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: 124/2019/DS-PT
Ngày 27 - 11 - 2019
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 Xuân Long
Các thẩm phán: Ông Đoàn Ngọc Thiện
Ông Trương Văn Tâm

- 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.

Ngày 27 tháng 11 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, xét xử phúc thẩm vụ án dân sự thụ lý số: 96/2019/TLPT-DS ngày 28 tháng 8 năm 2019, về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 17/2019/DS-ST ngày 25 tháng 6 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 131/2019/QĐ-PT ngày 10 - 9 - 2019; quyết định hoãn phiên tòa số 95/2019/QĐ-PT ngày 27 - 9 - 2019 và thông báo mở lại phiên tòa số 89/2019/QĐ-PT ngày 11 - 11 - 2019; giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Trần Ngọc L, sinh năm 1959 (Có mặt) và bà Phạm Thị Ngọc D, sinh năm 1969 (Có mặt);

Địa chỉ: Tổ X, ấp S, xã T, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1949 (Vắng mặt) và bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1956 (Vắng mặt);

Địa chỉ: Tổ X, ấp Y, xã T, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người đại diện hợp pháp cho bị đơn: Ông Huỳnh Ngọc P, sinh năm 1981 (Có mặt); địa chỉ: Tổ X, khu phố H, phường P, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu; là đại diện theo ủy quyền theo Văn bản ủy quyền ngày 11/6/2019.

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

3.1. Ông Bùi Huỳnh S, sinh năm 1977 (Vắng mặt) và bà Trần Thị Thiếu P, sinh năm 1971 (Vắng mặt); cùng địa chỉ: Tổ X, xã T, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

3.2. Ủy ban nhân dân huyện X, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu; trụ sở tại thị trấn Phước Bửu, huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Văn L, chức vụ Phó Trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Xuyên Mộc và ông Nguyễn Thanh T, chức vụ Chuyên viên Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Xuyên Mộc; là đại diện theo

ủy quyền theo Giấy ủy quyền số 115/GUQ-UBND ngày 23/8/2018 (Cả hai ông đều vắng mặt).

3.3. Ủy ban nhân dân xã T, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu;

Người đại diện hợp pháp: Ông Phạm Ngọc T, chức vụ Phó Chủ tịch UBND xã T, là đại diện theo ủy quyền theo Giấy ủy quyền ngày 26/11/2019 (Có mặt).

4. Người làm chứng:

4.1. Ông Hoàng Văn Q, sinh năm 1983; địa chỉ: Tổ X, ấp Y, xã T, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (Vắng mặt).

4.2. Ông Nguyễn Hữu Thắng, sinh năm 1964; địa chỉ: Tổ X, ấp Y, xã T, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (Vắng mặt).

4.3. Ông Võ Viết Thành, sinh năm 1954; địa chỉ: Tổ X, ấp Y, xã T, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (Vắng mặt).

4.4. Bà Phan Thị Huệ, sinh năm 1961; địa chỉ: Tổ X, ấp Y, xã T, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (Vắng mặt).

4.5. Ông Phan Văn Hiển, sinh năm 1958; địa chỉ: Tổ X, ấp Y, xã T, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (Vắng mặt).

4.6. Bà Nguyễn Thị Kim Nga, sinh năm 1965; địa chỉ: Tổ X, ấp Y, xã T, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (Vắng mặt).

4.7. Bà Lê Thị Thảo, sinh năm 1968; địa chỉ: Tổ X, ấp Y, xã T, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (Vắng mặt).

4.8. Bà Đặng Thị Lan, sinh năm 1960; địa chỉ: Tổ X, thôn Y, xã N, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận (Vắng mặt).

5. Người kháng cáo: Bị đơn ông Nguyễn Văn N và bà Nguyễn Thị H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 10/12/2014 và các lời khai tại Tòa án, nguyên đơn ông Trần Ngọc L, bà Phạm Thị Ngọc D trình bày:

Năm 2003, vợ chồng ông Nguyễn Văn N và bà Nguyễn Thị H chuyển nhượng cho vợ chồng ông Bùi Huỳnh S, bà Trần Thị Thiếu P một lô đất tọa lạc tại Tổ X, ấp Y, xã T, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu với chiều ngang 10m, chiều dài khoảng 40m.

Năm 2005, vợ chồng ông S, bà P chuyển nhượng lại một phần thửa đất nói trên, với diện tích ngang 05m, dài khoảng 40m cho vợ chồng ông Trần Ngọc L và bà Phạm Thị Ngọc D. Toàn bộ quá trình chuyển nhượng chỉ làm giấy viết tay, không có chứng thực của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Các bên bàn giao đất, cắm mốc ranh giới và thực hiện nghĩa vụ giao nhận tiền xong trong năm 2005.

Năm 2008, vợ chồng ông L và bà D làm đơn xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 196 m^2 thuộc thửa đất số 603, tờ bản đồ số 42; tọa lạc tại xã T, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Ông L và bà D đã được Ủy ban nhân dân huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 429350, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H01003/QSDĐ 4791/QĐ-UBND ngày 18/12/2008.

Khi tiến hành cấp giấy thì cơ quan đo đạc đã tiến hành đo đất trên thực tế với sự có mặt của cán bộ Địa chính xã T, ông Hoàng Văn Q, Hoàng Văn Q, ông L và

ông Nguyễn Văn N. Tuy nhiên, đến năm 2011, ranh giới đã mất dấu vết nên các bên cùng nhau đo lại, với sự có mặt của vợ chồng ông N, ông Nguyễn Hữu T, ông L.

Cuối năm 2013 thì phát hiện vợ chồng ông N, bà H là chủ cũ của thửa đất trước đây và cũng là người sử dụng đất liền kề tiến hành xây dựng hàng rào gạch, trụ gạch lấn qua thửa đất số 603 khoảng 90 m^2. Ông L và bà D làm đơn khiếu nại vợ chồng ông N, bà H và được Ủy ban nhân dân xã T, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu tiến hành hòa giải.

Tại biên bản hòa giải ngày 20/11/2014, Ủy ban nhân dân xã T căn cứ vào hồ sơ địa chính và các chứng cứ do các bên cung cấp đã chứng minh phần diện tích đất tranh chấp đã được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông L và bà D; các thành viên Ban hòa giải yêu cầu vợ chồng ông N và vợ chồng ông L thỏa thuận, xác định ranh giới đất của mình nhưng cả hai bên đều không đồng ý với ý kiến do bên kia đề nghị.

Vì vậy, ông L và bà D làm đơn khởi kiện gởi đến Tòa án yêu cầu: Ông N, bà H tháo dỡ hàng rào bê tông, cây trồng để trả lại cho ông L và bà D diện tích 106 m^2 (Theo kết quả đo đạc thể hiện trên sơ đồ vị trí lập ngày 21/7/2007) thuộc thửa đất số 603, tờ bản đồ số 42; tọa lạc tại xã T, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Tại đơn phản tố ngày 22/12/2016, bản khai ngày 24/10/2017 và lời khai tại Tòa án, bị đơn ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị H và người đại diện hợp pháp cho bị đơn ông Huỳnh Ngọc P trình bày:

Năm 1984, vợ chồng ông N và bà H là công nhân Nông trường Cao su Hòa Bình II nên được Nhà nước cấp cho một lô đất diện tích 500 m^2 (ngang 24 x 19) theo tờ bản đồ cũ của Nông trường số 42, lô số 152/477 tọa lạc tại Đội I, nay là ấp X, xã T, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Năm 1987, vợ chồng ông N và bà H nhận chuyển nhượng của vợ chồng bà Đặng Thị L một lô đất (có nhà tạm, mái tranh) diện tích khoản 500 m^2 nằm phía sau nhà của ông, bà với giá 3.000đ (ba ngàn đồng). Lô đất này vào thời điểm đó có hướng quay ra con đường cụt, cuối giáp đất ông B, bà H nhưng hiện nay con đường đó không còn.

Năm 1993, vợ chồng ông N, bà H san ủi hai phần đất này bằng phẳng và sát nhập lại để sử dụng chung, kể từ đó không còn ranh giới 02 thửa đất này trên thực tế, nhưng trên hồ sơ lưu giữ của các cơ quan chức năng vẫn thể hiện rõ hai thửa đất này, không thể hiện hợp thành 01 thửa riêng.

Năm 2003, vợ chồng ông N và bà H chuyển nhượng cho vợ chồng ông Bùi Huỳnh S, bà Trần Thị Thiếu P (là giáo viên) một phần lô đất nói trên; cụ thể chuyển nhượng cho vợ chồng ông S, bà P lô đất 10m ngang mặt tiền đường. Về chiều dài của lô đất, ông S có nói mua đất để làm nhà ở, không sử dụng vào mục đích nông nghiệp nên không cần chiều sâu của đất nên ông bà chỉ bán chiều dài của lô đất là 19 m, chứ không phải 40 m. Giá chuyển nhượng là 12.500.000đ (Mười hai triệu năm trăm ngàn đồng). Việc chuyển nhượng này, hai bên có viết giấy tay, giao cho ông S giữ.

Năm 2010, ông N, bà H phát hiện diện tích đất khoảng 90 m^2 của ông bà đã bị ông L, bà D kê khai sử dụng và đã được Ủy ban nhân dân huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Việc vợ chồng ông S, bà P chuyển nhượng lại một phần thửa đất với diện tích ngang 05 m, dài khoảng 40 m cho vợ chồng ông L và bà D diện tích 196 m^2 thuộc thửa đất số 603, tờ bản đồ số 42; tọa lạc tại xã T, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu thì ông N, bà H đều không biết. Toàn bộ quá trình chuyển nhượng chỉ làm giấy viết tay, không có chứng thực của Ủy ban nhân dân xã T, huyện X, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu.

Ủy ban nhân dân huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 429350, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H01003/QSDĐ 4791/QĐ-UBND ngày 18/12/2008 công nhận cho ông L và bà D được quyền sử dụng diện tích 196 m^2 thuộc thửa đất số 603, tờ bản đồ số 42 xã T, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu là trái pháp luật, vì không thực hiện đúng trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

Vì vậy, ông N và bà H đề nghị Tòa án không chấp nhận đơn khởi kiện của ông L và bà D và xác định diện tích đất tranh chấp khoảng 90 m^2 là một phần đất nằm phía sau của thửa đất số 603, tờ bản đồ số 42 xã T, huyện X thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông N và bà H; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ông L và bà D.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ông Bùi Huỳnh S trình bày:

Năm 2003, vợ chồng ông Nguyễn Văn N và bà Nguyễn Thị H chuyển nhượng cho vợ chồng ông Bùi Huỳnh S, bà Trần Thị Thiếu P một lô đất 10m ngang mặt tiền đường tọa lạc tại xã T, huyện Xuyên Mộc. Về chiều dai của lô đất là kéo dài hết lô đất khoảng 40m. Giá chuyển nhượng là 12.500.000đ (Mười hai triệu năm trăm ngàn đồng). Việc chuyển nhượng này, hai bên có viết giấy tay, giao cho ông S giữ. Năm 2005, vợ chồng ông Bùi Huỳnh S, bà Trần Thị Thiếu P chuyển nhượng lại một phần thửa đất nói trên, với diện tích ngang 05m, dài khoảng 40m cho vợ chồng ông Hoàng Văn Quang, bà Lê Thị Tương. Trong năm 2005, vợ chồng ông Bùi Huỳnh S, bà Trần Thị Thiếu P chuyển nhượng diện tích ngang 05m, dài khoảng 40m cho vợ chồng ông Trần Ngọc L và bà Phạm Thị Ngọc D. Ông Bùi Huỳnh S khẳng định khi cơ quan chức năng đo đạc để làm giấy tờ đất cho ông Trần Ngọc L, bà Phạm Thị Ngọc D và ông Lê Tiến, bà Dương Thị Thu thì ông cũng là một trong những chỉ ranh đất. Như vậy, vợ chồng ông Bùi Huỳnh S, bà Trần Thị Thiếu P đã chuyển nhượng toàn bộ lô đất trước đây nhận chuyển nhượng của ông N, bà H; đó là thửa đất số 604 và thửa 603 mà ông Trần Ngọc L, bà Phạm Thị Ngọc D và ông Lê T, bà Dương Thị Th đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, nay ông S không có yêu cầu gì.

- Ủy ban nhân dân huyện X trình bày:

Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần Ngọc L, bà Phạm Thị Ngọc D ngày 18/12/2008 tại thửa đất 603, tờ bản đồ số 42 xã T: Nguồn gốc đất được UBND xã T xác nhận do Nông trường cao su Hòa Bình 2 cấp cho ông Nguyễn Văn N năm 1984, ông N sử dụng đến năm 2003 thì chuyển nhượng cho ông Bùi Huỳnh S, ông S sử dụng đến tháng 4 năm 2004 thì chuyển nhượng cho bà D. Trình tự thủ tục xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật.

Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị H ngày 27/4/2009 tại thửa đất số 152, tờ bản đồ số 42 xã T: Nguồn gốc đất được UBND xã T xác nhận do Nông trường cao su Hòa Bình 2 cấp cho ông Nguyễn Thị H năm 1984. Trình tự thủ tục xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật.

Về việc đương sự yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đề nghị Tòa án căn cứ vào tài liệu, chứng cứ để quyết định.

- *Ủy ban nhân dân xã T trình bày:* Khi tiến hành đo đạc để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các hộ dân (trong đó có gia đình bà H, gia đình bà D) thì thành phần đo đạc gồm: cán bộ đo đạc, cán bộ địa chính xã và chủ sử dụng đất và các hộ giáp ranh chỉ mốc giới. Từ năm 2008 đến khi các bên xảy ra tranh chấp thì Ủy ban nhân dân xã T không nhận được bất kỳ đơn thư đề nghị, khiếu nại nào của gia đình bà H về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình bị thiếu diện tích.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 17/2019/DS-ST ngày 25 - 6 - 2019 của Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc đã quyết định:

Áp dụng: Khoản 2, 9 Điều 26, Điều 35, Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 256, 257, 258, 688, 689, 690, 697, 698, 699, 702 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 24, Điều 27 của Pháp Lệnh về án phí, lệ phí Toà án;

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu của ông Trần Ngọc L, bà Phạm Thị Ngọc D đối với ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị H. Xác định diện tích tranh chấp 106 m^2 tọa lạc tại xã T, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu thuộc thửa đất số 603 tờ bản đồ số 42 thể hiện tại Sơ đồ vị trí thửa đất do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu ký ngày 21/7/2017 thuộc quyền sử dụng của ông Trần Ngọc L, bà Phạm Thị Ngọc D. Buộc ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị H tháo dỡ toàn bộ hàng rào, cây trồng nằm trên diện tích 106 m^2 thuộc thửa đất số 42 nói trên; buộc ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị H giao cho ông Trần Ngọc L, bà Phạm Thị Ngọc D thửa đất số 603, tờ bản đồ số 42 diện tích 106 m^2; tọa lạc tại xã T, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 05/7/2019, ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị H làm đơn kháng cáo yêu cầu Tòa phúc thẩm sửa toàn bộ bản án sơ thẩm, theo hướng: Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị H vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và các đương sự giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu phản tố, không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát như sau:

- Về việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, thư ký và các đương sự là đúng theo quy định của pháp luật.

- Về nội dung kháng cáo: Giấy sang nhượng đất đề ngày 13/8/2003 có nội dung ông N, bà H chuyển nhượng cho ông S, bà P một lô đất với chiều ngang giáp mặt tiền đường lộ 10m, chiều dài hết lô. Tuy nhiên, qua sự trình bày của ông N, bà

H thì năm 1993, vợ chồng bà H đã tiến hành san ủi hai lô đất để sử dụng chung, không có sự phân biệt về ranh giới trên thực địa. Trước khi chuyển nhượng đất cho ông S, bà P thì ông N, bà H cũng không tiến hành đăng ký kê khai diện tích đất mình đang sử dụng. Từ đó thực tế sử dụng thì đất của bà H cũng không thể hiện chia tách hai lô.

Năm 2008, bà D đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 603. Năm 2009, bà H đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 152 diện tích 593 m^2 với chiều dài hết cả phần đất của bà H cho rằng nhận chuyển nhượng từ vợ chồng bà L. Sơ đồ cấp đất do bà H chỉ ranh, nhưng tại thời điểm cấp giấy, bà H cũng không chỉ ranh giới phần diện tích tranh chấp 97 m^2 thể hiện trên sơ đồ vị trí. Tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà H cũng kèm theo sơ đồ vị trí.

Căn cứ vào thực tế đất đang sử dụng, vào hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng bà D và vợ chồng bà H có đủ cơ sở để xác định "chiều dài hết lô" phải được hiểu là hết lô đất của ông N, bà H trên thực địa; tức là chiều dài là khoảng 40 m, không phải là 20 m như vợ chồng ông Hán trình bày.

Riêng đối với ý kiến của người đại diện hợp pháp cho vợ chồng ông Hán là ông Phương cho rằng: ông S, bà P chuyển nhượng đất cho ông L, bà D vào năm 2005, nhưng lại kê khai trong hồ sơ cấp giấy thể hiện năm 2004 là không đúng trình tự cấp giấy, thì thấy: đây là sai sót của người kê khai cấp giấy, nhưng sai sót này không làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của những người có quyền lợi liên quan (trong đó có gia đình bà H).

Do đó, không có cơ sở để chấp nhận kháng cáo của ông N, bà H. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm đã xác định mức án phí tính theo giá ngạch là không đúng và không tuyên bác yêu cầu phản tố của ông N, bà H là có thiếu sót cần phải rút kinh nghiệm, cần thiết phải sửa bản án về phần này.

Từ những nhận định trên, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm, không chấp nhận đơn kháng cáo của ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị H và căn cứ vào khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự sửa bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng:

[1.1] Xét Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị H đảm bảo đúng thủ tục, nội dung và nộp trong thời hạn theo quy định tại các Điều 272, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự nên hợp lệ; Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận xem xét lại bản án sơ thẩm theo trình tự phúc thẩm.

[1.2] Xét sự vắng mặt của đương sự tại phiên tòa: Các đương sự vắng mặt lần thứ hai tại phiên tòa không vì sự kiện bất khả kháng hay trở ngại khách quan, nên căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Về nội dung tranh chấp và yêu cầu kháng cáo:

[2.1] Xác định đối tượng tranh chấp:

Tại cấp sơ thẩm xác định phần diện tích đất tranh chấp là 106 m^2 theo sơ đồ vị trí do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất huyện Xuyên Mộc lập ngày 21/7/2017.

Tuy nhiên, tại cấp phúc thẩm các đương sự thống nhất đo đạc lại phần diện tích đất mà thực tế các đương sự đang tranh chấp; căn cứ vào sơ đồ vị trí do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất huyện Xuyên Mộc lập ngày 08/11/2019 thì Hội đồng xét xử xác định lại diện tích đất tranh chấp là ký hiệu là lô A có diện tích 97 m^2; tọa độ (1, 2, 3, 4, 1).

Căn cứ vào Biên bản thẩm định xem xét tại chỗ ngày 28/9/2017 của Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc và ngày 04/11/2019 của Tòa án cấp phúc thẩm thì: Trên đất tranh chấp có đoạn móng gạch cũ dài khoảng 5 m, cao khoảng 50 cm do bị đơn xây ngăn cách phần tranh chấp.

[2.2] Xét tính pháp lý và quá trình sử dụng đất của diện tích đất tranh chấp ký hiệu là lô A thì thấy:

[2.2.1] Về tính pháp lý:

Phần đất tranh chấp ký hiệu là lô A có diện tích 97 m^2 là một phần đất phía sau (nằm trong tổng diện tích đất 196 m^2) thuộc thửa 603, tờ bản đồ 42, địa chỉ thửa đất xã T, huyện X đã được UBND huyện Xuyên Mộc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần Ngọc L, bà Phạm Thị Ngọc D theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 429350 ngày 18/12/2008.

Tại hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 429350 ngày 18/12/2008 thể hiện: Ngày 06/6/2008, bà D có làm đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, lập Tờ khai mốc thời gian sử dụng đất. Ngày 30/9/2008, Ủy ban nhân dân xã T lấy ý kiến của khu dân cư để xác định nguồn gốc, thời điểm sử dụng đất. Sau khi lấy ý của khu dân cư, Ủy ban nhân dân xã T xác nhận nguồn gốc, thời điểm sử dụng đất, tình trạng đất không tranh chấp, phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu thẩm tra kết luận đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Xuyên Mộc kiểm tra xác nhận và trình Ủy ban nhân dân huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 429350 công nhận cho ông L, bà D.

[2.2.2] Xét nguồn gốc đất tranh chấp bà D, ông L được đứng tên trên Giấy chứng nhận số AN 429350 thì thấy:

Theo xác nhận của ông Bùi Huỳnh S, bà Trần Thị Thiếu P, ông L, bà D xác nhận: Năm 2003, vợ chồng ông N và bà H chuyển nhượng cho vợ chồng ông S, bà P một lô đất 10 m ngang mặt tiền đường tọa lạc tại xã T, huyện X; chiều dài hết lô đất (40 m); các bên làm giấy sang nhượng viết tay lập năm 2003, có chữ ký của vợ chồng ông N. Năm 2005, vợ chồng ông S, bà P chuyển nhượng diện tích ngang 05 m, dài khoảng 40 m cho vợ chồng ông L và bà D; phần còn lại chuyển nhượng cho vợ chồng ông L Tiến.

[2.2.3] Đối chiếu Giấy sang nhượng đất giữa ông N, bà H với ông S năm 2003 và hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H với sơ đồ vị trí diện tích đất hiện đang tranh chấp, thì thấy:

Giấy sang nhượng đất viết tay năm 2003 có nội dung ghi rõ: Vợ chồng ông N, bà H bán cho ông S lô đất chiều ngang 10 m, chiều dài hết lô.

Theo ông N, bà H cho rằng: Toàn bộ diện tích đất của bà H, ông N trước đây gồm 02 thửa: Thửa mặt tiền đường được nông trường cấp và thửa phía sau là mua của vợ chồng bà Đặng Thị L (Mỗi thửa có chiều dài khoảng ½ thửa đất tương đương 20 m) năm 1987. Năm 1993 thì ông N, bà H đã sát nhập các thửa đất lại để sử dụng chung. Đến năm 2003, ông N, bà H chuyển nhượng cho ông S ngang 10 m, chiều dài hết lô. Chữ "hết lô" ở đây có chiều dài là 20 m; không phải là 40 m như ông S, bà D, ông L trình bày.

Hội đồng xét xử xét thấy:

Thứ nhất, theo xác nhận của ông N, bà H thì sau khi mua đất của bà L, vào năm 1993 gia đình đã nhập 02 thửa và san ủi thành 01 thửa đất để sử dụng có chiều dài là 40 m, trong đó phần trước được làm nhà ở và phần phía sau thì trông cây. Năm 2003, khi ông N, bà H chuyển nhượng cho ông S thì hiện trạng giữa 02 thửa đất này không có hàng rào phân cách, không có ranh giới đất. Vì vậy, trên thực tế bên nhận chuyển nhượng là ông S cũng không thể nhận biết được chiều dài hết lô là nằm khoảng giữa thửa đất (dài khoảng 20 m) như lời trình bày của ông N, bà H. Mặt khác, tại thời điểm chuyển nhượng ông N, bà H cũng không cung cấp cho ông S sơ đồ vị trí thửa đất mà gia đình ông N đang sử dụng, không thể hiện thửa đất chuyển nhượng nên không có căn cứ để xác định lời trình bày của ông N, bà H là có căn cứ. Do đó, nội dung trong giấy sang nhượng giữa vợ chồng ông Hán với ông S ngày 13/8/2003 thể hiện chiều dài hết lô thì phải hiểu chiều dài hết lô là từ phía mặt tiền đường lộ chạy vào cuối thửa đất (Tức giáp ranh với thửa đất liền kề), trên thực tế khoảng cách này tương đương 40 m.

Thứ hai, tại đơn xin cấp Giấy chứng nhận QSD đất của bà H cũng ghi diện tích xin cấp ở thửa 152 diện tích 593 m^2 là đã trừ diện tích bán cho ông S năm 2003, còn lại đúng bằng diện tích thực tế đang sử dụng là 593 m^2. Sơ đồ vị trí, diện tích đất được lập trước khi cấp Giấy chứng nhận QSD đất thể hiện người chỉ ranh sử dụng đất là bà Nguyễn Thị H có thể hiện chiều dài thửa đất là khoảng 40 m và nằm giáp ranh với phần đất đã bán là thửa 603 + 604, diện tích được cấp không thể hiện có phần diện tích đất đang tranh chấp. Khi bà H được cấp và nhận giấy chứng nhận QSD đất thì giấy chứng nhận QSD đất ghi rõ diện tích, số thửa và có kèm theo cả sơ đồ vị trí, diện tích đất tại trang 3 của giấy chứng nhận QSD đất. Từ năm 2008 đến nay, gia đình bà H không có ý kiến phản hồi hay khiếu nại đến cơ quan cấp giấy về việc cấp giấy thiếu đất của gia đình. Điều đó chứng tỏ, chính bản thân gia đình bà H đã biết được phần diện tích đất tranh chấp nằm về phía sau không thuộc quyền sử dụng của gia đình bà H.

Ngoài ra, theo xác nhận của UBND xã T thì khi tiến hành đo đạc, thành phần đo đạc bao gồm: cán bộ đo đạc, cán bộ địa chính và chủ sử dụng đất, các hộ dân có đất giáp ranh liền kề chứng kiến và chỉ ranh. Điều này hoàn toàn phù hợp với sơ đồ vị trí thể hiện trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình bà H, ông N và gia đình bà D, ông L.

Do đó, có đủ cơ sở xác định phần diện tích đất mà ông N, bà H đã chuyển nhượng cho ông S có chiều rộng là 10 m, và chiều dài hết lô là 40 m. Sau này, ông S chuyển nhượng lại cho ông L, bà D chiều rộng là 5 m và 40 m là hoàn toàn có căn

cứ. Tòa án cấp sơ thẩm xác định công nhận cho ông L, bà D được quyền sử dụng hợp pháp đối với phần diện tích đất tranh chấp và chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn, bác yêu cầu phản tố của bị đơn là có căn cứ và phù hợp với quy định của pháp luật.

Trên đất tranh chấp hiện hữu còn 01 móng tường dài 5 m, cao khoảng 50 cm, do bị đơn xây dựng làm ngăn cách đất của nguyên đơn thành 2 phần đất và có khoảng 10 cây chuối trồng trên đất tranh chấp nên cấp sơ thẩm buộc bị đơn phải tháo dỡ, chặt bỏ để thuận lợi cho nguyên đơn sử dụng đất là phù hợp.

Từ những nhận định trên, không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu phản tố và yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị H.

[2.3] Về chi phí tố tụng: Tổng số tiền chi phí đo đạc, thẩm định, định giá là 4.490.000 đồng (cấp sơ thẩm 2.490.000 đồng và cấp phúc thẩm là: 2.000.000 đồng). Do yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận nên bị đơn ông N, bà H phải chịu tiền chi phí đo vẽ, định giá, thẩm định. Vì ông L, bà D đã nộp tạm ứng số tiền đo vẽ đất, định giá tài sản tranh chấp nên buộc ông N, bà H hoàn trả lại số tiền trên cho ông L, bà D là phù hợp.

[2.4] Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn ông N, bà H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng. Cấp sơ thẩm xác định ông N, bà H phải chịu án phí có giá ngạch là không chính xác.

Án phí phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của ông N, bà H không được chấp nhận nên ông N, bà H phải chịu 300.000 đồng.

Ông N, bà H thuộc đối tượng người già và có đơn xin miễn án phí nên chấp nhận miễn án phí sơ thẩm và phúc thẩm cho ông N, bà H.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị H; sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 17/2019/DS-ST ngày 25/6/2019 của Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc như sau:

Áp dụng: Điều 12, 166, 168, 169, 170 Luật đất đai năm 2013; Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 157, Điều 296, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Điều 27 và Điều 29 Nghị quyết 326 ngày 30/12/2016 của UBTVQH về án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu của ông Trần Ngọc L, bà Phạm Thị Ngọc D đối với ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị H về việc: "Tranh chấp quyền sử dụng đất";

1.1. Xác định phần đất ký hiệu lô A diện tích 97 m^2, tọa độ (1,2,3,4,1), thuộc thửa đất số 603 tờ bản đồ số 42, tọa lạc tại xã T, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu được thể hiện tại Sơ đồ vị trí thửa đất do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu lập ngày 08/11/2019 thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Trần Ngọc L, bà Phạm Thị Ngọc D.

1.2. Buộc ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị H phải tháo dỡ toàn bộ công trình kiến trúc là móng tường gạch xây ngăn giữa hai phần đất (có chiều dài khoảng 5 m, cao khoảng 50 cm), chặt bỏ cây trồng có trên phần đất ký hiệu lô A diện tích 97 m^2, tọa độ (1,2,3,4,1), thuộc thửa đất số 603 tờ bản đồ số 42, tọa lạc tại xã T, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu và có trách nhiệm bàn giao lại phần đất ký hiệu lô A cho ông Trần Ngọc L, bà Phạm Thị Ngọc D quản lý và sử dụng.

2. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn là ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị H.

3. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị H phải hoàn trả lại cho ông Trần Ngọc L, bà Phạm Thị Ngọc D số tiền: 4.490.000đ (Bốn triệu bốn trăm chín mươi ngàn đồng).

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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

4. Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm: Miễn toàn bộ cho ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị H;

Hoàn trả lại cho ông N, bà H số tiền tạm ứng án phí đã nộp 1.000.000đ (Một triệu đồng) theo biên lai thu số 0006336 ngày 14/4/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Hoàn trả cho ông Trần Ngọc L, bà Phạm Thị Ngọc D 1.000.000đ (Một triệu đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm, theo biên lai thu số 02057 ngày 15/12/2014 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Án phí phúc thẩm: Miễn toàn bộ cho ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị H.

5. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự, người có quyền lợi nghĩa vụ, liên quan 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.

6. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

(Kèm theo là Sơ đồ vị trí thửa đất do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu lập ngày 08/11/2019).

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh BR - VT;
- VKSND huyện Xuyên Mộc;
- TAND huyện Xuyên Mộc;
- THA DS huyện Xuyên Mộc;
- Các đương sự.
- Lưu.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký tên và đóng dấu)

Cao Xuân Long