

Bản án số 63/2018/DS-PT

Ngày 14 - 8 - 2018

V/v “T/c quyền sử dụng đất”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ 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 Đoàn Ngọc Thiện

Các thẩm phán:

Ông Nguyễn Minh Châu

Bà Nguyễn Thị Phương Bắc

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Lương Thị Vân Anh, Cán bộ 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 Lê Văn Thiên, Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 8 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 175/2017/TLPT-DS ngày 18/12/2017 về “Tranh chấp quyền sử dụng đất”;

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 61/2017/DSST ngày 12/10/2017 của Tòa án nhân dân huyện X bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 08/2018/QĐPT-DS ngày 05/01/2018; Quyết định hoãn phiên tòa số 07/2018/QĐPT-DS ngày 29/01/2018; Quyết định tạm đình chỉ số 02/2018/QĐPT-DS ngày 28/02/2018; Thông báo mở lại phiên tòa số 78/2018/QĐPT-DS ngày 27/7/2018; Quyết định thay đổi người tiến hành tố tụng số 44/2018/QĐPT-DS ngày 07/8/2018; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 86/2018/QĐPT-DS ngày 09/8/2018; Quyết định thay đổi người tiến hành tố tụng số 48/2018/QĐPT-DS ngày 13/8/2018, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông PTH, sinh năm 1977.

Địa chỉ: Số 361, thôn TS, xã SN, huyện CĐ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:

Luật sư Vũ Anh Thao, Văn phòng Luật sư họ Vũ - Thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (có mặt).

- *Bị đơn:* Bà NTH, sinh năm 1965 (có mặt).

Địa chỉ: Tổ 3, ấp 5, xã TT, H.X, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu

Người đại diện hợp pháp: Ông NĐB, sinh năm 1980.

Địa chỉ: Số 40/1 đường TN, Phường BA, Quận H, thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Ông VKB, sinh năm 1964 (chồng bà NTH, có mặt)

2. Bà VTTL, sinh năm 1979 (vợ ông PTH, xin vắng mặt)

3. Bà NNN, sinh năm 1972 (xin vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp MT, xã MX, huyện X.

- *Người làm chứng:* Ông NSL, bà VTXM, ông TMT, bà NTN, bà VTU và ông PVH.

(ông NSL có mặt, những người còn lại xin vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông PTH trình bày:*

Năm 2011, Ông nhận chuyển nhượng của ông TMT diện tích đất 210m² (10m x 21m) thuộc thửa 374, tờ bản đồ 23, tọa lạc tại ấp MT, xã MX, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu và đã được ông TMT chỉ cho 04 cọc mốc ranh giới của thửa đất. Toàn bộ tiền mua đất là của Ông, không liên quan đến vợ là bà VTTL. Trong quá trình chuyển nhượng, Ông có đo lại diện tích đất của thửa 374 theo 04 cọc mốc do ông TMT chỉ thì thấy đủ diện tích 210m², nên không yêu cầu những người sử dụng đất ở xung quanh ký giáp ranh.

Ngày 25/3/2011, Ông được UBND huyện X cấp GCNQSD đất số BD 692628 đối với diện tích đất 210m² của thửa 374.

Khoảng tháng 10/2014, khi làm thủ tục tách thửa thì phát hiện thấy có sự chồng lấn giữa thửa đất số 374 và thửa 1042. Nguyên nhân là do bà NTH người sử dụng thửa đất 1042 đã tự ý chôn cột mốc lấn sang đất của Ông một phần đất hình tam giác, có diện tích khoảng 40m² và trên diện tích đất này có một phần căn nhà tạm của bà NNN là người mượn đất của bà NTH sử dụng.

Hiện nay trên thửa đất 374 vẫn còn 01 nền chuồng heo cũ có móng nằm sát ranh đất giữa thửa 374 và thửa 1042 của bà NTH; 01 cái giếng và 01 đồng hồ nước do ông NSL tạo dựng trước đây.

Trước đây Ông khởi kiện yêu cầu bà NTH phải trả cho Ông phần diện tích đất đã lấn chiếm của thửa 374 là khoảng 40m². Tại phiên tòa sơ thẩm, Ông đã thay đổi một phần nội dung yêu cầu khởi kiện và chỉ yêu cầu bà NTH trả lại

diện tích đất đã lấn chiếm của thửa 374 là 22m² thể hiện tại bản sơ đồ vị trí do chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện X lập ngày 03/8/2017.

- *Bị đơn và người đại diện hợp pháp là ông NDB trình bày:*

Diện tích đất 100m² (5m x 20m) thuộc thửa 1042, tờ bản đồ 23, tọa lạc tại xã MX, huyện X có nguồn gốc thuộc quyền sử dụng của bà HTS (Năm Sách). Đất có chiều thẳng vuông so với mặt đường và có tứ cận: Phía Bắc giáp đường đi rộng 5m; Phía Nam giáp đất ông Tư Cửa rộng 5m; Phía Tây giáp đất bà VTU dài 20m; Phía Đông giáp đất ông NSL dài 20m;

Năm 1994, bà NTH đã nhận chuyển nhượng của bà Sách toàn bộ diện tích đất của thửa 1042 nêu trên và nguồn tiền mua đất là của vợ chồng. Trong quá trình chuyển nhượng bà Sách có chỉ ranh cho bà NTH và bà NTH cũng đã yêu cầu 04 hộ ở liền kề ký giáp ranh.

Ngày 18/10/1994, UBND xã MX đã tiến hành kiểm tra, đo đạc và sau đó đã cấp sổ đất nông nghiệp đứng tên bà NTH.

Ngày 20/6/1998, bà NTH đã được UBND huyện X cấp GCNQSD đất của thửa 1042 với diện tích 100m².

Ngày 22/9/2011, thì UBND huyện X đã cấp lại sổ hồng cho bà NTH với diện tích đất được công nhận là 100,8m², đồng thời đổi tên thửa đất cũ 1042 thành thửa mới 600, tờ bản đồ số 35.

Sau khi mua đất, gia đình Bà đã làm nhà gỗ, mái tôn, vách đất, nền gạch tàu và ở từ năm 1994 đến năm 2004 do kinh tế khó khăn nên gia đình chuyển đến sinh sống tại xã TT, huyện X. Một thời gian sau thì căn nhà trên đã hư hỏng và sụp đổ nhưng nền gạch tàu vẫn còn hiện hữu. Năm 2014, bà NNN có mượn đất này để dựng 01 căn nhà tạm để chứa cây vật liệu xây dựng.

Ngày 06/11/2014, khi ông PTH yêu cầu bà Nữ phải dỡ căn chòi tạm để trả lại đất thì bà NTH phát hiện ông PTH đã cắm cột mốc lấn sang đất của Bà khoảng 02m. Sau đó, Bà đã yêu cầu ông PTH phải giữ nguyên hiện trạng để chờ cơ quan có thẩm quyền giải quyết.

Bà NTH xác định đã mua thửa đất số 1042 (mới 600) của bà Sách trước khi ông PTH mua đất của ông TMT và Bà không sử dụng đất lấn sang đất của ông PTH. Mặt khác, khi mua đất đã có ranh giới rõ ràng, đã được các hộ giáp ranh ký xác nhận và cũng đã nhiều lần được cơ quan có thẩm quyền tiến hành kiểm tra, đo đạc để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận. Do đó, Bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông PTH.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Bà VTTL trình bày:

Bà là vợ của ông PTH. Trước đây, Bà đã ủy quyền cho ông PTH được đứng ra giao dịch và nhận chuyển nhượng của ông TMT diện tích đất 210m² thuộc thửa 374, tờ bản đồ số 23, tọa lạc tại xã MX, huyện X. Nguồn tiền để mua đất là của vợ chồng. Bà đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông PTH, đồng thời yêu cầu bà NTH phải trả lại phần đất đã lấn chiếm thuộc quyền sử dụng hợp pháp của vợ chồng Bà.

2. Ông VKB (chồng bà NTH) trình bày:

Diện tích đất 100m² (ngang 5m x dài 20m) thuộc thửa 1042, tờ bản đồ số 23, tọa lạc tại xã MX, huyện X là do Ông và bà NTH mua lại của bà HTS (Năm Sách) nằm trong lô đất 30m ngang. Hiện nay lô đất của bà Năm Sách vẫn còn nguyên 30m ngang (nếu như ông PTH không lấn sang đất của vợ chồng Ông 02m). Trong quá trình hòa giải trước đây Ông có yêu cầu ông NSL là chủ cũ của thửa đất 374 đến chỉ ranh, nhưng do ông NSL chỉ ranh sai nên Ông không chấp nhận.

Ông không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông PTH.

3. Bà NNN trình bày:

Năm 2014, Bà có mượn bà NTH diện tích đất thửa 1042 để dựng chòi chứa cây xây dựng. Sau đó Bà đã cất 01 căn nhà tạm có diện tích ngang 05m, dài khoảng 10m để sử dụng.

Bà xác định, vì mượn đất của bà NTH nên Bà không đồng ý tháo dỡ căn nhà tạm để trả lại đất theo yêu cầu của ông PTH. Trường hợp phải dỡ thì không yêu cầu bà NTH bồi thường giá trị căn nhà này.

- Người làm chứng:

1. Ông NSL trình bày:

Nguồn gốc đất ông PTH đang tranh chấp là do Ông mua lại của ông H vào năm 1985. Đất có diện tích 210m² thổ cư, ngang 10m và dài 21m, tứ cận: Phía Nam giáp đất chùa 10m (hiện nay chùa không còn); Phía Bắc giáp đường nhựa; Phía Đông giáp đất ông Ba Cầu 21m; Phía Tây giáp đất bà Năm mèo 21m. Khi mua, đất chưa có giấy tờ, chỉ có giấy cấp tạm.

Sau khi mua, Ông đã xây trên đất 01 chuồng heo có móng nằm ngay ranh giữa hai thửa đất của Ông và bà Năm. Đến ngày 18/10/2002 thì Ông đã được UBND huyện X cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa 374 với diện tích 210m².

Năm 2009, Ông đã chuyển nhượng lại toàn bộ diện tích đất trên cho bà VTXM, với giá 400.000.000 đồng. Khi bán, Ông có chỉ ranh cắm mốc cho bà Mai và có cán bộ địa chính đi theo xác nhận ranh đất. Ranh giới đất là 04 cọc bê tông cắm ở bốn góc đất và hiện nay 04 cọc bê tông trên vẫn còn. Trong thời

gian sử dụng thửa đất 374 thì giữa Ông và bà Năm cũng không có tranh chấp hay khiếu nại gì về việc đất của các bên bị chồng lấn.

2. Bà VTXM trình bày:

Nguồn gốc diện tích đất thuộc thửa 374, tờ bản đồ số 23, tọa lạc tại ấp MT, xã MX, huyện X là do Bà mua lại của ông NSL (không nhớ thời điểm mua). Diện tích đất trên có chiều ngang 10m, dài hết đất, diện tích hơn 200m². Khi mua, đất đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông NSL và ông NSL có chỉ ranh cắm mốc cho Bà. Khi đó ở bốn góc đất có 04 cột mốc bằng bê tông, có một bụi bông giấy nằm trên ranh đất phía bên phải. Bà không biết tứ cận đất giáp với những ai nhưng xung quanh là đất trống. Phía sau đất có 01 chuồng heo (có nằm trên đất không thì không nhớ). Giá mua lúc đó là khoảng 460.000.000 đ đến 480.000.000 đ.

Sau đó, Bà đã bán lại toàn bộ diện tích đất trên cho hai người, một người đàn ông và một người đàn bà (không nhớ tên) với giá 490.000.000 đồng. Hai người mua đất này là do ông NSL giới thiệu và có nói mua đất cho người cháu ở nước ngoài về ở. Bà đã bán nguyên hiện trạng diện tích đất đã mua của ông NSL. Việc chỉ ranh cho hai người mua đất là do ông NSL chỉ, Bà không chỉ.

Kể từ ngày bán đất đến nay Bà không vào lại thửa đất trên nên không nhớ tứ cận và giáp những ai. Do đó, Bà không chỉ được ranh giới cụ thể của đất.

3. Ông TMT trình bày:

Năm 2009, Ông nhận chuyển nhượng của bà VTXM diện tích đất 210m² thuộc thửa 374, tờ bản đồ 23, tọa lạc tại ấp MT, xã MX, huyện X, tỉnh BR-VT. Khi mua, bà Mai có chỉ ranh cho Ông và các bên có đo đạc lại để kiểm tra. Tuy nhiên, việc đo đạc lại chỉ có hai bên tự làm mà không có cán bộ địa chính kiểm tra xác nhận. Khi đó, ở bốn góc của thửa đất chuyển nhượng có 04 cột mốc bằng bê tông, có một bụi bông giấy nằm trên ranh đất phía bên phải và phía sau có 01 chuồng heo nằm trên diện tích đất nhận chuyển nhượng. Ông không biết tứ cận của thửa đất trên tiếp giáp với những ai nhưng ở xung quanh là đất trống. Khi mua Ông cũng không yêu cầu các hộ có đất ở liền kề ký giáp ranh.

Sau khi nhận đất thì Ông cũng không sử dụng mà bỏ trống. Sau đó, Ông đã bán nguyên thửa đất trên cho ông PTH, còn bán vào năm nào thì không nhớ. Khi bán, Ông có chỉ ranh đất cho ông PTH là 04 cọc bê tông ở bốn góc đất.

Từ khi bán đất cho đến nay Ông không vào lại thửa đất trên nên không nhớ đất giáp với những ai và ông PTH có thay đổi cột mốc hay không. Do đó, Ông không chỉ được ranh giới cụ thể của thửa đất.

4. Bà VTU trình bày:

Năm 1994, Bà và bà NTH là những người cùng mua đất của bà HTS (Năm Sách) và đất của hai người mua là giáp ranh với nhau.

Bà mua đất của bà Năm Sách có diện tích ngang 10m x dài 20m, tứ cận:

Phía Đông giáp đất bà NTH 20m; Phía Nam giáp đất bà Ôn Thị Hồng 10m; Phía Tây giáp đất bà Năm Sách 20m; Phía Bắc giáp đường đi 10m;

Còn bà NTH mua đất của bà Năm Sách diện tích ngang 5m x dài 20m.

Khi mua, các bên có lập sơ đồ tứ cận bốn bên ký xác nhận ranh đất. Trong quá trình mua đất, bà Năm Sách có cắm cọc chỉ ranh cho Bà và bà NTH, đồng thời các bên có nhờ ông Hạnh (là cán bộ địa chính xã MX) đo đạc lại diện tích đất.

Năm 2014, Bà đã bán lại diện tích đất này cho bà NNN. Khi bán, Bà có chỉ ranh, cắm mốc đất như hiện trạng khi mua của bà Năm Sách, do đó vị trí và diện tích đất vẫn không thay đổi.

Bà khẳng định, trong quá trình sử dụng đất đã mua của bà Năm Sách thì không có sự chồng lấn giữa hai thửa đất với bà NTH, đồng thời giữa các bên cũng không có tranh chấp gì.

5. Bà NTN trình bày:

Bà là người có nhà đối diện với đất của bà NTH.

Trước đây, Bà có biết việc bà NTH mua đất của bà Năm Sách, nhưng không chứng kiến việc các bên đo đạc và cắm mốc đất. Sau đó, bà NTH có nhờ Bà làm nhà trên đất đã mua. Nhà của bà NTH được làm vào năm 1994, có diện tích ngang 5m x dài 17m, vách đất, nền lót gạch tàu, mái tôn. Khi làm, bà NTH có chỉ ranh đất và vị trí để Bà thi công. Vị trí nhà có tứ cận phía Đông giáp đất ông NSL, phía Tây giáp đất của bà Uy, phía trước và phía sau có chừa một khoảng làm sân.

Thời điểm Bà làm nhà cho vợ chồng bà NTH thì lúc đó ông NSL vẫn ở kế bên nhưng không có ý kiến hoặc khiếu nại hoặc tranh chấp gì.

5. Ông PVH trình bày:

Ông không có quan hệ họ hàng gì với ông PTH và gia đình bà NTH.

Vào năm 1990, Ông là người mua phần đất giáp ranh với thửa đất của ông NSL ở phía Bắc để ở và khi đó Ông thấy trên đất của ông NSL đã dựng sẵn một dãy chuồng nuôi heo. Ông xác nhận việc gia đình bà NTH trước đây có cắm 01 cột mốc bằng bê tông sát với cột mốc của đất ông Hải đã có sẵn tại vị trí giáp ranh với thửa đất của ông PTH hiện nay.

Bản án dân sự sơ thẩm số 61/2017/DSST ngày 12/10/2017 của Tòa án nhân dân huyện X đã tuyên xử:

1. Chấp nhận việc thay đổi một phần nội dung yêu cầu khởi kiện của ông PTH.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông PTH đối với bà NTH về việc tranh chấp quyền sử dụng đất.

3. Buộc bà NTH và ông Bàn phải trả cho ông PTH 22m² đất (có ký hiệu CDE tại sơ đồ vị trí kèm theo) thuộc thửa 374, tờ bản đồ số 23 tọa lạc tại ấp MT, xã MX, huyện X, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

4. Buộc bà Nữ phải tháo dỡ một phần căn nhà tạm trên diện tích đất 22m² (ký hiệu CDE) để bà NTH, ông Bàn trả lại đất cho ông PTH.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí đo đạc, thẩm định, định giá và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 17/10/2017, bà NTH có đơn kháng cáo với nội dung:

Kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 61/2017/DS-ST ngày 12/10/2017 của Tòa án nhân dân huyện X, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy Bản án sơ thẩm để giao hồ sơ lại cho Tòa án huyện X xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm do vi phạm về nội dung và thủ tục tố tụng.

Tại phiên tòa, nguyên đơn và luật sư đề nghị Cấp phúc thẩm giữ nguyên nội dung bản án sơ thẩm, vì án sơ thẩm đã giải quyết đúng pháp luật và đúng thực tế sử dụng đất của nguyên đơn từ trước đến nay.

Bị đơn thay đổi nội dung đơn kháng cáo, đề nghị cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng bác đơn khởi kiện của nguyên đơn, công nhận diện tích đất 21m² đang tranh chấp thuộc quyền sử dụng của bị đơn.

Các bên đương sự không cung cấp được tài liệu chứng cứ gì mới. Nguyên đơn và luật sư yêu cầu triệu tập thêm người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chủ đất của thửa 1461 và 2096 liền kề vào tham gia tố tụng trong vụ án, bởi theo “Sơ đồ vị trí” được vẽ lại tại cấp phúc thẩm thể hiện thì thực tế chủ thửa đất này sử dụng chồng lấn lên một phần đất của nguyên đơn thửa 374. Đề nghị cấp phúc thẩm triệu tập Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện X và Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh BR-VT tham gia phiên tòa để làm rõ lý do có sự chênh lệch, không trùng khớp với nhau về kết quả đo vẽ nên cần có sự đối chiếu, giải thích về chuyên môn.

** Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:*

+ Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và các đương sự trong quá trình giải quyết vụ án đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

+ Về nội dung giải quyết:

Trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn thay đổi một phần nội dung yêu cầu khởi kiện. Tuy nhiên, việc thay đổi yêu cầu của ông PTH không vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện ban đầu nên căn cứ Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự, cần chấp nhận và đình chỉ đối với phần thay đổi không yêu cầu giải quyết 19m² đất này.

Tại phiên tòa, bị đơn thay đổi nội dung kháng cáo, đề nghị sửa án sơ thẩm theo hướng bác đơn khởi kiện của nguyên đơn. Xét thấy, việc thay đổi không vượt quá phạm vi kháng cáo ban đầu nên cần chấp nhận sự thay đổi này.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ và lời khai của các đương sự có trong hồ sơ vụ án; căn cứ vào sơ đồ vị trí do Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh BR-VT lập ngày 03/8/2018, nhận thấy diện tích đất 21m² hiện các bên tranh chấp thuộc quyền sử dụng của vợ chồng bà NTH có ranh giới địa chính rõ ràng và được cấp GCNQSD đất từ năm 1998 đến nay. Do đó, không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông PTH.

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận sự thay đổi nội dung kháng cáo của bị đơn, sửa án sơ thẩm, bác yêu cầu khởi kiện của ông PTH.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định;

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của bị đơn được lập đúng thủ tục và còn trong thời hạn quy định, nên được chấp nhận để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[1.2] Căn cứ theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, xác định vụ án thuộc loại quan hệ “Tranh chấp quyền sử dụng đất” thuộc thẩm quyền giải quyết sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện X theo quy định tại các Điều 26, 35, 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.3] Nguyên đơn đề nghị cấp phúc thẩm triệu tập thêm người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là chủ đất của các thửa liền kề vào tham gia tố tụng do họ sử dụng chồng thửa lên đất của nguyên đơn là không có căn cứ để chấp nhận. Bởi lẽ, việc chủ sử dụng đất của thửa 1461 và 2096 liền kề sử dụng chồng lấn lên một phần đất của nguyên đơn là không hề liên quan trong vụ án này. Tại cấp sơ thẩm, các bên đương sự không có yêu cầu giải quyết, nếu các bên có tranh chấp về quyền sử dụng đất, thì thực hiện việc khởi kiện bằng một vụ án dân sự khác. Việc nguyên đơn yêu cầu triệu tập Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện X và Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường,

thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh BR-VT tham gia phiên tòa để làm rõ lý do có sự chênh lệch, không trùng khớp với nhau về kết quả đo vẽ của 02 bản sơ đồ vị trí là không cần thiết. Bởi lẽ, bản “sơ đồ vị trí thửa đất” do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện lập là không thể hiện các điểm tọa độ của các thửa đất. Còn bản “sơ đồ vị trí” do Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh lập có thể hiện đầy đủ các điểm tọa độ của các thửa đất; thể hiện rõ ranh đất theo các GCNQSD đất được cấp; ranh theo các bên đương sự chỉ và phần đất tranh chấp. Bản “Sơ đồ vị trí” đất này rất rõ ràng và dễ hiểu, thể hiện tính căn cứ pháp lý cao, cơ quan phát hành đúng thẩm quyền và chịu trách nhiệm trước pháp luật, nên không cần thiết phải có sự giải thích như yêu cầu của nguyên đơn và luật sư đã nêu.

[2] Xét nội dung tranh chấp và yêu cầu kháng cáo:

[2.1] Tại phiên tòa sơ thẩm và phúc thẩm, nguyên đơn thay đổi một phần nội dung yêu cầu khởi kiện về diện tích đất tranh chấp là 22m² (Theo kết quả đo vẽ lại tại cấp phúc thẩm thì diện tích thực tế tranh chấp là 21m²), không phải khoảng 40m² như khởi kiện. Xét thấy, việc thay đổi yêu cầu này không vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện ban đầu nên được HĐXX chấp nhận và đình chỉ giải quyết đối với diện tích 19m² không yêu cầu theo quy định tại Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự, chỉ xem xét trong phạm vi tranh chấp là 21m² đất còn lại.

[2.2] Xét nguồn gốc thửa đất số 1042 tờ bản đồ số 23, tọa lạc tại ấp MT, xã MX, huyện X: Đất có diện tích 100m² thuộc quyền sử dụng của bà HTS (Năm Sách). Năm 1994, bà Sách đã chuyển nhượng lại cho bà NTH sử dụng cho đến nay. Đất đã được UBND huyện X cấp GCNQSD đất đứng tên bà NTH vào năm 1998 theo đúng trình tự quy định của pháp luật. Năm 2011, UBND huyện cấp lại sổ hồng đồng thời điều chỉnh lại diện tích là 100,8m² (thửa mới 600, tờ bản đồ 35).

[2.3] Xét nguồn gốc thửa đất số 374 tờ bản đồ số 23, tọa lạc tại ấp MT, xã MX, huyện X: Đất có diện tích 210m² được cấp GCNQSD đất năm 2002 đến năm 2009 vợ chồng ông NSL chuyển nhượng lại cho bà VTXM. Năm 2010, bà Mai chuyển nhượng lại cho ông TMT và đến năm 2011 ông TMT đã chuyển nhượng lại cho ông PTH. Đất đã được UBND huyện X cấp GCNQSD đất đứng tên ông PTH vào năm 2011 theo đúng trình tự quy định của pháp luật.

[2.4] Theo trình bày của các đương sự, nhận thấy:

+ Khi nhận chuyển nhượng lại các thửa đất số 374 và 1042 từ ông TMT và bà Sách các bên đã tiến hành nhận ranh, cắm mốc giới đất. Tuy nhiên, sự chỉ ranh và giao nhận đất đều do các bên tự thực hiện, không phải do cơ quan quản lý đất đai tại địa phương tiến hành.

+ Theo sơ đồ vị trí do Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường, thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh BR-VT lập ngày 03/8/2018 và ranh thực tế sử dụng thì các thửa đất số 374 và 1042 vị trí có sự chuyển dịch so với ranh đất đã được cấp giấy. Tuy nhiên, sự chuyển dịch ranh của thửa đất nhà bà NTH là thiệt cho bà NTH và có lợi cho phía ông PTH.

Đối chiếu ranh đất theo bản đồ địa chính cấp GCNQSD đất và ranh đất các bên đương sự chỉ các thửa số 374, 1042 và thửa số 924 thể hiện tại sơ đồ vị trí do Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh BR-VT lập ngày 03/8/2018, cụ thể:

+ Thửa đất số 924 do ông PTH đứng tên đăng ký được xác định theo ranh bản đồ địa chính (ký hiệu theo các điểm a-b-c-d-a) là rõ ràng. Còn ranh đất do ông PTH chỉ thì có diện tích 21m^2 hình tam giác (ký hiệu theo các điểm 2-5-6-2) hoàn toàn thuộc thửa đất 1042 do bà NTH nhận chuyển nhượng của bà Năm Sách từ năm 1994 và được cấp GCNQSD đất cho bà NTH năm 1998. Năm 2011, UBND huyện X đã cấp lại sổ hồng cho bà NTH với diện tích đất được công nhận là $100,8\text{m}^2$ (do chiều dài có sự thay đổi), đồng thời đổi tên thửa đất cũ 1042 thành thửa mới 600, tờ bản đồ số 35.

+ Thửa đất số 1042 của vợ chồng bà NTH được xác định theo ranh bản đồ địa chính rõ ràng và có 01 cạnh trùng lên ranh bản đồ địa chính của thửa 374 của ông PTH (ký hiệu theo các điểm a và d). Thực tế thì gia đình bà NTH sử dụng đất chưa đến ranh được cấp giấy. Tuy nhiên, gia đình bà NTH cũng chỉ yêu cầu được sử dụng đất đúng kích thước đã nhận chuyển nhượng là chiều ngang 05m x chiều dài hết đất, phần chiều ngang còn lại không có yêu cầu gì.

Riêng đối với thửa đất số 374, ngày 25/3/2011 ông PTH đã được UBND huyện X cấp GCNQSD đất số BD 692628 diện tích 210m^2 . Tuy nhiên, theo ông PTH chỉ ranh thì có diện tích $195,2\text{m}^2$ là không đúng với ranh theo bản đồ địa chính được cấp giấy và không đúng với hiện trạng nhà, đất sử dụng của nhà bà NTH thửa 1042 từ năm 1994 đến nay, cụ thể là có phần 21m^2 theo sơ đồ vị trí tọa độ điểm 2-5-6-2 lập ngày 03/8/2018. Mặt khác, nằm trên diện tích đất tranh chấp 21m^2 trước đây là căn nhà tạm của gia đình bà NTH sinh sống từ năm 1994 đến năm 2004 gia đình chuyển về xã TT sống thì nhà đã bị hư hỏng (nay còn lại nền gạch Tàu) và sau đó bà NTH cho bà Nữ dựng căn nhà tạm có chiều ngang hết đất 5m chứa vật liệu xây dựng. Căn cứ vào lời khai của những người có quyền lợi liên quan và của người làm chứng; đối chiếu và lồng ghép với sơ đồ hiện trạng đất được cấp GCNQSD đất của các hộ cùng nằm trên tuyến đường đã có đủ căn cứ khẳng định: Vị trí, kích thước đất của ông NSL được cấp GCNQSD đất sau đó chuyển nhượng cho ông PTH là không có gì thay đổi, chỉ có việc các hộ này sử dụng và khi chuyển nhượng và thực hiện

việc giao nhận đất không có cơ quan quản lý đất đai thực hiện nên dẫn đến việc giao nhận không đúng vị trí.

Từ những phân tích nhận định nêu trên, đã có đủ căn cứ kết luận, không có việc gia đình bà NTH sử dụng đất lấn sang thửa số 374 của ông PTH diện tích 21m². Do đó, yêu cầu của ông PTH về việc buộc vợ chồng bà NTH phải trả lại diện tích đất 21m² là không có căn cứ để chấp nhận. Cần chấp nhận sự thay đổi về yêu cầu kháng cáo của bị đơn tại phiên tòa.

[2.5] Đối với phần đất bị chồng lấn giữa thửa 1042, thửa 924 (thuộc quyền sử dụng của bà NTH và bà Nữ); thửa 1461, thửa 2096 và thửa 374 (của ông PTH) do không có tranh chấp, nên Hội đồng xét xử không xem xét. Nếu sau này có phát sinh tranh chấp thì sẽ được giải quyết bằng một vụ án dân sự khác.

[3] Về chi phí đo vẽ, định giá tại cấp sơ thẩm: Bà NTH không phải chịu. Ông PTH phải chịu toàn bộ với số tiền là 3.000.000 đồng.

Về chi phí đo vẽ, thẩm định tại chỗ tại cấp phúc thẩm: Bà NTH không phải chịu. Ông PTH phải chịu toàn bộ với số tiền là 6.893.000 đồng.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông PTH phải chịu số tiền tương ứng với phần diện tích đất 21m² do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận là 3.412.500 đồng.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm, nên các bên đương sự không phải chịu. Hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí cho bị đơn.

Các nội dung quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị nên cấp phúc thẩm không xem xét.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, chấp nhận sự thay đổi về yêu cầu kháng cáo của bị đơn;

Sửa Bản án sơ thẩm số 61/2017/DSST ngày 12/10/2017 của Tòa án nhân dân huyện X (nay là thị xã Phú Mỹ).

- Căn cứ vào các Điều 166, 170, 203 của Luật đất đai; Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 27 của Pháp lệnh án phí, lệ phí tòa án:

Tuyên xử:

1. Chấp nhận việc thay đổi một phần nội dung yêu cầu khởi kiện của ông PTH đối với diện tích đất không tranh chấp là 19m².

2. Đình chỉ xét xử đối với diện tích đất 19m² do nguyên đơn rút yêu cầu.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông PTH đối với bà NTH về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” diện tích 21m² (Tại các điểm tọa độ 2-3-6-2, theo sơ đồ vị trí do Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường, thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh BR-VT lập ngày 03/8/2018 kèm theo). Đất thuộc thửa 1042, tờ bản đồ số 23 tọa lạc tại ấp MT, xã MX, huyện X (nay là thị xã Phú Mỹ), tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu, vì diện tích đất này đã được cấp GCNQSD đất cho bà NTH ngày 20/6/1998 và sử dụng ổn định từ năm 1994 đến nay.

4. Về chi phí đo vẽ, thẩm định, định giá tại cấp sơ thẩm:

Ông PTH phải chịu số tiền là 3.000.000 đồng (đã nộp đủ).

5. Về chi phí đo vẽ, thẩm định tại chỗ tại cấp phúc thẩm: Ông PTH phải chịu số tiền 6.893.000 đồng. Do số tiền này bà NTH đã nộp đủ, nên ông PTH có nghĩa vụ hoàn trả lại cho bà NTH số tiền 6.893.000đ (sáu triệu, tám trăm chín mươi ba ngàn) đồng.

Kể từ ngày bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo lãi suất quy định tại khoản 2 điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

6. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông PTH phải chịu số tiền 3.412.500 đ (ba triệu, bốn trăm mười hai ngàn, năm trăm) đồng. Nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 3.000.000đ (ba triệu) đồng đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 07839 ngày 17/4/2015 của Chi cục thi hành án dân sự huyện X (nay là thị xã Phú Mỹ). Ông PTH còn phải nộp thêm 412.500đ (bốn trăm mười hai ngàn, năm trăm) đồng.

7. Án phí dân sự phúc thẩm: Các đương sự không phải chịu. Hoàn trả lại cho bà NTH số tiền đã nộp tạm ứng án phí 300.000đ (Ba trăm ngàn) đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số: 0008091 ngày 17/10/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện X (nay là thị xã Phú Mỹ).

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, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Bản án này có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án (Ngày 14/8/2018)

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh BR - VT,
- TAND thị xã X
- CC THADS TX X.
- Người tham gia tố tụng.
- Lưu hồ sơ vụ án.

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Đoàn ngọc Thiện