

Bản án số: 34/2020/DS-PT

Ngày: 05 - 5 - 2020

V/v: Tranh chấp quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÀ RỊA- VŨNG TÀU**

- G phần hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Trương Văn Tâm

Các Thẩm phán: Ông Trịnh Hoàng Anh

Bà Lý Thị Lệ Thủy

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Thúy – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu: Bà Bùi Thị Doan
- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 04 và 05 tháng 5 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 158/2019/TLPT-DS ngày 23 tháng 12 năm 2019 về việc: “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 25/2019/DS-ST ngày 29 tháng 10 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 47/2019/QĐ-PT ngày 03/3/2020, Thông báo thay đổi thời gian mở phiên tòa số 32/2020/TB-TA ngày 18/3/2020 và số 45/2020/TB-TA ngày 16/4/2020, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Trần Văn T, sinh năm 1975 và bà Đoàn Ngọc Y, sinh năm 1979; Địa chỉ: Số 20, tổ 1, ấp Hải Lâm, xã Phước Hưng, huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. (Vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Phan Minh Đ, sinh năm 1979; Địa chỉ: Số T42/9 ấp T, xã Phước S, huyện L, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu là đại diện theo ủy quyền (hợp đồng ủy quyền ngày 25/01/2018). (Có mặt).

2. *Bị đơn:*

- Ông Huỳnh Văn A, sinh năm 1960 và bà Trần Thị Thu D, sinh năm 1957; Địa chỉ: Số 2 tổ 3, ấp Phước T, xã P, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. (Ông A có mặt, bà D vắng mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông A bà D: Ông Lê Minh P - Trợ giúp viên pháp lý Trung tâm trợ giúp pháp lý nhà nước - Sở tư pháp tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. (Có mặt).

- Ông Phan Tấn M, sinh năm 1956 và và Nguyễn Thị Thùy N, sinh năm 1955; Địa chỉ: số 40 Tổ 3, ấp Phước T, xã P, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. (Có mặt).

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông Nguyễn Ngọc G, sinh năm 1965; Địa chỉ: Tổ 3, ấp Phước T, xã P, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. (Vắng mặt).

4. *Người làm chứng*: Ông Trần Đăng K, sinh năm 1955; Địa chỉ: Số 38 tổ 13, ấp Phước Lâm, xã Phước Hưng, huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. (Vắng mặt).

5. *Người kháng cáo*: Ông Phan Tấn M, bà Nguyễn Thị Thùy N, ông Huỳnh Văn A và bà Trần Thị Thu D là bị đơn trong vụ án.

6. *Viện kiểm sát kháng nghị*: Viện kiểm sát nhân dân huyện Long Điền.

NỘI D VỤ ÁN:

- *Theo đơn khởi kiện và quá trình tố tụng giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Trần Văn T, bà Đoàn Ngọc Y và người đại diện hợp pháp của ông T, bà Y là ông Phan Minh Định trình bày*: Ông Trần Văn T và bà Đoàn Ngọc Y là chủ sử dụng hợp pháp diện tích đất 2.223,2m² thửa 198, tờ bản đồ số 49, xã Phước Hưng, huyện Long Điền theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL899086 do UBND huyện Long Điền cấp ngày 01/11/2017.

Nguồn gốc đất do nhận chuyển nhượng của ông Trần Đăng K, bà Phạm Thị Huỳnh vào tháng 9/2017 cùng với các thửa đất liền kề là 176, 177, 196, 200, 235, 197 và 199, tờ bản đồ số 49. Trong các thửa đất nêu thì thửa 198 tiếp giáp thửa 239, 240 của ông M và thửa 238 của ông A. Vì ông K, bà Huỳnh không ở trên đất nên ông K có báo cho ông T biết là đất của ông có bị lấn chiếm nhưng do chưa đo thực tế nên không biết bao nhiêu. Sau khi hoàn tất thủ tục pháp lý sang tên ông T kiểm tra lại thì mới biết các ông Phan Tấn M, Huỳnh Văn A và ông Nguyễn Ngọc G sử dụng đất lấn qua thửa đất 198, cụ thể: Ông Phan Tấn M sử dụng lấn chiếm 26,6m²; Ông Nguyễn Ngọc G sử dụng lấn chiếm khoảng 0,5m²; Ông Huỳnh Văn A sử dụng lấn chiếm 12,8m².

Ông T và bà Y yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

Buộc ông Huỳnh Văn A phải tháo dỡ toàn bộ tài sản có trên diện tích đất 12,8m² (phần tranh chấp 2- Sơ đồ vị trí thửa đất do Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và môi trường lập ngày 28-10-2019), để trả lại diện tích đất này cho ông T bà Y.

Buộc ông Phan Tấn M phải tháo dỡ toàn bộ tài sản có trên diện tích đất 26,6m² (phần tranh chấp 1- Sơ đồ vị trí thửa đất do Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và môi trường lập ngày 28-10-2019, để trả lại diện tích đất này cho ông T bà Y.

Ông T, bà Y rút yêu cầu đối với ông G về việc yêu cầu trả lại diện tích đất khoảng 0,5m² thuộc thửa đất 198, tờ bản đồ số 49, xã Phước Hưng, huyện Long Điền.

- *Quá trình tố tụng giải quyết vụ án, ông Phan Tấn M và bà Nguyễn Thị Thùy N trình bày*: Tháng 02 năm 1997, ông M bà N có mua của ông A một căn nhà tạm (vách tôn, mái tôn), diện tích 67,6m², đến khoảng tháng 4,5/1997, ông K chủ đất giáp ranh (nay là ông T) bơm cát và xây bức tường sát vách nhà của ông M bà N, đến khoảng tháng 6,7/1997 ông M, bà N có sửa chữa lại nhà trên nền nhà cũ. Đến năm 2006 bão số 9 sập đổ nhà và cả bức tường ông K xây dựng nên ông M bà N có xây nhà mới trên nền nhà cũ đồng thời xây thêm 01 ki ốt để cho thuê, năm 2012 xây thêm 01 ki ốt sửa chữa xe hon da, khi xây dựng có chứng kiến của UBND xã và phía ông K. Ông M bà N đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với tổng diện tích 67,6m². Việc sử dụng đất và cất nhà của ông M từ khi ông K còn sử dụng đất đến khi ông K chuyển nhượng đất cho ông T thì mới phát sinh tranh chấp nên ông M

bà N không đồng ý yêu cầu của ông T. Quá trình sử dụng đất không bị thu hồi hay nhận chuyển nhượng thêm.

- *Quá trình tố tụng giải quyết vụ án, bị đơn ông Huỳnh Văn A và bà Trần Thị Thu D trình bày:* Nguồn gốc diện tích đất 245,3m² thửa số 238, tờ bản đồ số 55, xã Phước Hưng, huyện Long Điền được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng số N 230373 ngày 15/10/1998 do nhận chuyển nhượng của ông Đầy vào năm 1986, đất tiếp giáp thửa 198 của ông K. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông A xây nhà phía trước, đến năm 2012 xây tiếp căn nhà phía sau. Việc ông A sử dụng đất ổn định đến nay không bị thu hồi hay nhận chuyển nhượng thêm, không xảy ra tranh chấp đất với ông K (chủ đất cũ). Ông A và bà D không đồng ý yêu cầu của ông T, bà Y trong vụ án.

- *Ông Nguyễn Ngọc G không có mặt tại Tòa án nên không xác định được yêu cầu.*

- *Ông Trần Đăng K trình bày:* Ông là chủ sử dụng lô đất tại xã Phước Hưng tổng diện tích 9.558,7m² thuộc tờ bản đồ số 49 gồm các thửa 177, 200, 176, 196, 197, 198, 199 và 235 là đất ruộng, sau chuyển G đất màu được UBND huyện Long Điền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 15/10/1998, trong các thửa này có thửa 198 tiếp giáp với thửa 239, 240 và 238 của các ông M, G, A.

Quá trình sử dụng đất, ông biết ông M và ông A đã lấn chiếm đất của ông, do ông là cán bộ công tác tại địa phương nên tế nhị không tranh chấp mà ông có nhờ cán bộ địa chính nói cho các ông A, M, G biết. Nhà nước có đo đạc và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông, sau khi biết đất bị lấn chiếm do ông chưa đo kiểm tra lại nên không biết rõ ông M, ông G, ông A lấn cụ thể diện tích bao nhiêu. Đến năm 2017 ông chuyển nhượng toàn bộ các thửa đất trên cho ông Trần Văn T, chuyển nhượng nguyên thửa theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ranh đất tại thời điểm ông sử dụng là bờ ruộng ngăn cách với nhau, sau đó ông A có san lấp mặt bằng không còn bờ ruộng làm ranh chung, cất nhà tạm che bằng tôn và từng bước lấn san phần đất của ông. Đến khoảng năm 1997 sợ bị lấn thêm nên mới xây hàng rào ngăn cản phía sau nhà của ông A, ông M và ông G, việc ông xây hàng rào để tránh việc bị lấn thêm chứ không phải xác định ranh đất. Năm 2006 bão sập đổ tường. Sau khi hàng rào bị sập, các ông A, M xây dựng tiếp phía sau như hiện nay.

- *Tại bản án dân sự sơ thẩm số 25/2019/DS-ST ngày 29 tháng 10 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Long Điền đã quyết định như sau:*

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn T, bà Đoàn Ngọc Y đối với ông Phan Tấn M và bà Nguyễn Thị Thùy N, ông Huỳnh Văn A và bà Trần Thị Thu D, về “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Buộc ông Phan Tấn M, bà Nguyễn Thị Thùy N phải có nghĩa vụ tháo dỡ một phần căn nhà có diện tích 16,4m² (tọa độ 22-23-24-26-8-27-28-22) trên diện tích đất 26,6m² (được ký hiệu phần tranh chấp 1) theo sơ đồ vị trí do Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu lập ngày 28/10/2019 để trả lại diện tích đất 26,6m² cho ông Trần Văn T và bà Đoàn Ngọc Y.

Buộc ông Huỳnh Văn A và bà Trần Thị Thu D phải có nghĩa vụ tự tháo dỡ một phần căn nhà có diện tích 0,6m² (tọa độ 31-32-33-31) trên diện tích đất 12,8m² (được ký hiệu phần tranh chấp 2) theo sơ đồ vị trí do Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu lập ngày 28/10/2019 để trả lại diện tích đất 12,8m² cho ông Trần Văn T và bà Đoàn Ngọc Y.

Đình chỉ yêu cầu tranh chấp quyền sử dụng đất của ông T bà Y đối với ông G.

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

- Ngày 12/11/2019 ông Huỳnh Văn A và bà Trần Thị thu D kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Ngày 12/11/2019 Viện kiểm sát nhân dân huyện Long Điền kháng nghị bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Ngày 18/11/2019 ông Phan Tấn M và bà Nguyễn Thị Thùy N kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự không cung cấp tài liệu, chứng cứ mới, không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án. Ông A đề nghị công nhận cho vợ chồng ông được quyền sử dụng phần đất 0,6m² là một phần căn nhà của ông trong phần đất tranh chấp, ông tự nguyện tháo dỡ phần mái tole và lối đi bê tông có tay vịn sắt và di dời 01 cây bồ đề trong phần đất tranh chấp và trả cho ông T và bà Y diện tích đất là 12,2m² trong phần đất tranh chấp. Ông T và bà Y đồng ý với ý kiến của ông A.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến: Căn cứ vào sơ đồ đo vẽ ngày 28/10/2019 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu thì diện tích ông T, bà Y tranh chấp với ông A, bà D là 12,8m², tranh chấp với ông M, bà N là 26,6m² đều thuộc thửa 198, tờ bản đồ số 49 xã Phước Hưng, huyện Long Điền. Thửa 198 giáp thửa 238 được cấp giấy chứng nhận cho hộ ông A và giáp thửa 239, 240 được cấp giấy chứng nhận cho hộ ông M. Khi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông K, ông A, ông M đều ký vào biên bản xác định ranh mốc thửa đất, trên cơ sở các biên bản này Nhà nước đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn và bị đơn. Như vậy, không có cơ sở xác định bức tường ông K xây dựng trước đây làm ranh mốc như bị đơn trình bày và bức tường đã bị sập từ năm 2006 không còn tồn tại. Các bị đơn đều xác định khi tiến hành xây dựng thì không tiến hành đo vẽ, cắm mốc đất.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông A và đại diện hợp pháp của nguyên đơn đã đồng ý thỏa thuận như sau: Ông A, bà D đồng ý trả lại cho ông T, bà Y phần diện tích đất tranh chấp không có nhà là 12,2m² và ông A, bà D được quyền sử dụng 0,6m² đất tranh chấp hiện có một phần nhà của ông A, bà D. Xét thấy việc thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện, không trái pháp luật và đạo đức xã hội nên cần ghi nhận.

Do các đương sự đã thỏa thuận giải quyết xong phần yêu cầu khởi kiện của ông T, bà Y với ông A, bà D; không có cơ sở xác định việc ông M, bà N xây dựng đúng mốc giới đất với ông K (nay là ông T, bà Y). Tuy nhiên gia đình ông M, bà N đã xây dựng và sử dụng trên phần đất tranh chấp, diện tích xây dựng nhà là 16,4m² là nhỏ so với diện tích còn lại của nguyên đơn, không làm ảnh hưởng nhiều đến việc sử dụng phần đất còn lại của nguyên đơn, do đó cần tiếp tục cho ông M, bà N sử dụng phần đất tranh chấp đã xây dựng nhà có diện tích 16,4m² và có nghĩa vụ thanh toán giá trị quyền sử dụng đất cho ông T, bà Y.

Vì vậy, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu rút toàn bộ Quyết định kháng nghị số 429/QĐKNPT-VKS-DS ngày 12/11/2019 của Viện kiểm sát nhân dân huyện Long Điền, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm đình chỉ xét xử đối với kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Long Điền, ghi nhận sự thỏa thuận giữa ông A với nguyên đơn, không chấp nhận kháng cáo của ông M và bà N. Sửa bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Bà Trần Thị Thu D đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt tại phiên tòa và không có yêu cầu xét xử vắng mặt nên đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của bà D.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu rút toàn bộ kháng nghị nên đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Long Điền.

[3] Xét kháng cáo của ông Phan Tấn M và bà Nguyễn Thị Thùy N:

- Về nguồn gốc sử dụng thửa đất số 198, tờ bản đồ số 49, xã Phước Hưng, huyện Long Điền: Tại biên bản xác minh ngày 06-5-2019 và các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện ông Trần Đăng K đăng ký sử dụng thửa đất 198 năm 1998 tại Sổ mục kê đất đai, được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu xác nhận ngày 07/5/2009, do Sổ mục kê năm 1998 đã cũ và biến động nên được lập lại, diện tích đăng ký 2.223,2m², tờ bản đồ số 49, xã Phước Hưng, huyện Long Điền. Ngoài thửa 198, ông K còn đăng ký các thửa 196, 197, 199, 200, 177, 176 và 235, tổng diện tích là 9.558,7m². Đất có nguồn gốc được UBND xã Phước Tỉnh xác nhận do ông K mua của bà Võ Thị Sương. Ngày 15/10/1998, ông K được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 230775 với tổng diện tích 9.558,7m² đúng như diện tích và số thửa ông K đăng ký. Từ khi đăng ký đến tháng 8/2016 ông K không chuyển nhượng và không bị thu hồi. Ngày 05/9/2016 ông K cùng vợ và con chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất nêu trên cho ông Trần Văn T và bà Đoàn Ngọc Y. Do biến động về đất đai nên khi ông T làm thủ tục sang tên có sai lệch giảm 1,2m², còn lại 9.557,5m², trong đó diện tích thửa 198 được cấp 2.223,2m² (giảm 0,5m²), cùng với các thửa đất khác được cấp đổi theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 89984, 89985 và 89986 ngày 01/11/2017 do ông Trần Văn T đứng tên. Thửa 198 giáp thửa 239 và 240 của ông M sử dụng và thửa 238 của ông G và ông A sử dụng.

- Nguồn gốc sử dụng thửa đất số 240 tờ bản đồ số 49, xã Phước Hưng, huyện Long Điền: Do ông Phan Tấn M đăng ký diện tích 28,6m². Thực tế ông M sử dụng diện tích 67,6m² gồm thửa 240 diện tích 28,6m² và thửa 239 diện tích 39,0m² theo sơ đồ vị trí do Phòng Tài địa chính Nông nghiệp huyện Long Đất (nay là huyện Long Điền) đo đạc ngày 29/12/2003, ông M được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 230537 ngày 15/10/1998 thửa 240 diện tích 28,6m² và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 142197 ngày 19/11/2003 thửa 239 diện tích 39,0m² đúng như diện tích đất đã đăng ký.

Theo ông M, ngày 14/02/1997 ông nhận chuyển nhượng bằng giấy tay của ông Huỳnh Văn A với diện tích theo giấy thỏa thuận là 126m² nhưng việc mua bán chỉ ước chừng chứ không đo đạc cụ thể, trên diện tích đất có một căn nhà tole có chiều ngang 6,5m, dài 6m, tổng diện tích 39m², sau đó ông K có xây tường rào phía sau nhà ông M. Qua cơn bão năm 2006 tường do ông K xây bị sập đổ hết, ông M sửa chữa phần sau của nhà tole và xây 01 ki ốt mới, năm 2012 xây thêm 01 ki ốt nữa. Ông M cho rằng việc sửa chữa, xây ki ốt đều dựa trên tường móng cũ nhà của ông, nhưng ông không cung cấp được chứng cứ để chứng minh.

Tại biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất theo hiện trạng sử dụng đất ngày 24/10/2003, ông M đã ký xác nhận ranh giới, mốc giới, kích thước, diện tích đất sử dụng đúng theo sơ đồ vị trí ngày 24/10/2003 là thửa 240 diện tích 28,6m² và thửa 239 diện tích 39m² và đúng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông M (BL46).

- Thửa số 238 do ông Huỳnh Văn A đăng ký diện tích 245,3m². Ngày 15/10/1998 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 230373 cùng với thửa 211, tờ bản đồ số 55, diện tích 220,8m². Năm 2012 do phát hiện việc cấp thửa 238 diện tích 245,3m² là sai vì bị chồng lấn 33,2m² của ông G sử dụng, được đo đạc lại và chỉnh lý theo sơ đồ vị trí do Văn phòng đăng ký đất đai huyện Long Điền lập ngày 01/10/2012, diện tích đất ông A được cấp 212,3m² theo đúng diện tích, kích thước tại Bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất ngày 26/3/2012 có xác nhận của ông A và hộ giáp ranh là ông Trần Đăng K và ông Nguyễn Văn Trung. Kích thước Bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất ngày 26/3/2012 nêu trên lớn hơn kích thước theo sơ đồ ngày 08/5/1995 xác lập việc chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn Đầy sang cho ông Huỳnh Văn A (BL 250). Theo ông Huỳnh Văn A, thửa đất số 238, tờ bản đồ số 49, xã Phước Hưng ông đang sử dụng do ông nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn Đầy vào năm 1990, diện tích không biết bao nhiêu vì hai bên chỉ ước chừng nên có viết giấy tay với nhau, khi làm thủ tục sang tên cho ông thì ông không còn giữ do đã nộp tại cơ quan có thẩm quyền.

Tại Quyết định số 592/QĐ.UB ngày 15/10/1998 của UBND huyện Long Đất về việc đồng ý theo tờ trình số 04/TT.UBX ngày 10/10/1998 của Chủ tịch Hội đồng xét duyệt cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại xã Phước Tỉnh cho các tổ chức, cá nhân có sử dụng đất trên lãnh thổ xã Phước Tỉnh quản lý và tờ trình số 67/TT.ĐC ngày 12/10/1998 của Phòng địa chính huyện Long Đất, theo đó UBND huyện Long Đất cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho 1.033 hộ thuộc xã Phước Tỉnh (có danh sách kèm theo). Tại Danh sách các chủ sử dụng đất đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (kèm theo biên bản xét duyệt của Hội đồng đăng ký đất đai - Ấp Phước Hiệp, xã Phước Tỉnh, huyện Long Đất) thì ông Trần Đăng K được cấp tổng diện tích đất 9.558,7m² (trong đó thửa 198 diện tích 2.223,2m²), ông Huỳnh Văn A và ông Phan Tấn M không có tên trong danh sách này.

- Về kích thước, diện tích đất thửa 238, 239, 240 và 198 tại Tờ bản đồ địa chính năm 1998, mã số hóa năm 2006 và cho đến nay là phù hợp với nhau, hiện trạng đất không thay đổi; sổ mục kê đất đai thể hiện nguyên đơn và bị đơn đăng ký đúng số thửa, đúng diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (BL 51+ 53); các bên đương sự không có khiếu nại gì về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất; các bên xác nhận sử dụng đúng diện tích đã đăng ký và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không mua bán, chuyển nhượng thêm.

Không xác định được thời điểm ông M xây dựng nhà và kiến trúc trên diện tích đất tranh chấp, ông M cho rằng ông xây nhà trên phần đất tranh chấp là trên nền móng nhà cũ của ông nhưng không có căn cứ để xác định, Ủy ban nhân dân xã Phước Hưng xác nhận không có việc khi ông M và ông A xây nhà có chứng kiến của Ủy ban nhân dân xã (BL58).

Ông K xác nhận trước đây ông xây hàng rào để tránh việc bị đơn lấn chiếm thêm chứ không phải xây để làm ranh giới và ông không cho phía bị đơn phần bị đơn đã lấn chiếm trước đây. Cũng theo ông K, phần bị đơn xây dựng phía sau được xây dựng sau năm 2006 và khi xây ông không biết, sau này ông mới biết. Do vậy không có căn cứ để xác định phần đất ông M sử dụng thuộc thửa 198 là của ông M.

Từ những nội D trên, xác định các bên đương sự đăng ký và sử dụng đất đúng số thửa, đúng diện tích mà mình đã đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, theo đó ông M và bà N đăng ký và sử dụng thửa 239, 240, ông A đăng ký và sử dụng thửa 238, ông K đăng ký và sử dụng thửa 198 và chuyển nhượng cho ông T và bà Y. Phần đất tranh chấp 26,6m² thuộc thửa 198 do ông M và bà N đang sử dụng thuộc quyền sử dụng của ông T và bà Y, do vậy ông M và bà N có nghĩa vụ trả lại cho ông T và bà Y diện tích đất này. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T và bà Y. Không chấp nhận kháng cáo của ông M và bà N.

Trên phần đất tranh chấp 26,6m² có một phần căn nhà tạm của ông M và bà N là 16,4m² và có một số tài sản của ông M và bà N trên phần đất còn lại, do vậy buộc ông M và bà N tháo dỡ phần xây dựng chồng lấn này và di dời các tài sản khác trên đất để trả lại cho ông T và bà Y quyền sử dụng đất diện tích 26,6m² thửa 198, tờ bản đồ số 49, xã Phước Hưng, huyện Long Điền (phần tranh chấp 1 - sơ đồ vị trí ngày 28/10/2019 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu).

[4] Ông T và bà Y rút yêu cầu đối với ông Nguyễn Ngọc G nên đình chỉ giải quyết yêu cầu này.

[5] Đối với kháng cáo của ông Huỳnh Văn A: Tại phiên tòa phúc thẩm ông A yêu cầu công nhận cho vợ chồng ông A được quyền sử dụng phần đất 0,6m² là một phần có căn nhà của ông trong phần đất tranh chấp (phần tranh chấp 2 - sơ đồ vị trí ngày 28/10/2019 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu), ông tự nguyện tháo dỡ phần mái tole và lối đi bê tông có tay vịn sắt và di dời 01 cây bồ đề trong phần đất tranh chấp và trả cho ông T và bà Y diện tích đất là 12,2m² trong phần đất tranh chấp, ông T và bà Y đồng ý với yêu cầu này của ông A, đây là sự tự nguyện của đương sự, phù hợp pháp luật nên chấp nhận.

[6] Ông T, bà Y, ông A, bà D có nghĩa vụ liên hệ cơ quan quản lý nhà nước về đất đai có thẩm quyền để thực hiện về quyền sử dụng đất theo thỏa thuận trên theo quy định.

[7] Ông T và bà Y có trách nhiệm giao nộp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cơ quan quản lý nhà nước về đất đai có thẩm quyền để thực hiện về quyền sử dụng đất theo thỏa thuận trên và theo quy định của pháp luật.

[8] Vị trí, diện tích đất tranh chấp thể hiện theo sơ đồ vị trí ngày 28/10/2019 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

[9] Chi phí đo vẽ, thẩm định, định giá, xác minh, sao lục hồ sơ tại Tòa án cấp sơ thẩm là 9.987.930đ: Ông A bà D và ông M bà N phải chịu. Ông A, bà D có nghĩa vụ trả cho ông T bà Y 4.993.965 (Bốn triệu chín trăm chín mươi ba ngàn chín trăm sáu mươi lăm) đồng; Ông M bà N có nghĩa vụ trả cho ông T bà Y 4.993.965 (Bốn triệu chín trăm chín mươi ba ngàn chín trăm sáu mươi lăm đồng).

[10] Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ tại Tòa án cấp phúc thẩm là 2.000.000đ, ông T và bà Y tự nguyện chịu và đã nộp xong.

[11] Án phí dân sự sơ thẩm: Ông T bà Y không phải chịu; ông A bà D được miễn do ông A là người cao tuổi và có công với cách mạng, bà D là người cao tuổi; ông M và bà N được miễn do là người cao tuổi

[12] Từ nhận định trên, chấp nhận một phần kháng cáo của ông A; không chấp nhận kháng cáo của ông M và bà N. Sửa bản án dân sự sơ thẩm.

[13] Án phí dân sự phúc thẩm: Ông A không phải chịu; miễn cho bà D, ông M, bà N do là người cao tuổi.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của bà Trần Thị Thu D và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Long Điền.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Phan Tấn M và bà Nguyễn Thị Thùy N, chấp nhận một phần kháng cáo của ông Huỳnh Văn A. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 25/2019/DS-ST ngày 29 tháng 10 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, như sau:

Căn cứ Điều 289, khoản 3 Điều 296, khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 2, 73 Luật Đất đai năm 1993; các Điều 166, 168, 169, 203 Luật đất đai năm 2013; các Điều 12, 26 Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban T vụ Quốc Hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ yêu cầu tranh chấp quyền sử dụng đất của ông Trần Văn T và bà Đoàn Ngọc Y đối với ông Nguyễn Ngọc G.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn T và bà Đoàn Ngọc Y đối với ông Phan Tấn M và bà Nguyễn Thị Thùy N, ông Huỳnh Văn A và bà Trần Thị Thu D về “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

2.1. Ông Phan Tấn M và bà Nguyễn Thị Thùy N có nghĩa vụ tháo dỡ một phần căn nhà diện tích 16,4m² (tọa độ 22-23-24-26-8-27-28-22) và di dời các tài sản khác của ông M và bà N trên diện tích đất 26,6m² (phần tranh chấp 1- sơ đồ vị trí do Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu lập ngày 28/10/2019) để trả lại quyền sử dụng đất diện tích 26,6m² thửa số 198, tờ bản đồ số 49, xã Phước Hưng, huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (phần tranh chấp 1- sơ

đồ vị trí do Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu lập ngày 28/10/2019) cho ông Trần Văn T và bà Đoàn Ngọc Y.

2.2. Chấp nhận sự tự nguyện của ông Trần Văn T, bà Đoàn Ngọc Y và ông Huỳnh Văn A như sau: Ông Huỳnh Văn A và bà Trần Thị Thu D được quyền sử dụng diện tích đất 0,6m² thửa số 198, tờ bản đồ số 49, xã Phước Hưng, huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (vị trí tọa độ 31-32-33-31 phần tranh chấp 2 - sơ đồ vị trí do Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu lập ngày 28/10/2019).

2.3. Ông Huỳnh Văn A và bà Trần Thị Thu D có nghĩa vụ tháo dỡ di dời phần mái che tole, lối đi bê tông tay vịn sắt và 01 cây bồ đề trên diện tích đất 12,2m² (phần tranh chấp 2- sơ đồ vị trí do Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu lập ngày 28/10/2019) để trả diện tích đất 12,2m² thửa số 198, tờ bản đồ số 49, xã Phước Hưng, huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu cho ông Trần Văn T và bà Đoàn Ngọc Y (trừ diện tích 0,6m² tọa độ 31-32-33-31 phần tranh chấp 2 - sơ đồ vị trí do Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu lập ngày 28/10/2019 đã công nhận cho ông Huỳnh Văn A và bà Trần Thị Thu D được quyền sử dụng nêu trên).

2.4. Ông Trần Văn T, bà Đoàn Ngọc Y và ông Huỳnh Văn A, bà Trần Thị Thu D có nghĩa vụ liên hệ cơ quan có thẩm quyền về quản lý đất đai để thực hiện về quyền sử dụng đất theo bản án và theo quy định của pháp luật.

2.5. Ông Trần Văn T và bà Đoàn Ngọc Y có nghĩa vụ giao nộp cho cơ quan có thẩm quyền về quản lý đất đai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 899086 ngày 01/11/2017 do UBND huyện Long Điền cấp để thực hiện chỉnh lý về quyền sử dụng đất theo bản án và theo quy định của pháp luật.

2.6. Vị trí, diện tích đất tranh chấp thể hiện theo sơ đồ vị trí ngày 28/10/2019 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

3. Chi phí đo vẽ, thẩm định, định giá, xác minh, sao lục hồ sơ tại Tòa án cấp sơ thẩm là 9.987.930đ: Ông Huỳnh Văn A và bà Trần Thị Thu D và ông Phan Tấn M và bà Nguyễn Thị Thùy N phải chịu. Ông Huỳnh Văn A và bà Trần Thị Thu D có nghĩa vụ trả cho ông Trần Văn T và bà Đoàn Ngọc Y 4.993.965 (Bốn triệu chín trăm chín mươi ba ngàn chín trăm sáu mươi lăm) đồng; Ông Phan Tấn M và bà Nguyễn Thị Thùy N có nghĩa vụ trả cho ông Trần Văn T và bà Đoàn Ngọc Y 4.993.965 (Bốn triệu chín trăm chín mươi ba ngàn chín trăm sáu mươi lăm).

4. Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ tại Tòa án cấp phúc thẩm là 2.000.000đ: Ông Trần Văn T và bà Đoàn Ngọc Y tự nguyện chịu và đã nộp xong.

5. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

6. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Trần Văn T và bà Đoàn Ngọc Y không phải chịu. Hoàn trả cho ông T và bà Y số tiền tạm ứng án phí là 2.585.000đ (Hai triệu năm trăm tám mươi lăm

ngàn đồng) theo biên lai thu số 0000745 ngày 13/3/2018 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Long Điền.

- Miễn cho ông Huỳnh Văn A và bà Trần Thị Thu D, ông Phan Tấn M và bà Nguyễn Thị Thùy N do là người cao tuổi.

7. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Huỳnh Văn A không phải chịu; miễn cho bà Trần Thị Thu D, ông Phan Tấn M và bà Nguyễn Thị Thùy N do là người cao tuổi.

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

“Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, 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;
- VKSND H. Long Điền;
- TAND H. Long Điền;
- Chi cục THADS H. Long Điền;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trương Văn Tâm

THẨM PHÁN

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Trịnh Hoàng Anh Lý Thị Lệ Thủy

Trương Văn Tâm

