TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập – Tự do – Hạnh Phúc**

Quyết định giám đốc thẩm
Số: 282/2023/DS-GĐT
Ngày: 17/11/2023
V/v: *Tranh chấp quyền sử dụng đất.*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

ỦY BAN THẨM PHÁN TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Thành phần Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Văn Khoa.

Các thẩm phán: Ông Võ Văn Cường.

Bà Huỳnh Thanh Duyên.

***Thư ký phiên tòa*:** Ông Trịnh Xuân Luyến- Thẩm tra viên Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa*:** Bà Phạm Thị Thanh Hoa – Kiểm sát viên.

Ngày 17/11/2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã mở phiên tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án dân sự về "*Tranh chấp quyền sử dụng đất*", giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn**:

1.1. Ông Nguyễn Đình P, sinh năm 1955.

1.2. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1955.

Cùng địa chỉ: Số A N, Phường I, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

2. **Bị đơn**:

2.1. Ông Trần Đình L, sinh năm 1945.

2.2. Bà Phạm Thị M, sinh năm 1945.

Cùng địa chỉ: Số E C, Phường H, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

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

3.1. Ông Trần Đình H1, sinh năm 1973.

3.2. Ông Trần Anh T, sinh năm 1976.

3.3. Bà Trần Thị Thanh T1, sinh năm 1978.

Cùng địa chỉ: Số E C, Phường H, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Nguyên đơn ông Nguyễn Đình P và bà Nguyễn Thị H có người đại diện theo ủy quyền ông Trần Quốc C trình bày:

Nguồn gốc nhà, đất tại thửa đất số 62, tờ bản đồ số 09, Phường H, thành phố V, diện tích 390m^2 thuộc quyền sử dụng đất của ông Trần Văn G. Năm 1977, ông G tặng cho ông Nguyễn Quý T2 căn nhà số D đường N (sau đổi thành 48/41 đường L và hiện nay là số E đường C), có xác nhận của Ban quản lý nhà cửa thành phố V ngày 15/9/1977, với diện tích đất kèm theo căn nhà mô tả trong "Giấy cam kết cho đứt nhà đất" là 14m x 29m. Năm 1985, ông Nguyễn Quý T2 chuyển nhượng nguyên thửa cho ông Nguyễn Đình P và bà Nguyễn Thị H diện tích 14m x 29m. Lúc này căn nhà chỉ còn khung và nền nhà. Khi chuyển nhượng hai bên có lập giấy tay ngày 17/01/1985 và ông T2 có giao giấy tờ gốc của ông G cho ông P, bà H. Ngày 29/7/1986, ông P được Sở xây dựng cấp phép xây dựng căn nhà trên và ngày 19/9/1986, được cấp giấy xác nhận chủ quyền căn nhà số D đường L, nhà cấp 4, diện tích xây dựng là 50m^2.

Năm 1989, khi nhà nước cho đăng ký kê khai, ông Nguyễn Đình P kê khai tại Ủy ban nhân dân Phường H2, thành phố V thửa đất số 62, tờ bản đồ số 09 tọa lạc tại địa chỉ số D đường L, diện tích 390m^2 đất thổ cư và đã nộp thuế đất từ năm 1993 đến nay. Năm 1997, ông Trần Đình L và bà Phạm Thị M có đất giáp ranh thuộc thửa 63, tờ bản đồ số 09 xây dựng bờ rào giáp thửa đất của ông P, bà H có lấn một phần khoảng 40m^2 có chiều ngang 1,9m, chiều dài khoảng 22m sang thửa đất số 62 của ông P, bà H. Đồng thời, tại thời điểm đó ông L cũng lấn chiếm phần diện tích đất ở phía đuôi hình chóp nón thửa đất của ông P có diện tích khoảng hơn 20m^2. Lúc đó ông P có làm đơn khiếu nại đến Ủy ban nhân dân Phường H2 và được hòa giải nhưng không thành. Ngày 25/8/2012, ông P có thuê Công ty cổ phần Đ1 đo đạc diện tích đất thửa 62 của ông P thì được biết diện tích còn lại là 308,7m^2, hình thể còn lại của thửa đất là hình chữ nhật. Ngày 17/9/2012, ông P có đơn yêu cầu Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố V đo đạc lại, kết quả diện tích cũng là 308,7m^2. Kết quả đo đạc của hai cơ quan trên đều có sơ đồ vị trí, tọa độ, hình thể là hình chữ nhật giống nhau.

Ngày 11/9/2012, ông P yêu cầu Ủy ban nhân dân Phường H2 cung cấp bản đồ giải thửa lập năm 1989, tại bản đồ giải thửa này, thửa đất số 62 có diện tích là 390m^2, hình thể là hình ngũ giác. Đối chiếu giữa kết quả đo đạc của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất lập ngày 17/9/2012 và bản đồ giải thửa năm 1989 thì diện tích đất ông P bị thiếu phần phía sau giáp đất thửa số 62 của ông L, bà M và phần bên hông giáp lối đi vào nhà ông L, bà M. Sau đó, ông P yêu cầu Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cung cấp bản sao sơ đồ vị trí đất của ông L, bà M lập ngày 09/12/2009 và ráp sơ đồ của ông L cùng sơ đồ của ông P và bản đồ

giải thửa năm 1989 thì xác định được diện tích đất của ông P, bà H bị ông L, bà M chiếm dụng thành 02 (hai) phần: Phần hông có diện tích 21,4m^2, phần phía sau có diện tích 42m^2, tổng cộng là 63,4m^2. Ông P gửi đơn đến Ủy ban nhân dân Phường H2, thành phố V để giải quyết nhưng không hòa giải được vì bị đơn vắng mặt.

Ông P, bà H đã khởi kiện tại Tòa án yêu cầu ông L, bà M trả 63,4m^2 đất nêu trên cho ông bà và công nhận toàn bộ diện tích 372,1m^2 đất thuộc thửa 62, tờ bản đồ số 09, Phường H, thành phố V cho ông P, bà H (trong đó có 63,4m^2 đất đang tranh chấp với ông L, bà M).

Sau khi có kết quả đo vẽ, ông P, bà H đã thay đổi yêu cầu khởi kiện, xác định diện tích thực tế tranh chấp là 47,6m^2 ký hiệu là lô số 2 và lô số 5 (Theo trích đo bản đồ địa chính do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất lập ngày 16/11/2013) và rút yêu cầu Tòa án công nhận toàn bộ diện tích 372,1m^2 đất thuộc thửa đất số 62, tờ bản đồ số 09, Phường H, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cho ông P.

Nay ông P, bà H yêu cầu ông L, bà M trả cho ông P, bà H diện tích đất 47,6m^2 (trong đó lô số 2 có diện tích 34,1m^2 và lô số 5 có diện tích 13,5m^2, theo sơ đồ vị trí do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố V lập ngày 16/11/2013) thuộc thửa số 62, tờ bản đồ số 09, Phường H, thành phố V và buộc ông L, bà M tháo dỡ vật kiến trúc trên đất. Hai lô đất này trước đây ông P và bà H sử dụng. Từ năm 1997, ông L xây dựng tường rào lấn sang nên ông L chiếm dụng phần diện tích đất này để sử dụng đến nay.

Ông P, bà H đồng ý với kết quả định giá ngày 06/7/2018 của Tòa án và T3 đo bản đồ địa chính do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất lập ngày 16/11/2013, kết quả số hóa thửa đất số 62, 63 tờ bản đồ địa chính năm 1989 số I, Phường H, thành phố V của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B và Công văn số 2638/STNMT-CCQLĐĐ ngày 12/6/2017 của Sở T5.

Bị đơn ông Trần Đình L và bà Phạm Thị M trình bày:

Ông đồng ý với kết quả định giá ngày 06/7/2018 của Tòa án và T3 đo bản đồ địa chính do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất lập ngày 16/11/2013, kết quả số hóa thửa đất số 62, 63 tờ bản đồ địa chính năm 1989 số I, Phường H, thành phố V của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B và Công văn số 2638/STNMT-CCQLĐĐ ngày 12/6/2017 của Sở T5.

Nguồn gốc nhà, đất tại địa chỉ số E đường C, Phường H, thành phố V hiện nay thuộc thửa số 63, tờ bản đồ số 09 trước đây là của bà Nguyễn Thị S (số nhà D đường N, Khóm R, phường T, thị xã V) có giấy xác nhận chủ quyền của Công ty Q và phiếu tính diện tích đất là 1.542m^2. Ngày 23/3/1984, bà S bán toàn bộ nhà, đất trên cho vợ chồng ông. Ngày 07/4/1984, Công ty Q- Côn Đảo cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng nhà, đất cho vợ chồng ông đứng tên. Ngày 10/9/1989, Ủy ban nhân dân Phường H2, thành phố V cấp giấy chứng nhận đã

đăng ký ruộng đất số 310/ĐKRĐ cho bà Phạm Thị M thuộc thửa số 63, tờ bản đồ số 09 diện tích 1.477m^2. Ngày 16/3/1998, Ủy ban nhân dân tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L454222 cho bà Phạm Thị M diện tích 1.477m^2, trong đó có 150m^2 đất ở và 1.327m^2 đất nông nghiệp.

Năm 1985, gia đình ông có đặt 02 (hai) hàng đan bờ rào rộng khoảng 70cm (kích thước tấm đan 70cm x 70cm), dài từ ngoài vào trong 22m, một bên giáp ranh với đất ông Nguyễn Đ, ông Nguyễn Ngọc T4 và một bên giáp ranh đất ông P. Hàng đan giáp đất ông Đ, ông T4 gia đình ông L đã xây dựng còn hàng đan giáp đất ông P thì ông P tranh chấp muốn chiếm hết diện tích đất hàng đan là 15,3m^2 (thuộc lô số 4 theo Trích đo bản đồ địa chính do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố V lập ngày 16/11/2013). Những hàng đan này đã bị ông P tháo dỡ để xây tường theo ý ông P. Đối với phần diện tích ông đặt hàng đan làm đường đi này đã có Biên bản giải quyết của Ủy ban nhân dân Phường H2 ngày 09/01/1998, đơn trình bày của ông đã được quần chúng nhân dân và Ủy ban nhân dân Phường H2 xác nhận. Diện tích đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà vợ chồng ông được cấp nhỏ hơn so với diện tích thực tế ông nhận chuyển nhượng (1.542m^2) là 65m^2, so với diện tích thửa đất (1.669,9m^2) thiếu là 192,9m^2. Đất của ông có nguồn gốc hợp pháp, rõ ràng, quá trình sử dụng đã thực hiện đầy đủ thủ tục đăng ký đất đai theo quy định của pháp luật và được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp. Gia đình ông nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ năm 1984, gia đình ông P có giấy tờ về nhà cuối năm 1986, ông P không có giấy tờ mua bán nên không thể xác định thời điểm ông P nhận chuyển nhượng. Tổng diện tích đất các thửa 253 + 2 + 4 + 5 = 1.480m^2 là phù hợp với diện tích đất ghi ở Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy nhân dân tỉnh cấp cho ông.

Do vậy, đề nghị Tòa công nhận quyền sử dụng đất cho gia đình ông đối với các lô số 2, 4, 5 để phù hợp với diện tích đã ghi trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Về bản đồ, có 02 tấm bản đồ vẽ trước và sau thì phải sử dụng tấm bản đồ vẽ sau để giải quyết vụ án vì bản đồ vẽ sau đã được điều chỉnh lại cho chính xác. Bản đồ vẽ sau thửa đất của ông là 1.669,9m^2, thửa đất của ông P có diện tích 94,7m^2. Do đó, thửa đất của ông P chưa giáp với phần đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và phần đất đường đi vào nhà ông, mới chỉ giáp với diện tích đất của ông chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố, yêu cầu Tòa án công nhận phần đất được ký hiệu là lô số 4, diện tích 15,3m^2 thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông. Đối với căn nhà cấp 4 có diện tích 0,85m x 4,4m và mái che nằm trên lô số 4 là do ông P, bà H xây dựng và đang sử dụng, trường hợp Tòa án công nhận phần đất này là lối đi của ông thì yêu cầu ông P, bà H phải tháo dỡ phần nhà và mái che này.

Ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông P về việc yêu cầu vợ chồng ông trả lại diện tích 47,6m^2 trong đó lô số 2 có diện tích 34,1m^2 và

lô số 5 có diện tích 13,5m^2, bởi vì đây là phần diện tích gia đình ông đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Đình H1 trình bày:

Ông là con ruột của ông L và bà M. Năm 2012, bố mẹ ông có cho ông 353,5m^2 (trong đó có 120m^2 đất ở và 233,5m^2 đất nông nghiệp), đã lập hợp đồng tặng cho và có công chứng. Hiện nay, ông chưa làm thủ tục tách thửa đối với diện tích đất này. Trên diện tích đất này ông chưa xây nhà, nếu sau này xây nhà thì ông vẫn chỉ có một lối đi ra đường C là lối đi hiện nay gia đình ông đang sử dụng, không còn lối đi nào khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Anh T trình bày:

Ông là con ruột của ông L và bà M. Năm 2012, bố mẹ ông có cho ông 269,2m^2 (trong đó có 90m^2 đất ở và 179,2m^2 đất nông nghiệp), đã lập hợp đồng tặng cho và có công chứng. Hiện nay, ông chưa làm thủ tục tách thửa đối với diện tích đất này. Trên diện tích đất này ông chưa xây nhà, nếu sau này xây nhà thì ông vẫn chỉ có một lối đi ra đường C là lối đi hiện nay gia đình ông đang sử dụng, không còn lối đi nào khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Thanh T1 trình bày:

Bà là con ruột của ông L và bà M. Năm 2012, bố mẹ bà có cho bà 363,9m^2 (trong đó có 120m^2 đất ở và 243,9m^2 đất nông nghiệp), đã lập hợp đồng tặng cho và có công chứng. Hiện nay, bà chưa làm thủ tục tách thửa đối với diện tích đất này. Trên diện tích đất này chỉ có một lối đi ra đường C là lối đi hiện nay gia đình bà đang sử dụng, không còn lối đi nào khác.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 36/2019/DS-ST ngày 28/8/2019, Toà án nhân dân thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu quyết định:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Đình P và bà Nguyễn Thị H. Buộc ông Trần Đình L và bà Phạm Thị M trả lại cho ông Nguyễn Đình P và bà Nguyễn Thị H lô số 2 diện tích 34,1m^2 và lô số 5 diện tích 13,5m^2 (tổng cộng hai lô là 47,6m^2) thuộc thửa số 62, tờ bản đồ số 09 và tháo dỡ các công trình, vật kiến trúc trên diện tích hai lô đất trên theo Trích đo bản đồ địa chính do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất lập ngày 16/11/2013.

Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Đình P và bà Nguyễn Thị H về việc yêu cầu Tòa án công nhận diện tích 372,1m^2 đất thuộc thửa 62, tờ bản đồ số 09, Phường H, thành phố Vũng Tàu.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Trần Đình L và bà Phạm Thị M về việc yêu cầu ông Nguyễn Đình P và bà Nguyễn Thị H trả lại lô đất số 4 diện tích 15,3m^2 thuộc thửa 62, tờ bản đồ số 09 theo Trích đo bản đồ địa chính do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất lập ngày 16/11/2013.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, nghĩa vụ

chịu tiền lãi do chậm thi hành án, án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 11/9/2019, ông Trần Đình L và bà Phạm Thị M kháng cáo 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 và công nhận diện tích 1.477m^2 là đất trong sổ đỏ của ông L, bà M.

Tại đơn xin thay đổi yêu cầu kháng cáo ngày 25/6/2020, ông Trần Đình L yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy Bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu và bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì việc khởi kiện này trái quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 98/2020/DS-PT ngày 16/7/2020, Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu quyết định:

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Trần Đình L, bà Phạm Thị M, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

Tuyên xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Đình P và bà Nguyễn Thị H.

Buộc ông Trần Đình L và bà Phạm Thị M trả lại cho ông Nguyễn Đình P và bà Nguyễn Thị H quyền sử dụng đất diện tích 47,6m^2, bao gồm: 34,1m^2 tại lô số 2 và 13,5m^2 tại lô số 5, thuộc thửa đất số 62, tờ bản đồ 09 (nay là thửa 282, tờ bản đồ số 27) Phường H, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu và tháo dỡ các công trình, vật kiến trúc, cây trồng trên diện tích đất trên (theo Trích đo bản đồ địa chính do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất lập ngày 16/11/2013, kèm theo bản án).

Đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Đình P và bà Nguyễn Thị H về việc yêu cầu Tòa án công nhận cho ông bà quyền sử dụng diện tích đất 372,1m^2 thuộc thửa 62, tờ bản đồ số 09 (nay là thửa 282, tờ bản đồ số 27), Phường H, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Trần Đình L và bà Phạm Thị M về việc yêu cầu ông Nguyễn Đình P và bà Nguyễn Thị H trả diện tích đất 15,3m^2 tại lô số 4, thuộc thửa số 62, tờ bản đồ 09 (nay là thửa 282, tờ bản đồ số 27) Phường H, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (theo Trích đo bản đồ địa chính do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất lập ngày 16/11/2013).

Ngoài ra, Tòa án cấp phúc thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, nghĩa vụ chậm thi hành án và án phí.

Ngày 18/8/2020, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu có văn bản kiến nghị giám đốc thẩm đối với Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên.

Ngày 20/8/2020 và ngày 05/10/2020, ông Trần Đình L và bà Phạm Thị M có đơn đề nghị theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên.

Ngày 04/3/2021, Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã ban hành thông báo số 111/TB-VC3-V2 về việc không kháng nghị giám đốc thẩm.

Ngày 03/3/2022, ngày 24/3/2022, ngày 12/4/2022, ngày 09/8/2022 và ngày 23/12/2022, ông Trần Đình L tiếp tục có đơn đề nghị kháng nghị giám đốc thẩm đối với Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên.

Tại Quyết định số 119/QĐKNGĐT-VKS-DS ngày 19/5/2023, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên, đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử giám đốc thẩm hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên và hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 36/2019/DS-ST ngày 28/8/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu giải quyết sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa hôm nay, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1]. Từ trước đến nay, địa bàn Phường H, thành phố V có hai hệ thống bản đồ địa chính là bản đồ địa chính năm 1989 (bản đồ giấy) và bản đồ địa chính số hóa năm 2004. Tuy nhiên, tại thời điểm nguyên đơn và bị đơn nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất tranh chấp (năm 1984 và 1985), thì cả hai hệ thống bản đồ nêu trên đều chưa được xác lập. Khi chuyển nhượng, hai bên cũng không có bản vẽ mô tả hình dạng, kích thước các cạnh của thửa đất.

[2]. Nguyên đơn chỉ cung cấp được giấy thỏa thuận mua bán nhà đất ngày 17/01/1985, trong đó mô tả phần đất mua bán có kích thước quy vuông ước chừng 14m x 29m, còn trên giấy tờ mua bán đất của bị đơn ngày 23/3/1984, không ghi nhận hình dạng, kích thước các cạnh của thửa đất, chỉ ghi nhận kích thước căn nhà (5m x 12m) và xung quanh có vườn cây ăn trái. Diện tích nhà và đất ghi trên giấy tờ mua bán là do các bên tự xác định. Hiện chủ cũ của cả hai thửa đất trên đều đã chết (theo xác nhận của nguyên đơn và bị đơn).

Như vậy, trước thời điểm có bản đồ địa chính năm 1989, ngoài giấy thỏa thuận mua bán nhà đất của nguyên đơn, các bên không có chứng cứ để xác định chính xác hình dạng, kích thước và diện tích phần đất mà mình nhận chuyển nhượng. Ranh giới thực tế giữa hai thửa đất mà nguyên đơn và bị đơn khai là hàng rào kẽm gai hiện không còn, nên không có căn cứ để xác định ranh giới đất của hai bên trước năm 1989.

[3]. Năm 1989, Cơ quan quản lý nhà nước lập bản đồ địa chính Phường H, thành phố V. Căn cứ vào bản đồ này, hình dạng, kích thước của từng thửa đất mới được xác định. Theo xác nhận của Sở T5 tại Công văn số 379/VPĐK-KTĐC ngày 10/8/2016, bản đồ địa chính năm 1989 là căn cứ để Ủy ban nhân dân tỉnh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người sử dụng, trong đó có hộ ông L, bà M và đây là bản đồ có giá trị pháp lý của Nhà nước.

[4]. Năm 2004, bản đồ địa chính số hóa Phường H, thành phố V được xác lập. Bị đơn ông L căn cứ vào bản đồ này và khẳng định 03 lô đất tranh chấp và cả phần lớn diện tích còn lại của thửa 282 (62 cũ) đều thuộc thửa 253 (63 cũ). Tuy nhiên, qua kiểm tra, đối chiếu số liệu của bản đồ số hóa này thì thấy có nhiều điểm không chính xác, cụ thể: Theo Bản đồ số hóa năm 2004 thể hiện thì thửa 282 (62 cũ) chỉ có diện tích 94,7 m^2, nằm tiếp giáp đường C và chắn ngang giữa thửa 253 (63 cũ) với đường C, nghĩa là thửa thửa 253 (63 cũ) của ông L hoàn toàn không có lối đi ra đường C như thực tế và bản đồ địa chính năm 1989.

[5]. Cũng theo bản đồ địa chính năm 2004, thì phần lớn diện tích của thửa 282 (62 cũ) đã bị nhập vào thửa 253 (63 cũ) trong khi trên thực tế các bên thừa nhận không có việc đó. Sổ mục kê năm 2004 của Phường 8 cũng ghi nhận không đúng thông tin của các chủ sử dụng đất. Cụ thể, mặc dù cả ông L và ông P đều sử dụng hai thửa đất tranh chấp từ năm 1984, 1985 đến nay nhưng trong sổ này lại ghi là đất vắng chủ. Những sai sót trên của bản đồ số hóa năm 2004 và sổ mục kê năm 2004 đã được Ủy ban nhân dân Phường H2 và Trung tâm K tỉnh xác nhận bằng văn bản.

[6]. Đồng thời, tại Công văn số 269/UBND ngày 09/7/2019, Ủy ban nhân dân Phường H2, thành phố V cũng nêu rõ, khi lập lại bộ hồ sơ địa chính thời kỳ 2001- 2004, tại Phường H "*không tổ chức phát hành đơn kê khai đăng ký đất đai cho các chủ sử dụng đất và cũng không tổ chức họp Hội đồng đăng ký đất đai phường để xét duyệt đơn ... Do đó, có xảy ra một số sai lệch về ranh giới, tên chủ sử dụng đất ...so với giấy tờ pháp lý cũng như thực tế sử dụng*".

Do vị trí, kích thước, diện tích của cả hai thửa đất 282 và 253 theo bản đồ số hóa năm 2004 đều không chính xác so với bản đồ địa chính năm 1989 cũng như thực tế sử dụng đất của các bên, nên Tòa án cấp sơ thẩm và phúc thẩm không căn cứ vào bản đồ địa chính này để làm căn cứ giải quyết vụ án.

[7]. Từ những căn cứ nêu trên, Tòa án cấp sơ thẩm và phúc thẩm căn cứ vào bản đồ địa chính Phường 8 năm 1989 và quá trình sử dụng đất thực tế của các bên, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Do đó, Kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh là không có căn cứ nên không chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 337, Điều 343 và Điều 349 Bộ luật tố tụng Dân sự.

1. Không chấp nhận Kháng nghị số 119/QĐKNGĐT-VKS-DS ngày 19/5/2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự phúc thẩm số 98/2020/DS-PT ngày 16/7/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu giữa nguyên đơn là ông Nguyễn Đình P, bà Nguyễn Thị H với bị đơn là ông Trần Đình L, bà Phạm Thị M và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác.

3. Quyết định giám đốc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày ra quyết định.

Nơi nhận:
- Đ/c Chánh án (để báo cáo);
- Vụ pháp chế và quản lý khoa học;
- VKSNDCC tại TP.HCM;
- TAND tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu;
- TAND TP. Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu;
- Chi cục THADS thành phố Vũng Tàu;
- Các đương sự theo địa chỉ;
- Lưu: Phòng GĐKTII, Phòng LTHS, HS, THS.

TM.ỦY BAN THẨM PHÁN
THẨM PHÁN- CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Võ Văn Khoa