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: 121/2023/DS-PT
Ngày: 31 - 7 - 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 Trương Văn Tâm

Các Thẩm phán: Ông Cao Minh Vỹ

Bà Nguyễn Thị Quang

- Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Lê Thanh Hà – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

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

Từ ngày 26 đến ngày 31 tháng 7 năm 2023, 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 64/2023/TLPT-DS ngày 15 tháng 3 năm 2023 về việc: "Tranh chấp quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 05/2023/DS-ST ngày 11 tháng 01 năm 2023 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 103/2023/QĐ-PT ngày 26/5/2023, quyết định hoãn phiên tòa số 91/2023/QĐ-PT ngày 13/6/2023, quyết định hoãn phiên tòa số 111/2023/QĐ-PT ngày 04/7/2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà L.T.T.Tr, sinh năm 1973 và ông T.V.M, sinh năm 1966; Địa chỉ: Tổ 9, ấp 3, xã H2, huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (Có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bà L.T.T.Tr: Ông N.M.Đ.Q, sinh năm 1996; Địa chỉ: Số 97/11 Quốc lộ 1A, khu phố 2, phường H.B.P, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà L.T.T.Tr: Ông T.H.Th - Luật sư Công ty TNHH Hãng Luật Thành Sen; Địa chỉ: Số 336 H.V, thị trấn Ngãi Giao, huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu. (Có mặt).

- Bị đơn: Ông L.Q.C, sinh năm 1957 và bà N.T.X, sinh năm 1960; Địa chỉ: Tổ 9, ấp 3, xã H2, huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (Bà X có mặt; Ông C chết ngày 24/7/2022).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông L.Q.C:

+ Bà N.T.X, sinh năm 1960; Địa chỉ: Tổ 9, ấp 3, xã H2, huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu. (Có mặt).

+ Bà L.T.T.Tr1, sinh năm 1985; Địa chỉ: Tổ 8, ấp T.A, xã P.T, huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu. (Có mặt).

+ Ông L.Q.Th1, sinh năm 1987; Địa chỉ: Tổ 9, ấp 3, xã H2, huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu. (Có mặt).

+ Bà L.T.T.H, sinh năm 1989; Địa chỉ: Tổ 4, ấp T.R, xã Phước Tân, huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu. (Có mặt).

+ Ông L.Q.M1, sinh năm 1991; Địa chỉ: Tổ 60, thôn X.T, xã Sơn Bình, huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu. (Vắng mặt).

+ Ông L.Q.T1, sinh năm 1995; Địa chỉ: Tổ 9, ấp 3, xã H2, huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu. (Vắng mặt).

+ Ông L.Q.Đ, sinh năm 1999; Địa chỉ: Tổ 9, ấp 3, xã H2, huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu. (Vắng mặt).

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

+ Uỷ ban nhân dân huyện X.M; Địa chỉ: Quốc lộ 55, thị trấn Phước Bửu, huyện Xuyên Mộc; Người đại diện theo pháp luật: Bà L.T.T.Đ1 - Chủ tịch UBND huyện Xuyên Mộc. (Vắng mặt).

+ Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện X.M; Địa chỉ: Quốc lộ 55, thị trấn Phước Bửu, huyện Xuyên Mộc; Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Xuyên Mộc: Ông L.T.Qg – nhân viên chi nhánh. (Có mặt).

+ Bà N.T.C1, sinh năm 1946.

+ Ông N.N.Th2, sinh năm 1971.

Địa chỉ: Tổ 11, ấp 3, xã H2, huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu. (Có mặt).

+ Ông N.N.Tr2, sinh năm 1967; Địa chỉ: Tổ 2, ấp P.S, xã Hòa Hiệp, huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu. (Có mặt).

- Người làm chứng:

+ Ông Đ.Tr3, sinh năm 1952; Địa chỉ: Tổ 10, ấp 3, xã H2, huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu. (Vắng mặt).

+ Bà N.T.Ch, sinh năm 1976; Địa chỉ: Tổ 4, ấp 5, xã H2, huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu. (Có mặt).

+ Bà N.T.K.L, sinh năm 1969; Địa chỉ: Tổ 9, ấp 3, xã H2, huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu. (Có mặt).

+ Ông N.N.Q, sinh năm 1965; Địa chỉ: Tổ 9, ấp 3, xã H2, huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu. (Có mặt).

- Người kháng cáo: Bà N.T.X là bị đơn và là người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông L.Q.C; bà L.T.T.Tr1, ông L.Q.Th1, bà L.T.T.H, ông L.Q.M1, ông L.Q.T1, ông L.Q.Đ là người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông L.Q.C trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện và quá trình tố tụng giải quyết vụ án, nguyên đơn bà L.T.T.Tr trình bày: Ngày 13/9/2019 bà L.T.T.Tr và ông T.V.M ký hợp đồng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 71, tờ bản đồ số 18 (nay là thửa 94, tờ bản đồ 138) xã H2, huyện Xuyên Mộc của bà N.T.C1 diện tích 4.352m^2 (có 300m^2 đất thổ cư), ngày 30/9/2019 bà Tr, ông M được chỉnh lý sang tên quyền sử dụng đất. Nguồn gốc đất do bà N.T.C1 được Ủy ban nhân dân (UBND) huyện Xuyên Mộc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 149309 ngày 20/4/1998 với diện tích 4.596m^2 (có 300m^2 đất thổ cư), ngày 12/9/2019 bà C1 được chỉnh lý lại diện tích đất theo bản đồ số hóa năm 2005 là 4.352m^2 (có 300m^2 đất thổ cư). Khi nhận chuyển nhượng đất, bà C1 không chỉ ranh trên thực tế cho bà Tr, ông M mà chỉ chuyển nhượng và sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giữa đất của bà C1 và đất của bà X, ông C không có hàng rào làm ranh giới, đối với hàng rào dâm bụt và lưới B40 hiện nay trên đất tranh chấp do ai trồng và trồng vào thời gian nào bà Tr không biết. Bà Tr, ông M sử dụng đất ổn định đến năm 2021 thì phát hiện ông L.Q.C và bà N.T.X là chủ sử dụng thửa đất số 72, tờ bản đồ 18, xã H2 (đất giáp ranh) lấn chiếm đất. Bà Tr, ông M đã nhiều lần gặp bà X yêu cầu trả lại đất nhưng bà X không đồng ý.

Tại đơn khởi kiện, bà Tr, ông M yêu cầu bà X, ông C trả lại diện tích đất 157m^2 nhưng qua kết quả đo đạc đất tranh chấp thì bà Tr, ông M thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu bà N.T.X và người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông L.Q.C trả lại diện tích đất là 94,3m^2 đất nông nghiệp (theo Mảnh trích đo địa chính ngày 21/7/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Xuyên Mộc) thuộc thửa đất số 71, tờ bản đồ 18 (nay là thửa 94 tờ bản đồ 138), xã H2, huyện Xuyên Mộc.

- Nguyên đơn ông T.V.M trình bày: Đồng ý với ý kiến và yêu cầu của bà Tr, không bổ sung gì thêm.

- Quá trình tố tụng giải quyết vụ án, bị đơn bà N.T.X đồng thời là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông L.Q.C trình bày: Nguồn gốc đất tranh chấp với bà Tr, ông M do vợ chồng bà X, ông C mua của ông T.V (hiện nay đã định cư tại Mỹ, không rõ họ tên, địa chỉ) vào năm 1991 với diện tích hơn 4.000m^2, hai bên có làm giấy tay mua bán đất nhưng đã thất lạc, đất có tứ cận phía đông giáp đất bà Tr, phía tây giáp đất bà C1, phía nam giáp đất ông V1 và phía bắc giáp đất bà L1. Khi mua bán đất, ông V1 và bà X, ông C có đo đạc, bàn giao đất, ranh mốc trên thực tế cho nhau nhưng không làm biên bản, không ai chứng kiến, ông V1 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông C, bà X sử dụng đất đến ngày 17/5/1999 thì được UBND huyện Xuyên Mộc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 72, tờ bản đồ 18 (nay là thửa 88 tờ bản đồ 138), xã H2 diện tích 4.163m^2, ngày 12/9/2014 được số hóa theo bản đồ năm 2005 là 4.214m^2. Năm 2000 bà C1 cho vợ chồng con trai là ông N.N.Q2 và bà N.T.Ch sử dụng đất giáp ranh với đất của bà X, ông C. Quá trình sử dụng đất bà Ch là người trồng hàng dâm bụt để làm ranh giới đất giữa bà C1 và bà X, ông C. Năm 2014 - 2015 bà X, ông C có trồng các trụ rào lưới B40 kế hàng rào dâm bụt cách chân hàng rào 20cm. Từ năm 2000 đến nay gia đình bà X canh tác và sử dụng đất ổn định, bà C1 không có ý kiến hay tranh chấp gì về hàng rào do bà Ch trồng, chỉ sau khi bà Tr, ông M nhận chuyển nhượng đất của bà C1 mới cho rằng bà X, ông C sử dụng đất lấn chiếm của bà Tr, ông M.

Bà X khẳng định đã sử dụng đất ổn định từ năm 1991 đến nay, không lấn chiếm đất của bà Tr, ông M. Bà X và các thừa kế của ông C không đồng ý trả lại diện tích

đất 94,3m^2 thuộc thửa 71 tờ bản đồ 18 (nay là thửa 94 tờ bản đồ 138) xã H2 theo yêu cầu của bà Tr, ông M.

Theo mảnh trích đo địa chính ngày 21/7/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Xuyên Mộc thì bà Tr, ông M có chỉ ranh đo đạc đất tranh chấp qua phần đất của gia đình bà X là 52m^2 thuộc thửa 72 tờ bản đồ 18 (nay là thửa 88, tờ bản đồ 138) xã H2 thì bà X không yêu cầu gì đối với diện tích đất này vì trên thực tế diện tích đất này gia đình bà X đang sử dụng từ trước đến nay.

Ông L.Q.C chết ngày 24/7/2022, ông C và bà X là vợ chồng, có 06 con chung là L.T.Tr1, L.Q.Th1, L.T.T.H, L.Q.M1, L.Q.T1 và L.Q.Đ, cha mẹ ông C chết trước ông C, ông C không có con nuôi, con riêng.

- Quá trình tố tụng giải quyết vụ án, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của L.T.Tr1, L.Q.Th1, L.T.T.H, L.Q.M1, L.Q.T1 và L.Q.Đ trình bày: Bà Tr, ông Th1, bà H, ông M1, ông T1, ông Đ đồng ý với ý kiến của bà N.T.X, khẳng định sử dụng thửa đất số 72, tờ bản đồ 18 (nay là thửa 88 tờ bản đồ 138), xã H2 ổn định từ năm 1991 đến nay, không lấn chiếm đất của bà Tr, ông M nên không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Quá trình tố tụng giải quyết vụ án, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà N.T.C1 trình bày: Nguồn gốc thửa đất số 71, tờ bản đồ 18, xã H2 (nay là thửa 94 tờ bản đồ 138 xã H2) do bà C1 khai hoang vào năm 1981, sử dụng đến ngày 20/4/1998 thì được UBND huyện Xuyên Mộc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 149309 với diện tích 4.596m^2 (có 300m^2 đất thổ cư), ngày 12/9/2019 được điều chỉnh diện tích theo bản đồ số hóa năm 2005 là 4.352m^2. Ngày 13/9/2019 bà C1 ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ thửa 71, tờ bản đồ 18, xã H2 cho vợ chồng bà L.T.T.Tr, ông T.V.M, ngày 30/9/2019 bà Tr, ông M được chỉnh lý trên trên Tr tư giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 1998 bà C1 cho vợ chồng con trai là ông N.N.Q1, bà N.T.Ch mượn đất giáp ranh với đất bà X, ông C ở tạm, giữa đất bà C1 và đất bà X, ông C không có ranh giới. Năm 2000 bà C1 bán đất cho Công ty cầu đường để khai thác đất làm đường giao thông, bà C1 và ông Q1, bà Ch cùng đi nơi khác sinh sống (cùng trong xã H2, huyện Xuyên Mộc), thỉnh thoảng về trông coi, thăm nom đất. Bà C1 khẳng định hàng dâm bụt trên đất tranh chấp không phải do bà C1 trồng, bà Ch cho rằng là người trồng hàng rào dâm bụt này nhưng bà C1 hoàn toàn không biết bà Ch trồng từ thời gian nào vì không báo cho bà C1, không được sự đồng ý của bà C1, do vậy không thể khẳng định ranh giới đất của bà C1 và bà X, ông C theo hàng dâm bụt này. Khi chuyển nhượng đất cho bà Tr, ông M, bà C1 không chỉ ranh đất trên thực tế vì từ năm 1981 đến nay giữa đất bà X, ông C và đất bà C1 không có hàng rào hay ranh giới đất mà Nhà nước cấp cho mỗi hộ diện tích đất bao nhiêu thì sử dụng bấy nhiêu.

Hiện nay xảy ra tranh chấp đất giữa bà Tr, ông M và bà X, người thừa kế của ông C thì bà C1 yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà X và người thừa kế của ông C phải trả lại diện tích đất 94,3m^2 thuộc thửa 71, tờ bản đồ 18, xã H2 (nay là thửa 94 tờ bản đồ 138) cho bà Tr, ông M.

- Quá trình tố tụng giải quyết vụ án, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông N.N.Tr2 trình bày: Ông Tr2 là con ruột bà N.T.C1. Nguồn gốc đất số 71, tờ bản đồ 18, xã H2 do bà C1 khai hoang vào năm 1981. Năm 1992 bà C1 cho ông Tr2 mượn

đất để đào lò đốt than (phần đất này gồm cả phần đất các bên đang tranh chấp), giữa đất bà C1 và đất bà X, ông C không làm ranh giới đất mà hai bên chỉ trồng điều và tự biết đất của ai người đó sử dụng. Đến năm 1998 ông Tr2 không sử dụng lò đốt than nữa nên trả lại đất cho bà C1, sau đó bà C1 cho cho vợ chồng anh ruột là ông N.N.Q1 (chết) và bà N.T.Ch sử dụng, ông Q1 và bà Chsử dụng đất và có trồng cây gì trên đất hay không thì ông Tr2 không biết. Cũng năm 1998 bà C1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sử dụng ổn định, không tranh chấp, đến năm 2019 thì chuyển nhượng hết diện tích đất 4.352m^2 thửa 71, tờ bản đồ 18, xã H2 cho bà L.T.T.Tr, ông T.V.M, khi chuyển nhượng đất hai bên không đo đạc đất mà chỉ chuyển nhượng trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó bà Tr, ông M kiểm tra lại đất mới phát hiện thiếu đất và phần đất còn thiếu do ông C, bà X đang sử dụng. Hiện nay xảy ra tranh chấp đất giữa hai bên, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

- Quá trình tố tụng giải quyết vụ án, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông N.N.Th2 trình bày: Ông Th2 là con ruột bà N.T.C1. Nguồn gốc thửa đất 71, tờ bản đồ 18, xã H2 do bà C1 khai hoang vào năm 1981. Năm 1992 bà C1 cho ông Tr2 mượn đất để đào lò đốt củi lấy than (phần đất này gồm cả phần các bên đang tranh chấp), giữa đất bà C1 và đất bà X, ông C không làm ranh giới đất mà hai bên gia đình chỉ trồng điều và tự biết đất của ai người đó sử dụng. Đến năm 1998 ông Tr2 không sử dụng lò đốt than nữa nên trả lại đất cho bà C1, sau đó bà C1 cho cho vợ chồng anh ruột là ông N.N.Q1 (chết) và bà N.T.Ch sử dụng, ông Q1 và bà Ch sử dụng đất và có trồng trọt gì trên đất hay không thì ông Th2 không biết. Cũng năm 1998 bà C1 được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sử dụng ổn định, không tranh chấp với ai, đến năm 2019 thì chuyển nhượng hết diện tích đất 4.352m^2 thửa 71, tờ bản đồ 18 (nay là thửa 94 tờ bản đồ 138) xã H2 cho bà L.T.T.Tr, ông T.V.M, khi chuyển nhượng đất hai bên không đo đạc đất mà chỉ chuyển nhượng trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó bà Tr và ông M kiểm tra lại đất mới phát hiện đất còn thiếu nằm bên đất ông C, bà X đang sử dụng. Hiện nay xảy ra tranh chấp đất giữa hai bên, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

- Người làm chứng ông Đ.Tr3 trình bày: Ông Tr3là trưởng ấp 3, xã H2, huyện Xuyên Mộc từ năm 1994 đến nay. Về nguồn gốc đất tranh chấp trong vụ án trên do UBND huyện Xuyên Mộc cấp cho bà N.T.C1 vào năm 1998, sau đó bà C1 chuyển nhượng đất cho bà L.T.T.Tr và ông T.V.M, việc chuyển nhượng đất giữa hai bên và quá trình sử dụng đất tranh chấp ông Tr3 không nắm được. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

- Người làm chứng bà N.T.Ch trình bày: Bà Ch là con dâu bà N.T.C1, chồng bà Chlà ông N.N.Q1 (chết năm 2017) là con ruột bà C1. Vào năm 1998 bà Ch và ông Q1 cưới nhau, sau khi cưới về bà Ch và ông Q1 được bà C1 cho mượn 2.000m^2 đất để ở (trong đó có phần đất hiện nay các bên đang tranh chấp), cũng năm 1998 bà Ch có trồng hàng rào dâm bụt kéo thẳng từ mặt tiền thửa đất đến cuối đất để làm ranh giới giữa đất bà C1 và đất ông C, bà X, khi trồng hàng rào dâm bụt không có mặt bà C1 nhưng bà Ch có báo cho bà C1 biết, bà C1 không có ý kiến gì, không ai chứng kiến. Dựa vào hàng rào dâm bụt bà Ch trồng, bà C1 và gia đình ông C, bà X sử dụng đất ổn định từ năm 1998 cho đến năm 2000 thì bà C1 bán đất cho công ty cầu đường để múc đất làm đường nên bà C1 và bà Ch, ông Q1 chuyển đi nơi khác sinh sống. Hiện nay vẫn còn một phần hàng rào dâm bụt trên đất. Bà Ch xác nhận diện tích đất tranh chấp

94,3m^2 thuộc thửa 71 tờ bản đồ 18 (nay là thửa 94 tờ bản đồ 138), xã H2 là đất của ông C, bà X sử dụng ổn định từ năm 1998 cho đến nay.

- Người làm chứng bà N.T.K.L trình bày: Bà L là người có đất giáp ranh với đất bà N.T.C1 từ năm 1982, không có quan hệ gì với nguyên đơn và bị đơn. Về nguồn gốc đất của bà C1 do bà C1 khai hoang vào năm 1981, bà C1 sử dụng đất đến năm 2000 thì bán cho Công ty cầu đường, ranh đất của bà C1 và đất bà X, ông C là hàng rào dâm bụt do bà Ch trồng năm 1998, khi bà Ch trồng hàng rào dâm bụt không biết bà C1 có mặt hay không và có được sự đồng ý của bà C1 hay không thì bà L không biết. Bà C1 và bà X, ông C sử dụng đất ổn định, không có tranh chấp gì với nhau, đến nay bà Tr, ông M là người nhận chuyển nhượng đất lại của bà C1 mới xảy ra tranh chấp với bà X, ông C. Bà L xác định diện tích đất tranh chấp 94,3m^2 thuộc thửa 71, tờ bản đồ 18 (nay là thửa 94 tờ bản đồ 138) xã H2 là đất của ông C, bà X sử dụng ổn định từ trước đến nay.

- Người làm chứng ông N.N.Q trình bày: Ông Q là con ruột bà N.T.C1, không có quan hệ với nguyên đơn và bị đơn. Nguồn gốc thửa đất 71, tờ bản đồ 18 diện tích 4.596m^2 (nay là thửa 94 tờ bản đồ 138 diện tích 4.352m^2) xã H2 do bà C1 khai hoang vào năm 1981. Năm 1998 bà C1 cho vợ chồng ông N.N.Q1 và bà N.T.Ch mượn đất giáp ranh với đất bà X, ông C để ở. Trong quá trình sử dụng đất giữa đất bà C1 và bà X, ông C có một hàng rào dâm bụt do bà Ch trồng nhưng không biết trồng từ thời gian nào và bà C1 có đồng ý hay không. Từ năm 2000 bà C1 bán một phần đất cho Công ty cầu đường múc đất làm đường nên bà C1 đã đi nơi khác sinh sống, đến năm 2019 bà C1 chuyển nhượng đất cho bà Tr, ông M, hiện nay xảy ra tranh chấp đất với bà X, ông C. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

- Tại bản án dân sự sơ thẩm số 05/2023/DS-ST ngày 11/01/2023 của Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa– Vũng Tàu đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà L.T.T.Tr, ông T.V.M đối với bị đơn bà N.T.X và các người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông L.Q.C là bà N.T.X, bà L.T.Tr1, L.Q.Th1, L.T.T.H, L.Q.M1, L.Q.T1 và L.Q.Đ về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất".

Buộc bà N.T.X và các người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông L.Q.C là bà L.T.Tr1, L.Q.Th1, L.T.T.H, L.Q.M1, L.Q.T1 và L.Q.Đ phải trả lại diện tích đất 94,3m^2 (đất nông nghiệp) thuộc thửa 71, tờ bản đồ 18 (nay là thửa 94 tờ bản đồ 138) xã H2, huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu (thuộc một phần Lô B theo Mảnh trích đo địa chính ngày 21/7/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Xuyên Mộc) và tháo dỡ toàn bộ tài sản trên đất để trả lại đất cho bà L.T.T.Tr, ông T.V.M; (Có mảnh trích đo địa chính ngày 21/7/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Xuyên Mộc kèm theo).

Về chi phí tháo dỡ tài sản trên đất tranh chấp do bà N.T.X và các người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông L.Q.C chịu.

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

- Ngày 17/01/2023 bà N.T.X, L.T.Tr1, L.Q.Th1, L.T.T.H, L.Q.M1, L.Q.T1 và L.Q.Đ kháng cáo bản án sơ thẩm. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết: Hủy bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và không cung cấp tài liệu, chứng cứ mới.

- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến: Bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Kháng cáo của bà N.T.X, L.T.Tr1, L.Q.Th1, L.T.T.H, L.Q.M1, L.Q.T1 và L.Q.Đ là không có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo. Giữ nguyên 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] Theo mảnh trích đo địa chính ngày 21/7/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Xuyên Mộc xác định diện tích đất tranh chấp 94,3m^2 thuộc một phần thửa số 71, tờ bản đồ 18 (nay là thửa 94 tờ bản đồ 138) xã H2, huyện Xuyên Mộc. Nguồn gốc đất tranh chấp do UBND huyện Xuyên Mộc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 149309 ngày 20/4/1998 cho bà N.T.C1 với diện tích 4.596m^2 (có 300m^2 đất thổ cư), ngày 12/9/2019 bà C1 được chỉnh lý lại diện tích đất theo bản đồ số hóa năm 2005 là 4.352m^2 (có 300m^2 đất thổ cư) thửa 71, tờ bản đồ 18 (nay là thửa 94 tờ bản đồ 138) xã H2. Ngày 13/9/2019 bà Tr, ông M nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà C1 và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Xuyên Mộc chỉnh lý biến động sang tên quyền sử dụng đất cho bà Tr, ông M ngày 30/9/2019 trong đó có diện tích đất đang tranh chấp.

Đối với thửa đất số 72, tờ bản đồ 18 (nay là thửa 88 tờ bản đồ 138), xã H2, theo bị đơn có nguồn gốc do bà N.T.X, ông L.Q.C mua của ông T.V vào năm 1991 diện tích hơn 4000m^2 nhưng bà X và người người thừa kế của ông C không cung cấp được giấy mua bán đất, họ tên, địa chỉ của ông Vinh, khi bàn giao đất, ranh mốc thửa đất cũng không lập biên bản, không có người làm chứng, tại thời điểm chuyển nhượng đất cho ông C, bà X thì ông V chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến năm 1999 hộ ông L.Q.C được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 4.163m^2, được cấp giấy sau bà N.T.C1 01 năm, theo xác nhận của bị đơn đến năm 1998 bà Ch là con dâu bà C1 mới trồng hàng rào dâm bụt làm ranh giới đất giữa hai bên.

Qua xem xét, thẩm định tại chỗ đất tranh chấp, thể hiện có 01 hàng rào lưới B40 dài khoảng 50m trên diện tích đất tranh chấp do gia đình bà X đang sử dụng, theo bị đơn hàng rào làm năm 2014, có hàng cây dâm bụt khoảng 5m giáp hàng rào từ mặt tiền đường kéo vào phía trong, qua xác minh địa phương không nắm được gia đình bà X sử dụng đất tranh chấp từ thời gian nào. Theo bị đơn, hàng dâm bụt trên đất tranh chấp do bà Ch con dâu bà C1 trồng từ năm 1998 và hai bên gia đình sử dụng đất ổn định cho đến nay. Theo bà N.T.C1, năm 1998 - 2000 bà C1 có cho vợ chồng con trai là ông N.T.Q1, bà N.TCh sống tạm trên phần đất giáp ranh với đất bà X, ông C, đất hai bên không có hàng rào, ranh mốc, quá trình sử dụng đất bà Chcho rằng năm 1998 đã trồng hàng dâm bụt để làm ranh giới đất giữa bà C1 và ông C, bà X thì bà C1

khẳng định bà là chủ sử dụng đất nhưng khi trồng hàng dâm bụt lại không có mặt bà, không được bà Ch thông báo và không được sự đồng ý của bà C1, bà C1 cũng không biết ai trồng hàng cây dâm bụt này. Từ năm 2000 bà C1 thỉnh thoảng về trông coi đất cũng không thấy hàng dâm bụt này. Trong quá trình làm việc tại Tòa án, bà Ch xác nhận khi trồng hàng rào không có mặt bà C1 nhưng có báo cho bà C1 biết, tuy nhiên bà C1 không thừa nhận.

Theo người làm chứng là bà N.T.K.L và ông N.N.Q thì hàng cây dâm bụt do bà N.T.Ch trồng, tuy nhiên bà L và ông Q không biết khi trồng hàng dâm bụt có mặt bà C1 và bà Ch có báo cho bà C1 biết hay không. Do đó ý kiến của bà Ch, bà L cho rằng đất tranh chấp là của bà X, ông C là không có căn cứ.

Qua tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án và kết quả đo đạc tại mảnh trích đo địa chính ngày 21/7/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Xuyên Mộc thì thửa đất số 72, tờ bản đồ 18, xã H2, huyện Xuyên Mộc của bà X, ông C được chỉnh lý theo bản đồ số hóa năm 2005 với diện tích là 4.214m^2 nhưng hiện nay theo kết quả đo đạc thì diện tích đất thửa 72, tờ bản đồ 18 gia đình bà X đang sử dụng là 4.289,4m^2 (gồm Lô A diện tích 4.237,4m^2 và một phần Lô B diện tích 52m^2), vượt quá 75,4m^2 so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nếu cộng cả phần diện tích đất đang tranh chấp 94,3m^2 thuộc thửa 71 thì diện tích đất vượt quá là 169,7m^2. Còn đối với thửa đất số 71, tờ bản đồ 18 của bà Tr, ông M theo số liệu số hóa năm 2005 là 4.352m^2 nhưng theo kết quả đo đạc thì diện tích đất thửa 71, tờ bản đồ 18 bà Tr, ông M đang sử dụng là 4.248,9m^2 (gồm Lô D diện tích 4.173,1m^2 và Lô C diện tích 75,58m^2), thiếu 103,1m^2, nếu cộng cả phần diện tích đất đang tranh chấp 94,3m^2 thuộc thửa 71 thì diện tích đất vẫn còn thiếu 8,8m^2. Như vậy về thực tế thì gia đình bà X sử dụng diện tích đất dư so với diện tích được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng, còn diện tích đất bà Tr và ông M sử dụng là không đủ so với diện tích được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng.

Theo quy định tại Điều 175 Bộ luật dân sự thì ranh giới giữa các bất động sản liền kề được xác định theo thỏa thuận hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; ranh giới cũng có thể được xác định theo tập quán hoặc theo ranh giới đã tồn tại từ 30 năm trở lên mà không có tranh chấp.

Không có căn cứ xác định hàng rào hiện hữu do bị đơn xác lập là ranh giới giữa thửa đất 71 và thửa đất 72 được xác định theo thỏa thuận hoặc theo ranh giới đã tồn tại từ 30 năm trở lên mà không có tranh chấp. Do vậy ranh giới được xác định theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đất tranh chấp thuộc thửa 71, tờ bản đồ 18 (nay là thửa 94 tờ bản đồ 138) xã H2, huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Tr, ông M thuộc quyền sử dụng của bà Tr và ông M.

Từ phân tích, nhận định trên, có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà L.T.T.Tr và ông T.V.M đối với bị đơn bà N.T.X và người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông L.Q.C. Buộc bà N.T.X và người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông L.Q.C tháo dỡ toàn bộ tài sản trên đất để trả lại diện tích đất 94,3m^2 đất nông nghiệp thuộc thửa đất số 71, tờ bản đồ 18 (nay là thửa 94 tờ bản đồ 138), xã H2, huyện Xuyên Mộc (theo mảnh trích đo địa chính ngày 21/7/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Xuyên Mộc) cho bà L.T.T.Tr và ông T.V.M.

[2] Đối với diện tích đất 52m^2 thuộc thửa 72, tờ bản đồ 18 (nay là thửa 88 tờ bản đồ 138) xã H2, các đương sự không yêu cầu giải quyết nên không xem xét.

[3] Từ nhận định trên, không chấp nhận kháng cáo của bà N.T.X, bà L.T.Tr1, ông L.Q.Th1, bà L.T.T.H, ông L.Q.M1, ông L.Q.T1, ông L.Q.Đ. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[4] Chi phí đo vẽ, xem xét, thẩm định tại chỗ, sao lục chứng cứ và định giá tài sản tranh chấp là 6.685.000đ (sáu triệu sáu trăm tám mươi lăm nghìn đồng). Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu. Nguyên đơn bà Tr, ông M đã nộp tạm ứng nên bị đơn có nghĩa vụ hoàn trả lại cho nguyên đơn.

[5] Án phí dân sự sơ thẩm: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận toàn bộ nên nguyên đơn không phải chịu; bị đơn phải chịu án phí không có giá ngạch.

[6] Án phí dân sự phúc thẩm: Kháng cáo của bà N.T.X, bà N.T.X, bà L.T.Tr1, ông L.Q.Th1, bà L.T.T.H, ông L.Q.M1, ông L.Q.T1, ông L.Q.Đ không được chấp nhận nên bà X, bà T1r, ông Th1, bà H, ông M1, ông T1, ông Đ phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Không chấp nhận kháng cáo của bà N.T.X là bị đơn và là người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông C; bà N.T.X, bà N.T.X, bà L.T.Tr1, ông L.Q.Th1, bà L.T.T.H, ông L.Q.M1, ông L.Q.T1, ông L.Q.Đ. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 05/2023/DS-ST ngày 11/01/2023 của Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa– Vũng Tàu, như sau:

Căn cứ các Điều 147, 157, 165, 228, khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 166, 179 Luật Đất Đai năm 2013; Điều 175 Bộ luật dân sự; Điều 26, 27, 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 quy định về mức thu, miễm, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà L.T.T.Tr, ông T.V.M đối với bị đơn bà N.T.X và người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông L.Q.C là bà N.T.X, bà N.T.X, bà N.T.X, bà L.T.Tr1, ông L.Q.Th1, bà L.T.T.H, ông L.Q.M1, ông L.Q.T1, ông L.Q.Đ về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất".

Buộc bà N.T.X và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông L.Q.C là bà N.T.X, bà N.T.X, bà N.T.X, bà L.T.Tr1, ông L.Q.Th1, bà L.T.T.H, ông L.Q.M1, ông L.Q.T1, ông L.Q.Đ có nghĩa vụ: Tháo dỡ di dời toàn bộ tài sản trên diện tích đất 94,3m^2 thuộc thửa số 71, tờ bản đồ 18 (nay là thửa 94, tờ bản đồ 138) xã H2, huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (một phần Lô B - mảnh trích đo địa chính ngày 21/7/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Xuyên Mộc) và trả lại cho bà L.T.T.Tr và ông T.V.M diện tích đất 94,3m^2 (đất nông nghiệp) thuộc thửa số 71, tờ bản đồ 18 (nay là thửa 94, tờ bản đồ 138) xã H2, huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (một phần Lô B - mảnh trích đo địa chính ngày 21/7/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Xuyên Mộc).

2. Chi phí đo vẽ, xem xét, thẩm định tại chỗ, sao lục chứng cứ và định giá tài sản tranh chấp: Bà N.T.X và người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông L.Q.C

là bà N.T.X, bà N.T.X, bà N.T.X, bà L.T.Tr1, ông L.Q.Th1, bà L.T.T.H, ông L.Q.M1, ông L.Q.T1, ông L.Q.Đ phải liên đới hoàn trả cho bà L.T.T.Tr và ông T.V.M số tiền là 6.685.000đ (sáu triệu sáu trăm tám mươi lăm nghìn đồng).

3. 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.

4. Án phí dân sự sơ thẩm:

4.1. Bị đơn bà N.T.X và người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông L.Q.C là bà N.T.X, bà N.T.X, bà N.T.X, bà L.T.Tr1, ông L.Q.Th1, bà L.T.T.H, ông L.Q.M1, ông L.Q.T1, ông L.Q.Đ phải chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng).

4.2. Nguyên đơn bà L.T.T.Tr, ông T.V.M không phải chịu. Hoàn trả cho bà L.T.T.Tr, ông T.V.M tiền tạm ứng án phí là 500.000đ (năm trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0010820 ngày 21/02/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

5. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà N.T.X, bà N.T.X, bà N.T.X, bà L.T.Tr1, ông L.Q.Th1, bà L.T.T.H, ông L.Q.M1, ông L.Q.T1, ông L.Q.Đ phải chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng), trừ vào số tiền tạm ứng án phí là 300.000đ theo biên lai thu số 0011609 ngày 17/01/2023 của Chi cục thi hành án huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Đã nộp đủ.

6. Trường hợp bản án 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 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.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh BR-VT;
- TAND H.Xuyên Mộc;
- Chi cục THADS H.Xuyên Mộc;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trương Văn Tâm