

**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: 45/2023/DS-PT

Ngày 07-4-2023

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 Cao Xuân Long

Ông Trịnh Hoàng Anh

- 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: Ông Thái Quốc Bảo - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 05 và 07 tháng 4 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 101/2022/TLPT-DS ngày 03 tháng 10 năm 2022 về “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 49/2022/DS-ST ngày 14 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 87/2022/QĐ-PT ngày 21 tháng 11 năm 2022, Quyết định thay đổi người tiến hành tố tụng số 52/2022/QĐ-TA ngày 06 tháng 12 năm 2022, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 27/2022/QĐ-PT ngày 06 tháng 12 năm 2022, Quyết định tạm đình chỉ xét xử phúc thẩm số 01/2023/QĐPT-DS ngày 06 tháng 01 năm 2023, Quyết định tiếp tục giải quyết vụ án số 38/2023/QĐPT-DS ngày 27 tháng 3 năm 2023, Thông báo về việc mở lại phiên tòa phúc thẩm số 39/2023/TB-TA ngày 27 tháng 3 năm 2023 và Quyết định thay đổi người tiến hành tố tụng số 29A/2023/QĐ-TA ngày 05 tháng 4 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Póc Cây P, sinh năm 1962

Bà Trần Thị D, sinh năm 1963.

Địa chỉ: Ấp B, xã B, huyện X, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:

Ông Nguyễn Đình T, sinh năm 1970.

Địa chỉ: Đường N, phường N, thành phố V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, theo Giấy ủy quyền ngày 01-4-2019 (có mặt).

- Bị đơn: Bà Phạm Thị Kim N, sinh năm 1972.

Ông Võ Văn A, sinh năm 1966.

Địa chỉ: Đường N, phường X, thành phố L, tỉnh Đồng Nai (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:

Bà Phạm Thị Kim H, sinh năm 1965.

Địa chỉ: Khu phố M, phường X, thành phố L, tỉnh Đồng Nai, theo Hợp đồng ủy quyền ngày 25-10-2022 (có mặt).

- Người làm chứng:

1. Bà Lê Thị T1, sinh năm 1974.

Địa chỉ: Tổ M, ấp M, xã B, huyện X, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (vắng mặt).

2. Bà Dương Thị T2, sinh năm 1978.

Địa chỉ: Ấp S, xã T, huyện X, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (vắng mặt).

3. Bà Phạm Thị M, sinh năm 1959.

Địa chỉ: Tổ M, ấp H hướng T, xã B, huyện X, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (vắng mặt).

4. Ông Lê Thanh H, sinh năm 1974.

Địa chỉ: Tổ M, ấp M, xã B, huyện X, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (vắng mặt).

5. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1971.

Địa chỉ: Tổ H, ấp M, xã B, huyện X, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (vắng mặt).

6. Bà Phan Thị H1, sinh năm 1973.

Địa chỉ: Tổ M, ấp M, xã B, huyện X, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (vắng mặt).

7. Bà Phạm Thị M1, sinh năm 1954.

Địa chỉ: Ấp B, xã B, huyện X, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (vắng mặt).

8. Bà Vũ Thị T, sinh năm 1974.

Địa chỉ: Ấp B, xã B, huyện X, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (vắng mặt).

9. Bà Trương Thị H2, sinh năm 1976.

Địa chỉ: Ấp H hướng Đ, xã B, huyện X, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (có mặt).

10. Bà Lâm Thị Kim T3, sinh năm 1994.

Địa chỉ: Khu phố P, thị trấn P, huyện X, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (có mặt).

11. Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1978.

Địa chỉ: Ấp P, xã H, huyện X, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (có mặt).

12. Bà Ngô Thị H3, sinh năm 1987.

Địa chỉ: Khu phố X, thị trấn P, huyện X, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (có mặt).

- Người kháng cáo: Ông Võ Văn A và bà Phạm Thị Kim N - Bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Póc Cây P và bà Trần Thị D và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Nguyễn Đình T trình bày:

Ngày 18-4-2002, ông Póc Cây P và bà Trần Thị D nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn Đ và bà Nguyễn Thị L1 phần đất có diện tích 15.475m² thuộc thửa số 27, tờ bản đồ số 58 xã B, huyện X, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (sau đây gọi tắt là thửa đất số 27). Đất đã được Ủy ban nhân dân huyện X cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G425878 ngày 14-01-1997 cho ông Đ. Khi chuyển nhượng, các bên có tiến hành giao nhận đất trên thực địa và được thể hiện bằng

“Biên bản xác định ranh giới, hiện trạng, diện tích đất chuyển nhượng ngày 29-4-2002”.

Tại thời điểm chuyển nhượng, trên đất có 01 căn nhà cấp 4 do ông Đ, bà L1 xây dựng và các loại cây trồng như: Cà phê, mít, chuối. Xung quanh đất có ranh giới bằng hàng cây gai. Đến khoảng năm 2006, ông P và bà D tiến hành làm hàng rào kẽm gai và trụ bê tông. Thời điểm làm hàng rào trụ bê tông và kẽm gai thì bên phía giáp ranh với phần đất tranh chấp là đất bà Nguyễn Thị B.

Từ khi mua đến năm 2016, ông P, bà D sử dụng ổn định phần đất này không có tranh chấp, mặc dù phần đất này được sang tên qua nhiều đời chủ, cụ thể là từ bà B sang qua cho ông Nguyễn Xuân T1, ông T1 sang qua cho ông Nguyễn Xuân D.

Sau khi nhận chuyển nhượng, ông P và bà D cũng đã làm thủ tục cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định. Thời điểm phát sinh tranh chấp là lúc ông D chuyển nhượng lại toàn bộ phần đất này cho vợ chồng bà Phạm Thị Kim N, ông Võ Văn A. Bà N và ông A tháo hàng rào của ông P, bà D theo hướng từ phía dưới suối, tiến dần lên phía mặt đường. Ông P và bà N đã làm đơn yêu cầu Ủy ban nhân dân xã B giải quyết nhưng không được mà kéo dài. Ông P, bà D dựng lại hàng rào thì bà N, ông A cho người tháo dỡ.

Phía bà N và ông A trước đây có nhờ tổ trưởng đến gặp ông P, bà D thương lượng việc đổi đất cho vuông vức nhưng ông P và bà D không đồng ý. Việc này các bên chỉ nói miệng, không thể hiện bằng văn bản. Do việc đề nghị đổi đất không thành nên các bên lại đề nghị Ủy ban nhân dân xã B hòa giải nhưng không thành mới kéo dài cho đến ngày hôm nay.

Tại phiên tòa, ông P và bà D yêu cầu vợ chồng ông A và bà N trả lại cho ông P và bà D phần đất có diện tích là 5.796,7m² thuộc thửa đất số 27 nêu trên.

Về sơ đồ vị trí thửa đất và giá đất tranh chấp, nguyên đơn có ý kiến như sau:

- Trong hồ sơ có 02 mảnh trích đo địa chính, cả hai lần đo vẽ đều do phía nguyên đơn yêu cầu nhưng nguyên đơn đề nghị Tòa án căn cứ vào Mảnh trích đo địa chính số 1-2019 ngày 26-3-2019 của Công ty TNHH Đo đạc và bản đồ P để làm căn cứ giải quyết vụ án.

- Về giá đất mà Hội đồng định giá huyện X đã tiến hành định giá đối với phần đất đang tranh chấp, nguyên đơn đồng ý, không có ý kiến gì.

Đối với các khoản chi phí tố tụng, phía nguyên đơn tự nguyện chịu, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông Nguyễn Đình T trình bày:

Ngày 18-4-2002, ông Nguyễn Văn Đ và bà Nguyễn Thị L1 chuyển nhượng cho ông P và bà D diện tích đất 15.475m² thuộc thửa đất số 27. Khi chuyển nhượng, hai bên đã tiến hành bàn giao đất theo quy định. Đến ngày 14-06-2002, vợ chồng ông P, bà D được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V061542 đối với thửa đất trên, diện tích 15.475m².

Căn cứ vào Sổ mục kê ruộng đất và Sổ địa chính cũng như bản đồ địa chính từ năm 1993 đều thể hiện: Thửa đất số 27 có diện tích đất 15.475m², được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ năm 1997 và không ai tranh chấp gì liên quan đến phần đất này. Đến năm 2016, khi bà N và ông A nhận chuyển nhượng phần đất giáp ranh thì các bên mới phát sinh tranh chấp, diện tích tranh chấp là 5.796,7m².

Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28-6-2018 giữa ông D, bà T4 và ông A, bà N tại Văn phòng công chứng xã H thể hiện: Diện tích chuyển nhượng là 10.146m² thuộc thửa 28, tờ bản đồ số 58 xã B, huyện X, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (sau đây gọi tắt là thửa đất số 28). Toàn bộ diện tích đất chuyển nhượng là do bà Lê Thị T1 được cha mẹ tặng cho và bà T1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2003 với diện tích 10.146m² thửa 28. Bà T1 chuyển nhượng cho bà B và cũng không xảy ra tranh chấp với ai. Bà B chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Xuân T1 (ông T1 là cha ông D) và bà B làm thủ tục sang tên trực tiếp cho ông D. Việc ông D cho rằng, ngoài diện tích ông D được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông D còn bán cho bà N, ông A 05 sào đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không đúng.

Giả thiết, ông D và bà T4 chuyển nhượng cho bà N và ông A phần đất có diện tích 5.796,7m² chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như “*Biên bản bàn giao đất và tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất ngày 18-6-2018*” thể hiện thì đây là việc chuyển nhượng bất hợp pháp và không được pháp luật bảo vệ vì vi phạm về hình thức theo Điều 167 và vi phạm Điều 188 Bộ luật dân sự, cụ thể: Đất có tranh chấp và đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Luật đất đai 2013 nên giao dịch này vô hiệu theo quy định tại Điều 123 Bộ luật dân sự năm 2015.

Đối với lời trình bày của những người làm chứng là không đúng thực tế, nhiều lời trình bày khác nhau và không phù hợp với tài liệu chứng cứ khác của vụ án nên không thể coi là chứng cứ chứng minh cho vụ án. Ngoài ra, phía bị đơn cung cấp “*Giấy xác nhận làm nhân chứng*” ngày 04-7-2022 của ông Nguyễn Văn Đ nhưng không có địa phương nơi cư trú xác nhận, không thể xác định lời khai này có phải của ông Đ hay không nên không có cơ sở chấp nhận lời khai này.

Như vậy, diện tích 5.796,7m² thuộc thửa đất số 27 là phần đất thuộc quyền sở hữu hợp pháp của ông P, bà D nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bị đơn ông Võ Văn A và bà Phạm Thị Kim N và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Sin Thoại K trình bày:

Ngày 28-6-2018, ông Võ Văn A và bà Phạm Thị Kim N nhận chuyển nhượng đất của ông Nguyễn Xuân D và bà Nguyễn Thị T4 phần đất có diện tích là 15.942,7m², trong đó diện tích 10.146m² thuộc thửa 28 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông D. Còn lại diện tích 5.796,7m² là đất chưa được cấp giấy. Khi chuyển nhượng, ông D có nói cho bà N, ông A biết: Do có sự sai sót của cơ quan có thẩm quyền nên phần diện tích 5.796,7m² vẫn chưa được cấp

giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ông D, bà T4 là người trực tiếp sử dụng. Việc sai sót này xuất phát từ việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị B, bà B là người chuyển nhượng đất lại cho ông D và bà T4. Khi chuyển nhượng, bà B có xác nhận việc thiếu diện tích đất cho ông T1.

Khi nhận chuyển nhượng, trên đất đã có ranh giới ổn định bằng lưới B40, trụ bê tông kiên cố và có sẵn cây tiêu, điều và 01 căn nhà cấp 4 do ông D làm, làm thời gian nào thì bà N, ông A không biết. Bà N, ông A và ông D, bà T4 có tiến hành giao nhận đất trên thực địa và có “*Biên bản bàn giao đất và tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất ngày 28-6-2018*”.

Từ sau khi nhận chuyển nhượng cho đến nay, bà N và ông A sử dụng ổn định nên không có việc bà N nhờ ông tổ trưởng qua nhà ông P đề nghị đổi đất như phía nguyên đơn trình bày. Đến khoảng năm 2019, khi phía gia đình ông P cho người qua cấm hàng rào mới giữa hai bên đất bà N và ông P thì các bên mới phát sinh tranh chấp và kéo dài cho đến nay.

Bị đơn không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì diện tích đất tranh chấp 5.796,7m² nằm trong tổng diện tích đất bà N, ông A đã nhận chuyển nhượng từ ông D và bà T4. Hiện nay, bà N và ông A đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 10.146m² thuộc thửa đất số 28, còn diện tích 5.796,7m² thuộc thửa số 27 mà ông P, bà D đang tranh chấp chưa được cấp giấy.

Về sơ đồ vị trí thửa đất và giá đất tranh chấp, phía bị đơn có ý kiến như sau:

- Tại biên bản hòa giải ngày 05-01-2022, bà N và ông A đề nghị Tòa án căn cứ vào Mảnh trích đo địa chính số 1-2019 của Công ty TNHH đo đạc và bản đồ P để giải quyết vì Mảnh trích đo địa chính ngày 01-11-2019 của Chi nhánh văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện X có nhiều điểm chưa chính xác. Nhưng tại phiên tòa, bà N và ông A lại đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào Mảnh trích đo địa chính ngày 01-11-2019 của Chi nhánh văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện X để giải quyết vụ án.

- Về giá đất mà Hội đồng định giá huyện X đã tiến hành định giá đối với phần đất đang tranh chấp, phía bị đơn đồng ý, không có ý kiến gì.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn, luật sư Lâm Văn G trình bày:

Bà N và ông A không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông P và bà D về việc yêu cầu bà N, ông A trả lại phần đất có diện tích 5.796,7m² thuộc thửa đất số 27.

Nguồn gốc đất tranh chấp là do ông D, bà T4 chuyển nhượng cho ông A và bà N. Diện tích đất chuyển nhượng là 15.942,7m², trong đó 10.116m² thuộc thửa 28 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, còn lại 5.796,7m² là chưa được cấp giấy. Khi chuyển nhượng trên đất đã có ranh giới ổn định bằng trụ bê tông và lưới B40 và hai bên có tiến hành giao nhận đất trên thực địa và có biên bản giao nhận. Tại thời điểm chuyển nhượng thì trên đất có sẵn cây tiêu, điều và

một căn nhà cấp 4 do ông D trồng. Bên phần đất của ông P, bà D thì đang trồng mít trên 10 năm tuổi. Đến năm 2019, khi phía ông P và bà D cho người qua cắm hàng rào mới giữa hai ranh đất thì các bên mới phát sinh tranh chấp.

Theo giấy sang nhượng đất bà B viết cho ông T1 có nội dung: “... *phần đất giáp Póc Cây P do địa chính làm sai đã trình Ban tư pháp xã xin giải quyết*”. Điều này cho thấy đất của bà B chuyển nhượng cho ông T1, ông T1 chuyển nhượng lại cho ông D và ông D chuyển nhượng lại cho bà N và ông A có diện tích đất không đúng thực tế. Việc sai diện tích là do địa chính xã làm sai. Diện tích đất trên thực tế lớn hơn diện tích đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không phải do bà N và ông A lấn chiếm mà do trước đây có sự sai sót, nhầm lẫn về diện tích.

Căn cứ Luật Đất đai, nguyên tắc khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nếu có sự chênh lệch diện tích giữa số liệu đo đạc thực tế với số liệu ghi trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp và ranh giới thửa đất đang sử dụng không có thay đổi gì so với ranh giới thửa đất tại thời điểm cấp giấy và không có tranh chấp với người sử dụng đất liền kề thì khi cấp hoặc cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì diện tích đất được xác định theo số liệu đo đạc thực tế. Trường hợp đo đạc lại mà ranh giới thửa đất có thay đổi so với ranh giới thửa đất tại thời điểm có giấy tờ về quyền sử dụng đất và diện tích đất đo đạc thực tế nhiều hơn diện tích ghi trên giấy tờ về quyền sử dụng đất thì phần diện tích chênh lệch được xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định. Như vậy, cần xác định xem ranh giới thửa đất đang sử dụng có thay đổi so với ranh giới thửa đất tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hay không.

Giả thiết, ranh giới thửa đất đang sử dụng không có sự thay đổi so với ranh giới tại thời điểm cấp giấy thì sẽ được cấp hoặc cấp đổi giấy chứng nhận với diện tích xác định theo số liệu đo đạc thực tế và không phải nộp tiền sử dụng đất đối với phần diện tích chênh lệch nhiều hơn (nếu có). Hoặc ranh giới sử dụng đất có sự thay đổi so với ranh giới tại thời điểm có giấy chứng nhận. Trong trường hợp này, ông A và bà N sử dụng diện tích đất tăng thêm không có giấy tờ về quyền sử dụng đất và ông A, bà N không vi phạm pháp luật về đất đai thì việc xem xét xử lý và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với diện tích đất tăng thêm theo quy định tại Điều 20 của Nghị định 43/2014/NĐ-CP.

Ông P khởi kiện chỉ dựa vào một chứng cứ duy nhất là đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Giấy này là “Giấy chứng nhận được cấp thí điểm” nên không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông P, bà D đối với ông A, bà N.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông Sin Thoại K trình bày:

Thống nhất với toàn bộ nội dung tranh luận của luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà N, ông A và có ý kiến bổ sung như sau:

Ông P, bà D căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để kiện đòi lại đất là không có cơ sở vì Nhà nước phải bảo vệ người đang trực tiếp quản lý và sử

dụng đất. Ông P, bà D cho rằng lời trình bày của những người làm chứng không hợp pháp vì không phù hợp với hồ sơ nên không có cơ sở chấp nhận lời khai này là không đúng. Giả thiết ông P, bà D được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không trực tiếp sử dụng đất thì đề nghị Hội đồng xét xử kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện X thu hồi lại giấy chứng nhận đã cấp cho ông P, bà D.

Những người làm chứng gồm: bà Nguyễn Thị L, ông Lê Thanh H, bà Lê Thị T1, bà Vũ Thị T. và bà Phan Thị H1 trình bày:

Việc ông P, bà D và ông A, bà N tranh chấp phần đất có diện tích 5.796,7m² thuộc thửa đất số 27, những người làm chứng không có ý kiến gì. Bà N, ông A là người mới nhận chuyển nhượng lại phần đất này từ ông D, bà T4 và phần đất này trước đây đã qua nhiều đời chủ. Tất cả các chủ đất trước đây và ông P, bà D không xảy ra tranh chấp gì. Chữ ký trong “Đơn xin xác nhận ngày 11-5-2019” là do những người làm chứng ký tên, chữ viết là của bà N viết. Bà N cho rằng hai bên đang xảy ra tranh chấp liên quan đến hàng rào nên nhờ những người làm chứng ký xác nhận hàng rào dùm bà N. Những người làm chứng chỉ ký tên để xác nhận giữa hai phần đất có hàng rào, còn vị trí của hàng rào có thay đổi hay không thì những người làm chứng không biết.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông Lê Thanh H xác định: Giữa phần đất của bà N, ông A và phần đất ông P, bà D trước đây có hàng rào bằng cây gai, hàng rào do ông H trực tiếp trồng vì phần đất này trước đây là của ông H. Sau khi ông H lập gia đình và ba mẹ ông H mất thì em gái ông H là bà Lê Thị T1 được thừa kế lại phần đất này. Ngoài ra, ông H xác định hàng rào hiện vẫn còn tồn tại nhưng có bị thay đổi gì không ông H không biết vì hơn 10 năm nay ông H không vào ra khu vực này nên cũng không để ý.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà Lê Thị T1 xác định: Bà T1 là người bán đất cho bà Nguyễn Thị B. Khi bán đất, bà T1 cũng chỉ bán diện tích nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Từ sau khi bán đất cho bà B (năm 2004) cho đến nay bà T1 không sử dụng phần đất này nữa. Thời điểm bà T1 sử dụng phần đất này thì giữa hai bên có hàng rào bằng cây gai, hiện nay hàng rào đã thay bằng trụ bê tông và lưới B40, thay năm nào bà T1 không biết.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 49/2022/DS-ST ngày 14 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, đã tuyên xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Póc Cây P và bà Trần Thị D đối với ông Võ Văn A và bà Phạm Thị Kim N về “Tranh chấp quyền sử dụng đất”. Buộc ông Võ Văn A và bà Phạm Thị Kim N phải trả lại cho ông P, bà D phần đất có diện tích đất 5.796,7m² thuộc thửa 27, tờ bản đồ 58 tại xã B, huyện X, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, theo Mảnh trích đo địa chính số 1-2019 ngày 26-3-2019 của Công ty TNHH Đo đạc và bản đồ P.

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

Ngày 27-7-2022, bị đơn ông Võ Văn A và bà Phạm Thị Kim N có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng:

1. Thu hồi, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 061542 thuộc thửa đất số 27 đã cấp cho ông Pốc Cây P và bà Trần Thị D.

2. Điều chỉnh lại diện tích thửa đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 061542 thuộc thửa đất số 27 đã cấp cho ông Pốc Cây P và bà Trần Thị D theo diện tích đất thực tế sử dụng.

3. Công nhận quyền sử dụng đất đối với bà Phạm Thị Kim N và ông Võ Văn A đối với phần diện tích đất 5.796,7m² thuộc thửa đất số 27.

Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 06-12-2022:

- Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

- *Người làm chứng Lê Thị T1 trình bày:* Bà là chủ sử dụng cũ của thửa đất số 28, do được thừa kế từ bố mẹ. Năm 2001, bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 28 diện tích hơn 10.000m² (không nhớ chính xác). Năm 2004, bà chuyển nhượng toàn bộ thửa đất này cho bà Nguyễn Thị B theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp. Ranh giới giữa thửa 28 và thửa 27 lúc đó được xác định bằng hàng rào cây gai và quýt rừng. Hiện nay hàng rào này không còn. Sau khi chuyển nhượng thửa đất 28, bà chuyển đi nơi khác sinh sống, thỉnh thoảng mới đi qua phần đất này. Khi ông D xây hàng rào mới như hiện trạng thì bà không chứng kiến và không chỉ ranh, nhưng bà cho rằng hàng rào này xây đúng vị trí hàng rào cây gai và quýt rừng trước đây. Các cây điều hiện có trên đất tranh chấp là do bà trồng.

- *Người làm chứng Phan Thị H1 trình bày:* Bà là em họ của ông Nguyễn Văn Đ (chủ cũ của thửa 27). Năm 2002, khi ông Đ chuyển nhượng thửa 27 cho ông P thì hai bên có chỉ ranh trên thực tế là hàng rào cây gai và quýt rừng. Sau đó, ông D là người xây hàng rào trụ gạch lưới B40 như hiện trạng (không nhớ cụ thể thời gian xây). Ông D xây hàng rào này đúng với vị trí hàng rào cũ.

- *Người làm chứng Nguyễn Thị L trình bày:* Bà là hàng xóm của ông P, bà D. Bà biết ranh giới giữa hai thửa đất 27 và 28 trước đây là hàng rào cây gai và quýt rừng. Sau khi ông D mua lại thửa 28 thì đã xây dựng lại hàng rào cột gạch lưới B40 như hiện hữu. Hàng rào ông D xây đúng với hàng ranh cũ và khi xây hai bên không xảy ra tranh chấp gì.

- *Người làm chứng Vũ Thị T. trình bày:* Bà là em dâu của bà Nguyễn Thị B. Hiện nay bà B đã chuyển về sống ở thành phố V, bà không biết địa chỉ cụ thể. Trước đây bà có cùng bà B canh tác trên thửa 28 nên biết rõ ranh giới với thửa 27 là hàng rào cây gai và quýt rừng. Hiện nay hàng rào này không còn do ông D đã xây dựng hàng rào mới trụ gạch lưới B40 như hiện trạng. Hàng rào ông D xây đúng với vị trí hàng rào cũ.

Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 05-4-2023:

- Nguyên đơn ông Pốc Cây P và bà Trần Thị D (do ông Nguyễn Đình T đại diện) giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm. Tuy nhiên, nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử phúc

thẩm căn cứ theo Mảnh trích đo địa chính do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện X lập ngày 01-11-2019, chỉnh lý nội nghiệp ngày 04-4-2023 để làm căn cứ giải quyết vụ án. Theo Mảnh trích đo địa chính này, nguyên đơn xác nhận chỉ yêu cầu bị đơn trả lại diện tích đất 5.099m² thuộc lô B5 thửa đất số 27. Đối với các diện tích đất nguyên đơn chỉ ranh ngoài ranh giới thửa đất số 27 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho nguyên đơn (gồm: Lô B1/31m², lô B2/95m², lô B3/217m² và lô B4/736m²) thì nguyên đơn không yêu cầu Tòa án giải quyết. Đối với các diện tích đất nằm trong ranh giới thửa đất số 27 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho nguyên đơn nhưng thực tế nguyên đơn và bị đơn không sử dụng (gồm 137m² đã mở suối và 59m² thuộc địa phận xã T thì nguyên đơn cũng không yêu cầu giải quyết.

- Bị đơn ông Võ Văn A và bà Phạm Thị Kim N (do bà Phạm Thị Kim H đại diện) thay đổi yêu cầu kháng cáo như sau: Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì việc khởi kiện này không có căn cứ pháp luật. Phần đất tranh chấp từ trước đến nay do bà T1 chuyển nhượng lại cho bà B, sau đó bà B chuyển nhượng lại cho ông D, bà T4 và ông D, bà T4 chuyển nhượng lại cho ông A, bà N. Ranh giới giữa hai thửa đất của nguyên đơn và bị đơn là hàng rào trụ bê tông, lưới B40 như hiện trạng là do ông P, bà D xây dựng từ năm 2006 theo lời khai của chính nguyên đơn ở cấp sơ thẩm và được ghi nhận trong bản án sơ thẩm. Như vậy, ranh giới đất của hai bên đã được nguyên đơn xây dựng và giữ ổn định từ trước đến nay không có tranh chấp. Trong biên bản bàn giao đất và tài sản gắn liền quyền sử dụng đất ngày 28-6-2018 thể hiện: Ông D, bà T4 giao cho ông A, bà N quyền sử dụng đất 10.146m² đã ký hợp đồng tại Văn phòng công chứng, còn hơn 5 sào đất chưa có sổ đỏ bên A giúp bên B làm thủ tục đứng tên sổ đỏ sau. Trước đó, trong Giấy sang nhượng đất ngày 30-3-2005 giữa bà Nguyễn Thị B và ông Nguyễn Xuân T1 (cha của ông D) cũng thể hiện việc chuyển nhượng phần đất có diện tích như trong sổ đỏ đứng tên Nguyễn Thị B và phần đất giáp Póc Cây P do địa chính làm sai, đã trình Ban Tư pháp xã xin giải quyết. Điều này cho thấy bị đơn đã nhận chuyển nhượng cả phần đất tranh chấp, trên đất có một số cây điều do bà Lê Thị T1 trồng trước khi chuyển nhượng cho bà B. Trong khi đó, thửa 27 của ông P, bà D chỉ trồng mít như hiện trạng mà không có cây điều. Vì vậy, phần đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bị đơn.

Đại diện bị đơn cũng xác nhận đồng ý căn cứ Mảnh trích đo địa chính được chỉnh lý nội nghiệp ngày 04-4-2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện X để giải quyết vụ án, xác nhận phần tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn là 5.099m² (lô B5), ngoài ra không yêu cầu giải quyết phần đất nào khác.

- Những người làm chứng Trương Thị H2, Lâm Thị Kim Th3, Nguyễn Văn T. và Ngô Thị H3 giữ nguyên lời khai đã khai tại hồ sơ vụ án.

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 ông Võ Văn A và bà Phạm Thị Kim N 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 của pháp luật. 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 không chấp nhận kháng cáo của ông Võ Văn A và bà Phạm Thị Kim N. Nhưng tại phiên tòa phúc thẩm, cả nguyên đơn và bị đơn đều đề nghị Tòa án căn cứ theo Mảnh trích đo địa chính ngày 04-4-2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện X lập để làm căn cứ giải quyết vụ án, mà theo Mảnh trích đo địa chính này thì diện tích đất tranh chấp được hai bên xác nhận tại phiên tòa phúc thẩm là 5.099m^2 , các phần diện tích còn lại nguyên đơn chỉ ranh ngoài phạm vi thửa 27 và phần đất thuộc thửa 27 nhưng thực tế nguyên đơn và bị đơn đều không sử dụng thì nguyên đơn và bị đơn không yêu cầu giải quyết. Do vậy, cần sửa bản án sơ thẩm theo hướng điều chỉnh diện tích đất mà bị đơn ông A, bà N phải trả lại cho ông P, bà D là 5.099m^2 thuộc thửa đất số 27, tờ bản đồ số 58 xã B, huyện X, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

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] Đơn kháng cáo của ông Võ Văn A và bà Phạm Thị Kim N nộp trong thời hạn luật định nên được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Việc thay đổi yêu cầu kháng cáo của bị đơn tại phiên tòa phúc thẩm là không vượt quá phạm vi kháng cáo ban đầu nên được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.3] Nguyên đơn và bị đơn vắng mặt nhưng đã có người đại diện hợp pháp tham gia phiên tòa; những người làm chứng vắng mặt nhưng đã có lời khai tại hồ sơ vụ án. Do vậy, Hội đồng xét xử căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, xử vắng mặt các đương sự và người làm chứng.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Võ Văn A, bà Phạm Thị Kim N:

[2.1] Về diện tích đất tranh chấp:

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự đều thống nhất đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Mảnh trích đo địa chính do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện X lập ngày 01-11-2019 và chỉnh lý nội nghiệp ngày 04-4-2023 để giải quyết vụ án; xác nhận diện tích đất tranh chấp trong vụ án này là 5.099m^2 thuộc lô B5 theo Mảnh trích đo địa chính trên, ngoài ra không yêu cầu giải quyết tranh chấp đối với phần đất nào khác. Do vậy, Hội đồng xét xử có căn cứ để xác định diện tích đất các bên tranh chấp trong vụ án này là 5.099m^2 thuộc lô B5 theo Mảnh trích đo địa chính nêu trên.

[2.2] Về nguồn gốc các thửa đất tranh chấp:

Theo chứng cứ, tài liệu do nguyên đơn cung cấp (Bl 34-41) và Tòa án sao lục tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện X thì thửa đất số 27 do ông Nguyễn Văn Đ nhận chuyển nhượng từ ông Phạm Văn H năm 1993. Ngày 14-01-1997, ông Đ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G 425878 đối với thửa đất số 27 diện tích 15.580m². Đến ngày 26-4-2002, ông Đ và vợ là Nguyễn Thị L1 chuyển nhượng toàn bộ thửa đất này cho ông Pốc Cây P. Ngày 11-6-2002, ông P được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 27, diện tích 15.580m².

Theo chứng cứ, tài liệu do bị đơn cung cấp (Bl 43-52) và Tòa án sao lục tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện X thì thửa đất số 28 có nguồn gốc là của bà Lê Thị T1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ năm 2001 với diện tích 10.620m². Ngày 25-5-2004, bà T1 chuyển nhượng lại thửa đất này cho bà Nguyễn Thị B. Ngày 02-4-2005, bà B chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Xuân D, bà Nguyễn Thị T4. Ngày 28-6-2018, ông D, bà T4 chuyển nhượng lại cho ông Võ Văn A, bà Phạm Thị Kim N. Ngày 14-8-2018, ông A, bà N được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 28, diện tích 10.146m².

[2.3] Về quá trình kê khai đăng ký và chuyển nhượng giữa các bên:

Theo tài liệu, chứng cứ các bên cung cấp và Tòa án cấp sơ thẩm và phúc thẩm thu thập tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện X đều thể hiện thống nhất: Thửa đất số 27 do ông Nguyễn Văn Đ kê khai đăng ký quyền sử dụng tại Sổ mục kê xã B từ năm 1995 với diện tích 15.580m² (Bl 81-82). Năm 1995, ông Đ làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 27 với diện tích 15.580m² (Bl 352) và được cấp giấy chứng nhận đúng với diện tích đất này. Năm 2002, ông Đ, bà L1 chuyển nhượng lại toàn bộ thửa đất này cho ông P, bà D cùng với diện tích 15.580m², có kèm theo trích lục bản đồ địa chính thể hiện hình thể và kích thước giống với hình thể và kích thước thửa đất 27 và phần đất tranh chấp. Ông P, bà D cũng được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích như trên (Bl 351). Theo Sổ mục kê xã B năm 2005 (Bl 79-80) thì ông Pốc Cây P kê khai đăng ký thửa đất 27 với diện tích 15.475m². Đối chiếu kích thước, diện tích đất thửa 27 theo các chứng cứ, tài liệu trên phù hợp với diện tích đất mà ông P, bà D chỉ ranh tại Mảnh trích đo địa chính chỉnh lý ngày 04-4-2023 là Lô C/9384m² và lô B5/5099m², tổng diện tích là 15.892m² (nhiều hơn diện tích cấp giấy là 312m²).

Còn thửa đất số 28 của bị đơn do ông Lê Thanh H kê khai, đăng ký tại sổ mục kê xã B năm 1995 với diện tích 10.620m² (Bl 81-82), tại sổ mục kê năm 2005, bà Lê Thị T1 kê khai đăng ký với diện tích 10.146m² (Bl 79-80). Bà T1 cũng được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích này. Năm 2004, bà T1 chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị B với diện tích 10.620m². Năm 2005, bà B chuyển nhượng lại cho ông D, bà T4 với diện tích 10.145m². Năm 2018, ông D, bà T4 chuyển nhượng lại cho ông A, bà N với diện tích 10.146m². Tất cả các lần chuyển nhượng trên đều có trích lục bản đồ địa chính thửa 28 kèm theo, trong đó thể hiện rõ diện tích, kích thước và hình thể của thửa đất

này (Bl 358-359). Do vậy, các đương sự đã biết rõ vị trí và diện tích đất mà mình nhận chuyển nhượng. Đối chiếu với kích thước, diện tích đất thửa 28 theo các chứng cứ, tài liệu trên là không phù hợp với diện tích đất mà ông A, bà N chỉ ranh tại Mảnh trích đo địa chính chỉnh lý ngày 04-4-2023 gồm lô A/9458m², lô B4/736m² và lô B5/5099m², tổng diện tích là 15.293m², nhiều hơn diện tích đất đã được cấp giấy là 5.147m². Nếu chỉ tính riêng phần diện tích lô A/9458m² và lô B4/736m² thì tổng diện tích là 10.194m², đã nhiều hơn diện tích thửa 28 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 48m².

[2.3] *Về việc xác định ranh giới giữa hai thửa đất 27 và 28 từ trước đến nay:*

Theo nguyên đơn thì thời điểm năm 2002, khi ông P, bà D nhận chuyển nhượng thửa đất số 27 từ ông Đ, bà L1 thì ranh giới giữa thửa 27 và thửa 28 là hàng cây gai. Điều này được chủ cũ của thửa 28 là bà Lê Thị T1 xác nhận. Tại biên bản hòa giải ngày 05-01-2022, đại diện nguyên đơn khai năm 2006, ông P, bà D tiến hàng làm hàng rào kẽm gai và trụ bê tông trên vị trí hàng ranh cây gai cũ và sử dụng ổn định đến năm 2018. Năm 2018, sau khi ông A, bà N nhận chuyển nhượng thửa đất 28 từ ông D, bà T4 đã tự ý nhổ các cột trụ bê tông và kẽm gai mà nguyên đơn đã xây dựng và lấn chiếm sử dụng diện tích đất tranh chấp. Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện nguyên đơn khai năm 2016, ông D, bà T4 muốn thỏa thuận điều chỉnh lại ranh đất giữa hai nhà cho thẳng vì thửa 28 bị tốp hậu nên có nhờ tổ trưởng tổ dân cư gặp ông P, bà D thương lượng. Ban đầu hai bên đồng ý thỏa thuận miệng việc điều chỉnh lại hàng rào tại vị trí hàng rào hiện hữu nên ông D, bà T4 đã xây dựng hàng rào trụ gạch và lưới B40 như hiện trạng. Nhưng sau đó, ông D, bà T4 không thực hiện việc trả tiền cho nguyên đơn nên ông P, bà N không đồng ý điều chỉnh lại ranh đất nữa và yêu cầu ông D tháo dỡ hàng rào trả lại phần đất tranh chấp cho nguyên đơn nhưng ông D không thực hiện. Ông P, bà D đã tháo dỡ một phần hàng rào do ông D xây dựng nhưng ông D vẫn xây lại. Sau đó, ông D chuyển nhượng lại thửa 28 cho bị đơn và ông A, bà N đã nhổ bỏ các cột trụ bê tông do nguyên đơn dựng làm ranh giới giữa hai thửa 27, 28 nên nguyên đơn mới khởi kiện vụ án này. Như vậy, theo nguyên đơn thì hàng rào cột gạch, lưới B40 hiện đang tồn tại trên phần đất tranh chấp là do ông D, bà T4 xây dựng từ năm 2016 đến năm 2018 (do có tranh chấp nên xây dựng kéo dài) và hàng rào này do ông D tự ý xây dựng mà không có sự đồng ý của nguyên đơn và không đúng vị trí của hàng rào cây gai trước đây.

Còn theo bị đơn ông A, bà N (do bà H đại diện) khai tại phiên tòa phúc thẩm thì ranh giới giữa thửa 27 và 28 từ trước đến năm 2006 là hàng cây gai. Còn hàng rào trụ gạch, lưới B40 hiện hữu trên phần đất tranh chấp là do ông P, bà D xây dựng từ năm 2006 trên vị trí hàng rào cây gai trước đây. Điều này được chính nguyên đơn xác nhận tại cấp sơ thẩm và được ghi nhận tại bản án sơ thẩm. Còn hàng rào bằng trụ bê tông mà nguyên đơn khai bị ông A, bà N nhổ bỏ vào năm 2018 là do nguyên đơn tự ý phá dỡ hàng rào cũ từ năm 2006 để dựng lại hàng rào mới lấn qua đất của bị đơn nên bị đơn đã báo chính quyền xã B lập biên bản ghi nhận và tháo dỡ.

Xét nguyên đơn và bị đơn đều khai ranh giới đất thực tế giữa hai bên trước năm 2006 là hàng cây gai nhưng do hiện nay hàng rào này không còn nên không có căn cứ để xác định vị trí của hàng ranh thực tế này.

Phía nguyên đơn cho rằng năm 2006 có xây dựng hàng rào kẽm gai và trụ bê tông tại vị trí hàng ranh cây gai cũ nhưng hiện nay đã bị phía bị đơn tháo dỡ. Tuy nhiên, nguyên đơn không có chứng cứ chứng minh lời khai này. Còn phía bị đơn khai hàng ranh hiện hữu do ông P, bà N xây dựng năm 2006 tại vị trí hàng rào cây gai và quýt rừng trước đây. Tuy nhiên, lời khai này của bị đơn mâu thuẫn với chính lời khai của đại diện bị đơn tại cấp sơ thẩm (BL 158, 181) và biên bản thẩm định tại chỗ của cấp phúc thẩm là hàng rào hiện hữu do ông D xây dựng; mâu thuẫn với lời khai của những người làm chứng do chính bị đơn yêu cầu triệu tập (bà T1, bà L, bà H1, bà T) đều xác nhận hàng rào hiện hữu là do ông D xây dựng. Do vậy, lời khai này là không có căn cứ nên không được chấp nhận.

Vì thế, Hội đồng xét xử có đủ căn cứ kết luận: Hàng rào trụ gạch, lưới B40 hiện tồn tại trên phần đất tranh chấp là do ông D, bà T4 xây dựng vào khoảng năm 2016-2018 và không được sự đồng ý của nguyên đơn, không theo sự xác định mốc giới của Cơ quan có thẩm quyền. Còn hàng cột trụ bê tông do phía nguyên đơn dựng lên vào năm 2018 và bị phía bị đơn nhổ bỏ cũng không được sự đồng ý của bị đơn và không theo sự xác định mốc giới của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Đối chiếu với mảnh trích đo địa chính do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện X chính lý ngày 04-4-2023 thì vị trí hàng rào mà ông D và ông P xây dựng đều không đúng ranh giới thửa đất số 27 và 28 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho hai bên. Do vậy, cả hai hàng rào trên đều không được xây dựng hợp pháp nên không được coi là ranh giới chính xác giữa hai thửa đất này.

[2.4] Xét quá trình chiếm hữu, sử dụng đất tranh chấp trên thực tế:

Nguyên đơn khai trước năm 2002, ông Đ, bà L1 là người trực tiếp sử dụng thửa đất 27 gồm cả phần tranh chấp để trồng cây cà phê, tiêu, điều. Sau năm 2002, ông P, bà D tiếp tục sử dụng phần đất này cho đến năm 2016 thì bị ông D xây dựng hàng rào lấn chiếm như hiện nay. Nguyên đơn xác nhận các cây điều hiện có trên đất tranh chấp là do ông Đ trồng và chuyển nhượng lại cho nguyên đơn, thể hiện tại Giấy biên nhận ngày 16-6-2002. Còn bị đơn khai từ trước đến nay nguyên đơn không sử dụng đất tranh chấp mà chỉ có các chủ đất cũ của thửa 28 là bà T1, bà B và ông D, bà T4 sử dụng để trồng điều. Năm 2018, bị đơn nhận chuyển nhượng thửa 28 và có trồng thêm một số cây tiêu và nhãn. Bà Lê Thị T1 có lời khai xác nhận bà là người trực tiếp trồng các cây điều trên đất nhưng bà cũng khai sau khi chuyển nhượng đất cho bà B năm 2004 thì bà chuyển đi nơi khác sinh sống và ít khi qua lại thửa đất này. Do vậy, lời khai của bà T1 về việc các cây điều hiện có trên đất do bà trồng trước năm 2004 là không có tính xác thực. Ngoài những lời khai của chính mình, các đương sự không có chứng cứ nào khác chứng minh ai là người trồng các cây điều trên đất. Do vậy, Hội đồng xét xử không có căn cứ xác định các cây điều hiện có trên đất là do ai trồng.

Lời khai của một số người làm chứng như bà T1, bà L, bà T, bà H1... xác nhận ông D, bà T4 xây dựng hàng rào hiện hữu trên đúng ranh giới cây gai và

quýt rừng trước đây. Tuy nhiên, như trên đã phân tích, hàng rào này do ông D, bà T4 tự xây dựng không đúng vị trí ranh giới theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và không được phía nguyên đơn công nhận nên đã khởi kiện tranh chấp. Vì vậy, đây không phải căn cứ pháp lý chứng minh quyền sử dụng đất tranh chấp cho bị đơn.

Phía bị đơn còn cung cấp cho Tòa án 02 Giấy sang nhượng đất giữa bà Nguyễn Thị B với ông Nguyễn Xuân T1 (cha của ông Nguyễn Xuân D) vào các ngày 30-3-2005 và 03-4-2005 (Bl 44-45) và 01 Biên bản bàn giao đất và tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất đề ngày 28-6-2018 giữa ông Nguyễn Xuân D, bà Nguyễn Thị T4 với ông A, bà N (Bl 169). Trong các giấy tờ này thể hiện việc các bên thỏa thuận chuyển nhượng phần diện tích đất 10.146m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 28 và hơn 5 sào đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giáp với đất của nguyên đơn. Tuy nhiên, các chứng cứ này đều là giấy viết tay có chữ ký của hai bên, không có xác nhận của cơ quan có thẩm quyền. Tòa án cấp phúc thẩm đã tạm ngừng phiên tòa và yêu cầu phía bị đơn cung cấp địa chỉ chính xác của ông D, bà T4 và bà B để làm rõ nội dung các giấy tờ trên nhưng bị đơn không cung cấp được địa chỉ chính xác và đề nghị Tòa án không triệu tập những người này tham gia tố tụng. Do vậy, Hội đồng xét xử không có căn cứ để xác định các chứng cứ trên có thật hay không, chữ ký trên các giấy tờ trên có phải của ông D, bà T4 và bà B hay không. Mặt khác, nếu thỏa thuận trên là có thật thì thỏa thuận này cũng không phù hợp quy định của pháp luật, vì thời điểm lập các giấy thỏa thuận trên, phần đất tranh chấp đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn; chủ sử dụng đất của thửa 28 qua các thời kỳ đều không có tranh chấp với nguyên đơn về phần đất này, không yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền chỉnh lý hoặc cấp bổ sung diện tích đất này cho mình; bà Lê Thị T1 xác nhận chỉ chuyển nhượng cho bà B diện tích đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà bà được cấp. Do vậy, việc sang nhượng trên của các bên (nếu có) là không hợp pháp. Trong vụ án này, phía bị đơn không có tranh chấp với ông D, và bà T4 hay bà B đối với thỏa thuận chuyển nhượng trên nên Tòa án không xem xét, giải quyết. Nếu các bên phát sinh tranh chấp thì có quyền khởi kiện vụ án khác theo quy định của pháp luật.

[2.5] Từ những căn cứ và phân tích trên, Hội đồng xét xử có đủ căn cứ kết luận: Diện tích đất tranh chấp 5.099m² là một phần của thửa 27 đã được Nhà nước công nhận quyền sử dụng cho nguyên đơn từ năm 2002. Việc ông D, bà T4 tự ý xây dựng hàng rào trên phần đất này và hiện nay bị đơn đang sử dụng phần đất này là không phù hợp quy định pháp luật. Do vậy, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại phần đất trên là hoàn toàn có căn cứ, cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp quy định pháp luật. Nhưng do diện tích đất tranh chấp có sự thay đổi theo sự xác nhận của các đương sự tại cấp phúc thẩm nên cần sửa bản án sơ thẩm về diện tích đất mà bị đơn phải trả cho nguyên đơn. Kháng cáo của bị đơn ông A, bà N không có căn cứ pháp luật nên không được chấp nhận.

[2.6] *Về tài sản gắn liền trên đất:*

Theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 01-12-2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, trên phần đất tranh chấp có 01 căn nhà tạm 08m², 01 giếng khoan, 01 hàng rào trụ xây gạch rào lưới B40 và một số cây điều, nhãn hiện đang do bị đơn quản lý, sử dụng. Nguyên đơn không tranh chấp các tài sản trên đất. Cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nhưng không buộc bị đơn tháo dỡ, di dời các tài sản gắn liền trên đất là có thiếu sót. Do vậy, cấp phúc thẩm sửa phần này để giải quyết triệt để vụ án.

[3] Chi phí tố tụng:

[3.1] Tại cấp sơ thẩm: Nguyên đơn tự nguyện chịu chi phí do vẽ, định giá, xem xét, thẩm định tại chỗ, sao lục tài liệu, chứng cứ và đã nộp xong.

[3.2] Tại cấp phúc thẩm: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 2.900.000 đồng. Do yêu cầu kháng cáo của bị đơn không được chấp nhận nên bị đơn phải chịu chi phí này và đã nộp xong.

Chi phí sao lục tài liệu, chứng cứ và chỉnh lý nội nghiệp sơ đồ vị trí thửa đất là 3.400.000 đồng, nguyên đơn tự nguyện chịu và đã nộp xong.

[4] Án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Kháng cáo không được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Võ Văn A và bà Phạm Thị Kim N, sửa một phần bản án sơ thẩm;

Căn cứ các điều 26, 35, 39, 147, 227, 228, 235, 266, 271, 273, 280 và 296 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 166 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 166, Điều 203 Luật Đất đai; Điều 5, Điều 12, Điều 26, Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Pốc Cây P và bà Trần Thị D đối với ông Võ Văn A và bà Phạm Thị Kim N về “Tranh chấp quyền sử dụng đất”. Buộc ông Võ Văn A và bà Phạm Thị Kim N phải tháo dỡ, di dời 01 căn nhà tạm 08m², 01 giếng khoan, 01 hàng rào trụ xây gạch rào lưới B40 và các cây trồng hiện có trên đất để trả lại cho ông Pốc Cây P, bà Trần Thị D quyền sử dụng đất diện tích 5.099m² thuộc lô B5, thửa đất số 27, tờ bản đồ 58 xã B, huyện X, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, theo các điểm tọa độ 23, 24, 25, 65, 64, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 23 tại Mảnh trích đo địa chính do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện X lập ngày 01-11-2019 và chỉnh lý nội nghiệp ngày 04-4-2023, kèm theo bản án này.

2. Về chi phí tố tụng:

2.1. Tại cấp sơ thẩm: Chi phí đo vẽ, định giá, xem xét thẩm định tại chỗ và sao lục hồ sơ tại Tòa án cấp sơ thẩm nguyên đơn tự nguyện chịu và đã nộp xong.

2.2. Tại cấp phúc thẩm: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 2.900.000 (hai triệu chín trăm ngàn) đồng. Do yêu cầu kháng cáo của bị đơn không được chấp nhận nên bị đơn phải chịu chi phí này và đã nộp xong.

Chi phí sao lục tài liệu, chứng cứ và chỉnh lý nội nghiệp sơ đồ vị trí thửa đất là 3.400.000 (ba triệu bốn trăm ngàn) đồng, nguyên đơn tự nguyện chịu và đã nộp xong.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Võ Văn A và bà Phạm Thị Kim N phải nộp 300.000 (ba trăm ngàn) đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch.

Trả lại cho ông Pốc Cây P và bà Trần Thị D số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 2.500.000 (hai triệu năm trăm ngàn) đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0007992 ngày 09 tháng 4 năm 2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện X, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Võ Văn A và bà Phạm Thị Kim N phải nộp 300.000 (ba trăm ngàn) đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền 300.000 (ba trăm ngàn) đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0011199 ngày 27 tháng 7 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện X, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. Ông A, bà N đã nộp xong án phí phúc thẩm.

5. Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (07-4-2023).

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;
- Sở Tư pháp tỉnh BR-VT;
- TAND H. X, tỉnh BR-VT;
- VKSND H. X, tỉnh BR-VT;
- Chi cục THADS H. X, 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