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: 85/2019/DS-PT
Ngày: 06-9-2019
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 Nguyễn Minh Châu.

Các Thẩm phán: Ông Đoàn Ngọc Thiện.

Ông Trịnh Hoàng Anh.

***- Thư ký phiên tòa*:** Bà Phạm Thị Việt Hà - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu: Ông Lê Văn Thiên - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 06 tháng 9 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 27/2018/TLPT-DS ngày 30 tháng 3 năm 2018 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất".

Do Bản dân sự sơ thẩm số 105/2017/DSST ngày 07 tháng 11 năm 2017 của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 55/2018/QĐXXPT-DS ngày 02 tháng 7 năm 2018; Quyết định hoãn phiên tòa số 48/2018/QĐPT-DS ngày 20 tháng 7 năm 2018 và Thông báo mở lại phiên tòa số 65/2019/TB-TA ngày 16 tháng 8 năm 2019 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị S, sinh năm 1950; địa chỉ: Số A, tổ A, khu phố A, Phường B, thành phố T, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bà S: Bà Ngô Thị K, sinh năm 1972; địa chỉ: Số B đường L, Phường D, thành phố T, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt).

2. Bị đơn: Bà Lưu Thị Hồng L, sinh năm 1972; địa chỉ: Số C đường T, Phường B, thành phố T, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Nguyễn Trọng L1, sinh năm 1983; địa chỉ: Số G đường N, Phường F, thành phố T, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt).

3. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Công ty TNHH MTV Q Ngân hàng Thương mại Cổ phần T Việt Nam; trụ sở: Số B, đường C, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn N1, chức vụ: Tổng Giám đốc (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền:

- Ông Lê Đình T1, chức vụ: Nhân viên phòng Kinh doanh. (có mặt)

"Được ủy ủy quyền theo Giấy ủy quyền số 25/AMC-HCNS ngày 25/10/2016".

- Bà Võ Thị Mai H1, chức vụ: Phó Trưởng phòng Kinh doanh. (có mặt)

"Được ủy quyền theo Giấy ủy quyền số 21/AMC-HCNS ngày 29/9/2016".

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông Lê Ngọc L2 – Luật sư thuộc Đoàn Luật sư thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

3.2. Ông Bùi Minh T2, sinh năm: 1979 và bà Mai Thị Thanh T1, sinh năm 1978; cùng địa chỉ: Số H Đường D, Phường G, thành phố T, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (ông T2 có mặt, bà T1 vắng mặt).

3.3. Ông Đinh Thạch P, sinh năm 1974; địa chỉ: Số P Đường D, Phường H, thành phố T, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt).

3.4. Ông Nguyễn Hữu M, sinh năm 1957; địa chỉ: Số V Đường D, Phường H, thành phố T, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt).

3.5. Bà Nguyễn Thị Bích M, sinh năm 1975; địa chỉ: Số B đường K, Phường D, thành phố T, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt).

3.6. Ông Trần Văn N2, sinh năm 1961 và bà Văn Thị T2, sinh năm 1967; địa chỉ: Số A Đường D, Phường H, thành phố T, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (ông N2 có mặt, bà T2 vắng mặt).

3.7. Ông Mai Văn D, sinh năm 1981; trú tại: Số A đường Đ, Phường C, thành phố T, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt).

3.8. Bà Trần Thị Liên H2, sinh năm 1940 và ông Nguyễn Hữu T3, sinh năm 1971; cùng địa chỉ: Khu tập thể S, Số C đường P, phường T, thành phố T, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (bà H2 có mặt, ông T3 vắng mặt).

3.9. Ông Trần Khánh Đ, sinh năm 1963 và bà Ngô Thị K, sinh năm 1972; cùng địa chỉ: Số B đường L, Phường D, thành phố T, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (ông Đ vắng mặt, bà K có mặt).

3.10. Bà Ngô Thị O, sinh năm 1972; địa chỉ: Số B đường L, Phường H, thành phố T, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt).

3.11. Công ty TNHH Vận tải H.

N*gười đại diện theo pháp luật*: Ông Vũ Tất N3; địa chỉ: Số N đường Đ, Phường C, thành phố T, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt).

3.12. Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn L3, chức vụ: Chủ tịch UBND thành phố Vũng Tàu (vắng mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Bà Nguyễn Thị Tú A, chức vụ: Chuyên viên Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Vũng Tàu. (vắng mặt)

"Được ủy quyền theo Văn bản ủy quyền số 4848/UBND-VP ngày 03/9/2019".

4. Người kháng cáo:

4.1. Bà Nguyễn Thị S là nguyên đơn.

4.2. Công ty TNHH MTV Q Ngân hàng Thương mại Cổ phần T Việt Nam, ông Bùi Minh T2, ông Trần Văn N2, ông Đinh Thạch P là những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo đơn khởi kiện, các tài liệu, chứng cứ đã cung cấp và quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm thì nguyên đơn bà Nguyễn Thị S và người đại diện theo ủy quyền của bà S là bà Ngô Thị K trình bày:

Nguồn gốc nhà, đất tại Số 2, Tổ 7, Quốc lộ 51, Phước An, Phường 11, thành phố Vũng Tàu (trước giải phóng Miền Nam là Số 15/2 sau đó đổi lại là 3E) là do bà Hồ Thị Đ khai phá có diện tích khoảng 7.000m^2. Năm 1970, bà Đ cho gia đình chồng của bà S cất nhà ở canh tác với diện tích đất 147m x 14m. Sau khi bà Đ chết thì xảy ra tranh chấp quyền sử dụng đất giữa con bà Đ là ông Nguyễn Văn H1 với ông Trịnh Minh H2 tại Tòa án nhân dân Thành phố Vũng Tàu. Theo Bản án dân sự sơ thẩm số 35/DSST ngày 29/9/1995 của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu đã Quyết định: " *Ghi nhận sự tự nguyện của anh Nguyễn Văn H1 cho bà Nguyễn Thị S phần đất phía sau có diện tích 147m x 14m*" kèm theo sơ đồ vị trí nhưng không có tọa độ. Năm 2005, bà S làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sổ đỏ) và được UBND Phường 11, thành phố Vũng Tàu xác nhận ngày 15/7/2005. Tháng 8/2005, bà Lưu Thị Hồng L nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của Công ty TNHH MTV Q Ngân hàng Thương mại Cổ phần T Việt Nam (Công ty quản lý nợ). Công ty quản lý nợ giao đất cho bà L đã chồng lấn lên đất thuộc quyền sử dụng của bà S được xác định theo Sơ đồ vị trí do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Vũng Tàu lập ngày 31/3/2016 là 930m^2. Nay bà S yêu cầu Tòa án buộc bà L phải trả lại cho bà S diện tích đất 930m^2. Yêu cầu các hộ xây dựng công trình trái phép trên diện tích đất 930m^2 này phải tháo dỡ để trả lại đất cho bà S. Yêu cầu Tòa án công nhận cho bà Trần Thị Liên H2 quyền sử dụng đất với diện tích 700m^2 mà bà S đã chuyển nhượng cho bà H2.

2. *Theo các chứng cứ, tài liệu mà bị đơn bà Lưu Thị Hồng L cung cấp và bà L yêu cầu Tòa án cấp sơ thẩm thu thập cũng như trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm bà L và người đại diện theo ủy quyền của bà L là ông Nguyễn Trọng L1 trình bày:*

Nguồn gốc diện tích đất 15.463m^2 thuộc thửa 54A + 56, Tờ bản đồ 37 Phường 11, thành phố Vũng Tàu mà UBND thành phố Vũng Tàu cấp sổ đỏ số N 668951 ngày 05/01/2004 cho bà L đứng tên là do bà L mua đấu giá của Công ty quản lý nợ vào ngày 09/12/2003 với giá 3.665.000.000 đồng. Khi mua đấu giá thì diện tích đất 15.463m^2 gồm có 02 lô:

2.1. Lô 2E có diện tích 5.463m^2 thuộc thửa 55 + 56/56, Tờ bản đồ số 37, Phường 11 thành phố Vũng Tàu. Nguồn gốc thửa đất này do gia đình ông Nguyễn Văn H1 (con bà Đ) khai phá, sử dụng trước năm 1975. Năm 1996, ông H1 chuyển nhượng cho ông Cao Văn T4 và được UBND Phường 11 xác nhận vào ngày 26/6/1996, UBND thành phố Vũng Tàu xác nhận ngày 10/7/1996. Sau đó, ông T1 đưa vào nhóm của Công ty TNHH P để thế chấp ngân hàng. Bản án hình sự số 1590/HSST ngày 04/8/1999 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xử giao diện tích đất 5.463m^2 thuộc thửa 55 + 56/56, Tờ bản đồ số 37, Phường 11 cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần T Việt Nam – Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh quản lý, khai thác, phát mãi thu hồi nợ.

2.2. Lô 10.000m^2 thuộc thửa 54A, Tờ bản đồ số 37, Phường 11, thành phố Vũng Tàu do ông Nguyễn Văn H1 chuyển nhượng cho ông Huỳnh Văn T đã được UBND thành phố Vũng Tàu xác nhận ngày 04/7/1992. Ngày 22/4/1994, ông T4 chuyển nhượng cho ông Tăng Minh P1 có xác nhận của UBND thành phố Vũng Tàu vào ngày 10/5/1994 và được Sở Địa chính tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu xác nhận vào ngày 16/3/1996. Ông Tăng Minh P1 thế chấp diện tích đất này cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần T Việt Nam. Tại Bản án hình sự số 05/HSPT ngày 12/01/2000 của Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân Tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xử giao diện tích 10.000m^2 đất này cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần T Việt Nam để quản lý, phát mãi thu hồi nợ. bà L là người mua đất bán đấu giá hợp pháp từ các cơ quan có thẩm quyền và sử dụng đất theo sơ đồ được giao đất chứ không trực tiếp nhận chuyển nhượng đất của bà S nên bà L không lấn chiếm đất bà S. Vì vậy, bà L không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà S.

3. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Công ty TNHH MTV Q Ngân hàng Thương mại Cổ phần T Việt Nam trình bày tại Công văn số 978/AMC-KD ngày 24/10/2016 và quá trình tham gia tố tụng ông Lê Đình T1, bà Võ Thị Mai H1 là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Về nguồn gốc đất tranh chấp do nguyên đơn và bị đơn trình bày là đúng. Đối với lô đất 10.000m^2 do ông Nguyễn Văn H1 chuyển nhượng cho Huỳnh Văn T đã được UBND thành phố Vũng Tàu xác nhận ngày 04/7/1992 là trước thời điểm có Bản án dân sự sơ thẩm số 35/DSST ngày 29/9/1995 của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu nên không có căn cứ xác định lô đất này chồng lấn lên đất của bà S.

Đối với lô đất 2E có diện tích 5.463m^2 thuộc thửa 55 + 56/56, Tờ bản đồ số 37, Phường 11 có nguồn gốc do gia đình ông Nguyễn Văn H1 (con bà Đ) khai phá, sử dụng trước năm 1975. Năm 1996, ông H1 chuyển nhượng cho ông Cao Văn T4 và được UBND Phường 11 xác nhận vào ngày 26/6/1996, UBND thành phố Vũng Tàu xác nhận ngày 10/7/1996. Đối chiếu Sơ đồ vị trí thực địa do Văn phòng đăng ký

quyền sử dụng đất lập ngày 31/3/2016 với sơ đồ thực địa do Phòng Địa chính thành phố Vũng Tàu lập ngày 19/9/1995 (Kèm theo Bản án sơ thẩm dân sự số 35/DSST) thì cạnh phía tây và phía đông phần đất giáp đất bà S được tặng cho là liên tục và thẳng hàng với phần đất ông H1 được thừa kế chứ không thể sai lệch sang phần đất 10.000m^2 liền kề phía sau lô 2E và lô đất bà S. Do đó, Ngân hàng cho rằng bà S chỉ ranh không đúng.

3.2. Ông Trần Văn N2 và bà Văn Thị T2 trình bày:

Ngày 16/11/2008, vợ chồng ông N2, bà T2 nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị Bích M diện tích đất 4m x 19m với giá 160.000.000 đồng. Tháng 9/2008, ông N2, bà T2 xây nhà ở ổn định trên diện tích đất này cho đến nay. Nguồn gốc đất này là của bà L đứng tên trong sổ đỏ. bà L chia lãi cho Công ty TNHH Vận tải H và Công ty TNHH Vận tải H phân lô chia cho các cổ đông của công ty. Cổ đông của công ty chuyển nhượng cho ông Trần Văn T5, sau đó ông T5 chuyển nhượng cho bà M. Theo Sơ đồ vị trí thực địa do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất lập ngày 31/3/2016 thì đất ông N2, bà T2 đang sử dụng là Lô G, G1, G2, G3; trong đó đất tranh chấp là lô G1, G2 với diện tích 35,3m^2 + 20,1m^2 = 55,4m^2. Nay ông N2, bà T2 yêu cầu được công nhận quyền sử dụng đất này cho ông N2, bà T2. Nếu bà L có sai phạm lấn chiếm đất của bà S thì bà L chịu trách nhiệm với bà S. ông N2, bà T2 không có yêu cầu độc lập.

3.3. Ông Bùi Minh T2 và bà Mai Thị Thanh T1 trình bày:

Ngày 06/6/2009, vợ chồng ông T2, bà T1 nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Hữu M diện tích đất 8m x 19m thuộc lô A với giá 345.000.000 đồng. Nguồn gốc đất này là của bà L đứng tên trong sổ đỏ. bà L chuyển nhượng cho Công ty TNHH Vận tải H và Công ty TNHH Vận tải H phân lô chia cho ông P2 là cổ đông của công ty. ông P2 có vợ là bà Đào Mai H3; bà H3 chuyển nhượng đất này cho ông Trần Mộng H3 và ông H3 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Hữu M, ông M chuyển nhượng cho vợ chồng ông T2, bà T1. Theo Sơ đồ vị trí thực địa do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất lập ngày 31/3/2016 thì đất ông T2, bà T1 đang sử dụng là Lô N, N1, N2, N3 và ông T2 có làm thêm nhà ở thuộc lô M, P, P1, P2, P3; trong đó diện tích đất tranh chấp là lô N1, N2, M, P, P1, P2 với diện tích 68,6m^2 + 44,2m^2 + 11,2m^2 + 3,1m^2 + 1,5m^2 + 16,9m^2 = 145,5m^2. Nay ông T2, bà T1 yêu cầu được công nhận quyền sử dụng diện tích đất này và bà L phải làm thủ tục sang tên đất này cho ông T2, bà T1. Nếu bà L có sai phạm lấn chiếm đất của bà S thì bà L chịu trách nhiệm với bà S. ông T2, bà T1 không có yêu cầu độc lập.

3.4. Ông Đinh Thạch P trình bày:

Ngày 15/10/2009, ông P nhận chuyển nhượng từ ông Mai Văn D diện tích đất 4m x 19m thuộc ½ lô A4 với giá 450.000.000 đồng. Nguồn gốc đất này là của bà L đứng tên trong sổ đỏ. bà L chuyển nhượng cho Công ty TNHH Vận tải H và Công ty TNHH Vận tải H phân lô chia cho ông Vũ Ngọc T6 là cổ đông của công ty. ông T6 chuyển nhượng cho ông Trần Văn T7; ông T7 chuyển nhượng cho ông Đỗ Nguyễn H4; ông H4 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Xuân A; ông A chuyển nhượng cho ông Vũ Văn K; ông K chuyển nhượng cho ông Mai Văn D và ông D chuyển nhượng

cho ông P. Theo Sơ đồ vị trí thực địa do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất lập ngày 31/3/2016 thì đất ông P nhận chuyển nhượng gồm các lô H, H1, H2, H3, H4, H5; trong đó đất tranh chấp gồm các lô H1, H2, H4, H5; diện tích tranh chấp là: 34,7m^2 + 21,1m^2 +0,2m^2 + 0,5m^2 = 56,5m^2. Nay ông P yêu cầu được công nhận quyền sử dụng diện tích đất này cho ông P và bà L phải làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất này cho ông P. Nếu bà L có sai phạm lấn chiếm đất của bà S thì bà L chịu trách nhiệm với bà S. ông P không có yêu cầu độc lập.

3.5. Ông Nguyễn Hữu T3 trình bày:

Ngày 16/7/2001, ông T1 nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị S diện tích đất 475,1m^2 với giá 92.000.000 đồng. Việc chuyển nhượng đất chỉ làm giấy tay. Theo Sơ đồ vị trí thực địa do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất lập ngày 31/3/2016 thì đất ông T1 nhận chuyển nhượng của bà S gồm các lô: H1, H2, N1, N2, M, P, P1, P2, C, D. Sau khi nhận chuyển nhượng thì ông T1 cắm mốc quản lý và cho thuê theo tên bà S. Khi phát hiện có người xây dựng trái phép trên lô C, D thì ông T1 đến yêu cầu ngưng xây dựng; đồng thời ông T1 báo với chính quyền địa phương. Nay ông T1 yêu cầu bà L phải trả lại diện tích đất lấn chiếm tại lô C, lô D. Ngày 08/8/2016, ông T1 có đơn yêu cầu độc lập với nội dung: Đề nghị công nhận cho ông T1 được quyền sử dụng diện tích đất 475,1m^2 mà ông T1 đã nhận chuyển nhượng của bà S. Ngày 26/12/2016, ông T1 rút đơn yêu cầu độc lập.

3.6. Ông Trần Khánh Đ và bà Ngô Thị K trình bày:

Ngày 16/7/2001, ông Đ, bà K nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị S diện tích đất 08m x 14m với giá 25.000.000 đồng. Việc chuyển nhượng đất chỉ làm giấy tay. Khi phát hiện có người xây dựng nhà trái phép trên đất này thì ông Đ, bà K mới biết bà L chuyển nhượng đất này cho người khác nên ông Đ, bà K báo với chính quyền địa phương để ngăn chặn việc xây dựng nhà trái phép. Theo Sơ đồ vị trí thực địa do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất lập ngày 31/3/2016 thì đất ông Đ, bà K nhận chuyển nhượng của bà S gồm các lô: E4, E5, G1, G2, H4, H5; trong đó đất tranh chấp gồm các lô: E4, E5, G1, G2, H4, H5. Nay ông Đ, bà K yêu cầu bà L phải trả lại diện tích đất mà ông Đ, bà K đã nhận chuyển nhượng của bà S và yêu cầu các hộ xây dựng trái phép trên đất này phải tháo dỡ công trình trên đất. Ngày 08/8/2016, ông Đ có đơn yêu cầu độc lập với nội dung: Đề nghị công nhận cho ông Đ, bà K được quyền sử dụng diện tích đất đã nhận chuyển nhượng của bà S. Ngày 26/12/2016, ông Đ rút đơn yêu cầu độc lập.

3.7. Bà Ngô Thị O trình bày:

Ngày 16/7/2000, bà O nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị S diện tích đất 08m x 14m thuộc thửa 55, 56, Tờ bản đồ 37 Phường 11, thành phố Vũng Tàu với giá 25.000.000 đồng và trả thêm 5.000.000 đồng cho người môi giới. Việc chuyển nhượng đất chỉ làm giấy tay. Nguồn gốc đất này là bà S được anh Nguyễn Văn H1 tặng cho theo Bản án số 35/DSST ngày 29/9/1995 của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu (có bản vẽ kèm theo). Năm 2005, đất bà L được cấp sổ đỏ chồng lấn lên diện tích đất này và xảy ra tranh chấp giữa bà S và bà L nên bà O không làm nhà được. Theo Sơ đồ vị trí thực địa do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất lập ngày

31/3/2016 thì đất bà O nhận chuyển nhượng của bà S gồm các lô: E1, E2 và đang tranh chấp. Nay bà O yêu cầu bà L phải trả lại diện tích đất này cho bà S. Ngày 08/8/2016, bà O có đơn yêu cầu độc lập với nội dung: Đề nghị công nhận cho bà O được quyền sử dụng diện tích đất đã nhận chuyển nhượng của bà S. Ngày 26/12/2016, bà O rút đơn yêu cầu độc lập.

3.8. Bà Trần Thị Liên H2 trình bày:

Năm 1996, bà H2 nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị S diện tích đất 50m x 14m thuộc thửa 55, 56, Tờ bản đồ 37 Phường 11, thành phố Vũng Tàu với giá 04 lượng vàng SJC. Việc chuyển nhượng đất chỉ làm giấy tay. Năm 1996, bà H2 có xây một căn nhà cấp 4 trên đất để ở. Năm 2005, bà L cho rằng có sự chồng lấn một phần đất của bà H2 lên đất của bà L. Theo Sơ đồ vị trí thực địa do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất lập ngày 31/3/2016 thì đất bà H2 nhận chuyển nhượng của bà S gồm các lô: C1, D1 với diện tích 700m^2. Ngày 08/8/2016, bà H2 có đơn yêu cầu độc lập với nội dung: Đề nghị công nhận cho bà H2 được quyền sử dụng diện tích đất 700m^2 đã nhận chuyển nhượng của bà S và bà H2 vẫn giữ nguyên yêu cầu độc lập này.

4. *Bản án dân sự sơ thẩm số 105/2017/DSST ngày 07 tháng 11 năm 2017 của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu đã tuyên:*

Đình chỉ yêu cầu độc lập của các ông Nguyễn Hữu T3, ông Trần Khánh Đ, bà Ngô Thị O.

Chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị S đối với bà Lưu Thị Hồng L về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất".

Buộc bà Lưu Thị Hồng L phải trả cho bà Nguyễn Thị S diện tích đất chồng lấn gồm: Lô E1 + E2 diện tích 111,7m^2; Lô E4 + E5 diện tích 55,4m^2; lô C diện tích 99,8m^2; lô C2 diện tích 164,9m^2.

Buộc ông Trần Văn N2 và bà Văn Thị T2 phải tháo dỡ công trình trên đất và trả diện tích đất tranh chấp cho bà Nguyễn Thị S 35,3m^2 + 20,1m^2 thuộc các lô G1 + G2.

Buộc ông Bùi Minh T2 và bà Mai Thị Thanh T1 tháo dỡ công trình trên đất và trả lại diện tích đất tranh chấp cho bà Nguyễn Thị S: 86,6m^2 + 44,2m^2 + 11,2m^2 + 3,1m^2 + 1,5m^2 + 16,9m^2 thuộc các lô N1, N2, M, P, P1, P2.

Buộc ông Đinh Thạch P tháo dỡ công trình trên đất và trả diện tích đất tranh chấp cho bà Nguyễn Thị S: 34,7m^2 + 21,1m^2 + 0,2m^2 + 0,5m^2 thuộc các lô H1, H2, H4, H5.

Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Trần Thị Liên H2. Buộc bà Lưu Thị Hồng L trả cho bà Trần Thị Liên H2 diện tích đất chồng lấn lô C1 diện tích 240,7m^2. Công nhận diện tích 240,7m^2 đất của lô C1 thuộc quyền sử dụng của bà Trần Thị Liên H2.

(Diện tích và vị trí đất theo Sơ đồ vị trí thực địa do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất lập ngày 31/3/2016 thuộc thửa 54A + 56, tờ bản đồ 37 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 668951 do UBND thành phố Vũng Tàu cấp ngày 05/11/2004).

Ngoài ra Bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí thẩm định tại chỗ, đo vẽ, định giá; án phí, hoàn lại tiền tạm ứng án phí và thời hạn kháng cáo.

5. Các yêu cầu kháng cáo của những người kháng cáo:

5.1. Ngày 21 tháng 11 năm 2017, Công ty TNHH MTV Q Ngân hàng Thương mại Cổ phần T Việt Nam kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 105/2017/DSST ngày 07 tháng 11 năm 2017 của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu với nội dung sau: Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị S về việc đòi bà Lưu Thị Hồng L phải trả lại đất. Yêu cầu đưa các cơ quan chức năng tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu gồm: Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, Trung Tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu, UBND thành phố Vũng Tàu, UBND Phường 11, thành phố Vũng Tàu vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

5.2. Ngày 21 tháng 11 năm 2017, bà Nguyễn Thị S kháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm số 105/2017/DSST ngày 07 tháng 11 năm 2017 của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu với nội dung sau: Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 668951 đứng tên bà Lưu Thị Hồng L đối với diện tích đất 930m^2 cấp chồng lấn lên đất bà S.

5.3. Ngày 22/11/2017, ông Bùi Minh T2 kháng cáo với nội dung: Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 105/2017/DSST ngày 07 tháng 11 năm 2017 của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu để công nhận diện tích đất tọa lạc tại Số H Đường D, Phường G, thành phố T cho ông Bùi Minh T2 và bà Mai Thị Thanh T1. Trong trường hợp Tòa án cấp phúc thẩm không công nhận diện tích đất này cho ông Bùi Minh T2 và bà Mai Thị Thanh T1 thì đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm buộc ông Nguyễn Hữu M phải hoàn lại số tiền đã thanh toán cho việc chuyển nhượng đất và bồi thường thiệt hại đối với giá trị đất chênh lệch tại thời điểm chuyển nhượng so với thời điểm hiện nay và vật kiến trúc mà ông T2, bà T1 đã đầu tư xây dựng trên đất.

5.4. Ngày 22/11/2017, ông Trần Văn N2 kháng cáo với nội dung: Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 105/2017/DSST ngày 07 tháng 11 năm 2017 của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu để công nhận diện tích đất tọa lạc tại Số A Đường D, Phường H, thành phố T cho ông Trần Văn N2 và bà Văn Thị T2. Trong trường hợp Tòa án cấp phúc thẩm không công nhận diện tích đất này cho ông Trần Văn N2 và bà Văn Thị T2 thì đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm buộc bà

Nguyễn Thị Bích M phải hoàn lại số tiền đã thanh toán cho việc chuyển nhượng đất và bồi thường thiệt hại đối với giá trị đất chênh lệch so với thời điểm chuyển nhượng và vật kiến trúc mà ông N2, bà T2 đã đầu tư xây dựng trên đất.

5.5. Ngày 29/11/2017, ông Đinh Thạch P kháng cáo với nội dung: Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 105/2017/DSST ngày 07 tháng 11 năm 2017 của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu để công nhận diện tích đất 76m^2 tọa lạc tại Số P Đường D, Phường H, thành phố T cho ông Đinh Thạch P. Trong trường hợp Tòa án cấp phúc thẩm không công nhận diện tích đất này cho ông P thì đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm buộc ông Mai Văn D phải hoàn lại số tiền đã thanh toán cho việc chuyển nhượng đất và bồi thường thiệt hại đối với giá trị đất chênh lệch so với thời điểm chuyển nhượng và vật kiến trúc mà ông P đã đầu tư xây dựng trên đất.

6. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo. Công ty TNHH MTV Q Ngân hàng Thương mại Cổ phần T Việt Nam, bà Nguyễn Thị S, ông Bùi Minh T2, ông Trần Văn N2, ông Đinh Thạch P vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận với nhau về vấn đề tranh chấp và đều không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ mới.

7. Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu:

- Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến khi đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm thì những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 105/2017/DSST ngày 07 tháng 11 năm 2017 của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu vì quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm có một số thiếu sót sau:

Hiện đất tranh chấp do ông P, ông T2, ông N2 trực tiếp sử dụng chứ không phải do bà L sử dụng. Tòa sơ thẩm xác định bà L là bị đơn nên chưa phù hợp.

Thủ tục hòa giải cơ sở chưa đúng quy định của Luật đất đai do bà S không ủy quyền bà H3 khiếu nại tranh chấp đất đai ở Ủy ban nhân dân phường 11 nhưng bà H3 tham gia hòa giải thay bà S là vi phạm điều kiện khởi kiện theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông P, bà L, ông T2, ông N2 tháo dỡ công trình là không đúng yêu cầu của nguyên đơn vi phạm Điều 5 của Bộ luật tố tụng dân sự.

bà S yêu cầu hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà L nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu tham gia tố tụng theo quy định tại Điều 34 của Bộ luật tố tụng dân sự là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng không thể khắc phục được.

Tòa án cấp sơ thẩm chưa xác định được vị trí đất hiện nay so với phần đất ông H1 cho bà S theo Bản án số 35 ngày 29/9/1995, chưa làm rõ phần đất bà S bị thu hồi, chưa làm rõ sự thay đổi ranh đất.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ và được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Về áp dụng pháp luật tố tụng:

[1]. Đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị S, Công ty TNHH MTV Q Ngân hàng Thương mại Cổ phần T Việt Nam, ông Bùi Minh T2, ông Trần Văn N2, ông Đinh Thạch P nộp trong thời hạn luật định, phù hợp với quy định tại các điều 271, 272, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự và bà S, Công ty quản lý nợ, ông T2, ông N2, ông P đã nộp tiền tạm ứng án phí theo quy định tại Điều 276 của Bộ luật tố tụng dân sự nên kháng cáo hợp lệ.

[2]. Hiện đất tranh chấp do ông P, ông T2, ông N2 trực tiếp sử dụng không phải bà L sử dụng nhưng việc chuyển nhượng đất từ bà L cho ông P, ông T2, ông N2 chỉ là giấy tay còn bà L đang đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này. bà S yêu cầu hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà L đối với diện tích đất tranh chấp và yêu cầu ông P, ông T2, ông N2 tháo dỡ công trình vật kiến trúc trên đất tranh chấp để trả lại đất cho bà S thì lẽ ra Tòa án cấp sơ thẩm xác định bà L, ông P, ông T2, ông N2 đều là bị đơn thì mới phù hợp. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm xác định ông P, ông T2, ông N2 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đứng về phía bị đơn thì không ảnh hưởng đến các quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông P, ông T2, ông N2. Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông P, bà L, ông T2, ông N2 tháo dỡ công trình, vật kiến trúc trên đất tranh chấp để trả lại đất cho bà S là đúng yêu cầu khởi kiện của bà S.

Sau khi bà S có đơn khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất đối với bà L thì UBND Phường 11 đã tổ chức hòa giải vào ngày 03/8/2005 và ngày 15/8/2005. Trong hồ sơ vụ án, bà S có viết Giấy ủy quyền cho bà H3 thay mặt bà S giải quyết vụ kiện đã được UBND Phường 11 xác nhận vào ngày 23/8/2015 là sau ngày mà UBND Phường 11 tổ chức hòa giải. Tòa án cấp sơ thẩm không thu thập Giấy ủy quyền của bà S ủy quyền đối với bà H3 trước khi hòa giải là có thiếu sót. Tuy nhiên, bà S thừa nhận việc bà S có ủy quyền cho bà H3 thay mặt cho bà S tham gia hòa giải tại Phường 11 và kết quả hòa giải không thành nên không ảnh hưởng đến quyền, lợi ích của bà S. Vì vậy, bà H3 thay mặt bà S tham gia hòa giải tại Phường 11 là không vi phạm thủ tục hòa giải cơ sở theo quy định của Luật đất đai năm 2003.

Công ty quản lý nợ yêu cầu đưa các cơ quan chức năng tỉnh Bà rịa – Vũng Tàu gồm: Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, Trung Tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu, UBND thành phố Vũng Tàu, UBND Phường 11, thành phố Vũng Tàu vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Xét thấy, UBND thành phố Vũng Tàu là cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà L và bà S yêu cầu hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà L nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu tham gia tố tụng là có thiếu sót nhưng Tòa án cấp phúc thẩm đã đưa UBND thành phố Vũng Tàu vào tham gia tố tụng và các đương sự đều không

phản đối nên việc vi phạm thủ tục tố tụng của Tòa án cấp sơ thẩm đã được khắc phục. Đối với Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, Trung Tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu, UBND Phường 11, thành phố Vũng Tàu không có quyền lợi và nghĩa vụ gì liên quan đến việc tranh chấp quyền sử dụng đất giữa bà S với bà L nên Tòa án cấp sơ thẩm không đưa các cơ quan này vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là đúng với quy định tại khoản 4 Điều 68 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[3]. Bà Lưu Thị Hồng L là bị đơn vắng mặt nhưng bà L đã ủy quyền cho ông Nguyễn Trọng L1 và ông L1 vắng mặt đến lần thứ 2. Người đại diện theo pháp luật của UBND thành phố Vũng Tàu vắng mặt nhưng đã có đơn xin xét xử vắng mặt; và Nguyễn Thị Tú A có đơn xin xét xử vắng mặt. Ông Nguyễn Văn N1 là người đại diện theo pháp luật của Công ty quản lý nợ vắng mặt nhưng đã ủy quyền cho bà Võ Thị Mai H1, ông Lê Đình T1 và bà H1, ông T1 đều có mặt. Ông Nguyễn Hữu M, bà Nguyễn Thị Bích M, bà Văn Thị T2, ông Mai Văn D, ông Nguyễn Hữu T3, ông Trần Khánh Đ, Công ty TNHH Vận tải H vắng mặt. Vì vậy, phiên tòa xét xử vắng mặt bà L, ông L1, người đại diện theo pháp luật của UBND thành phố Vũng Tàu, bà A, ông N1, ông M, bà M, bà T1, ông D, ông T1, ông Đ, Công ty TNHH H là đúng quy định tại Điều 228 và Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung:

[4]. Theo đơn khởi kiện thì bà Nguyễn Thị S yêu cầu bà Lưu Thị Hồng L phải trả lại cho bà S diện tích đất khoảng 1.000m^2 mà UBND thành phố Vũng Tàu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà L bị chồng lấn lên đất bà S. Theo Sơ đồ vị trí do Chi nhánh Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Vũng Tàu lập ngày 31/3/2016 thì bà S tranh chấp với bà L tổng diện tích đất 948,3m^2 gồm các lô đất sau: Lô C2 diện tích 164,9m^2, lô C1 diện tích 240,7m^2, lô C diện tích 99,8m^2, lô M diện tích 11,2m^2, lô P diện tích 3,1m^2, lô P1 diện tích 1,5m^2, lô P2 diện tích 16,9m^2, lô P3 diện tích 0,5m^2, lô N1 diện tích 68,6m^2, lô N2 diện tích 44,2m^2, lô N3 diện tích 7,2m^2, lô H1 diện tích 34,7m^2, lô H2 diện tích 21,1m^2, lô H3 diện tích 3,2m^2, lô G1 diện tích 35,3m^2, lô G2 diện tích 20,1m^2, lô G3 diện tích 3,3m^2, lô E5 diện tích 35,8m^2, lô E4 diện tích 19,6m^2, lô E3 diện tích 4,2m^2, lô E2 diện tích 37,6m^2, lô E1 diện tích 74,1m^2, lô H4 diện tích 0,2m^2, lô H5 diện tích 0,5m^2. Tại phiên tòa sơ thẩm, bà S không tranh chấp các lô E3, G3, H3, N3, P3 có diện tích là 4,3 m^2 + 3,3m^2 + 3,2m^2 + 7,2m^2 + 0,5m^2 = 18,5m^2. Như vậy, diện tích đất bà S tranh chấp với bà L là 948,3m^2 - 18,5m^2 = 929,8m^2. Theo Sơ đồ vị trí chi tiết do Chi nhánh Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Vũng Tàu lập ngày 08/8/2019 thì diện tích đất mà bà S tranh chấp với bà L là 930,1m^2 gồm các lô đất sau: Lô C2 diện tích 212m^2, lô C1 diện tích 28,7m^2, lô C diện tích 99,9m^2 lô M diện tích 11,3m^2, lô P diện tích 3,1m^2, lô P1 diện tích 1,5m^2, lô P2 diện tích 17m^2, lô N1 diện tích 68,5m^2, lô N2 diện tích 44,2m^2, lô H1 diện tích 35,3m^2, lô H2 diện tích 21,1m^2, lô G1 diện

tích 35,3m^2, lô G2 diện tích 20,2m^2, lô E5 diện tích 35,8m^2, lô E4 diện tích 19,6m^2, lô E2 diện tích 37,6m^2, lô E1 diện tích 74,1m^2, lô C3 diện tích 164,9m^2. So với Sơ đồ vị trí tổng thể cùng do Chi nhánh Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Vũng Tàu lập ngày 28/5/2019 tương ứng như sau: Lô E = Lô E2 + E4 + G2 + H2 + N2 + P2 + C + C1. Lô K = Lô C2 + C3. Lô D = Lô E1 + E5 + G1 + H1 + N1 + M + P. Lô H = Lô P1 + D + D1. Lô J = Lô D2 + D3.

[5]. Nguồn gốc nhà đất tại Số 2, Tổ 7, Quốc lộ 51, Phước An, Phường 11, thành phố Vũng Tàu (trước giải phóng Miền Nam là Số 15/2 sau đó đổi lại là 3E) và diện tích đất lô 2E đều do bà Hồ Thị Đ khai phá trước năm 1969. bà Đ cho gia đình chồng bà Nguyễn Thị S ở nhờ và canh tác một phần đất phía sau. Năm 1972, bà Đ lập di chúc để lại cho con nuôi là ông Nguyễn Văn H1 toàn bộ diện tích đất này. ông H1 cho ông H2 vào ở nhờ nhà trên đất. Năm 1995, ông H1 khởi kiện đòi ông H2 và bà S trả lại đất. Theo Sơ đồ vị trí do Phòng Địa chính thành phố Vũng Tàu lập ngày 14/8/1995 mà Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu yêu cầu đo vẽ thì diện tích là 7.481m^2. Bản án dân sự sơ thẩm số 35/DSST ngày 29/9/1995 của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu (Bản án số 35) tuyên buộc ông H2 phải trả lại cho ông H1 diện tích đất 5.222m^2 đất và công nhận sự tự nguyện của ông H1 là ông H1 cho bà S diện tích đất 147m x 14m = 2.058m^2. ông H1 chuyển nhượng cho ông Cao Văn T4 diện tích 5.463m^2 có xác nhận của UBND Phường 11 vào ngày 26/6/1996, xác nhận của UBND thành phố Vũng Tàu ngày 10/7/1996, xác nhận của Sở Địa chính tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu ngày 27/7/1996. Như vậy, diện tích đất ông H1 chuyển nhượng cho ông T1 vượt quá diện tích đất mà ông H1 được ông H2 trả lại theo Bản án số 35 là 5.463m^2 – 5.222m^2 = 241m^2. ông T1 giao đất cho ông Tăng Minh P1 để thế chấp vay vốn tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần T Việt Nam với diện tích là 5.463m^2. Tại Bản án hình sự số 05/HSPT ngày 12/01/2000 của Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân Tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xử giao diện tích đất 5.463m^2 này cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần T Việt Nam để quản lý, phát mãi thu hồi nợ. Như vậy, đủ cơ sở xác định bà L mua đất bán đấu giá diện tích 5.463m^2 nhưng thực tế diện tích đất giao cho bà L là 5.222m^2, diện tích còn lại 241m^2 chồng lấn sang diện tích đất của bà S.

Theo Sơ đồ vị trí do Phòng Địa chính thành phố Vũng Tàu lập ngày 14/8/1995 và Sơ đồ đo vẽ cắm mốc thực địa ngày 02/4/2003 của Trung tâm Đo đạc Bản đồ tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu thì đất ông H1 và đất do ông H1 cho bà S về chiều dài của cạnh phía Tây Nam và cạnh phía Đông Bắc là liền nhau chứ không gấp khúc và không uốn cong như Sơ đồ vị trí tổng thể do Chi nhánh Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Vũng Tàu lập ngày 28/5/2019. Theo Sơ đồ vị trí do Phòng Địa chính thành phố Vũng Tàu lập ngày 14/8/1995 thì kích thước cạnh phía Tây Nam tính từ đường Quốc lộ 51 (nay là Đường 30/4) đến hết phần đất bà S là 537,4m; trong đó đất ông H1 là 390,4m, đất bà S là 147m. Theo Sơ đồ đo vẽ cắm mốc thực địa ngày

02/4/2003 của Trung tâm Đo đạc Bản đồ tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu thì đất giao cho bà L là 407,93m nên dư so với bản vẽ lập ngày 14/8/1995 là 407,93m - 390,4m = 17,53m. Sơ đồ vị trí tổng thể do Chi nhánh Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Vũng Tàu lập ngày 28/5/2019 được lồng ghép với Sơ đồ đo vẽ cắm mốc thực địa ngày 02/4/2003 của Trung tâm Đo đạc Bản đồ tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu ranh đất bà L ở tọa độ 31, 33 thì chiều dài đất bà L là 413,45m thì diện tích đất bà L là 5.135,3m^2 (lô B) + 72m^2 (lô A) = 5.207,3m^2 + 263,4m^2 (lô D) + 148m^2(lô F) = 5.618,7m^2 (dư diện tích là 5.618,7m^2 - 5.222m^2 = 396,7m^2); chiều dài đất bà S là 116,78m thì đất bà S chỉ còn lại là 147,7m^2 (lô G) + 238m^2 (lô H) + 260,5m^2 (lô I) + 891,8m^2 = 1.538m^2 (thiếu diện tích là 2.058m^2 - 1.538m^2 = 520m^2). Theo bà S chỉ ranh ở tọa độ 9,10 thì chiều dài đất bà L là 382,3m (Thiếu so với bản vẽ lập ngày 14/8/1995 là 8,1m) do chưa tính phần mở rộng Đường 30/4; chiều dài đất bà S là 147m đúng như bản vẽ lập ngày 14/8/1995. Về diện tích đất theo như bà S chỉ ranh ở tọa độ 9, 10 đi về hướng Đường 30/4 thì đất bà L là 5.135,3m^2 (lô B) + 72m^2 (lô A) = 5.207,3m^2 (thiếu so với diện tích đất mà ông H1 được nhận theo bản án số 35 là 14,7m^2 do mở rộng Đường 30/4). Như vậy, về chiều dài ranh đất bà L và ranh đất bà S được xác định tại tọa độ 9, 10 theo Sơ đồ vị trí tổng thể do Chi nhánh Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Vũng Tàu lập ngày 28/5/2019.

[6]. Theo bà S thì đất thuộc quyền sử dụng của bà S ở tọa độ 9, 10, 16, 16A, 18, 19, 20, 21, 41, 40, 39, 36, 31, 32, 9 tại Sơ đồ vị trí tổng thể do Chi nhánh Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Vũng Tàu lập ngày 28/5/2019 (Sơ đồ ngày 28/5/2019) là có căn cứ vì: Diện tích đất này bà S sử dụng từ trước năm 1972 để làm nhà ở và canh tác đất cho đến khi bà S chuyển nhượng đất cho ông T1, ông Đ, bà O, bà H2 có ranh giới rõ ràng. Đường hẻm 828 do bà L tự mở từ Đường 30/4 chạy dọc theo lô đất 2E của bà L và chạy dọc tiếp theo ranh đất bà S. Như vậy, bà L đã thừa nhận ranh đất bà S sát hẻm 828 nên ranh chiều dọc của đất bà L và đất bà S phải nối từ tọa độ 12 với tọa độ 16 và tọa độ 7 nối với tọa độ 9 thì mới thẳng hàng, không bị gấp khúc ở tọa độ 16, 9 và ranh giới phần cuối đất bà L ở tọa độ 21, 42 đến cuối đất bà S ở tọa độ 41, 40, 39 cũng thẳng hàng mà không bị gấp khúc 5,28m x 14,51m nên đúng hiện trạng các bên sử dụng đất. Việc nối từ tọa độ từ tọa độ 12 với tọa độ 16 và tọa độ 7 nối với tọa độ 9 thì diện tích, kích thước đất của bà L ở thửa 2E vẫn không thay đổi, diện tích đất bà S đủ 2.058m^2 và phù hợp với Sơ đồ vị trí do Phòng Địa chính thành phố Vũng Tàu lập ngày 14/8/1995. Ranh giới này là đúng với Sơ đồ vị trí đất thu hồi đất bà S do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Vũng Tàu lập ngày 16/01/2017 để xây dựng trường học.

Sơ đồ ngày 28/5/2019 lồng ghép với Bản đồ cắm mốc thực địa ngày 02/4/2002 của Trung tâm Đo đạc Bản đồ tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu nối từ tọa độ 12 đến 10 và tọa độ 7 đến 8 nên ranh giới giữa đất bà L và đất bà S không bị gấp khúc ở tọa độ 8, 10 nhưng bị gấp khúc tại cuối đất phần bà L ở tọa độ 21, 42 đến cuối đất bà S ở tọa

độ 41, 40, 39 với kích thước 5,28m x 14,51m. Nếu đất bà S thẳng hàng với đất bà L ở tọa độ 8, 10 thì đất bà S sẽ thuộc các tọa độ 8, 9, 10, 34, 33, 33A, 37, 44, 43, 42, 21, 41, 39, 35, 30, 29, 8 có diện tích 1.949,4m^2 là đất bà S thiếu diện tích 108,6m^2.

[7]. bà H1, ông T1 là người đại diện theo ủy quyền của Công ty quản lý nợ cho rằng ranh chiều dài của đất bà S, với đất bà L phải thẳng hàng từ tọa độ 12 đến 10 và từ tọa độ 7 đến tọa độ 8 như Bản đồ cắm mốc thực địa ngày 14/11/2002 của Trung tâm Đo đạc Bản đồ tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đã lồng ghép vào Sơ đồ ngày 28/5/2019. Tòa án cấp sơ thẩm xác định đất bà S ở các tọa độ 9, 10, 16, 16A, 18, 19, 20, 21, 41, 40, 39, 36, 31, 32, 9 thì ranh chiều dọc của đất bà S và đất bà L không thẳng hàng và dư phần đất giáp phía Đông nam của đất bà S và đất bà L nên sẽ thiếu diện tích ở lô 10.000m^2 mà Công ty quản lý nợ đã bán đấu giá cho bà L.

Về xác định vị trí, tọa độ, đất bà S và đất bà L thì như đã phân tích ở trên. Về nguyên nhân của sự sai lệch, chồng lấn ranh là do Bản đồ cắm mốc thực địa lập ngày 04/11/2003 và ngày 02/4/2003 (ngày 02/4/2002) của Trung tâm Đo đạc Bản đồ tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu thực hiện tại thời điểm Công ty quản lý nợ giao đất bán đấu giá cho bà L không có tọa độ. Khi đo vẽ đất tranh chấp thì áp các sơ đồ cắm mốc thực địa vào nên xảy ra việc lệch ranh trên sơ đồ vị trí. Xem xét thực tế các vụ án tranh chấp giữa người mua đất bán đấu giá với Công ty quản lý nợ tại các lô đất trong khu vực này thì đều lệch ranh về hướng Đông Nam. Tại Bản án phúc thẩm số 109/2018/DSPT ngày 07/11/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu xét xử vụ án tranh chấp Hợp đồng bán đấu giá tài sản giữa nguyên đơn bà Phạm Thị Kim T3 với bị đơn là Công ty quản lý nợ thì Công ty quản lý nợ bán đấu giá cho bà T3 lô đất 12E (gần khu đất đang tranh chấp) với diện tích 4.482m^2 nhưng khi đo vẽ để giải quyết tranh chấp thì ranh phía Đông Nam lô đất giao cho bà T3 bị chồng lấn lên đất ông Nguyễn K1 324,4m^2. Đất ông K1 đã có ranh giới ổn định từ trước khi Công ty quản lý nợ bán đấu giá đất cho bà T3. Do Công ty quản lý nợ không yêu cầu xác định ranh đất thực tế phía Tây Bắc của diện tích đất giao cho bà T3 giáp với đất bà S và đất bà L mà chỉ dựa vào ranh giới lồng ghép bản đồ cắm mốc thực địa để xác định đất đã bán cho bà T3 nên Công ty quản lý nợ phải bồi thường giá trị đất thiếu cho bà T3. Phần diện tích đất giáp ranh với đất bà T3 về hướng Tây Bắc, giáp với đất bà S và đất bà L về hướng Đông Nam là đất không thuộc quyền sử dụng của bà L, bà S và bà T3. Hiện tại các đương sự không tranh chấp phần đất giáp ranh này nên Tòa án không giải quyết.

[8]. Như vậy, đủ cơ sở để kết luận diện tích đất thuộc quyền sử dụng của bà S theo Sơ đồ vị trí chi tiết do Chi nhánh Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Vũng Tàu lập ngày 08/8/2019 gồm các lô sau: Lô C3 diện tích 164,9m^2, lô C2 diện tích 212m^2, lô C1 diện tích 28,7m^2, lô C diện tích 99,9m^2, lô P2 diện tích 17m^2, lô N2 diện tích 44,2m^2, lô H2 diện tích 21,1m^2, lô G2 diện tích 20,2m^2, lô E4 diện tích 19,6m^2, lô E2 diện tích 37,6m^2, lô E1 diện tích 74,1m^2, lô E5 diện tích 35,8m^2,

lô G1 diện tích 35,3m^2, lô H1 diện tích 35,3m^2, lô N1 diện tích 68,5m^2, lô M diện tích 11,3m^2, lô P diện tích 3,1m^2, lô P1 diện tích 1,5m^2, lô D diện tích 174,1m^2, lô D1 diện tích 62,4m^2, lô D2 diện tích 399,7m^2, lô D3 diện tích 492,1m^2; tổng diện tích là 2.058,4m^2. Việc UBND thành phố Vũng Tàu cấp cho bà L đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 668951 ngày 05/11/2004 (Sổ đỏ số N 668951) đối với diện tích 15.463m^2 thuộc thửa 54A + 56 tờ bản đồ 37 Phường 11, thành phố Vũng Tàu là cấp chồng lên diện tích đất 928,6m^2 đất thuộc quyền sử dụng của bà S thuộc các lô đất sau: Lô C3 diện tích 164,9m^2, lô C2 diện tích 212m^2, lô C1 diện tích 28,7m^2, lô C diện tích 99,9m^2, lô P2 diện tích 17m^2, lô N2 diện tích 44,2m^2, lô H2 diện tích 21,1m^2, lô G2 diện tích 20,2m^2, lô E4 diện tích 19,6m^2, lô E2 diện tích 37,6m^2, lô E1 diện tích 74,1m^2, lô E5 diện tích 35,8m^2, lô G1 diện tích 35,3m^2, lô H1 diện tích 35,3m^2, lô N1 diện tích 68,5m^2, lô M diện tích 11,3m^2, lô P diện tích 3,1m^2. Sổ đỏ số N 668951 cấp cho bà L không có lô P1 diện tích 1,5m^2. Sổ đỏ số N 668951 cấp cho bà L là cấp lần đầu trong đó có diện tích 928,6m^2 đất thuộc quyền sử dụng của bà S nên thuộc trường hợp phải thu hồi sổ đỏ theo quy định tại điểm d khoản 2, khoản 3 Điều 106 của Luật đất đai. Vì vậy, chấp nhận kháng cáo của bà S nên áp dụng Điều 34 của Bộ luật tố tụng dân sự để hủy một phần Sổ đỏ số N 668951 cấp cho bà L đối với diện tích 928,6m^2 lấn đất bà S.

[9]. Tổng diện tích đất thuộc quyền sử dụng của bà S nhưng UBND thành phố Vũng Tàu cấp sổ đỏ cho bà L thì bà L chưa sử dụng nên đối tượng tranh chấp là bà S yêu cầu hủy sổ đỏ đã cấp cho bà L đối với diện tích đất thuộc quyền sử dụng của bà S và yêu cầu những người đang sử dụng đất của bà S do phía bà L chuyển nhượng phải tháo dỡ nhà, vật kiến trúc để trả cho bà S. bà L không chiếm hữu, sử dụng diện tích đất trên thực tế nhưng Quyết định của bản án sơ thẩm buộc bà L phải trả cho bà S các lô đất E1 + E2 diện tích 111,7m^2; lô E4 + E5 diện tích 55,4m^2, lô C diện tích 99,8m^2; lô C2 diện tích 164,9m^2; tổng cộng là 431,8m^2 là không đúng bởi vì: Lô E1 + E2 thì bà S đã chuyển nhượng cho bà O và bà O chưa sử dụng, bà L không sử dụng. Lô E4 + E5 thì bà L đã chuyển nhượng cho ông Đ và ông Đ đã xây dựng nhà ở, vật kiến trúc trái phép trên đất nên Bản án sơ thẩm đã buộc ông Đ phải tháo dỡ nhà, vật kiến trúc để trả lại đất này cho bà S. Lô C thì bà S đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông T1 và vợ chồng ông T1 đang quản lý chứ bà L cũng không sử dụng đất này. Lô C1 thì bà S đã chuyển nhượng cho bà H2 và bà H2 đang sử dụng đất này. Vì vậy, không buộc bà L phải trả lại đất cho bà S mà chỉ buộc những người đang sử dụng đất của bà S phải trả cho bà S và hủy một phần sổ đỏ cấp cho bà L đối với diện tích đất thuộc quyền sử dụng của bà S để bà S kê khai đăng ký và xin cấp sổ đỏ tại cơ quan có thẩm quyền.

Như đã phân tích ở trên thì quyết định về án phí dân sự sơ thẩm bà L phải nộp đối với diện tích đất 672,5m^2 là không có căn cứ vì bà S tranh chấp với bà L về diện

tích đất cấp sổ đỏ cho bà L chồng lên đất bà S chứ bà L không sử dụng đất chồng lấn.

Bà L không kháng cáo đối với quyết định của bản án sơ thẩm nhưng có liên quan đến đến xét nội dung kháng cáo nên cần phải xem xét để sửa bản án cho đúng quy định của pháp luật và đúng với sự thật khách quan của vụ án.

[10]. Đất tranh chấp thì bà L, bà S đã chuyển nhượng cho nhiều người nhưng những người nhận chuyển nhượng lại và đang quản lý đất vào thời điểm Tòa án cấp sơ thẩm xét xử vụ án gồm: Vợ chồng ông N2, bà T2; vợ chồng ông T2, bà T1; ông P; ông Nguyễn Hữu T3; vợ chồng ông Đ, bà K; bà Ngô Thị O; bà Trần Thị Liên H2. Những người này nhận chuyển nhượng đất đều bằng giấy tay. bà S chuyển nhượng đất khi đất bà S chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vợ chồng ông N2, bà T2; vợ chồng ông T2, bà Thanh; ông P nhận chuyển nhượng đất trong khi đất đang tranh chấp và việc xây dựng nhà, vật kiến trúc trên đất đã được chính quyền cấm xây dựng nhưng vẫn xây dựng là trái phép. Các đương sự không tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong vụ án này nên cấp sơ thẩm không xem xét là đúng quy định tại Điều 5 của Bộ luật tố tụng dân sự. Nếu các đương sự tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì các đương sự có quyền khởi kiện bằng một vụ án khác.

[11]. Vợ chồng ông N2, bà T2 nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị Bích M diện tích đất 4m x 19m = 76m^2, đất này có nguồn gốc từ bà L. Theo sơ đồ vị trí lập ngày 08/8/2019 là thuộc lô G, G1, G2. Diện tích đất 35,3m^2 lô G1, lô G2 diện tích 20,2m^2; tổng cộng 55,5m^2 là đất thuộc quyền sử dụng của bà S nên ông N2, bà T2 phải tháo dỡ công trình, vật kiến trúc trên diện tích đất lô G1, G2 để trả lại đất này cho bà S. Tại Tòa án cấp sơ thẩm, ông N2, bà T2 không yêu cầu giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N2, bà T2 với bà M nên không có căn cứ để xem xét kháng cáo của ông N2 về việc đòi bà M trả lại tiền chuyển nhượng đất, bồi thường giá trị đất chênh lệch và bồi thường thiệt hại về nhà ở, vật kiến trúc mà ông N2, bà T2 đã xây dựng trên đất.

[12]. Ông Bùi Minh T2 và bà Mai Thị Thanh T1 nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Hữu M diện tích đất 8m x 19m = 152m^2 có nguồn gốc từ bà L. Theo sơ đồ vị trí lập ngày 08/8/2019 là thuộc các lô N, N1, N2, N3 nhưng ông T2, bà T1 đang sử dụng là lô N, N1, N2, N3 và ông T2 có làm thêm nhà ở lô M, P, P1, P2, P3. Nay xác định các lô đất N1 diện tích 68,5m^2, lô N2 diện tích 44,2m^2, lô M diện tích 11,3m^2, lô P diện tích 3,1m^2, lô P1 diện tích 1,5m^2, lô P2 diện tích 17m^2; tổng cộng 145,6m^2 là đất thuộc quyền sử dụng của bà S nên ông T2, bà T1 phải tháo dỡ công trình, vật kiến trúc trên các lô đất này để trả lại các lô đất này cho bà S. Tại Tòa án cấp sơ thẩm ông T2, bà T1 không tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông M nên không có căn cứ để xem xét kháng cáo của ông T2 về việc ông T2 đòi ông M trả lại tiền chuyển nhượng đất, bồi thường giá trị đất chênh lệch và bồi thường thiệt hại về nhà ở, vật kiến trúc mà ông T2 đã xây dựng trên đất.

[13]. Ông Đinh Thạch P nhận chuyển nhượng từ ông Mai Văn D diện tích đất 4m x 19m = 76m^2, đất này có nguồn gốc từ bà L đứng tên trong sổ đỏ. Theo Sơ đồ vị trí thực địa do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất lập ngày 31/3/2016 thì đất ông P nhận chuyển nhượng gồm các lô H, H1, H2, H3, H4, H5 nhưng Theo sơ đồ vị trí lập ngày 08/8/2019 thì không có lô H4, H5 nên xác định đất ông P nhận chuyển nhượng gồm các lô H, H1, H2, H3. Lô H1 có diện tích 35,3m^2, lô H2 diện tích 21,1m^2; tổng cộng diện tích 56,4m^2 là đất thuộc quyền sử dụng của bà S nên ông P phải tháo dỡ công trình, vật kiến trúc trên đất này để trả lại các lô đất này cho bà S. Tại Tòa án cấp sơ thẩm, ông P không tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông D nên không có căn cứ để xem xét kháng cáo của ông P về việc ông P đòi ông D trả lại tiền chuyển nhượng đất, bồi thường giá trị đất chênh lệch và bồi thường thiệt hại về nhà ở, vật kiến trúc mà ông T2 đã xây dựng trên đất.

[14]. Năm 1997, ông Nguyễn Hữu T3 nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị S diện tích đất 475,1m^2. Việc chuyển nhượng đất chỉ làm giấy tay. Theo Sơ đồ vị trí lập ngày 08/8/2019 thì đất ông T1 nhận chuyển nhượng của bà S gồm các lô: H1, H2, N1, N2, M, P, P1, P2, C, D. Hiện các lô đất này được xác định thuộc quyền sử dụng của bà S. ông T1 chưa sử dụng diện tích đất này và ông T1 không tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng các lô đất này với bà S nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[15]. Năm 2001, ông Trần Khánh Đ và bà Ngô Thị K nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị S diện tích đất 08m x 14m = 112m^2. Theo Sơ đồ vị trí thực địa do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất lập ngày 31/3/2016 thì đất ông Đ, bà K nhận chuyển nhượng của bà S gồm các lô: E4, E5, G1, G2, H4, H5 nhưng theo Sơ đồ lập ngày 08/8/2019 không có lô H4, H5 nên đất ông Đ, bà K nhận chuyển nhượng của bà S gồm các lô E4, E5, G1, G2. Hiện các lô đất này được xác định thuộc quyền sử dụng của bà S. ông Đ, bà K chưa sử dụng diện tích đất này mà ông N2 đang sử dụng lô G1 và lô G2. Tại Tòa án cấp sơ thẩm ông Đ, bà K không tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng các lô đất này với bà S nên đơn kháng cáo của ông Đ không được Hội đồng xét xử không xem xét.

[16]. Năm 2001, bà Ngô Thị O nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị S diện tích đất 08m x 14m = 112m^2. Việc chuyển nhượng đất chỉ làm giấy tay. Theo Sơ đồ vị trí lập ngày 08/8/2019 thì đất bà O nhận chuyển nhượng của bà S gồm lô E1 và lô E2 nhưng bà O chưa sử dụng đất này. Hiện các lô đất này được xác định thuộc quyền sử dụng của bà S. Tại Tòa án cấp sơ thẩm thì bà O không tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng các lô đất này với bà S nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[17]. Năm 1996, bà Trần Thị Liên H2 nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị S diện tích đất 50m x 14m = 700m^2. Việc chuyển nhượng đất chỉ làm giấy tay. Năm 1996, bà H2 xây một căn nhà cấp 4 trên đất này để ở. Theo Sơ đồ vị trí thực địa do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất lập ngày 31/3/2016 thì đất bà H2 nhận chuyển nhượng của bà S gồm các lô: C1, D1 với diện tích 698,8m^2. Ngày 08/8/2016, bà H2 có đơn yêu cầu độc lập với nội dung: Đề nghị công nhận cho bà H2 được

quyền sử dụng diện tích đất 700m^2 đã nhận chuyển nhượng của bà S. Theo Sơ đồ vị trí lập ngày 08/8/2019 thì đất bà H2 nhận chuyển nhượng từ bà S thuộc lô C1 diện tích 28,7m^2, lô C2 diện tích 212m^2, lô D1 diện tích 62,4m^2, lô D2 diện tích 399,7m^2; tổng cộng diện tích 702,8m^2. Trong đó diện tích lô C2 diện tích 212m^2 và lô D2 diện tích 399,7m^2; tổng cộng 611,7m^2 đã bị thu hồi. Đối với lô C1 diện tích 28,7m^2, lô D1 có diện tích 62,4m^2; tổng cộng diện tích 91,1m^2 chưa bị thu hồi thì hiện bà H2 đang làm nhà ở. Nay bà H2 và bà S đều yêu cầu công nhận quyền sử dụng diện tích đất 702,8m^2 cho bà H2. Xét thấy diện tích đất 702,8m^2 bà H2 nhận chuyển nhượng từ bà S đã có Quyết định số 291/QĐ-UBND ngày 18/01/2017 của UBND thành phố Vũng Tàu về việc thu hồi đất và phê duyệt kinh phí bồi thường, hỗ trợ cho bà Nguyễn Thị S để thực hiện dự án: Trường Trung học cơ sở Phường 11, Thành phố Vũng Tàu. Diện tích đất thu hồi là 1.256,1m^2 trong đó có diện tích đất mà bà S đã chuyển nhượng cho bà H2 là 611,7m^2. Đối với diện tích đất bà H2 nhận chuyển nhượng của bà S còn lại chưa bị thu hồi là 91,1m^2 thuộc lô C1, D1 thì đã quy hoạch đường A4 theo Sơ đồ vị trí đất thu hồi đất lập ngày 16/01/2017. Do bà H2 nhận chuyển nhượng đất bà S từ năm 1996 và đã làm nhà ở trên đất từ năm 1996 đến nay nên Hội đồng đền bù, hỗ trợ và tái định cư UBND thành phố Vũng Tàu đã có Tờ trình số 607/TTr-HĐBT ngày 25/5/2018, tách phần bồi thường của bà S và bà H2 để bà H2, bà S đều được cấp đất tái định cư vì bà H2 và bà S đều có nhà ở trên đất bị thu hồi. Tại Bảng chiết tính phương án, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư tách riêng cho bà S và bà H2 thì bà H2 được bồi thường diện tích đất 595,9m^2 nên công nhận cho bà H2 được nhận tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với diện tích đất 595,9m^2 bị thu hồi. Đối với diện tích đất 91,1m^2 lô C1, D1 thì bà S đang sử dụng nhưng UBND thành phố Vũng Tàu cấp sổ đỏ cho bà L. Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà L phải trả lại đất cho bà S là không đúng vì bà L không chiếm hữu, sử dụng đất này. Vì thế, hủy một phần sổ đỏ đã cấp cho bà L đối với diện tích đất này và công nhận quyền sử dụng đất này cho bà H2 là phù hợp với Điều 166 của Luật đất đai đã được hướng dẫn tại điểm b, tiểu mục 2, phần 2 của Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao.

[18]. Ông Trần Văn N2, bà Văn Thị T2, ông Bùi Minh T2, bà Mai Thị Thanh T1, ông Đinh Thạch P không có yêu cầu độc lập. Ông Trần Khánh Đ, bà Ngô Thị K, ông Nguyễn Hữu T3, bà Ngô Thị O đều đã rút đơn yêu cầu độc lập. bà S không tranh chấp quyền sử dụng đất với ông N2, bà Văn Thị T2; ông T2, bà Mai Thị Thanh T1; ông P; ông Đ, bà Kiều; ông T1; bà O và bà L cũng không tranh chấp đất với những người này. bà S yêu cầu những người có xây dựng công trình, vật kiến trúc trên đất phải tháo dỡ để trả lại đất cho bà S. Trong vụ án này xác định những người có xây dựng công trình, vật kiến trúc trên đất thuộc quyền sử dụng của bà S gồm có: ông N2, bà Văn Thị T2; ông T2, bà Mai Thị Thanh T1; ông P. Vì vậy, buộc những người này phải tháo dỡ nhà ở, công trình, vật kiến trúc đã xây dựng trên đất để trả lại đất cho bà S.

[19]. Từ những phân tích, nhận định trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ nội dung kháng cáo của ông Bùi Minh T2, ông Trần Văn N2, ông Đinh Thạch P và Công ty TNHH MTV Q Ngân hàng Thương mại Cổ phần T Việt Nam.

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị S; Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 105/2017/DSST ngày 07 tháng 11 năm 2017 của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu.

[20]. Chi phí đo vẽ, thẩm định, định giá và các chi phí tố tụng khác với số tiền là 28.030.960 đồng thì bà L phải nộp nhưng bà S đã nộp đủ nên bà L phải nộp 28.030.960 đồng để trả lại cho bà S.

[21]. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Ngọc, bà Văn Thị T2, ông T2, bà Mai Thị Thanh T1, ông P phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch tương ứng với giá trị đất phải trả lại cho bà S theo giá trị được xác định tại Biên bản định giá ngày 20/01/2011 là 4.500.000/m^2, cụ thể như sau:

- Ông Trần Văn N2 bà Văn Thị T2: Giá trị đất tranh chấp được xác định lô G1 diện tích 35,3m^2, lô G2 diện tích 20,2m^2; tổng cộng 55,5m^2 x 4.500.000 đồng/m^2 = 249.750.000đồng. Án phí được tính là 249.750.000đồng x 5% = 12.487.500 đồng.

- Ông Bùi Minh T2, bà Mai Thị Thanh T1: Giá trị đất tranh chấp được xác định diện tích đất 145,6m^2 x 4.500.000 đồng = 665.200.000 đồng. Án phí được tính là 20.000.000 đồng + (265.200.000 đồng x 4%) = 30.608.000 đồng.

- Ông Đinh Thạch P: Giá trị đất tranh chấp được xác định diện tích 56,4m^2 x 4.500.000 đồng/m^2 = 253.800.000 đồng. Án phí được tính là 253.800.000 đồng x 5% = 12.690.000 đồng.

[22]. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Bùi Minh T2, ông Trần Văn N2, ông Đinh Thạch P và Công ty TNHH MTV Q Ngân hàng Thương mại Cổ phần T Việt Nam phải nộp. Bà Nguyễn Thị S không phải nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 2 Điều 308, khoản 2 Điều 148 và các Điều 5, 228, 244, 296 của Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 135, 137, 435 của Bộ luật dân sự năm 2005; các Điều 105, 106, 166 của Luật Đất đai năm 2003; Các Điều 26, 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận toàn bộ nội dung kháng cáo của ông Bùi Minh T2, ông Trần Văn N2, ông Đinh Thạch P và Công ty TNHH MTV Q Ngân hàng Thương mại Cổ phần T Việt Nam.

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị S. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 105/2017/DSST ngày 07 tháng 11 năm 2017 của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ giải quyết yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Hữu T3, ông Trần Khánh Đ, bà Ngô Thị O.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị S đối với bà Lưu Thị Hồng L về việc " Tranh chấp quyền sử dụng đất".

Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 668951 ngày 05/11/2004 thuộc thửa 54A + 56, Tờ bản đồ 37 Phường 11, thành phố Vũng Tàu mà UBND thành phố Vũng Tàu cấp cho bà Lưu Thị Hồng L đứng tên đối với diện tích 928,6m^2 đất thuộc quyền sử dụng của bà Nguyễn Thị S thuộc các lô đất sau: Lô C3 diện tích 164,9m^2, lô C2 diện tích 212m^2, lô C1 diện tích 28,7m^2, lô C diện tích 99,9m^2, lô P2 diện tích 17m^2, lô N2 diện tích 44,2m^2, lô H2 diện tích 21,1m^2, lô G2 diện tích 20,2m^2, lô E4 diện tích 19,6m^2, lô E2 diện tích 37,6m^2, lô E1 diện tích 74,1m^2, lô E5 diện tích 35,8m^2, lô G1 diện tích 35,3m^2, lô H1 diện tích 35,3m^2, lô N1 diện tích 68,5m^2, lô M diện tích 11,3m^2, lô P diện tích 3,1m^2.

3. Xử buộc ông Trần Văn N2 và bà Văn Thị T2 phải tháo dỡ công trình, vật kiến trúc trên các lô đất G1 diện tích 35,3m^2, lô đất G2 diện tích 20,2m^2; tổng cộng 55,5m^2 để trả diện tích đất này cho bà Nguyễn Thị S.

4. Xử buộc ông Đinh Thạch P phải tháo dỡ công trình, vật kiến trúc trên lô H1 có diện tích 35,3m^2, lô H2 diện tích 21,1m^2; tổng cộng diện tích 56,4m^2 để trả diện tích đất này cho bà Nguyễn Thị S.

5. Xử buộc ông Bùi Minh T2 và bà Mai Thị Thanh T1 phải tháo dỡ công trình vật kiến trúc trên lô đất N1 diện tích 68,5m^2, lô N2 diện tích 44,2m^2, lô M diện tích 11,3m^2, lô P diện tích 3,1m^2, lô P1 diện tích 1,5m^2, lô P diện tích 17m^2; tổng cộng 145,6m^2 để trả lại toàn bộ diện tích đất này cho bà Nguyễn Thị S.

6. Công nhận sự thỏa thuận giữa bà Nguyễn Thị S với bà Trần Thị Liên H2 về việc bà H2 được tiếp tục sử dụng diện tích đất 91,1m^2 thuộc lô C1, D1 nhưng bà S phải kê khai đăng ký, kê khai xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. bà H2 được bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đối với diện tích đất 595,9m^2 đã thu hồi theo Bảng chiết tính phương án, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đính kèm Tờ trình số 607/TTr-HĐBT ngày 25/5/2018 của Hội đồng đền bù, hỗ trợ và tái định cư UBND thành phố Vũng Tàu.

(Đất mà các đương sự phải trả lại cho bà S, đất đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà L chồng lên đất bà S và đất bà H2 được quyền sử dụng, được bồi thường thể hiện trên Sơ đồ vị trí do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Vũng Tàu lập ngày 08/8/2019)

7. Chi phí đo vẽ, thẩm định, định giá và các chi phí tố tụng khác: Bà Lưu Thị Hồng L phải nộp số tiền là 28.030.960 đồng để trả lại cho bà Nguyễn Thị S 28.030.960 đồng (Hai mươi tám triệu, không trăm ba mươi ngàn, chín trăm sáu mươi đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án nếu người phải thi hành án không trả đủ số tiền trên thì người phải thi hành án còn phải trả thêm cho

người được thi hành án khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

8. Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch:

Ông Trần Văn N2 bà Văn Thị T2 phải nộp 12.487.500 đồng (Mười hai triệu, bốn trăm tám mươi bảy ngàn, năm trăm đồng).

Ông Bùi Minh T2, bà Mai Thị Thanh T1 phải nộp 30.608.000 đồng (Ba mươi triệu, sáu trăm lẻ tám ngàn đồng).

Ông Đinh Thạch P phải nộp 12.690.000 đồng (Mười hai triệu, sáu trăm chín mươi ngàn đồng).

Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị S số tiền tạm ứng án phí 1.250.000đ (Một triệu, hai trăm năm mươi ngàn đồng) mà bà S đã nộp theo Biên lai thu số 000271 ngày 04/8/2006 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vũng Tàu.

Hoàn trả cho bà Trần Thị Liên H2 số tiền tạm ứng án phí 20.700.000 đồng (Hai mươi triệu, bảy trăm ngàn đồng) mà bà H2 đã nộp theo theo Biên lai thu số 0002409 ngày 09 tháng 8 năm 2016 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vũng Tàu.

Hoàn trả cho ông Nguyễn Hữu T3 số tiền tạm ứng án phí 15.328.000 đồng (Mười lăm triệu, ba trăm hai mươi tám ngàn đồng) mà ông T1 đã nộp theo Biên lai thu số 0002410 ngày 09 tháng 8 năm 2016 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vũng Tàu.

Hoàn trả cho bà Ngô Thị O số tiền tạm ứng án phí 3.920.000 đồng (Ba triệu, chín trăm hai mươi ngàn đồng) mà bà O đã nộp theo Biên lai thu số 0002411 ngày 09 tháng 8 năm 2016 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vũng Tàu.

Hoàn trả cho ông Trần Khánh Đ số tiền tạm ứng án phí 3.920.000 đồng (Ba triệu, chín trăm hai mươi ngàn đồng) mà ông Đ đã nộp theo Biên lai thu số 0002412 ngày 09 tháng 8 năm 2016 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vũng Tàu.

9. Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Bùi Minh T2 phải nộp 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm mà ông T2 đã nộp 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0008931 ngày 30 tháng 11 năm 2017 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vũng Tàu.

Ông Trần Văn N2 phải nộp 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm mà ông N2 đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0008932 ngày 30 tháng 11 năm 2017 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vũng Tàu.

Ông Đinh Thạch P phải nộp 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm mà ông P đã nộp 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0000253 ngày 10 tháng 01 năm 2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vũng Tàu.

Công ty TNHH Một thành viên Q Ngân hàng TMCP T Việt Nam phải nộp 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0007819 ngày 22 tháng 11 năm 2017 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vũng Tàu.

Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị S tiền tạm ứng án phí phúc thẩm mà bà S đã nộp 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu số 0009534 ngày 12 tháng 12 năm 2017 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vũng Tàu.

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.

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

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKS nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu;
- Chi cục THA thành phố Vũng Tàu;
- TAND thành phố Vũng Tàu;
- Tổ HC-TP (VP);
- Lưu hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

(Đã ký)

Nguyễn Minh Châu