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: 96/2021/DS-PT Ngày 14-12-2021 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 Trương Văn Tâm
Ông Đặng Đức Hào

- 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 Bùi Thị Doan - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 10 và 14 tháng 12 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 85/2021/TLPT-DS ngày 05 tháng 10 năm 2021 về "Tranh chấp quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2021/DS-ST ngày 07 tháng 6 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 93/2021/QĐXXPT-DS ngày 05 tháng 11 năm 2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số 95/2021/QĐ-PT ngày 19 tháng 11 năm 2021, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Đặng Thị T sinh năm 1967.
Địa chỉ: Tổ M, ấp B, xã L, thành phố R, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (vắng mặt).

- *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị Thu N, sinh năm 1965.
Địa chỉ: Tổ M, ấp B, xã L, thành phố R, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (có mặt).

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:*
1. Bà Trần Thị H, sinh năm 1959.
Địa chỉ: Tổ C, ấp N, xã L, thành phố R, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (vắng mặt); .

2. Ngân hàng N.
Người đại diện theo ủy quyền: Bà Trần Thị Đoan T, Giám đốc Phòng Giao dịch H (vắng mặt);

- *Người làm chứng*: Bà Đào Thị X, sinh năm 1965.
Địa chỉ: Ấp B, xã L, thành phố R, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (vắng mặt).

- *Người kháng cáo*: Bà Đặng Thị T – Nguyên đơn.

Bà Nguyễn Thị Thu N – Bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Đặng Thị T trình bày:

Thửa đất số 89/675,1m^2 tờ bản đồ số 10, xã L, thành phố R, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (sau đây gọi tắt là thửa 89) trước đây là của vợ chồng ông Đinh Công T (đã chết) và bà Trần Thị H. Sau khi ông T, bà H chuyển nhượng một phần diện tích cho bà Nguyễn Thị Thu N (thửa 108), phần còn lại là thửa 89 ông T, bà H chuyển nhượng cho bà Đào Thị X. Năm 2012, bà Đào Thị X chuyển nhượng lại cho bà T.

Trên thửa 89 của ông T, bà H có 01 căn nhà cấp 4. Giữa phần đất chuyển nhượng cho bà N với căn nhà ông T, bà H có một khoảng đất trống chiều ngang khoảng 0,5m ông T bà H chừa lấy gió, ánh sáng, mở cửa sổ và làm lối đi ra phần nhà phía sau. Sau này, khi ông T, bà H chuyển nhượng nhà đất thửa 89 cho bà X thì hiện trạng sử dụng vẫn không thay đổi.

Trước khi bà X nhận chuyển nhượng đất, bà N có làm mái vòm vách lửng nối liền căn nhà của bà N kéo thẳng về hướng Tỉnh lộ 52. Sau khi nhận chuyển nhượng đất, bà X cơi nới căn nhà về phía trước Tỉnh lộ 52 và về phía sau đất, bít cửa sổ ở phần diện tích đất 0,5m chiều ngang nhưng vẫn sử dụng phần đất này để đi ra nhà phía sau. Bà X có xây dựng thêm bức tường về hướng Tỉnh lộ 52, bức tường này sát với tường nhà của bà N.

Bà T nhận chuyển nhượng nhà đất từ bà X và vẫn để nguyên hiện trạng nhà đất, không xảy ra tranh chấp. Năm 2019, Nhà nước thu hồi một phần đất làm Tỉnh lộ 52, nhà bà T và bà N đều đập bỏ để xây mới. Nhà bà T xây dựng trước trên vị trí của căn nhà cũ, bà N xây dựng sau đã xây lấn sang phần đất 0,5m chiều ngang nên dẫn đến tranh chấp.

Tại đơn khởi kiện ngày 22-10-2019, bà T yêu cầu bà N trả lại phần đất lấn chiếm 6,36 m^2 (0,5m x 12,73m) thuộc thửa số 89. Sau khi có Sơ đồ vị trí do Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu lập ngày 15-3-2021, bà T xác định lại yêu cầu khởi kiện là buộc bà N phải tháo dỡ kiến trúc, tài sản trên diện tích đất lô C2/3,9m^2 thuộc thửa 89 mà bà N đã lấn chiếm để trả lại cho bà T diện tích đất này.

- Bị đơn bà Nguyễn Thị Thu N trình bày:

Năm 1993, bà N nhận chuyển nhượng của ông Đinh Công T (đã chết) diện tích đất 40m^2 (04m x 10m), theo "Giấy sang nhượng đất" không đề ngày tháng năm và "Tờ nhượng đất" ngày 07-11-1993. Sau khi bà N thanh toán trước một phần tiền thì ông T và bà N đến thực địa để cắm cọc giao đất cho bà N là 04m chiều ngang tính từ sát nhà ông T. Tuy nhiên, khi cắm cọc thì ông Trần Văn Đ (nay đã chết), là chủ sử dụng đất liền kề tranh chấp vì cho rằng nếu bà N sử dụng đúng mốc cắm của ông T thì lấn vào đất ông Đ. Ông T lúc này xác định lời ông Đ nói là đúng. Do ông T không đủ 04m đất chiều ngang giao cho bà N nên bà N thỏa thuận nhận chuyển nhượng thêm của ông Đ 01m chiều ngang nối với chiều ngang đất nhận chuyển nhượng của ông T, theo "Biên nhận" ngày 07-11-1993. Chiều ngang 01m đất nhận chuyển nhượng của ông Đ là từ trước ra sau, còn

chiều sâu đất thì cùng chiều sâu đất nhận chuyển nhượng của ông T. Cộng hai phần đất nhận chuyển nhượng của ông T và ông Đ thì có chiều ngang là khoảng 4,5m, chiều sâu là 10m.

Sau đó, bà N có thỏa thuận không bằng văn bản với ông T để nhận chuyển nhượng thêm 04m chiều sâu. Do vậy giữa bà với ông T - bà H (vợ ông T) thống nhất gộp việc chuyển nhượng lại bằng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22-11-2001.

Sau khi bà thanh toán trước một phần tiền cho ông Đ thì bà về xây dựng nhà trên diện tích đất 04m chiều ngang tính từ giáp đất ông Đ trở về đất ông T, chừa 0,5m chiều ngang tiếp giáp đất ông T để làm cửa sổ và thông gió.

Trên thửa 89 trước đây khi ông T bà H chưa chuyển nhượng cho ai thì có căn nhà cấp 4. Nhà bà N và nhà ông T có chiều ngang theo một đường thẳng tiếp giáp Tỉnh lộ 52. Sau đó, bà N có làm một mái vòm vách lửng, nối nhà bà N. Bà X nhận chuyển nhượng nhà đất của bà H, ông T thì có xây nhà nối tiếp nhà cũ bà H về hướng Tỉnh lộ. Khi bà X xây bức tường tiếp giáp đất bà thì bà biết bà X lấn đất của bà nhưng trước đó có thông tin nhà nước thu hồi đất nên bà không tranh chấp gì.

Bà H không thừa nhận chữ viết và chữ ký của ông T trong các chứng cứ do bà N cung cấp là "Giấy sang nhượng đất" không đề ngày tháng năm và "Tờ nhượng đất" ngày 07-11-1993 nhưng bà N không yêu cầu Tòa án trưng cầu giám định.

Do bà N chưa sang tên phần đất mua của ông T, bà H từ năm 1993 nên ngày 22-11-2001, các bên thống nhất lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại nhà bà H, ông T. Sau đó, bà H, ông T giao bản chính Hợp đồng và giấy tờ đất bản chính cho bà N để bà N tự đi làm thủ tục tách thửa sang tên. Bà N đã nộp vào Cơ quan nhà nước có thẩm quyền các giấy tờ này. Khi Cơ quan nhà nước xuống đo đạc làm thủ tục cấp giấy thì bà N chỉ ranh phần đất yêu cầu được cấp giấy là theo hiện trạng nhà xây của bà N cộng với phần đất chiều ngang 0,5m. Bà N được Ủy ban nhân dân thị xã R (nay là thành phố R) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 04-02-2002, diện tích đất 88,2m^2 thửa 71, tờ bản đồ 31.

Thời gian sau này (bà không nhớ cụ thể), Nhà nước đo đạc lại bản đồ, bà N đi làm thủ tục xin cấp đổi và được Ủy ban nhân dân thị xã R (nay là thành phố R) cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 09-11-2004 với diện tích đất thửa 108, tờ bản đồ số 10 là 77,3 m^2.

Từ khi nhận chuyển nhượng đất đến khi xây dựng nhà, đập nhà cũ, xây dựng nhà mới vào năm 2019 thì bà N vẫn xây dựng nhà theo vị trí cũ. Bà N sử dụng đất không hề gặp tranh chấp cho đến khi bà T tranh chấp khởi kiện bằng vụ án này. Bà N không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà T. Bà không có yêu cầu gì trong vụ kiện.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị H trình bày:

Bà và ông Đinh Công T (đã chết) là vợ chồng. Nguồn gốc diện tích đất thửa 89 và 108 của bà Đặng Thị T và bà Nguyễn Thị Thu N trước đây đều là của vợ chồng bà. Bà và ông T chuyển nhượng đất cho bà N trước, phần diện tích đất còn lại tiếp tục sử dụng sau vài năm mới chuyển nhượng lại cho bà Đào Thị X, sau này bà X chuyển nhượng lại cho bà T. Bà và ông T chuyển nhượng cho bà N diện tích đất chiều ngang khoảng 04m, còn chiều sâu bà không nhớ. Chứng cứ thể hiện việc

chuyển nhượng giữa vợ chồng bà với bà N chỉ có Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22-11-2001. Ông T không viết, ký, ghi họ tên vào trong "Giấy sang nhượng đất" không đề ngày tháng năm và "Tờ nhượng đất" ngày 07-11-1993 do bà N cung cấp. Hai giấy tay này không phải là chứng cứ thể hiện việc chuyển nhượng đất của vợ chồng bà cho bà N. Khi giao đất cho bà N thì các bên có cắm mốc. Mốc đất giao cho bà N chiều ngang tính từ cách vách nhà vợ chồng bà 0,5m. Bà N chính là người tự đi làm thủ tục tách thửa sang tên giấy tờ đất. Bà H phủ nhận lời trình bày của bà N cho rằng ông T có thừa nhận với bà N và ông Trần Văn Đ là chuyển nhượng đất thiếu chiều ngang.

Trên phần đất sau này chuyển nhượng cho bà X trước đây có căn nhà cấp 4 của bà H, ông T. Giữa căn nhà của bà và nhà bà N có một khoảng đất trống chiều ngang khoảng 0,5m bà H, ông T chừa để lấy gió và ánh sáng, làm khoảng không để mở cửa sổ và cũng sử dụng để làm lối đi ra phần nhà sau của vợ chồng bà. Hiện trạng này giữ nguyên và chuyển nhượng lại nhà đất cho bà X. Bà H không tranh chấp yêu cầu gì trong vụ án.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng N do bà Trần Thị Đoan T đại diện trình bày:

Ngày 04-3-2020, Ngân hàng N - Chi nhánh tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, Phòng giao dịch H (sau đây gọi tắt là Ngân hàng) ký kết với bà Nguyễn Thị Thu N Hợp đồng tín dụng số 6000- LAV- 202000394, theo đó Ngân hàng cho bà N vay số tiền 250.000.000 đồng, thời hạn vay 60 tháng. Ngân hàng đã giải ngân cho bà N. Để đảm bảo cho khoản vay, bà N thế chấp cho Ngân hàng quyền sử dụng diện tích đất 52,7m^2 thuộc thửa số 108 cùng tài sản gắn liền trên đất là căn nhà cấp 4, theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 2020-42/HĐTC ngày 04-3-2020. Quá trình thực hiện Hợp đồng bà N không vi phạm nghĩa vụ nên trong vụ án này Ngân hàng không tranh chấp và yêu cầu gì. Nếu Bản án của Tòa án giải quyết theo hướng ảnh hưởng đến tài sản thế chấp thì Ngân hàng sẽ khởi kiện bà N trong một vụ án khác.

- Người làm chứng bà Đào Thị X trình bày: Bà với bà Đặng Thị T và bà Nguyễn Thị Thu N không có mối quan hệ gì. Bà là người chuyển nhượng thửa đất 89 cho bà T, còn bà N là hàng xóm của bà.

Trước đây, ông Đinh Công T (nay đã chết) và bà Trần Thị H có chuyển nhượng cho bà N một phần diện tích đất để bà N xây dựng quán bán cà phê. Phần diện tích còn lại có căn nhà cấp 4 trên đất (thửa 89), vợ chồng bà H chuyển nhượng hết cho bà. Khi bà nhận chuyển nhượng thì ranh giới giữa phần đất bà nhận chuyển nhượng và phần đất của bà N chính là tường xây nhà bà N. Bà X nhận chuyển nhượng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà không đo đạc. Khi bà X về sử dụng đất thì giữa tường nhà bà N với tường nhà xây của bà H, ông T có khoảng đất trống chiều ngang khoảng 01m để làm khoảng không thông thoáng và mở cửa sổ. Sau khi bà nhận chuyển nhượng thì bà đã sửa chữa lại căn nhà cũ, sử dụng khoảng đất trống tiếp giáp này để làm con đường đi ra phía sau đất và đi ra sau để vào nhà. Bà X có xây dựng thêm bức tường về hướng Tỉnh lộ 52, bức tường này với tường nhà của bà N là trùng nhau. Qúa trình sử dụng đất giữa bà và bà N không xảy ra

tranh chấp. Sau này (không nhớ thời gian cụ thể) bà đã chuyển nhượng nhà đất lại cho bà T theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không đo đạc.

Tại bản án dân sự sơ thẩm 18/2021/DS-ST ngày 07 tháng 6 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, đã tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Đặng Thị T về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất" với bà Nguyễn Thị Thu N.

Công nhận diện tích đất C2/3,9m2 thuộc thửa đất 89, tờ bản đồ số 10 xã H, thành phố B tại các điểm 7a-7-6F-10a-7a theo Sơ đồ vị trí khu đất do Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu lập ngày 15-3-2021, thuộc quyền sử dụng của bà Nguyễn Thị Thu N.

Buộc bà Nguyễn Thị Thu N có trách nhiệm giao trả lại cho bà Đặng Thị T số tiền 34.320.000 đồng là giá trị của diện tích đất 3,9m^2 nêu trên.

Các đương sự có trách nhiệm liên hệ Cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục điều chỉnh tăng, giảm quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật và theo Bản án của Tòa án.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phi đo đạc, định giá và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 21-6-2021, nguyên đơn bà Đặng Thị T nộp đơn kháng cáo, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng buộc bị đơn bà N phải tháo dỡ toàn bộ kiến trúc trên 3,9 m^2 đất của bà T tại thửa đất số 89, tờ bản đồ số 10, xã H, thành phố R, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu để trả lại đất cho bà T.

Ngày 22-6-2021, bị đơn bà Nguyễn Thị Thu N nộp đơn kháng cáo, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn bà Đặng Thị T vắng mặt không rõ lý do.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Thu N giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- 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 nguyên đơn và bị đơn 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. Bị đơn đã thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ tố tụng.

Nguyên đơn bà Đặng Thị T có kháng cáo và đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không rõ lý do nên bị coi như từ bỏ việc kháng cáo. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên quyết định của 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 nguyên đơn và bị đơn nộp trong thời hạn luật định nên được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Nguyên đơn bà Đặng Thị T có kháng cáo và đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không rõ lý do, nên bị coi như từ bỏ việc kháng cáo. Vì vậy, Hội đồng xét xử thống nhất áp dụng khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

[1.3] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị H và Ngân hàng N vắng mặt dù đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai. Do vậy, căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, xét xử vắng mặt các đương sự trên.

[2] *Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Thu N:*

[2.1] Trong vụ án này, ban đầu nguyên đơn bà T yêu cầu bị đơn trả lại diện tích 6,36 m^2 (ngang 0,5m, sâu 12,73m) thuộc thửa 89. Tuy nhiên, sau khi có kết quả đo đạc thể hiện tại Sơ đồ vị trí do Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu lập ngày 15-3-2021 (Bl 215) thì bà T đã thay đổi yêu cầu khởi kiện, chỉ yêu cầu bà N trả lại diện tích đất 3,9 m^2 (lô C2) mà bà N đã xây dựng nhà, còn diện tích đất 2,6 m^2 (lô C1) bà N không sử dụng nên bà T không yêu cầu Tòa án giải quyết. Bị đơn bà N cũng không có yêu cầu phản tố đối với diện tích đất 2,6 m^2 (lô C1) nêu trên. Do vậy, cấp sơ thẩm xác định diện tích đất tranh chấp trong vụ án là 3,9 m^2 (lô C2) là phù hợp với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và ý kiến của bị đơn.

[2.2] Bà N kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, vì theo bà N, phần đất tranh chấp 3,9 m^2 thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà, có nguồn gốc do bà nhận chuyển nhượng từ ông T, bà H vào năm 1993. Trước đây, khi xây dựng nhà, bà trừ 0,5 m ngang đất sát bức tường nhà ông T, bà H (sau này là của bà T) để mở cửa sổ và lấy ánh sáng. Chứng cứ bà cung cấp cho Tòa án là 01 Tờ nhượng đất viết tay ghi ngày 07-11-1993 (Bl 66) và 01 Giấy sang nhượng đất viết tay không ghi ngày tháng năm (Bl 65). Ngoài ra, bà N còn cung cấp cho Tòa án 01 tờ Biên nhận viết tay ngày 07-11-1993 giữa bà với ông Trần Văn Đ (Bl 64).

Xét lời khai và chứng cứ nêu trên của bà N thì thấy:

[2.3] Nguồn gốc thửa đất 108, tờ bản đồ số 10 xã H, thành phố R theo bà N khai là do bà nhận chuyển nhượng từ ông Đinh Công T vào năm 1993, theo Tờ nhượng đất ghi ngày 07-11-1993 (Bl 66) trong đó có nội dung: "*Ông Đinh Công T nhượng lại cho bà N một nền nhà diện tích 40 m^2 (chiều ngang 04m, chiều dài 10m), phía Đông giáp ranh ông Trần Văn Đ... với số tiền là 21 chỉ vàng 24K"*. Trước đó, giữa bà N và ông T còn ký với nhau 01 Giấy sang nhượng đất không ghi ngày tháng năm với nội dung: "*Tôi đứng tên dưới đây là Đinh Công T, đã đồng ý sang nhượng lại cho cô Nguyễn Thị Thu N một nền nhà với diện tích 4m chiều*

rộng "sát vách đến giáp ranh", chiều dài 10m "đo từ lan can vô" với giá 16 chỉ vàng. Sau này các con tôi không được quyền lấy lại". (Bl 65). Nhưng do vợ ông T là bà H không đồng ý với giá 16 chỉ vàng nên hai bên thỏa thuận lại giá 21 chỉ vàng và viết lại Tờ nhượng đất ngày 07-11-1993 (Bl 66) nêu trên.

Tuy nhiên, bà Trần Thị H (vợ ông Đinh Công T hiện đã chết) không thừa nhận nội dung và chữ ký của ông T tại 02 tờ giấy nêu trên. Bà N cũng không yêu cầu giám định chữ ký của ông T tại các chứng cứ mà mình cung cấp. Bà H khẳng định ông T không ký vào các tờ giấy viết tay trên, việc chuyển nhượng đất giữa vợ chồng bà với bà N chỉ được thể hiện tại hợp đồng chuyển nhượng do vợ chồng bà cùng ký với bà N tại Ủy ban nhân dân xã H năm 2001, chiều ngang phần đất chuyển nhượng cho bà N là 4m, chiều dọc bà không nhớ.

Xét, các tờ giấy trên không có người làm chứng, không có chứng thực của Cơ quan có thẩm quyền, không được bên chuyển nhượng (bà H) thừa nhận; nội dung không rõ ràng, chỉ ghi nhận kích thước chiều ngang, chiều dọc phần đất mà ông T chuyển nhượng cho bà N là 4m x 10m, không xác định rõ chiều ngang 4m này tính từ mốc nào đến mốc nào. Các thông tin về thời gian ghi trên các tờ giấy trên cũng có sự mâu thuẫn, không lô gích. Vì thế, Hội đồng xét xử không thể căn cứ vào các chứng cứ trên để xác định kích thước, diện tích đất mà bà N nhận chuyển nhượng từ ông T, bà H năm 1993.

[2.4] Bà N khai phần đất mua của ông T, bà H không đủ 4m ngang nên bà có mua thêm của ông Trần Văn Đ 1m ngang đất theo giấy Biên nhận ngày 07-11-1993 (Bl 64). Tuy nhiên, tờ Biên nhận này được viết tay, chỉ có chữ ký ghi tên bà N và ông Đ, ngoài ra không có ai làm chứng, không có sự xác nhận nào khác. Nay bà N khai ông Đ đã chết, không biết vợ con ông Đ ở đâu nên không có căn cứ xác định tính xác thực của giấy biên nhận này. Mặt khác, nếu việc này là có thật thì khi làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 108, bà N phải yêu cầu ông Đ tách 1m ngang đất này để nhập vào phần đất mà bà đã mua của ông T, bà H, nhưng trên thực tế bà N không làm như vậy. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà N khai năm 1993, bà xây dựng căn nhà trên phần đất chiều ngang mặt tiền Tỉnh lộ 52 là 4m tính từ giáp ranh đất ông Đ, trừ ra 0,5m giáp ranh đất ông T (nghĩa là sử dụng hết 1m ngang đất mua của ông Đ), nhưng bà chưa làm thủ tục tách phần đất này từ thửa đất của ông Đ để nhập vào thửa 108. Nếu lời khai này là đúng thì trong diện tích căn nhà bà N đang ở có 01 m ngang vẫn thuộc thửa đất liền kề (thửa 96). Điều này là hoàn toàn không có căn cứ vì theo kết quả đo đạc thể hiện toàn bộ diện tích căn nhà của bà N nằm hoàn toàn trong thửa 108, không có phần nào chồng lấn sang thửa 96. Do vậy, lời khai và chứng cứ bà N đưa ra về việc nhận chuyển nhượng thêm 1m ngang đất của ông Đ là không có căn cứ nên không được chấp nhận.

[2.5] Căn cứ hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa 108 mà cấp sơ thẩm thu thập tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố R, thì nguồn gốc thửa 108 là do bà N nhận chuyển nhượng từ ông T, bà H theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 22-11-2001, có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã H. Hợp đồng này cũng được cả bà N và bà H thừa nhận là được lập để ghi nhận việc chuyển nhượng đất giữa hai bên từ năm 1993. Vì vậy, đây được xác

định là căn cứ pháp lý về việc chuyển nhượng đất giữa hai bên (Bl 159). Theo Sơ đồ vị trí do Phòng địa chính thị xã R lập ngày 21-12-2001 do chính bà N chỉ ranh để làm căn cứ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà N (Bl 160), phần đất bà N nhận chuyển nhượng từ ông T, bà H có kích thước chiều ngang mặt tiền đường Tỉnh lộ 52 là 4m, mặt hậu là 5m, hoàn toàn phù hợp với kích thước chiều ngang 4m ghi trong 02 tờ giấy sang nhượng mà bà N cung cấp và lời khai của bà H, không phải là 4,5m như bà N khai. Vì vậy, Hội đồng xét xử có đủ căn cứ kết luận: Năm 1993, bà N nhận chuyển nhượng từ ông T, bà H diện tích đất có chiều ngang mặt tiền đường Tỉnh lộ 52 là 4m, chiều ngang mặt hậu là 5m, hai cạnh bên một cạnh 18,7m, một cạnh 18,3m. Bà N đã sử dụng phần đất này để xây dựng nhà ở ổn định từ năm 1993 đến năm 2019 mới đập để xây lại nhà mới.

[2.6] Trong khi đó, hiện trạng căn nhà bà N xây dựng mới năm 2019 có chiều ngang là 4,33 m, dư 0,33m chiều ngang so với phần được cấp giấy. Theo Sơ đồ vị trí đất tranh chấp, giữa phần đất bà N sử dụng và thửa giáp ranh bên phải nhìn từ Tỉnh lộ 52 vào (Thửa 96) không có chồng lấn ranh. Ranh giới thửa 108 của bà N theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bản đồ địa chính xã H trùng với ranh đất mà bà T đã chỉ. Vì vậy, đủ căn cứ kết luận bị đơn đã xây dựng nhà không đúng ranh giới và diện tích đất đã được Nhà nước công nhận, lấn sang thửa 89 của nguyên đơn với diện tích 3,9 m^2 đúng như cấp sơ thẩm đã nhận định.

[2.7] Đối với thửa 89 của nguyên đơn: Năm 1999, ông T, bà H chuyển nhượng cho bà X phần đất còn lại của thửa 71 (trừ phần chuyển nhượng cho bà N). Khi chuyển nhượng, các bên có tiến hành đo đạc và lập Sơ đồ vị trí ngày 20-01-2000 (Bl 169). Theo sơ đồ này thể hiện phần đất bà X nhận chuyển nhượng có chiều ngang mặt tiền đường Tỉnh lộ 52 là 6,5m. Tuy nhiên, theo lời khai của bà X và bà H thì thời điểm bà X nhận chuyển nhượng phần đất này thì bà N đã xây dựng nhà ở ổn định rồi và ông T, bà H chuyển nhượng toàn bộ phần còn lại (trừ phần đã chuyển nhượng cho bà N làm nhà năm 1993) cho bà X, bao gồm cả phần đất trống 0,5m chiều ngang mà ông T, bà H trừ lại làm lối đi, mở cửa sổ và thông gió. Bà H cũng xác nhận rõ khi chuyển nhượng cho bà N 4m thì ranh giới được xác định là từ cách bờ tường nhà bà 0,5m đến giáp ranh đất ông Đ, vợ chồng bà không chuyển nhượng phần 0,5m chiều ngang này cho bà N. Do vậy, có đủ căn cứ kết luận, toàn bộ phần đất còn lại của thửa 71 (cũ) (sau khi trừ phần 4m bà N đã mua và xây nhà) thuộc quyền sử dụng của ông T, bà H sau đó chuyển nhượng lại cho bà X, bà X chuyển nhượng lại cho bà T.

Mặt khác, theo sơ đồ vị trí ngày 15-3-2021 (Bl 215) thì ranh giới giữa thửa 89 và 108 ở phần tranh chấp (ranh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn và bị đơn) trùng với ranh giới nguyên đơn xác định. Theo ranh giới này thì chiều ngang mặt tiền thửa 89 được xác định từ điểm số 6F đến điểm 11, gồm: 6,33m + 0,17m + 0,33m = 6,83m, bao gồm cả phần 0,33m ngang (3,9 m^2) đang tranh chấp. Điều này hoàn toàn phù hợp với biên bản kiểm đếm tài sản về đất đai, nhà ở … làm căn cứ thu hồi, bồi thường đất của Ủy ban nhân dân thành phố R ngày 02-02-2018 (Bl 196), trong đó thể hiện chiều ngang đất mặt tiền của thửa 89 là 6,8m, còn chiều ngang mặt tiền của thửa 108 là 4m (Bl 187). Bà T và bà N đều ký vào các biên bản này mà không có ý kiến gì khác. Sau đó, khi nhận tiền bồi

thường theo kết quả kiểm đếm trên, bà N cũng thừa nhận không có thắc mắc, khiếu nại gì.

[2.8] Về quá trình chiếm hữu, sử dụng phần đất 3,9 m^2 tranh chấp:

Từ lời khai thống nhất của bà H, bà X và bà T, đối chiếu với các bức ảnh chụp hiện trạng căn nhà cũ của bị đơn trước khi xây dựng mới như hiện tại (Bl 22, 23) thì thấy: Phần đất tranh chấp 3,9 m^2 là một phần của diện tích đất trống nằm giữa hai căn nhà cũ của nguyên đơn và bị đơn (có chiều ngang là 0,5m). Trước khi bà N xây nhà mới vào năm 2019, phần đất này được nguyên đơn sử dụng làm lối đi ra phía sau nhà (do nhà nguyên đơn có hình chữ L tiếp giáp với phần đất này), mở cửa sổ và thông gió. Việc sử dụng này là liên tiếp từ thời điểm ông T, bà H đến bà X và bà T. Khi bà X sửa nhà tuy có bít cửa sổ nhưng vẫn dùng làm lối đi. Bà X còn xây 01 bức tường trên phần đất tranh chấp áp sát vào tường nhà bà N và lợp mái tôn để kinh doanh vật liệu xây dựng, bà N biết rõ nhưng không phản đối hay tranh chấp (bà N thừa nhận tại phiên tòa phúc thẩm). Khi bà T xây dựng nhà mới vào năm 2019, do bị bà N ngăn cản, tranh chấp nên bà T mới chừa lại phần đất 0,5m ngang trên để mở cửa sổ, thông gió và làm lối đi ra phía sau như trước đây. Điều này cho thấy việc chiếm hữu, sử dụng phần đất 3,9m^2 của nguyên đơn và các chủ cũ của thửa 89 là công khai, liên tục từ trước đến nay.

Còn bị đơn bà N cũng khai khi làm nhà, bà trừ 0,5m ngang tranh chấp để mở cửa sổ và thông gió cho nhà bà và nhà ông T, nhưng lời khai này không được bà H, bà X và bà T thừa nhận, không có chứng cứ nào khác chứng minh. Khi bà X xây bức tường trên đất tranh chấp, sát với bức tường nhà bà N, bà N cũng không phản đối hay tranh chấp. Khi chỉ ranh đất để tách thửa năm 2001, bà N cũng không chỉ ranh phần đất này nên trong sơ đồ vị trí chỉ thể hiện chiều ngang phần đất bà nhận chuyển nhượng từ ông T, bà H là 4m tính từ ranh giới đất ông Đ. Năm 2018, khi Nhà nước tiến hành đo đạc, kiểm đếm tài sản để thu hồi và bồi thường, bà N cũng không chỉ ranh phần đất tranh chấp nên chỉ được bồi thường với kích thước chiều ngang là 4m. Vì vậy, Hội đồng xét xử có đủ căn cứ kết luận: Trước năm 2019, chỉ có nguyên đơn và chủ cũ của thửa 89 sử dụng phần đất tranh chấp, còn bị đơn hoàn toàn không sử dụng phần đất này.

[2.9] Khi bị đơn xây nhà mới vào năm 2019 và lấn sang phần đất tranh chấp, nguyên đơn đã phát hiện và phản đối, sau đó khiếu nại ra Ủy ban nhân dân xã H. Sau khi Ủy ban nhân dân xã hòa giải và yêu cầu các bên giữ nguyên hiện trạng, bà N không chấp hành mà vẫn tiếp tục xây dựng nhà và hoàn thiện như hiện trạng. Do vậy, bà T đã khởi kiện tại Tòa án. Như vậy, bà T đã bảo vệ quyền sử dụng đất của mình theo đúng quy định của pháp luật.

[2.10] Từ những căn cứ và phân tích trên, Hội đồng xét xử thống nhất kết luận: Phần đất 3,9 m^2 thuộc quyền sử dụng hợp pháp của nguyên đơn. Bị đơn xây dựng nhà không tuân thủ theo ranh giới đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, lấn sang phần đất thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn. Vì vậy, việc nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại 3,9 m^2 đất tranh chấp (lô C2) là có căn cứ. Tuy nhiên, do thực tế hiện nay, bị đơn đã xây dựng nhà kiên cố (3 tầng) trên đất tranh chấp, phần tranh chấp có diện tích rất nhỏ so với kết cấu chung của ngôi

nhà. Nếu buộc bị đơn tháo dỡ phần nhà xây dựng trên đất lấn chiếm thì sẽ phá hủy kết cấu chung của ngôi nhà, gây khó khăn cho việc thi hành án. Vì vậy, cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn hoàn trả bằng giá trị diện tích đất tranh chấp 3,9 m^2 theo giá đã được Hội đồng định giá kết luận là phù hợp quy định pháp luật. Hội đồng xét xử phúc thẩm thống nhất chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên quyết định bản án sơ thẩm.

[3] *Về án phí sơ thẩm và chi phí tố tụng*: Cấp sơ thẩm đã giải quyết đúng quy định pháp luật nên cần giữ nguyên.

[4] *Về án phí phúc thẩm:*

Sung vào công quỹ Nhà nước số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm mà bà Đặng Thị T đã nộp.

Kháng cáo của bị đơn bà N không được chấp nhận nên bà N phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 296, Điều 312 Bộ luật tố tụng dân sự;

Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Đặng Thị T.

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

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Thu N, giữ nguyên bản án sơ thẩm:

Căn cứ Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 157, 165, Điều 227, Điều 228, Điều 229 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 166 Luật đất đai; Điều 18, Điều 26, Điều 27, Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Đặng Thị T về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất" với bà Nguyễn Thị Thu N đối với diện tích đất 3,9 m^2.

Công nhận diện tích đất 3,9m^2 (lô C2) thuộc thửa đất 89 tờ bản đồ số 10 tọa lạc tại xã H, thành phố R, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu tại các điểm 7a-7-6F-10a-7a theo Sơ đồ vị trí khu đất do Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu lập ngày 15-3-2021, thuộc quyền sử dụng của bà Nguyễn Thị Thu N.

Buộc bà Nguyễn Thị Thu N trả lại cho bà Đặng Thị T số tiền 34.320.000 (ba mươi bốn triệu ba trăm hai mươi nghìn) đồng là giá trị của diện tích đất 3,9m^2 nêu trên.

Các đương sự có trách nhiệm liên hệ Cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục điều chỉnh tăng, giảm diện tích quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật và theo Bản án của Tòa án, đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy

ban nhân dân thị xã R (nay là thành phố R), tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu cấp cho hộ bà Đào Thị X vào ngày 16-4-2004, cập nhật quyền sử dụng đất đứng tên bà Đặng Thị T vào ngày 24-12-2012 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân thị xã R (nay là thành phố R), tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu cấp cho bà Nguyễn Thị Thu N vào ngày 09-11-2004;

(Kèm theo Bản án là Sơ đồ vị trí khu đất do Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu lập ngày 15-3-2021)

2. Về chi phí sao lục tài liệu, đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tranh chấp là: 8.301.077 (tám triệu ba trăm lẻ một nghìn không trăm bảy mươi bảy) đồng, bà Nguyễn Thị Thu N phải nộp. Do bà Đặng Thị T đã nộp trước nên bà Nguyễn Thị Thu N có trách nhiệm trả lại khoản tiền này cho bà Đặng Thị T.

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.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thị Thu N phải nộp 1.716.000 (một triệu bảy trăm mười sáu nghìn) đồng;

Hoàn trả cho bà Đặng Thị T số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0000895 ngày 06-11-2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố R, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Sung vào công quỹ Nhà nước 300.000 (ba trăm ngàn) đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm bà Đặng Thị T đã nộp, theo biên lai thu tiền số 0003768 ngày 22-6-2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố R, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

Bà Nguyễn Thị Thu N phải nộp 300.000 (ba trăm ngàn) đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền 300.000 (ba trăm ngàn) đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp, theo biên lai thu tiền số 0003771 ngày 22-6-2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố R, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. Bà N đã nộp xong án phí phúc thẩm.

5. Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (14-12-2021).

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;

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

- Sở Tư pháp tỉnh BR-VT;
- TAND Tp. Bà Rịa, tỉnh BR-VT;
- VKSND Tp. Bà Rịa, tỉnh BR-VT;
- Chi cục THADS TP R, tỉnh BR-VT;
- Các đương sự;
- Lưu: Tòa Dân sự, Hồ sơ vụ án.

(Đã ký)

Cao Minh Vỹ