng vào các thửa đất thuộc quyền sử dụng của ông S, bà T2 liền kề.

Kiến nghị Cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh biến động trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 169337 ngày 26/10/1998 do UBND huyện T (nay là thị xã P) cấp cho ông Trần H theo diện tích đất thực tế mà ông H đang sử dụng tại thửa 188, Tờ bản đồ số 05 xã C, thị xã P. Ông Trần H phải có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để điều chỉnh biến động giảm diện tích đất tại thửa 188, Tờ bản đồ số 05 xã C, thị xã P cho phù hợp với diện tích đất mà thực tế ông H đang sử dụng.

3. Về chi phí tố tụng: Chi phí sao lục hồ sơ, đo vẽ, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tổng cộng là 20.600.000 đồng thì ông Trần H phải chịu và ông H đã nộp 11.900.000 đồng, còn ông Trịnh S đã nộp 8.700.000 đồng. Ông Trần H phải nộp tiếp 8.700.000 đồng (Tám triệu, bảy trăm ngàn đồng) để hoàn trả cho ông Trịnh S.

4. Về án phí:

4.1. Án phí dân sự sơ thẩm: Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho ông Trần H.

4.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trịnh S và bà Lê Thị T2 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có quyền thỏa thuận thi hành án, 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 (11/3/2024).

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKS nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu;
- VKS nhân dân thị xã P;
- Chi cục THADS thị xã P;
- TAND thị xã P;
- Tổ HC-TP (VP);
- Lưu hồ sơ

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

Nguyễn Minh Châu