

**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: 98/2020/DS-PT

Ngày 16-7-2020

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 Bùi Thái Hùng

Ông Đoàn Ngọc Thiện

- 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 tòa: Ông Lê Văn Thiên - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 29-5, 09-7 và 16-7-2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 131/2019/TLPT-DS ngày 02 tháng 12 năm 2019 về “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 36/2019/DS-ST ngày 28 tháng 8 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 178/2019/QĐ-PT ngày 23 tháng 12 năm 2019, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 03/2020/QĐ-PT ngày 08 tháng 01 năm 2020, Thông báo về việc mở lại phiên tòa số 21/2020/TB-MLPT ngày 09 tháng 3 năm 2020, Thông báo về việc thay đổi thời gian xét xử số 55/2020/TB-TA ngày 27 tháng 3 năm 2020, Quyết định thay đổi người tiến hành tố tụng số 21/2020/QĐ-TĐTT ngày 28 tháng 5 năm 2020, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 64/2020/QĐ-PT ngày 29 tháng 5 năm 2020 và Quyết định thay đổi người tiến hành tố tụng số 52/2020/QĐ-TA ngày 09 tháng 7 năm 2020, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Đình P, sinh năm 1955 và bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1955.

Địa chỉ: Số 15 N, phường C, thành phố V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (có mặt).

- Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Quốc C, sinh năm 1965.

Địa chỉ: Số 64/1A N, phường N, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (Theo giấy ủy quyền ngày 26-10-2012) (có mặt).

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn:

Ông Ngô Chí Đ, Luật sư thuộc Văn phòng luật sư Ngô Chí Đ – Đoàn Luật sư tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (có mặt).

2. *Bị đơn*: Ông Trần Đình L, sinh năm 1945 và bà Phạm Thị M, sinh năm 1945.

Địa chỉ: Số 55 C, phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (ông L có mặt, bà M vắng mặt).

- Bà Phạm Thị M ủy quyền tham gia tố tụng cho ông Trần Đình L (Theo giấy ủy quyền ngày 13-6-2013).

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn*:

Ông Nguyễn Hữu T, Luật sư thuộc Văn phòng luật sư Nguyễn Hữu H - Đoàn Luật sư tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (có mặt).

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

3.1. Ông Trần Đình H, sinh năm 1973 (có mặt).

3.2. Ông Trần Anh T, sinh năm 1976 (có mặt).

3.3. Bà Trần Thị Thanh V, sinh năm 1978 (vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

TCùng địa chỉ: Số 55 C, phường 8, thành phố V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

5. *Người kháng cáo*: Ông Trần Đình L, bà Phạm Thị M – Bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Theo đơn khởi kiện và quá trình tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn ông Nguyễn Đình P và bà Nguyễn Thị H và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Trần Quốc C trình bày*:

Nguồn gốc nhà, đất tại thửa đất số 62, tờ bản đồ số 09, Phường 8, thành phố Vũng Tàu, diện tích 390m² thuộc quyền sử dụng đất của ông Trần Văn G. Năm 1977, ông G tặng cho ông Nguyễn Quý T căn nhà số 48/41 đường Nguyễn Tri Phương (sau đổi thành 48/41 đường Lê Hồng Phong và hiện nay là số 57 đường Chu Mạnh Trinh), có xác nhận của Ban quản lý nhà cửa thành phố Vũng Tàu 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 T 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 T 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 48/41 đường Lê Hồng Phong, nhà cấp 4, diện tích xây dựng là 50m².

Năm 1989, khi nhà nước cho đăng ký kê khai, ông Nguyễn Đình P kê khai tại Ủy ban nhân dân Phường 8, thành phố Vũng Tàu thửa đất số 62, tờ bản đồ số 09 tọa lạc tại địa chỉ số 48/41 đường Lê Hồng Phong, diện tích 390m² 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 lẫn một phần khoảng 40m² 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 20m². Lúc đó ông P có làm đơn

khieu nại đến Ủy ban nhân dân Phường 8 và được hòa giải nhưng không thành. Ngày 25-8-2012, ông P có thuê Công ty Cổ phần đo đạc Miền Đông đo đạc diện tích thửa đất 62 của ông P thì được biết diện tích còn lại là $308,7\text{m}^2$, 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 Vũng Tàu đo đạc lại, kết quả diện tích cũng là $308,7\text{m}^2$. 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 8 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 $21,4\text{m}^2$, phần phía sau có diện tích 42m^2 , tổng cộng là $63,4\text{m}^2$. Ông P gửi đơn đến Ủy ban nhân dân Phường 8, thành phố Vũng Tàu 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 $63,4\text{m}^2$ đất nêu trên cho ông bà và công nhận toàn bộ diện tích $372,1\text{m}^2$ đất thuộc thửa 62, tờ bản đồ số 09, Phường 8, thành phố Vũng Tàu cho ông P, bà H (trong đó có $63,4\text{m}^2$ 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 $47,6\text{m}^2$ 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 $372,1\text{m}^2$ đất thuộc thửa đất số 62, tờ bản đồ số 09, Phường 8, thành phố Vũng Tàu, 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 $47,6\text{m}^2$ (trong đó lô số 2 có diện tích $34,1\text{m}^2$ và lô số 5 có diện tích $13,5\text{m}^2$, theo sơ đồ vị trí do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Vũng Tàu lập ngày 16-11-2013) thuộc thửa số 62, tờ bản đồ số 09, Phường 8, thành phố Vũng Tàu 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 Trích 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 09, Phường 8, thành phố Vũng Tàu của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu và Công văn số 2638/STNMT-CCQLĐĐ ngày 12 tháng 6 năm 2017 của Sở Tài nguyên và Môi trường.

- Theo các bản tự khai và quá trình tố tụng tại Tòa án, bị đơn ông Trần Đình L và bà Phạm Thị M (do ông L đại diện) trình bày:

Ông đồng ý với kết quả định giá ngày 06-7-2018 của Tòa án và Trích 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 09, Phường 8, thành phố Vũng Tàu của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu và Công văn số 2638/STNMT-CCQLĐĐ ngày 12 tháng 6 năm 2017 của Sở Tài nguyên và Môi trường.

Nguồn gốc nhà, đất tại địa chỉ số 55 đường Chu Mạnh Trinh, Phường 8, thành phố Vũng Tàu hiện nay thuộc thửa số 63, tờ bản đồ số 09 trước đây là của bà Nguyễn Thị S (số nhà 48/39 đường Nguyễn Tri Phương, Khóm Rẫy, phường Thắng Tam, thị xã Vũng Tàu) có giấy xác nhận chủ quyền của Công ty quản lý nhà đất và phiếu tính diện tích đất là 1.542m². Ngày 23-3-1984, bà S bán toàn bộ nhà, đất trên cho vợ chồng ông. Ngày 07-4-1984, Công ty quản lý nhà đất đặc khu Vũng Tàu-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 8, thành phố Vũng Tàu 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 1.477m². Ngày 16-3-1998, Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L454222 cho bà Phạm Thị M diện tích 1.477m², trong đó có 150m² đất ở và 1.327m² 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 T và một bên giáp ranh đất ông P. Hàng đan giáp đất ông Đ, ông T 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 15,3m² (thuộc lô số 4 theo Trích đo bản đồ địa chính do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Vũng Tàu 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 8 ngày 09-01-1998, đơn trình bày của ông đã được quần chúng nhân dân và Ủy ban nhân dân Phường 8 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 (1.542m²) là 65m², so với diện tích thửa đất (1.669,9m²) thiếu là 192,9m². 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 = 1.480m² là phù hợp với diện tích đất ghi ở Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban 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 1.669,9m², thửa đất của ông P có diện tích 94,7m². 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 15,3m² 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 47,6m² trong đó lô số 2 có diện tích 34,1m² và lô số 5 có diện tích 13,5m², 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 H trình bày:

Ông là con ruột của ông L và bà M. Năm 2012, bố mẹ ông có cho ông 353,5m² (trong đó có 120m² đất ở và 233,5m² 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 Chu Mạnh Trinh 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 269,2m² (trong đó có 90m² đất ở và 179,2m² 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 Chu Mạnh Trinh 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 V trình bày:

Bà là con ruột của ông L và bà M. Năm 2012, bố mẹ bà có cho bà 363,9m² (trong đó có 120m² đất ở và 243,9m² 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 Chu Mạnh Trinh 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 của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, đã căn cứ Điều 166, Điều 170 Luật Đất đai; khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự và điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, 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 lô số 2 diện tích 34,1 m² và lô số 5 diện tích 13,5 m² (tổng cộng hai lô là 47,6 m²) 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 372,1 m² đất thuộc thửa 62, tờ bản đồ số 09, phường 8, 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 15,3 m² 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, bản án sơ thẩm còn tuyên 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, bị đơn ông Trần Đình L và bà Phạm Thị M có đơn 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 1.477 m² là đất trong sổ đỏ của ông L, bà M.

Tại đơn xin thay đổi yêu cầu kháng cáo ngày 25-6-2020, bị đơn 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 phiên tòa phúc thẩm:

- Bị đơn ông Trần Đình L và bà Phạm Thị M (do ông L đại diện) xác nhận giữ nguyên yêu cầu kháng cáo theo đơn xin thay yêu cầu kháng cáo ngày 25-6-2020.

- Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn trình bày: Nguyên đơn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và cũng chưa có bất cứ giấy tờ, tài liệu nào theo Điều 100 Luật Đất đai để chứng minh quyền sử dụng đất hợp pháp của mình đối với thửa đất tranh chấp. Các chứng cứ mà nguyên đơn cung cấp chỉ chứng minh việc ông P mua lại của ông Tôn 01 nền nhà diện tích 50m², không thể hiện việc chuyển nhượng đất. Do vậy, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 4, Điều 186, Điều 192, khoản 4 Điều 308 và Điều 311 Bộ luật tố tụng dân sự, hủy toàn bộ bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết vụ án này do nguyên đơn không có quyền khởi kiện.

- Nguyên đơn ông Nguyễn Đình P, bà Nguyễn Thị H (do ông Trần Quốc C đại diện) giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

- Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn trình bày: Bị đơn đề nghị hủy toàn bộ bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết vụ án này là không có căn cứ, vì tuy ông P, bà H chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất hợp pháp nhưng họ có các giấy tờ về việc mua bán nhà và đất tranh chấp với chủ cũ là ông T và ông Gá, có tên trong sổ mục kê phường 8, thành phố Vũng Tàu. Do vậy, ông P, bà H hoàn toàn có quyền khởi kiện đề yêu cầu Tòa án giải quyết việc tranh chấp quyền sử dụng đất với ông L, bà M. Các chứng cứ mà phía nguyên đơn đưa ra đã đủ căn cứ chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Vì vậy, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thống nhất với ý kiến, yêu cầu của bị đơn.

- Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và không bổ sung thêm chứng cứ nào khác.

- *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 Trần Đình L và bà Phạm Thị M phù hợp quy định tại Điều 272 Bộ luật tố tụng dân sự và 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. Những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn trả lại quyền sử dụng đất tại lô số 2 và lô số 5; không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc trả lại diện tích đất tại lô số 4, theo sơ đồ vị trí kèm theo 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] *Về đơn kháng cáo:* Đơn kháng cáo của ông Trần Đình L và bà Phạm Thị M bảo đảm yêu cầu theo quy định tại Điều 272 và nộp trong thời hạn quy định tại Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự nên được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Về việc vắng mặt đương sự tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn ông Nguyễn Đình P, bà Nguyễn Thị H, bị đơn bà Phạm Thị M, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Thanh V vắng mặt tại phiên tòa phúc thẩm, nhưng ông P, bà H và bà M đã có người đại diện theo ủy quyền có mặt tại phiên tòa; bà V đã có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt. Vì vậy, căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử thống nhất xử vắng mặt các đương sự trên.

[1.3] Đối với phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu Tòa án công nhận cho ông Phiến, bà Huệ quyền sử dụng diện tích đất 372,1 m² thuộc thửa 62, tờ bản đồ số 09, phường 8, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa-

Vũng Tàu: Do nguyên đơn đã rút yêu cầu này nên cấp sơ thẩm đình chỉ giải quyết phần yêu cầu này là có căn cứ và đúng pháp luật.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của đương sự:

[2.1] Yêu cầu kháng cáo được bị đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn xác nhận tại phiên tòa phúc thẩm là yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu và đình chỉ giải quyết vụ án; trường hợp Tòa án không đình chỉ giải quyết vụ án thì đề nghị bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì việc khởi kiện này trái quy định của pháp luật. Xét yêu cầu kháng cáo này không vượt quá phạm vi kháng cáo ban đầu của bị đơn nên được chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2.2] Xét yêu cầu kháng cáo về việc hủy bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết vụ án:

[2.2.1] Bị đơn và luật sư của bị đơn đề nghị hủy bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết vụ án vì cho rằng: Nguyên đơn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và cũng chưa có bất cứ giấy tờ, tài liệu nào theo Điều 100 Luật Đất đai để chứng minh quyền sử dụng đất hợp pháp của mình đối với thửa đất tranh chấp. Các chứng cứ mà nguyên đơn cung cấp chỉ chứng minh việc ông P mua lại của ông Tôn 01 nền nhà diện tích 50m², không thể hiện việc chuyển nhượng đất. Do vậy, nguyên đơn không có quyền khởi kiện đối với phần đất tranh chấp.

[2.2.2] Xét, nguyên đơn ông P và bà H chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 62 tờ bản đồ số 9 (nay là thửa 282, tờ bản đồ số 27) phường 8 thành phố Vũng Tàu. Tuy nhiên, tại Công văn số 6381/UBND-TNMT ngày 08-11-2018 của Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu đã xác nhận (Bl 456): “Về nguồn gốc, quá trình sử dụng đất của các lô đất số 02, 04, 05 theo sơ đồ vị trí do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất lập ngày 16-11-2018 có nguồn gốc do ông Trần Văn G cho nhà đất 48/41 Nguyễn Tri Phương cho ông Nguyễn Quý T năm 1976. Đến năm 1985, ông T sang nhượng cho ông Nguyễn Đình P. Năm 1986, ông P được Sở Xây dựng cấp Giấy xác nhận chủ quyền nhà số 505/XN/XD và Ủy ban nhân dân đặc khu Vũng Tàu-Côn Đảo cấp Giấy phép xây dựng lại căn nhà và sử dụng cho đến nay. Theo bản đồ địa chính năm 1989 được kiểm tra bằng phương pháp đo theo thước tỷ lệ, đối chiếu với các mốc giới chưa có hiện tượng bị biến động tại thực địa thì các lô số 02, 04, 05 tương ứng với thửa 62 tờ bản đồ số 09 do ông Nguyễn Đình P đứng tên kê khai trong sổ mục kê năm 1989 đang lưu giữ tại Ủy ban nhân dân phường 8 với diện tích 390 m²”.

Trong “Giấy cam kết cho đứt nhà đất” lập ngày 22-7-1976, giữa ông G và ông T ghi nhận diện tích đất kèm theo căn nhà là 14m x 29m. Năm 1985, ông Nguyễn Quý T chuyển nhượng nhà đất trên cho ông Nguyễn Đình P và bà Nguyễn Thị H theo Giấy thỏa thuận bán đứt nhà đất ngày 17-01-1985, trong đó ghi nhận rõ diện tích đất bán là 14m x 29m, ông T đã 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

48/41 đường Lê Hồng Phong (nay là số 57 Chu Mạnh Trinh), nhà cấp 4, diện tích xây dựng là 50m².

[2.2.3] Như vậy, tuy chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất tranh chấp nhưng ông P, bà H có giấy tờ về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất trước năm 1993, được cơ quan chức năng xác nhận và hiện đang quản lý, sử dụng thửa đất trên. Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu cũng xác nhận phần đất này không nằm trong danh mục quỹ đất do Nhà nước quản lý. Vì vậy, ông P, bà H hoàn toàn có quyền khởi kiện để yêu cầu Tòa án buộc ông L, bà M trả lại diện tích đất mà ông bà cho rằng bị đơn lấn chiếm, theo quy định tại Điều 4, Điều 186 của Bộ luật tố tụng dân sự và Điều 166 Luật Đất đai.

[2.2.4] Bị đơn và người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn đề nghị hủy bản án sơ thẩm, đình chỉ giải quyết vụ án vì lý do nguyên đơn không có quyền khởi kiện là không có căn cứ nên không được chấp nhận.

[2.3] *Xét yêu cầu kháng cáo về việc bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:*

[2.3.1] Nguyên đơn yêu cầu Tòa án buộc bị đơn trả lại diện tích đất lấn chiếm thuộc lô số 2 và lô số 5, là một phần diện tích đất của thửa 62 tờ bản đồ số 9 (nay là thửa 282, tờ bản đồ số 27) phường 8, thành phố Vũng Tàu. Cơ sở pháp lý để nguyên đơn khởi kiện là căn cứ vào ranh giới đất được xác nhận theo Bản đồ địa chính phường 8, thành phố Vũng Tàu lập năm 1989. Theo nguyên đơn, đây là bản đồ địa chính làm căn cứ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng cho bị đơn vào năm 1998 và cũng là căn cứ để nguyên đơn xin xác lập quyền sử dụng đất đối với thửa đất tranh chấp. Còn bị đơn thì cho rằng, phần đất tranh chấp nằm trong diện tích của thửa 63, tờ bản đồ số 09 (nay là thửa 253, tờ bản đồ số 27) phường 8, thành phố Vũng Tàu, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn. Căn cứ vào bản đồ địa chính phường 8 số hóa năm 2004 thì thửa đất 282 (62 cũ) của nguyên đơn chỉ có diện tích 94,7 m² tiếp giáp đường Chu Mạnh Trinh. Do vậy, nguyên đơn khởi kiện là không có căn cứ.

[2.3.2] Hội đồng xét xử nhận thấy: Theo chứng cứ mà Tòa án thu thập được và Văn bản số 379/VPĐK-KTĐC ngày 10-8-2016 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (Bl 369), thì từ trước đến nay, địa bàn phường 8, thành phố Vũng Tàu 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 hiện nay (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. Phía nguyên đơn chỉ cung cấp được giấy thỏa thuận mua bán nhà đất ngày 17-01-1985 (Bl 472), 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 (Bl 51) 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 2 bên). 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 nào 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 hai bên 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.

[2.3.3] Năm 1989, Cơ quan quản lý nhà nước lập bản đồ địa chính phường 8, thành phố Vũng Tàu. Căn cứ vào bản đồ này, hình dạng, kích thước của từng thửa đất mới được xác định. Theo xác nhận của Sở Tài nguyên và Môi trường 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 (Bl 369).

[2.3.4] Năm 2004, bản đồ địa chính số hóa Phường 8, thành phố Vũng Tàu 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 (Bl 529) thể hiện thì thửa 282 (62 cũ) chỉ có diện tích 94,7 m², nằm tiếp giáp đường Chu Mạnh Trinh và chắn ngang giữa thửa 253 (63 cũ) với đường Chu Mạnh Trinh, nghĩa là thửa thửa 253 (63 cũ) của ông Long hoàn toàn không có lối đi ra đường Chu Mạnh Trinh như thực tế và bản đồ địa chính năm 1989. 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 (Bl 527). Những sai sót trên của bản đồ số hóa năm 2004 và Sổ mục kê năm 2004 đã được Ủy ban nhân dân phường 8 và Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh xác nhận bằng văn bản (Bl 454-455). Đồng thời, tại Công văn số 269/UBND ngày 09-7-2019 (Bl 532), Ủy ban nhân dân Phường 8, thành phố Vũng Tàu cũng nêu rõ, khi lập lại bộ hồ sơ địa chính thời kỳ 2001-2004, tại Phường 8 *“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 không thể căn cứ vào bản đồ địa chính này để làm căn cứ giải quyết vụ án.

[2.3.5] Như vậy, trong vụ án này, để xác định các phần đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của đương sự nào, Tòa án phải căn cứ vào cơ sở pháp lý là bản đồ địa chính Phường 8 năm 1989 và quá trình sử dụng đất thực tế của các bên.

[2.3.6] *Đối với lô số 02:*

Theo bản đồ địa chính năm 1989 đã được số hóa (Bl 439), hình dạng và kích thước thửa đất 62 của ông P là hình ngũ giác, gồm 5 cạnh, trong đó cạnh chiều ngang mặt tiền đường Chu Mạnh Trinh là 14,07m, 2 cạnh chiều dọc tiếp giáp thửa 63 của ông L và thửa 61 là 24,96m; 02 cạnh hình chóp phía sau tiếp giáp thửa 63 lần lượt là 7,36m và 9,09m. So với hình dạng và kích thước hiện tại của thửa 282 (theo sơ đồ vị trí ngày 16-11-2013) thì có sự sai lệch, cụ thể: Cạnh chiều ngang mặt tiền đường Chu Mạnh Trinh hiện còn 13,9m (tính cả lô số 4), giảm 0,17m; cạnh chiều dọc tiếp giáp thửa 61 hiện còn 23m, giảm 1,96m; cạnh chiều dọc tiếp giáp thửa 63 của ông Long hiện còn 22,05m, giảm 2,91m; 02 cạnh hình chóp phía sau tiếp giáp thửa 63 hiện không còn mà được thay bằng đường thẳng dài 13,48m (tính cả lô số 4).

Nguyên nhân của sự sai lệch này được hai bên đương sự và Ủy ban nhân dân phường 8, thành phố Vũng Tàu xác nhận một phần là do việc mở rộng hẻm 48 Lê Hồng Phong (nay là đường Chu Mạnh Trinh). Theo Công văn số 249/UBND-ĐC ngày 15-8-2017 của Ủy ban nhân dân phường 8, thành phố Vũng Tàu (Bl 424), thì khoảng năm 1997-1998, để mở rộng hẻm 48 Lê Hồng Phong (đường Chu Mạnh Trinh hiện nay), Nhà nước vận động các hộ dân lùi ranh đất vào để làm đường nhựa rộng hơn cho dễ đi lại. Tại đoạn có các thửa 62, 63 tờ bản đồ số 09 lùi vào khoảng 2m – 2,5m. Như vậy, phần lùi vào để mở rộng đường của thửa 62 là gần bằng phần thiếu hụt của hai cạnh bên thửa 62 so với bản đồ địa chính năm 1989 là 1,96m và 2,91m.

Riêng phần đất hình chóp nón phía cuối thửa đất tiếp giáp thửa 63 (lô số 02) thì theo bản đồ địa chính năm 1989 thuộc thửa 62 của ông P đã đăng ký sổ mục kê năm 1989. Nhưng năm 2009, khi bị đơn chỉ ranh để vẽ sơ đồ vị trí thửa 63 đã tự xác định phần đất này thuộc thửa 63 mà không có sự đồng ý của chủ đất liền kề là ông P, bà H. Do vậy, trong sơ đồ vị trí thửa đất do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Vũng Tàu lập ngày 09-12-2009 (Bl 63) do bà M chỉ ranh đã thể hiện phần hình chóp (lô số 02, diện tích 34,1 m²) thuộc thửa 253 (63 cũ), còn thửa 282 (62 cũ) chỉ còn phần hình chữ nhật, mất hẳn phần chóp nón phía sau. Xét sơ đồ vị trí này do bị đơn yêu cầu đo vẽ và tự chỉ ranh mà không có sự chứng kiến hay đồng ý xác nhận về ranh đất của tất cả chủ sử dụng đất liền kề (trong đó có ông P, bà H), không phù hợp với bản đồ địa chính năm 1989 và cả bản đồ số hóa năm 2004 nên không có giá trị pháp lý chứng minh ranh giới đất của bị đơn. Do vậy, việc bị đơn căn cứ vào Sơ đồ vị trí này để khẳng định phần đất thuộc lô số 02 nằm trong diện tích thửa 63 bị đơn đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không chính xác, không có cơ sở pháp lý.

Về mặt thực tế, qua xem xét, thẩm định tại chỗ ghi nhận hiện trạng trên phần đất này (lô số 02) chỉ có 01 cây nhãn (bị đơn khai do chủ cũ của bị đơn trồng, còn nguyên đơn khai do chủ cũ của nguyên đơn trồng). Giữa phần đất này với thửa đất 253 (63 cũ) và thửa 282 (62 cũ) đều không có ranh giới thực tế. Bị đơn đang thực tế quản lý phần đất này chung với phần còn lại của thửa 253,

nhưng không có công trình, vật kiến trúc gì của nguyên đơn hoặc bị đơn tồn tại trên phần đất thuộc lô số 02 này.

[2.3.7] *Đối với lô số 5*: Theo bản đồ địa chính năm 1989 số hóa (B1 439), chiều ngang lối đi ra đường Chu Mạnh Trinh (phần tiếp giáp đường này) của thửa 253 (63 cũ) là 2,07m. Còn theo sơ đồ vị trí ngày 16-11-2013 thì chiều ngang lối đi thửa 253 hiện trạng chưa tính phần thuộc lô số 4 và số 5 là 2,12m, dư 0,05m. Ngược lại, chiều ngang mặt tiền đường Chu Mạnh Trinh của thửa 282 (62 cũ) là 13,2m, nếu cộng luôn phần thuộc lô số 4 và số 5 là 13,9m, vẫn còn thiếu so với bản đồ địa chính năm 1989 là 0,6m. Do vậy, xét về kích thước, lô số 5 thuộc thửa 282 (62 cũ) theo bản đồ địa chính năm 1989 là hoàn toàn phù hợp. Tại Công văn số 6381/UBND-TNMT ngày 08-11-2018 của Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu cũng đã xác định toàn bộ diện tích lô số 05 (13,5 m²) thuộc thửa 62 (do ông P đăng ký tại sổ mục kê Phường 8 năm 1989).

Xét về hiện trạng, phần đất này hiện là một phần đường đi của bị đơn. Trên đất có 02 đoạn tường rào được xây dựng từ năm 1997. Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn khai năm 1997, do nguyên đơn không trực tiếp ở tại nhà đất tranh chấp (mà cho thuê) nên bị đơn đã tự ý tháo dỡ hàng rào kẽm gai và xây hàng rào lấn sang đất của nguyên đơn với diện tích lấn chiếm là 13,5 m². Còn bị đơn khai nguyên đơn là người xây dựng 02 đoạn tường rào này, khi xây đã tự ý cạy một số tấm đan lát đường của bị đơn đặt từ năm 1985 lên và xây lấn sang đất của bị đơn khoảng 70 cm chiều ngang (tương đương 01 tấm đan). Khi phát hiện thì ông L đã đập đổ đoạn giữa bức tường rào này và Ủy ban nhân dân phường 8 có xuống làm việc và chụp ảnh lại.

Xét lời khai của nguyên đơn hoàn toàn phù hợp với nội dung biên bản lập ngày 09-01-1998 của Ủy ban nhân dân phường 8, do chính ông L nộp cho Tòa án (B1 368). Tại biên bản này cán bộ địa chính đã ghi nhận việc ông L xây tường rào trên đất tranh chấp vào tháng 05-1997, sau đó ông P có dỡ một số tấm đan của ông L để xây đoạn tường rào ở giữa thì bị ông L xô đổ. Sau đó, ông P đã gửi đơn yêu cầu Ủy ban nhân dân phường 8 giải quyết tranh chấp về ranh đất. Ủy ban nhân dân phường 8 mời hòa giải nhiều lần nhưng không thành nên đến năm 2013, ông Pn khởi kiện đến Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu. Như vậy, mặc dù giữa lô số 5 và phần đất còn lại của thửa 282 (62 cũ) của nguyên đơn có ranh giới thực tế là 02 đoạn tường rào do ông L xây dựng năm 1997 nhưng việc này đã bị ông P phản đối và tranh chấp liên tục từ năm 1998 đến nay. Vì vậy, nguyên đơn không thừa nhận hàng rào mà bị đơn xây dựng là ranh giới đất giữa hai bên và vị trí xây dựng hàng rào này cũng không đúng với ranh giới theo bản đồ địa chính năm 1989 như đã nêu trên.

[2.3.8] *Xét về diện tích các thửa đất của nguyên đơn và bị đơn*:

Căn cứ sơ đồ vị trí ngày 16-11-2013, diện tích đất của thửa 282 (62) nếu cộng cả phần tranh chấp (lô 02,04, 05) là 356,1 m², thiếu 33,9 m² so với diện tích ban đầu là 390 m². Phần đất bị thiếu này tương đương với diện tích mở rộng đường Chu Mạnh Trinh (khoảng 28m² - 35m²). Còn diện tích thửa 253 (63) nếu cộng luôn cả phần tranh chấp (lô 02,04, 05) là 1480,8 m², dư 3,8 m² so với diện

tích được cấp giấy là 1477 m². Như vậy, mặc dù chưa trừ phần diện tích mở rộng đường Chu Mạnh Trinh (khoảng 4,04m² – 5,05m²) thì diện tích thực tế của thửa 253 (63) đã dư so với diện tích đăng ký ban đầu và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[2.3.9] Từ những căn cứ và phân tích như trên, Hội đồng xét xử thống nhất kết luận: Diện tích đất tranh chấp thuộc lô số 02 (34,1m²) và lô số 05 (13,5m²) thuộc một phần diện tích của thửa đất số 282 (62 cũ) do ông P đăng ký tại sổ mục kê Phường 8 từ năm 1989, hiện đang bị phía bị đơn là ông L, bà M chiếm dụng. Nguyên đơn có các giấy tờ chứng minh nguồn gốc đất hợp pháp theo khoản 2 Điều 100 Luật đất đai năm 2013, được Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu xác nhận là phù hợp quy hoạch và không thuộc quỹ đất nhà nước quản lý. Do vậy, có căn cứ để công nhận phần đất tranh chấp thuộc lô số 02 và lô số 05 trên thuộc quyền sử dụng hợp pháp của nguyên đơn ông P, bà H. Cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn trả lại phần đất thuộc lô số 02 và lô số 05 nêu trên là hoàn toàn có căn cứ, phù hợp quy định của pháp luật. Kháng cáo của bị đơn yêu cầu bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có căn cứ nên không được chấp nhận. Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát không phù hợp với nhận định nêu trên của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

[2.4] *Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu nguyên đơn trả lại diện tích đất 15,3 m² thuộc lô số 4:*

Hiện trạng trên phần đất này có một phần là căn nhà cấp 4 và nhà khung sắt của nguyên đơn xây dựng từ năm 1998 và một phần là đất trống (có 01 cây măng cầu tự mọc và 01 tấm đan cũ bị đơn khai là của bị đơn đặt từ năm 1985 nhưng bị nguyên đơn cạy lên để xây hàng rào năm 1998). Bị đơn cho rằng đã phát hiện nguyên đơn xây hàng rào và nhà lấn sang phần đất đường đi của mình từ năm 1998 nhưng không khiếu nại hoặc khởi kiện đối với nguyên đơn về việc lấn chiếm phần đất này. Các lần Ủy ban nhân dân phường 8 hòa giải tranh chấp đất đai giữa hai bên đều xuất phát từ đơn yêu cầu của ông P, bà H (Bl 01-06), còn phía bị đơn không có yêu cầu gì. Theo sơ đồ vị trí thửa đất số 63 lập ngày 09-12-2009 theo sự chỉ ranh của chính bị đơn bà Phạm Thị M, kích thước chiều ngang lối đi ra đường Chu Mạnh Trinh của thửa 253 (63 cũ) chỉ là 2,12m, tức là không bao gồm phần đất thuộc lô số 4 (0,7m). Bị đơn cho rằng trên phần đất này từ năm 1985, bị đơn đã đặt 01 hàng đan có kích thước 07m x 0,7m sát vào hàng rào kẽm gai do nguyên đơn xây dựng để làm lối đi. Tuy nhiên, như đã phân tích ở mục [2.3.7], 02 đoạn tường rào ngăn cách giữa lô số 04 và lô số 05 là do bị đơn xây dựng từ năm 1997, nghĩa là bị đơn đã xác định ranh giới phần đất của mình theo hai đoạn tường rào này, không bao gồm phần đất bên ngoài hàng rào (là lô số 04). Do vậy, cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc buộc nguyên đơn trả lại 15,3 m² đất trên là có căn cứ. Bị đơn không kháng cáo đối với phần quyết định này của bản án sơ thẩm. Do vậy, cần giữ nguyên phần quyết định này của bản án sơ thẩm.

[2.5] *Về chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm:*

Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận còn yêu cầu phản tố của bị đơn không được chấp nhận, nên bị đơn là ông L, bà M phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện và yêu cầu phản tố. Tuy nhiên, do ông L, bà M là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên cấp sơ thẩm miễn toàn bộ án phí cho bị đơn là phù hợp quy định của pháp luật.

Về chi phí tố tụng: Cấp sơ thẩm đã giải quyết đúng theo quy định pháp luật nên cần giữ nguyên.

Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ ở cấp phúc thẩm là 1.100.000 (một triệu, một trăm ngàn) đồng, ông P, bà H tự nguyện chịu và đã nộp xong.

[2.6] *Về án phí dân sự phúc thẩm*: Yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn không được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí phúc thẩm, nhưng do bị đơn là người cao tuổi nên được miễn nộp án phí phúc 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 bị đơn ông Trần Đình L, bà Phạm Thị M, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm:

Căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 228, Điều 296 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; khoản 2 Điều 100, 166, Điều 170 Luật đất đai; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

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

1. 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 47,6 m², bao gồm: 34,1m² tại lô số 2 và 13,5 m² tại lô số 5, thuộc thửa đất số 62 tờ bản đồ 09 (nay là thửa 282, tờ bản đồ số 27) phường 8, thành phố Vũng Tàu, 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).

2. 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 372,1 m² thuộc thửa 62, tờ bản đồ số 09 (nay là thửa 282, tờ bản đồ số 27), phường 8, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

3. 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 diện tích đất 15,3m² tại lô số 4, thuộc thửa số 62, tờ bản đồ 09 (nay là thửa 282, tờ bản đồ số 27) phường 8, thành phố Vũng Tàu, 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).

4. Về chi phí tố tụng: Ông Trần Đình L và bà Phạm Thị M phải hoàn trả lại cho ông Nguyễn Đình P và bà Nguyễn Thị H số tiền 7.817.777 (bảy triệu tám trăm mười bảy ngàn bảy trăm bảy mươi bảy) đồng.

Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ ở cấp phúc thẩm là 1.100.000 (một triệu, một trăm ngàn) đồng, ông Nguyễn Đình P, bà Nguyễn Thị H tự nguyện chịu và đã nộp xong.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

5. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho ông Trần Đình L , bà Phạm Thị M. Trả lại cho ông L, bà M 200.000 (hai trăm ngàn) đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 02353 ngày 13-8-2013 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

- Ông Nguyễn Đình P và bà Nguyễn Thị H được nhận lại 6.250.000 (sáu triệu hai trăm năm mươi ngàn) đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu số 021999 ngày 25-4-2013 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

6. Về án phí phúc thẩm: Miễn nộp án phí dân sự phúc thẩm cho ông Trần Đình L và bà Phạm Thị M.

7. Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (16-7-2020).

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;
- TAND Tp. Vũng Tàu, tỉnh BR-VT;
- VKSND Tp. Vũng Tàu, tỉnh BR-VT;
- Chi cục THADS Tp. Vũng Tàu, tỉnh BR-VT;
- Các đương sự;
- Lưu: Tòa Dân sự, Hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)**

Cao Minh Vỹ