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 151/2023/DS-PT
Ngày 05/09/2023
"V/v: Tranh chấp Quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ 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 toạ phiên toà: Ông Trịnh Hoàng Anh

Các Thẩm phán: Bà Đào Thị Huệ

Ông Cao Xuân Long

-Thư ký phiên tòa: Bà Trịnh Thị Lá –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 toà: Bà Bùi Thị Doan - Kiểm sát viên**.**

Ngày 5/9/2023, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 155/2023/TLPT–DS ngày 26 tháng 7 năm 2023, về tranh chấp Quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 43/2023/DS-ST ngày 13 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 189/2023/QĐPT-DS ngày 9 tháng 8 năm 2023;Giữa các đương sự:

1.Nguyên đơn: Ông Vũ Đức T, sinh 1949 và bà Nguyễn Thị Chung, sinh 1956; Địa chỉ: Tổ 2, khu phố Phước Hòa, thị trấn Phước Bửu, huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. (vắng mặt)

+Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Vũ Đức Sơn, sinh 1981; Địa chỉ: Tổ 2, khu phố Phước Hòa, thị trấn Phước Bửu, huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. (Văn bản ủy quyền ngày 05/6/2023) (Có mặt)

2. *Bị đơn*: Ông Nguyễn Quang H, sinh 1945 và bà Nguyễn Thị Diên, sinh 1950; Địa chỉ: Tổ 11, khu phố Phước Tiến, thị trấn Phước Bửu, huyện Xuyên Mộc, tỉnh bà Rịa – Vũng Tàu.(Vắng mặt)

+Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Trương Quốc Dục, sinh 1986; Địa chỉ: khu phố Phước Tiến, thị trấn Phước Bửu, huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. (Văn bản ủy quyền ngày 9/5/2022). (có mặt).

+Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Hoàng Trung Hiếu, sinh 1979; Địa chỉ: Số L7-16 chung cư Richmond City số 207 đường Nguyễn Xí, phường 26, Quận Bình Thạnh, thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

3.Người làm chứng:

3.1. Đinh Xuân Dần, sinh 1950; Địa chỉ: Khu phố Phước Lộc, TT Phước Bửu, huyện Xuyên Mộc, tỉnh bà Rịa – Vũng Tàu. (Vắng mặt)

3.2. Hoàng Thị Lương, sinh 1965; Địa chỉ: Khu phố Phước Tiến, TT Phước Bửu, huyện Xuyên Mộc, tỉnh bà Rịa – Vũng Tàu. (vắng mặt)

4. Người kháng cáo: Bị đơn Ông Nguyễn Quang H và bà Nguyễn Thị Diên.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**/Theo đơn khởi kiện, tại các bản khai nguyên đơn ông Vũ Đức T và bà Nguyễn Thị Chung trình bày:* Năm 2014 vợ chồng ông Trường, bà Chung nhận chuyển nhượng của bà Lê Thị Hằng hết 02 thửa đất số 233, 98 tờ bản đồ địa chính số 81 Tọa lạc tại thị trấn Phước Bửu, với tổng diện tích là 10.725m^2. Vợ chồng ông Trường, bà Chung đã được cấp Giấy chứng nhận QSD đất. Sau đó ông Trường làm thủ tục hợp hai thửa 233, 98 thành một thửa là 1590. Quá trình sử dụng đất thì ông Trường có tiến hành đo vẽ lại thửa đất để cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo tờ bản đồ mới thì phát hiện vợ chồng ông Hải đã lấn chiếm khoảng 600 m^2

Từ khi nhận chuyển nhượng thửa đất trên đến nay ông Trường không canh tác trên đất, đất để trống nên giữa đất ông Trường và đất ông Hải giáp nhau không có ranh giới rõ ràng. Ông Trường gặp ông Hải để lấy lại đất nhưng ông Hải không đồng ý và Ủy ban xã hòa giải nhưng không thành.

**/ Tại các bản khai bị đơn ông Nguyễn Quang H và bà Nguyễn Thị Diên trình bày:* Thửa đất 605 tờ bản đồ số 82 thị trấn Phước Bửu của ông Hải giáp ranh với thửa đất 1590 của ông Trường. Phần đất mà ông Trường cho rằng ông Hải lấn chiếm sử dụng là phần đất vợ chồng ông Hải khai hoang từ năm 1982.

Từ khi khai hoang đến nay gia đình ông Hải trồng các cây điều và đào một cái giếng trên phần đất giáp ranh với thửa đất ông Trường.

Phần đất mà hiện nay ông Trường cho rằng ông Hải lấn chiếm sử dụng là không có cơ sở, bởi vì ông Hải sử dụng phần đất này từ đó đến nay ở địa phương cũng như các hộ dân lân cận ai ai cũng biết.

Còn ông Trường chỉ mới nhận chuyển nhượng thửa đất 1590 của bà Lê Thị Hằng ký hợp đồng chuyển nhượng vào năm 2014.

Khi nhận chuyển nhượng ông Trường chỉ xuống thực địa nhận đất theo thực tế sử dụng chứ không tiến hành đo vẽ để cắm mốc ranh giới với các thửa đất giáp ranh liền kề.

Thửa đất 605 (được tách ra từ thửa 30 tờ bản đồ số 82) ông Hải đã làm thủ tục cấp đổi và đã được sở Tài nguyên Môi trường tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 24/01/2019 mang tên Nguyễn Quang H, Nguyễn Thị Diên diện tích là 8.858m^2.

Ranh giới giữa hai thửa đất của ông Hải và của ông Trường là hàng cây tràm do ông Hải trồng và hàng rào lưới B40 của ông Trường.

Tháng 02/2021 gia đình ông Trường có đến gặp và nói với ông Hải cưa cây tràm để cho gia đình ông Trường xây lại tường bao quanh khu đất để hai bên đều đẹp, do đó ông Hải mới chặt tràm cho xây.

Năm 2005, số hóa bản đồ sai dẫn đến đất của ông Hải, bà Diên bị thiếu hơn 400m^2. Ông Hải là người trực tiếp đưa Giấy chứng nhận QSD đất đi làm thủ tục số hóa số liệu điều chỉnh lại trong Giấy chứng nhận QSD đất, nhưng thiếu hiểu biết pháp luật nên ông Hải, bà Diên thấy diện tích đất bị thiếu so với trước khi tiến hành việc số hóa nhưng cũng không có ý kiến thắc mắc, khiếu nại gì.

Nay ông Trường yêu cầu ông Hải trả lại phần đất trên thì ông Hải, bà Diên không đồng ý; Ông Hải có ý kiến yêu cầu công nhận diện tích đất trên cho vợ chồng ông Hải và yêu cầu Tòa án hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà Sở Tài nguyên Môi trường tỉnh đã cấp cho ông Trường đối với thửa đất 1590.

**/Tại bản án dân sự sơ thẩm số 43/2023/DS-ST ngày 13/6/2023 của Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc*; Đã áp dụng các quy định của pháp luật. Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Vũ Đức T, Nguyễn Thị Chung đối với vợ chồng ông Nguyễn Quang H, Nguyễn Thị Diên.

+Buộc vợ chồng ông Nguyễn Quang H, Nguyễn Thị Diên trả lại cho vợ chồng ông Vũ Đức T, Nguyễn Thị Chung 556,1m^2 thuộc thửa đất số 1590, tờ bản đồ địa chính số 81 TT Phước Bửu. Ông Trường, bà Chung được quyền sở hữu 01 cây điều trên đất.

+Ông Trường, bà Chung có trách nhiệm hoàn trả giá trị cây điều cho ông Hải, bà Diên là 449.000 đồng. *(Theo mảng trích đo địa chính ngày 26/5/2021).*

Ngoài ra bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo.

**/Ngày 21/6/2023 bị đơn ông Hải, bà Diên có đơn kháng cáo bản án, với nội dung: Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy án sơ thẩm, giải quyết lại vụ án.*

**/Tại phiên tòa phúc thẩm:*

Một số đương sự vắng mặt Tòa án đã tống đạt Quyết định đưa vụ án ra xét xử; và giấy triệu tập tham gia phiên tòa hợp lệ, Căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án.

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các bên đương sự không thỏa thuận được việc giải quyết vụ án và không cung cấp tài liệu, chứng cứ mới.

**/Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:*

Về tố tụng: Hội đồng xét xử và đương sự đã thực hiện đúng trình tự thủ tục mà Bộ luật tố tụng dân sự quy định.

Về nội dung: Căn cứ các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và xét xử công khai tại phiên tòa nhận thấy: Đất tranh chấp có diện tích 556,1m^2 nằm trong tổng diện

tích đất 10.725m^2 thuộc thửa 1590 có nguồn gốc là do nhà nước công nhận quyền sử dụng đất từ năm 1997.

Căn cứ Điều 304 Bộ luật tố tụng dân sự; Đề nghị Hội đồng xét xử tạm ngừng phiên tòa để xác minh, thẩm định lại đất và tài sản trên đất tranh chấp.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của bị đơn ông Hải bà Diên trong hạn luật định và đúng trình tự thủ tục mà Bộ luật tố tụng dân sự quy định nên Hội đồng xét xử chấp nhận xem xét lại bản án sơ thẩm theo trình tự phúc thẩm.

[2.] Xét nội dung kháng cáo; Hội đồng xét xử thấy:

Theo hồ sơ cấp giấy Chứng nhận Quyền sử dụng đất (Viết tắt là giấy CNQSDĐ) mà cơ quan có thẩm quyền cung cấp thì:

Đất của nguyên đơn ông Trường, bà Chung được cấp giấy CNQSDĐ với diện tích là: 10.725m^2 thuộc thửa 1590, tờ bản đồ địa chính số 81 tọa lạc tại thị trấn Phước Bửu, huyện Xuyên Mộc, tỉnh BRVT, có nguồn gốc là mua của gia đình ông Em, bà Hằng năm 2014, khi mua đất đã được cấp giấy CNQSDĐ năm 1997.

Đất của bị đơn ông Hải, bà Diên được cấp Giấy chứng nhận QSD đất với diện tích 8.858m^2 thuộc thửa đất số 605 tờ bản đồ số 81 tọa lạc tại thị trấn Phước Bửu, huyện Xuyên Mộc, tỉnh BRVT; Có nguồn gốc là khai phá năm 1982 với diện tích 10.939m^2 được cấp giấy CNQSDĐ năm 2018. Năm 2019 tách ra diện tích đất 8.858m^2 thuộc thửa 605 tờ bản đồ 81.

Thửa đất 1590 của ông Trường, bà Chung giáp thửa đất 605 của ông Hải, bà Diên.

Qua xem xét hồ sơ cấp giấy CNQSDĐ và kết quả đo vẽ sơ đồ vị trí đất tranh chấp lập ngày 26/5/2021 thì thấy: Diện tích đất tranh chấp đo thực tế là 556,1m^2 thuộc thửa đất số 1590, tờ bản đồ số 81 đã được cấp trong Giấy chứng nhận QSD đất của ông Trường, bà Chung. Về đất được nhà nước công nhận QSD đất hợp pháp thì đất của nguyên đơn ông Trường bà Chung (cấp năm 1997) là cấp trước đất của bị đơn ông Hải, bà Diên (Cấp năm 2018). Tại thời điểm nhà nước cấp giấy CNQSDĐ không ai khiếu nại thắc mắc gì.

Như vậy, diện tích đất tranh chấp mà ông Hải, bà Diên đang sử dụng là diện tích đất sử dụng lấn sang phần đất của ông Trường, bà Chung đã được nhà nước công nhận QSD đất và cấp giấy chứng nhận QSD đất; Nên ông Hải bà Diên có nghĩa vụ trả lại 556,1m^2 cho ông Trường bà Chung như Tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên là có căn cứ và phù hợp với quy định của pháp luật.

Theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ và biên bản định giá tài sản ngày 21/12/2021 của Hội đồng định giá huyện Xuyên Mộc thì trên phần diện tích đất tranh chấp có 01 cây điều trị giá 449.000 đồng. Cây điều do ông Hải, bà Diên trồng; Nếu di dời thì cây sẽ chết làm mất giá trị sử dụng, Nên giao cây điều cho ông Trường, bà

Chung được sở hữu và có trách nhiệm trả lại cho ông Hải, bà Diên giá trị của cây điều bằng tiền là 449.000 đồng.

[3]. Về chi phí thẩm định, đo vẽ, định giá: Căn cứ Điều 157, 165 Bộ luật tố tụng dân sự.

Chi phí hết 4.000.000 đồng (Bốn triệu đồng), vợ chồng ông Hải, bà Diên phải chịu. Do ông Trường, bà Chung đã nộp tiền tạm ứng nên vợ chồng ông Hải, bà Diên có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông Trường, bà Chung.

[4]. Về án phí dân sự sơ thẩm, Phúc thẩm: Điều 12, 26, 27, 29 Nghị quyết số 326/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

+Án phí sơ thẩm: 300.000 đồng; Ông Hải, bà Diên phải chịu nhưng là người cao tuổi xin miễn nên được miễn án phí. Hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí cho ông Trường bà Chung số tiền 1.500.000 đồng theo biên lai thu số 0009196 ngày 15/3/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Xuyên Mộc.

+Án phí phúc thẩm: 300.000 đồng; Ông Hải bà Diên phải chịu nhưng là người cao tuổi xin miễn nên được miễn án phí. Hoàn lại tiền tạm ứng án phí cho ông Hải bà Diên 300.000 đồng theo biên lai thu số 0011980 ngày 29/6/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Xuyên Mộc.

Từ những phân tích và nhận định trên, Hội đồng xét xử có đủ căn cứ kết luận: Không chấp nhận kháng cáo và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Quang H, bà Nguyễn Thị Diên. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 43/2023/DS-ST ngày 13/6/2023 của Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc, như sau:

Áp dụng: Điều 26; Điều 35; 157, 165, 228, 296 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 468 Bộ luật dân sự. Điều 12, 105; Điều 166, 170, 203 Luật đất đai; Điều 12, 26 , 27, 29 Nghị quyết số 326/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1.Chấp nhận đơn khởi kiện của ông Vũ Đức T, bà Nguyễn Thị Chung.

+Buộc ông Nguyễn Quang H, bà Nguyễn Thị Diên trả lại cho ông Vũ Đức T, bà Nguyễn Thị Chung diện tích đất 556,1m^2 thuộc thửa đất số 1590, tờ bản đồ địa chính số 81 tọa lạc tại thị trấn Phước Bửu, huyện Xuyên Mộc, tỉnh BRVT.

Ông Trường, bà Chung được quyền sở hữu 01 (một) cây điều trên đất. Ông Trường, bà Chung có nghĩa vụ hoàn trả lại giá trị cây điều bằng tiền cho ông Hải, bà Diên với số tiền là 449.000 đồng (Bốn trăm bốn mươi chín ngàn đồng).

(Kèm theo bản án là sơ đồ vị trí đất lập ngày 26/5/2021)

2. Về chi phí đo vẽ, định giá: Ông Hải, bà Diên có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Trường bà Chung số tiền là 4.000.000 đồng (Bốn triệu đồng),

3.Về án phí dân sự sơ thẩm:

+Hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí cho ông Trường bà Chung với số tiền là 1.500.000 đồng (Một triệu năm trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0009196 ngày 15/3/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Xuyên Mộc.

4.Về án phí dân sự phúc thẩm:

+Hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí cho ông Hải bà Diên với số tiền là 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0011980 ngày 29/6/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Xuyên Mộc.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành nếu bên phải thi hành án chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì còn phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự, tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

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 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 Điều 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.

5.Bản án có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án, ngày 5/9/2023.

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

(Đã ký)

Trịnh Hoàng Anh

Nơi nhận:
- TAND tỉnh BR-VT;
- VKSND tỉnh BR-VT;
- VKSND h. Xuyên Mộc
- THADS h. Xuyên Mộc
- Đương sự
- Lưu hồ sơ vụ án.

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Các thẩm phán **Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa**

Đào Thị Huệ **Cao Xuân Long** **Trịnh Hoàng Anh**