

**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: 92/2023/DS-PT

Ngày 27 – 6 – 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 Xuân Long

Các Thẩm phán: Ông Trương Văn Tâm

Ông Đặng Văn Sử

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

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

Ngày 27 tháng 6 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 90/2023/TLPT-DS ngày 27-4-2023 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2023/DS-ST ngày 09-02-2023 của Tòa án nhân dân huyện Đất Đỏ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 114/2023/QĐ-PT ngày 09-6-2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

- Bà Phạm Đỗ Kim C, sinh năm 1978 (có mặt);

Địa chỉ: Khu phố T, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu.

- Ông Trần Văn T, sinh năm 1979 (có mặt);

Địa chỉ: Khu phố H, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu.

2. Bị đơn: Ông Huỳnh Thanh T1, sinh năm 1975 (có mặt) và bà Phạm Thị T2, sinh năm 1975 (có mặt);

Địa chỉ: Tổ X, đường T, khu phố T, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Địa chỉ: Khu trung tâm hành chính huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người đại diện theo pháp luật của UBND huyện Đất Đỏ: Ông Huỳnh Sơn T, chức vụ: Chủ tịch (vắng mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của UBND huyện Đất Đỏ: Ông Lê Minh T, chức vụ Phó Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Đ (vắng mặt).

4. Người làm chứng:

- Ông Nguyễn Văn A, địa chỉ: Tổ X, khu phố T, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt).

- Bà Nguyễn Thị Y, địa chỉ: Tổ X, khu phố T, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt).

- Ông Trần Văn T3, địa chỉ: Tổ X, khu phố T, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt).

- Ông Nguyễn Thành Đ, địa chỉ: Tổ X, khu phố T, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt).

- Ông Võ Văn L, địa chỉ: Tổ X, khu phố T, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt).

- Bà Phạm Thị H, địa chỉ: Tổ X, khu phố T, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt).

- Ông Huỳnh Văn B, địa chỉ: Tổ X, khu phố T, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt).

5. Người kháng cáo: Ông Huỳnh Thanh T1, sinh năm 1975 và bà Phạm Thị T2, sinh năm 1975; là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

[1] Tại đơn khởi kiện, bản khai, quá trình giải quyết tại Tòa án và tại phiên tòa nguyên đơn bà Phạm Đỗ Kim C và ông Trần Văn T trình bày:

Vợ chồng bà C ông T là chủ sử dụng đất thửa 11, tờ bản đồ số 169 diện tích 415,2 m², đường Tạ Văn Sáu, thị trấn Đất Đỏ, huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu được UBND huyện Đất Đỏ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 071393 ký ngày 19/6/2015. Nguồn gốc thửa đất này là do bà C ông T nhận chuyển nhượng của ông An năm 2004. Thời điểm năm 2015 ông T1 xây dựng hàng rào bà C ông T đã biết và nghĩ là xây đúng nên bà C ông T không nói gì, đến năm 2022, bà C ông T đo đạc để làm hồ sơ chuyển thổ cư thì mới phát hiện phần diện tích nguyên đơn được cấp Giấy thì bị đơn đang sử dụng. Khi đo đạc lại phần đất của bà C ông T thì mới phát hiện đất của bà C ông T bị mất diện tích là 35,2 m² vì ông T1 đã xây dựng hàng rào lấn sang đất của bà C ông T. Ngày 05/5/2022, hội đồng hòa giải đề nghị hai bên thỏa thuận lại ranh giới và đo đạc cắm mốc để xác định ranh giới. Vợ chồng bà C ông T không đồng ý theo ý kiến của hội đồng

hòa giải, vì bên ông T1 lấn chiếm đất chỗ nào thì phải trả lại đất chỗ ấy. Về phía ông T1 không đồng ý với ý kiến hòa giải của địa phương và không trả lại diện tích đất mà ông T1 bà T2 đang lấn chiếm, ông T1 bà T2 muốn sử dụng đất theo hiện trạng như hiện nay. Tại đơn khởi kiện, bà C ông T yêu cầu ông T1 bà T2 phải trả lại diện tích đất 35,2m² thuộc thửa đất 11, tờ bản đồ số 169 thị trấn Đất Đỏ. Tại phiên tòa bà C ông T yêu cầu Tòa án buộc ông Huỳnh Thanh T1 bà Phạm Thị T2 phải trả lại 34,9 m² diện tích đất thuộc thửa đất số 11, tờ bản đồ số 169 theo Mảnh trích đo địa chính số 669 – 2022 ngày 26/9/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đất Đỏ. Nguyên đơn đồng ý với kết quả đo vẽ và định giá, không có yêu cầu đo vẽ, định giá lại.

[2] Bị đơn - ông Huỳnh Thanh T1, bà Phạm Thị T2 trình bày:

Ông T1 bà T2 không lấn đất của bà C ông T. Nguồn gốc đất của ông T1 bà T2 đang sử dụng là của cha mẹ ông T1, lúc đó Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Dì ông T1 tên Nguyễn Thị Y đứng tên. Đến năm 2005 bà Y chuyển nhượng cho ông T1, ông T1 sử dụng đất với cha mẹ từ nhỏ mới sinh ra (Năm 1975) đến nay. Ranh hàng rào trước đây năm 1975 là cây duối, cây rừng. Đến năm 2011 thì ông T1 bà T2 xây nhà, năm 2015 xây hàng rào bằng gạch móng đá học lưới B40, hàng rào kiên cố. Lúc ông T1 bà T2 xây hàng rào thì hàng ranh cây duối vẫn còn bên phía đất của bà C ông T. Đến đầu năm 2022, bà C ông T cho mọc hàng ranh cây duối lên và bắt đầu tranh chấp với ông T1. Ông T1 bà T2 không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn. Bị đơn đồng ý với kết quả đo vẽ và định giá, không có yêu cầu đo vẽ, định giá lại.

[3] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND huyện Đ trình bày:

Tại công văn số 14765/UBND-PTNMT ngày 28/12/2022 của Ủy ban nhân dân huyện Đ xác định:

+ Nguồn gốc thửa đất số 4, tờ bản đồ 169, thị trấn Đất Đỏ có nguồn gốc nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị Y và ông Nguyễn Phước Tấn. Ngày 26/8/2005, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Đất Đỏ xác nhận trên trang tư Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 618200 ngày 12/5/2005 đối với diện tích 1410 m², thửa đất 554, tờ bản đồ số 10 cho ông Huỳnh Thanh T1 và bà Phạm Thị T2. Căn cứ hồ sơ cấp đổi vào năm 2011 của ông Huỳnh Thanh T1 ngày 24/3/2006. Ngày 03/5/2006, Phòng Tài nguyên và Môi trường xác nhận trên trang 4 Giấy chứng nhận số AB 618200 ngày 12/5/2005 cho ông T1 với nội dung đã tách thửa số 554, tờ bản đồ số 10 thành thửa đất số 97 diện tích 685,5 m² thành thửa 972 diện tích 321 m². Diện tích còn lại sử dụng tiếp 403,5 m² (100 m² ONT và 303,5 m² CLN) là đúng quy định pháp luật. Căn cứ hồ sơ cấp đổi vào năm 2011 của ông T1 bà T2, UBND huyện cấp đổi Giấy chứng nhận số AB 618200 ngày 12/5/2005 thành Giấy chứng nhận số BE 116451 ngày 07/7/2011 đối với thửa đất số 4, tờ bản đồ 169, thị trấn Đất Đỏ, diện tích 514,2 m² là đúng quy định pháp luật.

+ Thửa đất số 11, tờ bản đồ số 169 thị trấn Đất Đỏ có nguồn gốc nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn A, thể hiện tại Hợp đồng chuyển nhượng

quyền sử dụng đất được UBND xã Phước Thạnh (Nay là UBND thị trấn Đất Đỏ) xác nhận ngày 08/10/2004. Thửa đất số 11, tờ bản đồ số 169 thị trấn Đất Đỏ có nguồn gốc do bà Phạm Đỗ Kim C cấp đổi từ thửa đất số 539, tờ bản đồ số 10. Căn cứ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Nguyễn Văn A sang bà Phạm Đỗ Kim C được UBND xã Phước Thạnh (Nay là UBND thị trấn Đất Đỏ) xác nhận ngày 08/10/2004. UBND huyện Đất Đỏ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 408,4m², thửa đất số 539, tờ bản đồ số 10 cho bà Phạm Đỗ Kim C là đúng quy định pháp luật. Căn cứ hồ sơ cấp đổi vào năm 2015 của bà Phạm Đỗ Kim C cùng ông Trần Văn T, UBND huyện cấp đổi Giấy chứng nhận số U 450486 ngày 15/11/2004 thành Giấy chứng nhận số BX 071393 ngày 19/6/2015 đối với thửa đất số 11, tờ bản đồ số 169 thị trấn Đất Đỏ, diện tích 456,5 m² là đúng theo quy định pháp luật.

[4] Người làm chứng trình bày:

- Ông Nguyễn Văn A: Ông A xác nhận là người chuyển nhượng đất cho bà C, ông T thửa đất có chiều ngang mặt tiền là 10.30 m, chiều ngang phía đuôi đất là 12 m. Ranh giới đất giữa gia đình ông A và gia đình ông T1 trước đây là hàng cây duối. Hàng cây duối này đã bị bà C, ông T bứng đi từ năm 2020 - 2021. Vợ chồng ông A không có chuyển nhượng đất thêm cho vợ chồng bà C nữa.

- Bà Nguyễn Thị Y, ông Trần Văn T3, ông Huỳnh Văn B, bà Phạm Thị H cùng xác nhận: Ranh giới đất giữa gia đình bà C và gia đình ông T1 trước đây là hàng cây duối, năm 2011 thì gia đình ông T1 làm nhà cấp 4 để ở; năm 2015, khi xây dựng tường rào thì gia đình ông T1 xây phía trong của hàng duối và hàng duối này thì đã bị gia đình bà C bứng đi nơi khác vào khoảng năm 2021.

- Ông Nguyễn Thành Đ xác nhận: Năm 2011, ông Đ là người xây dựng nhà cấp 4 cho ông T1, khi xây thì có chừa đất cách hàng cây duối ra.

- Ông Võ Văn L xác nhận: Năm 2015, ông L xây tường rào làm ranh giới giữa đất của nhà ông T1 với nhà bà C. Khi xây dựng thì ranh giới hai thửa đất đã rõ ràng, có hàng duối to làm ranh.

[5] Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2023/DS-ST ngày 09-02-2023 của Tòa án nhân dân huyện Đất Đỏ đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Đỗ Kim C, ông Trần Văn T đối với ông Huỳnh Thanh T1, bà Phạm Thị T2 về việc bà C ông T yêu cầu ông T1 bà T2 trả lại cho bà C ông T quyền sử dụng đất diện tích là 34,9 m².

2. Công nhận cho ông Huỳnh Thanh T1, bà Phạm Thị T2 được quyền sử dụng đất có diện tích 34,9 m² theo thứ tự điểm tọa độ 7, A, B, C, 10, 11, 7 thuộc thửa 11, tờ bản đồ số 169, thị trấn Đất Đỏ, huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu (Theo Mảnh trích đo địa chính số 669 – 2022 ngày 26/9/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu).

3. Buộc ông Huỳnh Thanh T1, bà Phạm Thị T2 phải thanh toán giá trị quyền sử dụng đất được công nhận cho bà Phạm Đỗ Kim C, ông Trần Văn T số tiền là 523.500.000 đồng (Năm trăm hai mươi ba triệu năm trăm ngàn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 Bộ luật Dân sự năm 2015.

4. Ông Huỳnh Thanh T1, bà Phạm Thị T2 có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan chuyên môn chỉnh lý lại thửa đất theo Bản án của Tòa án để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

Buộc bà Phạm Đỗ Kim C, ông Trần Văn T phải có nghĩa vụ nộp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để điều chỉnh lại diện tích đất giảm 34,9 m² theo Bản án.

Đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Phạm Đỗ Kim C, ông Trần Văn T, cơ quan chuyên môn có nghĩa vụ chỉnh lý giảm 34,9 m² theo Bản án.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, tiền án phí và quyền kháng cáo của các bên đương sự theo quy định của pháp luật.

[6] Nội dung kháng cáo:

Ngày 22-02-2023, Tòa án nhân dân huyện Đất Đỏ nhận được đơn kháng cáo của bị đơn ông Huỳnh Thanh T1 và bà Phạm Thị T2 có nội dung kháng cáo toàn bộ bản án để yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa toàn bộ bản án sơ thẩm; theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[7] Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, người kháng cáo vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các bên đương sự không thỏa thuận được việc giải quyết vụ án và không cung cấp tài liệu, chứng cứ mới.

[8] Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Quá trình thụ lý, giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán, thành viên Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của ông Huỳnh Thanh T1, bà Phạm Thị T2; căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa Bản án số 04/2023/DS-ST ngày 09/02/2023 của TAND huyện Đất Đỏ theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của kiểm sát viên; Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về tố tụng:

Đơn kháng cáo của ông Huỳnh Thanh T1, bà Phạm Thị T2 đảm bảo đúng thủ tục, nội dung và nộp trong thời hạn theo quy định tại các Điều 272, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự nên hợp lệ. Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận xem xét lại bản án sơ thẩm theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét nội dung kháng cáo của ông Huỳnh Thanh T1, bà Phạm Thị T2 thì thấy:

[2.1] Xác định diện tích đất tranh chấp:

Căn cứ vào yêu cầu của đương sự và Mệnh trích đo địa chính số 669-2022 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Đất Đỏ lập ngày 26-9-2022 có đủ cơ sở để xác định: Diện tích đất tranh chấp là 34,9 m² ký hiệu là Lô 2, có toạ độ là (7, A, B, C, 10, 11, 7) tọa lạc tại thị trấn Đất Đỏ, huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Căn cứ vào Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 16-9-2022 của Tòa án nhân dân huyện Đất Đỏ thì tài sản có trên đất tranh chấp gồm có: một phần diện tích của căn nhà cấp 4 của ông T1, bà T2 đang ở, có hàng rào móng đá trụ bê tông cao 1.60 m, lưới B40.

[2.2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn – bà C, ông T thì thấy:

[2.2.1] Xét chứng cứ có trong hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu thừa đất của nguyên đơn – bà C, ông T và của bị đơn – ông T1, bà T2 đang sử dụng thì thấy:

+ Về nguồn gốc đất của nguyên đơn - bà C, ông T:

Ngày 23/10/2003, UBND huyện Long Đất (nay là huyện Đất Đỏ) cấp GCNQSD cho ông Nguyễn Văn A diện tích đất 1.354 m² (ĐRM) thuộc thửa đất số 490, tờ bản đồ số 10, xã Phước Thạnh, huyện Long Đất. Quá trình sử dụng đất, ông An đã chuyển nhượng cho bà C diện tích đất 408,4 m² theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được UBND xã Phước Thạnh chứng thực ngày 08/10/2004. Ngày 15/11/2004, UBND huyện Đất Đỏ cấp GCNQSD đất số U 450486 cho bà C diện tích đất 408,4 m² (ĐRM) thuộc thửa 539, tờ bản đồ số 10, xã Phước Thạnh, huyện Đất Đỏ. Kèm theo hồ sơ cấp GCNQSD đất là Sơ đồ vị trí tỷ lệ 1/1000 ngày 22/10/2004 do Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường đo vẽ theo sự chỉ ranh của chủ sử dụng đất ông Nguyễn Văn A và theo yêu cầu của bà Phạm Đỗ Kim C thể hiện: Diện tích đất thửa 539/490 là 408,4 m² có tứ cận: Chiều ngang thửa đất tiếp giáp mặt tiền đường là 10.50m; chiều ngang phía đuôi đất là 12m; chiều dài thửa đất tiếp giáp với đất bà Y (tức đất của bị đơn) là 35.63m; chiều dài thửa đất tiếp giáp với đất còn lại của ông An là 37.17m.

+ Về nguồn gốc đất của bị đơn – ông T1, bà T2:

Ngày 12/5/2005, UBND huyện Đất Đỏ cấp GCNQSD đất số AB 618200 cho bà Nguyễn Thị Y diện tích đất 1.410 m² (200 m² đất ở, diện tích đất còn lại là trồng cây lâu năm) thuộc thửa 554, tờ bản đồ số 10 do tách thửa đất từ GCNQSD đất do UBND huyện Đất Đỏ cấp cho bà Y ngày 25/8/2004. Sau đó, bà Y đã

chuyển nhượng cho ông Huỳnh Thanh T1 và bà Phạm Thị T2 toàn bộ diện tích thửa đất 554/1.410 m² theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được UBND xã Phước Thạnh chứng thực ngày 30/6/2005 và đã được chỉnh lý sang tên cho ông T1, bà T2 trên GCNQSD đất AB 618200 đứng tên bà Y vào ngày 26/8/2005. Quá trình sử dụng đất, ngày 24/3/2006 ông T1 có đơn xin tách thửa 554 và đã được chỉnh lý trên GCNQSD đất số AB 618200 vào ngày 03/5/2006 nội dung: Đã tách thửa 554/1.410 m² thành các thửa 971/685,5 m², thửa 972/321 m²; diện tích sử dụng còn lại của thửa 554 là 403,5 m² (100 m² đất ở và 302,5 m² cây hàng năm) là phần diện tích đất giáp ranh với đất của nguyên đơn nay đang có tranh chấp.

Căn cứ vào Mảnh trích đo địa chính số 669 – 2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đất Đỏ ngày 26/9/2022 thì phần đất mà nguyên đơn – bà C, ông T đang sử dụng thực tế có tứ cận: Chiều ngang thửa đất tiếp giáp mặt tiền đường là 10.23 m; chiều ngang phía đuôi đất là 12.86 m.

Đối chiếu với Sơ đồ vị trí tỷ lệ 1/1000 ngày 22/10/2004 do Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường đo vẽ theo sự chỉ ranh của chủ sử dụng đất ông Nguyễn Văn A thửa 539/490 là 408,4 m² có tứ cận: Chiều ngang thửa đất tiếp giáp mặt tiền đường là 10.50m; chiều ngang phía đuôi đất là 12 m thì thửa đất mà nguyên đơn đang thực tế sử dụng có chiều ngang thửa đất tiếp giáp mặt tiền nhỏ hơn chiều ngang nhận chuyển nhượng (chiều ngang được cấp giấy CNQSD đất) là 10.50 m - 10.23 m = 0.27 m (là sai sót cho phép trong đo đạc); chiều ngang phía đuôi đất lớn hơn chiều ngang nhận chuyển nhượng (chiều ngang được cấp giấy CNQSD đất) là 12.86 m – 12 m = 0.86 m. Nếu tính cả diện tích đất thực tế mà nguyên đơn đang sử dụng + phần diện tích đất tranh chấp thì chiều ngang thửa đất tiếp giáp mặt tiền (10.23 m + 0,96 m) = 11.19 m (Lớn hơn chiều ngang chuyển nhượng (chiều ngang được cấp giấy CNQSD đất) là 11.19 m – 10.50 m = 0.69 m; chiều ngang phía đuôi đất lớn hơn (12.86 m + 0,56 m) là 13.42 m (Lớn hơn chiều ngang chuyển nhượng (chiều ngang được cấp giấy CNQSD đất) là 13.42 m – 12 m = 1.42 m.

Do đó, căn cứ vào hồ sơ chuyển nhượng năm 2004 và hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2004 thì không có cơ sở để xác định phần diện tích đất đang tranh chấp thuộc quyền sử dụng hợp pháp của nguyên đơn – bà C, ông T.

[2.2.2] Xét chứng cứ có trong hồ sơ đăng ký chỉnh lý, biến động thửa đất của nguyên đơn – bà C, ông T và của bị đơn – ông T1, bà T2 đang sử dụng thì thấy:

Ngày 15/5/2015, bà C có đơn xin cấp lại, cấp đổi GCNQSD đất do đo đạc lại bản đồ mới và gia hạn GCNQSD đất; theo đó diện tích đất xin thay đổi tăng từ 408,4 m² lên 456,5 m² (tăng 48,1 m²). Hồ sơ cấp đổi lại GCNQSD đất của bà C, ông T có Sơ đồ vị trí thửa đất tỷ lệ 1/500 ngày 05/5/2015 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thể hiện: Chiều ngang thửa đất tiếp giáp mặt tiền đường là 11.01m (tăng so với 10.50m là 0.51m); chiều ngang phía đuôi đất là 12.86 m (tăng so với 12m là 0.86m); chiều dài thửa đất tiếp giáp với đất bị đơn là 37.33 m (tăng so với 35.63m là 1.7m); chiều dài thửa đất còn lại là 39.68m (tăng so với

37.17m là 2.51m). UBND huyện Đất Đỏ đã cấp GCNQSD đất số BX 071393 cho bà Phạm Đỗ Kim C và ông Trần Văn T ngày 19/6/2015, thửa 11/456,5 m² tờ bản đồ số 169 với hình thể thửa đất được cấp GCNQSD đất theo Sơ đồ vị trí đo vẽ lại năm 2015. Như vậy, hình thể của thửa đất của nguyên đơn có sự thay đổi, tăng độ dài của tất cả các cạnh so với thời điểm cấp GCNQSD đất năm 2004. Năm 2019, nhà nước đã thu hồi diện tích 41,3 m² để xây dựng đường quy hoạch số 2 nên diện tích đất của ông T, bà C còn lại là 415,2 m².

Ngày 16/6/2011, ông Huỳnh Thanh T1 có đơn xin cấp lại, cấp đổi GCNQSD đất đối với thửa 554/403,5 m², tờ bản đồ số 10 thành thửa 04/514,2 m². Tại Biên bản đối chiếu, xác minh hiện trạng sử dụng đất ngày 02/6/2011 thể hiện thửa cũ 554/403,5 m² tờ bản đồ 10 thành thửa 4/514,2 m² tờ bản đồ 169, tăng 110,7 m². Tại biên bản xác minh đối chiếu thửa đất này cũng có chữ ký của các chủ sử dụng đất liền kề trong đó có bà Phạm Đỗ Kim C. Hồ sơ cấp đổi lại GCNQSD đất của ông T1, bà T2 có Sơ đồ vị trí thửa đất tỷ lệ 1/500 ngày 13/6/2011 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thể hiện: Chiều ngang thửa đất tiếp giáp với đường là 15.12m, chiều ngang cuối thửa đất là 12.17m; chiều dài tiếp giáp với thửa 11 (đất của nguyên đơn hiện nay là 37.33m) và chiều dài cạnh còn lại là 35.72m). UBND huyện Đất Đỏ đã cấp GCNQSD đất số BE 116451 cho ông T1, bà T2 ngày 07/7/2011; thửa 04/514,2 m² (100 m² đất ở, 414,2 m² cây lâu năm), tờ bản đồ số 169 thị trấn Đất Đỏ. Năm 2019, nhà nước đã thu hồi diện tích 55,7 m² để xây dựng đường quy hoạch số 2 nên diện tích đất của ông T1, bà T2 còn lại là 458,5 m².

Như vậy, bà C, ông T làm đơn cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2015 là sau thời điểm ông T1, bà T2 cấp đổi lại (năm 2011). Theo xác nhận của các đương sự thì căn nhà cấp 4 hiện bị đơn – ông T1, bà T2 đang sử dụng đã được bị đơn xây dựng trên phần đất đang tranh chấp hiện nay từ năm 2011 và xây dựng hàng rào trên đất vào năm 2015.

Mảnh trích đo địa chính số 669-2022 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Đất Đỏ lập ngày 26-9-2022 thể hiện: Hiện trạng sử dụng đất thửa số 04 của bị đơn có sự lệch ranh so với ranh bản đồ địa chính; đồng thời tại phần diện tích đất tranh chấp đã được bị đơn xây dựng nhà ở năm 2011 và xây dựng hàng rào trên đất vào năm 2015. Theo sơ đồ đo vẽ đất tranh chấp thì một phần bức tường nhà của bị đơn trùng với ranh hàng rào trên đất trong khi bị đơn xây dựng nhà trên đất thì nguyên đơn không có ý kiến gì. Tại phiên tòa, chính nguyên đơn – bà C, ông T cũng thừa nhận, khi gia đình bị đơn xây nhà và xây hàng rào thì cũng không phát hiện đất của nguyên đơn bị thiếu so với diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2015; chỉ đến năm 2020, khi làm hồ sơ chuyên mục đích thì được cán bộ địa chính cho biết là đất bị thiếu. Do đó, việc nguyên đơn được cấp đổi lại GCNQSD đất năm 2015 bao gồm cả phần diện tích đất tranh chấp được bị đơn xây dựng một phần nhà ở vào năm 2011 và tường rào vào năm 2015 là không đúng với hiện trạng sử dụng đất thực tế. Việc Ủy ban nhân dân huyện Đất Đỏ cho rằng trình tự thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình bà C vào năm 2015 đúng quy định của pháp luật là không phù hợp; dẫn đến khi lồng ghép ranh bản đồ đã chồng lấn sang căn nhà của

gia đình ông T1, bà T2 đang ở (nhà xây năm 2011) và chồng lẫn ranh sang tường rào gạch của gia đình ông T1, bà T2 xây dựng năm 2015.

Tòa án cấp sơ thẩm chỉ dựa trên ranh địa chính trong hồ sơ biến động, mà không xem xét đến hiện trạng sử dụng đất và việc điều chỉnh ranh địa chính có phù hợp với hiện trạng sử dụng đất hay không nhưng đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không phù hợp.

Tại phiên tòa, bà C, ông T cho rằng ngoài diện tích đất được cấp năm 2004, thì bà C, ông T có mua thêm của ông Nguyễn Văn A diện tích đất có chiều ngang khoảng 0,5 m. Tuy nhiên, bà C, ông T không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh có việc mua thêm 0,5 m đất của ông A. Tại phiên tòa ông A khẳng định chỉ chuyển nhượng đất cho bà C, ông T một lần, chiều ngang 10.30 m, chiều dài 12 m, không có chuyển nhượng thêm 0,5 m đất chiều ngang cho gia đình bà C, nên ý kiến của bà C, ông T là không có căn cứ.

Do Ủy ban nhân dân huyện Đất Đỏ cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình bà C vào năm 2015 không phù hợp với thực tế sử dụng đất nên không làm cơ sở để xác định phần diện tích đất đang tranh chấp thuộc quyền sử dụng hợp pháp của nguyên đơn – bà C, ông T.

Từ những phân tích và nhận định trên, có đủ cơ sở để xác định bà C, ông T khởi kiện yêu cầu ông T1, bà T2 phải giao trả lại diện tích đất tranh chấp là 34,9 m² ký hiệu là Lô 2, có tọa độ là (7, A, B, C, 10, 11, 7) tọa lạc tại thị trấn Đất Đỏ, huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu theo Mảnh trích đo địa chính số 669-2022 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Đất Đỏ lập ngày 26-9-2022 là không có căn cứ nên không được chấp nhận. Do đó, Hội đồng xét xử có đủ cơ sở để chấp nhận kháng cáo của bị đơn, sửa án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[3] Về chi phí tố tụng:

Do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận nên bà C, ông T phải chịu chi phí tố tụng 4.877.085 đồng; bà C, ông T đã nộp đủ.

[4] Về án phí:

Do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận nên nguyên đơn – bà C, ông T phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Do yêu cầu kháng cáo được chấp nhận nên ông T1, bà T2 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng Dân sự,

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Huỳnh Thanh T1, bà Phạm Thị T2;

Sửa toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 04/2023/DS-ST ngày 09-02-2023 của Tòa án nhân dân huyện Đất Đỏ; cụ thể như sau:

Áp dụng: Điều 166, 203 Luật Đất đai 2013; Điều 26, 27, 29 Nghị quyết 326/2016/NQ-UBTNQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Đỗ Kim C, ông Trần Văn T đối với ông Huỳnh Thanh T1, bà Phạm Thị T2 về việc: “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

2. Ranh giới giữa thửa đất số 11 và thửa đất số 04, tờ bản đồ số 169 tọa lạc tại thị trấn Đất Đỏ, huyện Đất Đỏ được xác định từ điểm (A, B, C, 10) thể hiện trên Mảnh trích đo địa chính số 669-2022 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Đất Đỏ lập ngày 26-9-2022.

Các đương sự được quyền liên hệ tới cơ quan nhà nước có thẩm quyền để cập nhật biến động, chỉnh lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho thửa đất số 11 và thửa đất số 04, tờ bản đồ số 169 tọa lạc tại thị trấn Đất Đỏ, huyện Đất Đỏ theo quy định của pháp luật về đất đai.

3. Về chi phí tố tụng: Bà Phạm Đỗ Kim C, ông Trần Văn T đã nộp đủ.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Phạm Đỗ Kim C, ông Trần Văn T phải nộp 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm; nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0009823 ngày 06-6-2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Bà C, ông T đã nộp đủ.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Hoàn trả lại cho ông Huỳnh Thanh T1, bà Phạm Thị T2 số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0010154 ngày 22-02-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

6. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu Thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

(Kèm theo là Mảnh trích đo địa chính số 669-2022 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Đất Đỏ lập ngày 26-9-2022).

Nơi nhận:

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

- VKSND tỉnh BR-VT;
- TAND huyện Đất Đỏ;
- Chi cục THADS huyện Đất Đỏ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Cao Xuân Long