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: 120/2018/DS-PT
Ngày 26-11-2018
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất

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

***- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có*:**

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Cao Minh Vỹ
Các Thẩm phán: Ông Trương Văn Tâm
Ông Đoàn Ngọc Thiện

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Xuân Thủy – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Hồ Điệp - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 20 và 26 tháng 11 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 78/2018/TLPT-DS ngày 22 tháng 8 năm 2018 về "Tranh chấp quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 42/2018/DS-ST ngày 11 tháng 7 năm 2018 của Toà án nhân dân thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 113/2018/QĐPT-DS ngày 05 tháng 10 năm 2018 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 88/2018/QĐ-PT ngày 24 tháng 10 năm 2018, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Thế T, sinh năm 1978.
Bà Vũ Dạ Tường G, sinh năm 1983.

Cùng địa chỉ: 78 Y, phường B, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (ông T có mặt, bà G vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Kim A (Nguyễn Văn C), sinh năm 1952.

Địa chỉ: 78 Y, phường B, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (Theo giấy ủy quyền ngày 30-10-2017) (có mặt).

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Ánh V, sinh năm 1971.

Địa chỉ: Số 3 K, phường B, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Ánh L, sinh năm 1967.

Địa chỉ: 76 V, phường T, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh (Theo giấy ủy quyền ngày 17-10-2017) (có mặt).

3. Người có quyền lợi ,nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông Nguyễn Hoàng Đ, sinh năm 1970.

3.2. Bà Phạm Thị Kim Y, sinh năm 1971.

3.3. Ông Nguyễn Đức H, sinh năm 1995.

3.4. Ông Nguyễn Đức H1, sinh năm 1997.

3.5. Ông Nguyễn Hoàng Phi H2, sinh năm 1974.

Cùng địa chỉ: Số 3 K, phường B, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

4. Người làm chứng:

4.1. Bà Khúc Thị H, sinh năm 1948.

Địa chỉ: Số 7 K, phường B, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (vắng mặt).

4.2. Ông Nguyễn Thế L, sinh năm 1966.

Địa chỉ: Số 12 K, phường B, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (vắng mặt).

4.3. Bà Nguyễn Thị Thu D, sinh năm 1963.

Địa chỉ: Số 55 K, phường B, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (vắng mặt).

4.4. Ông Nguyễn Lê C, sinh năm 1979.

Địa chỉ: Số 847/8 Đường B, phường M, thành phố V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (vắng mặt).

4. Người kháng cáo: Ông Nguyễn Thế T, bà Vũ Dạ Tường G – Nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn, ông Nguyễn Thế T và bà Vũ Dạ Tường G trình bày:

Ngày 09-3-1982, bà Lê Nữ Việt H mua căn nhà số 48 (nay là số 01) K của bà Nguyễn Thị N. Năm 1990, bà Lê Nữ Việt H kê khai trong sổ mục kê của Phường B, thành phố V diện tích đất 150m^2. Ngày 08-10-1993, bà H được Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa số 337, tờ bản đồ số 04, phường B, thành phố V với diện tích 150m^2. Năm 2000, bà H chuyển thừa kế toàn bộ nhà đất trên cho các con là Lưu Đình K, Lưu Kiều T và Lưu Đình Y. Ngày 24-5-2000, ông K, bà T và ông Y được Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với thửa đất trên, diện tích 150m^2. Năm 2002, ông Lưu Đình K đăng ký vào sổ địa chính Phường B số thửa 470, diện tích 28,6m^2 và thửa 456, diện tích 114,5m^2. Năm 2003, ông K, bà T và ông Y chuyển nhượng nhà đất trên cho ông Nguyễn Lê C, được Ủy ban nhân dân thành phố V xác nhận ngày 22-9-2003. Năm 2016, ông C chuyển nhượng nhà đất trên cho ông Nguyễn Văn T1 và bà Nguyễn Ngọc Bảo A, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố V xác nhận ngày 30-9-2016. Sau đó, ông T1 và bà A chuyển nhượng nhà đất trên cho ông Nguyễn Thế T và bà Vũ Dạ Tường G, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố V xác nhận ngày 17-11-2016.

Khi ông T và bà G nhận chuyển nhượng đất từ ông T1 và bà A là mua đất theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đã được cấp cho ông T1, bà A. Diện tích đất được cấp theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở là 150m^2. Tuy nhiên, sau khi tiến hành đo vẽ lại diện tích đất thực tế chỉ còn 147,1m^2 (đã tính cả phần hiện nay đang tranh chấp).

Thời điểm sau khi mua xong và tiến hành đo vẽ, ông T có đưa bản vẽ nhưng gia đình bà V không đồng ý ký giáp ranh. Bà V cho rằng nhà bà V cũng bị thiếu đất. Tuy nhiên, căn cứ theo Sơ đồ trích đo địa chính do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố V lập ngày 13-3-2018 thể hiện việc thiếu đất của nhà bà V là do diện tích nhà số 05 K (mà gia đình bà V đã bán) có sự chênh lệch từ 117m^2 lên 125,8m^2.

Mặt khác, về mặt pháp lý phần đất hiện đang tranh chấp nằm trong diện tích đất đã được cấp giấy chứng nhận cho ông T, bà G. Do đó, phần đất đang tranh chấp là thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn.

Nay ông T, bà G yêu cầu Tòa án buộc bà V trả lại diện tích đất 4,4m^2 được ký hiệu là lô C (Sơ đồ trích đo địa chính do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố V lập ngày 13-3-2018). Đồng thời, yêu cầu bà V tháo dỡ 02 ô văng và bít cửa ra vào đã mở sang đất ông T, bà G.

Bị đơn, bà Nguyễn Ánh V trình bày:

Ngày 29-7-1971, bà Tăng K và ông Nguyễn Quý S (cha mẹ của bà V) mua nhà số 52/5 X, Vũng Tàu, sau đổi tên thành số 46 K (nay là số 03 và 05 K) của ông Hồ Văn Đ và bà Trần Thị N. Ngày 19-4-1990, bà Tăng K được cấp giấy chứng nhận đã đăng ký đất đai đối với thửa 336, tờ bản đồ số 4, diện tích 260m^2. Ngày 29-4-1993, bà Tăng K được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà đất. Ngày 08-10-1993, ông, bà Tăng K được UBND tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa 336, tờ bản đồ số 4, diện tích 260m^2. Năm 2003, ông bà Tăng K làm thủ tục chuyển nhượng và tách thửa cho ông Phạm Thái H diện tích 117m^2, được Ủy ban nhân dân thành phố V xác nhận ngày 13-3-2003. Diện tích còn lại là 143m^2. Năm 2017, các con của ông Nguyễn Quý S, bà Tăng K đã lập văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế, theo đó bà V được hưởng toàn bộ di sản thừa kế là quyền sử dụng đất nhà ở và tài sản khác gắn liền với thửa đất số 336, tờ bản đồ số 4 tại địa chỉ số 03 K, phường B, thành phố V, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố V xác nhận ngày 10-8-2017.

Hiện trạng nhà của gia đình bà V đã có sẵn, được sử dụng ổn định từ năm 1971 (trước thời điểm 02 căn nhà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất), đến nay hiện trạng căn nhà không thay đổi.

Ông T, bà G mua nhà số 01 K qua nhiều chủ sử dụng, khi mua không hỏi kỹ mà mua theo hiện trạng. Nếu đất của ông T bị thiếu so với giấy tờ được cấp thì ông T phải yêu cầu chủ cũ giải quyết, gia đình bà T không liên quan nên không chấp nhận yêu cầu do phía ông T đưa ra.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Hoàng Đ, Phạm Thị Kim Y, Nguyễn Đức H, Nguyễn Đức H1, Nguyễn Hoàng Phi H2 trình bày:

Nhà đất số 03 K, Phường B, thành phố V do cha mẹ để lại, tất cả anh chị em trong gia đình thống nhất để chị Nguyễn Ánh V đứng tên. Nhà đất có đầy đủ giấy tờ hợp pháp và hợp lệ nên các anh chị em đồng quan điểm với chị V và chị L. Đề nghị Tòa án xét xử theo pháp luật.

Người làm chứng Nguyễn Thị Thu D trình bày:

Bà ở tại số nhà 55 K từ năm 1953 đến nay. Từ khi sinh sống tại khu vực này, bà đã thấy hai căn nhà số 01 và số 03 K được xây dựng như hiện nay, chỉ có nhà số 03 K có cơi nới phần sân phía trước để làm thêm một phòng khoảng 10 năm nay, còn nhà số 01 K qua 3-4 đời chủ nhưng không hề có sự thay đổi, không có trổ cửa ra phần đất tranh chấp. Nhà số 03 K trước đây không có gian nhà trước nên phần đất tranh chấp thuộc phần sân trước nhà. Sau này, gia đình bà K (mẹ bà V) mới xây thêm phòng phía trước nên không có lối đi vào từ đằng trước mà làm cửa mở ra phần đất tranh chấp. Còn 02 cửa sổ và ô văng hiện nay trổ ra phần đất tranh chấp đã có từ năm 1976 đến nay.

Người làm chứng Khúc Thị H trình bày:

Bà ở số nhà 07 K từ năm 1990-1991 đến nay. Từ trước đến nay, giữa nhà số 01 và số 03 K có một phần đất dọc theo nhà rộng khoảng 50-60cm nhưng không có đường để đi vào từ cổng. Phần đất này gia đình bà V quản lý và sử dụng. Từ khi bà ở đây đến nay đã thấy nhà bà V mở 02 cửa sổ ra phần đất này, phía trên còn có 02 tấm đan rộng khoảng 40cm chìa ra khoảng trống của phần đất này. Còn nhà số 01 K vẫn giữ nguyên hiện trạng từ năm 1990 đến nay, không có trổ cửa ra phần đất tranh chấp. Bà cho rằng phần đất tranh chấp là của nhà số 03 K vì nếu không phải thì không có lý do gì mà bao nhiêu năm nay nhà bà V sử dụng, mở cửa sổ ra phần đất này nhưng chủ nhà số 01 K không có bất cứ ai phản đối hay tranh chấp gì.

Người làm chứng Nguyễn Thế L trình bày:

Ông ở tại số nhà 12 K từ năm 1979 đến năm 2015. Từ khi ở đây, ông đã thấy nhà số 01 và 03 K được xây dựng rồi. Giữa nhà số 01 và số 03 K có một lối đi rộng khoảng 50-60 cm, có cửa ra vào bằng tôn. Lối đi này của gia đình cô giáo K (mẹ bà V) sử dụng. Nhà bà K còn có 02 cửa sổ trổ ra phần lối đi này, mái nhà bà K cũng đổ ra phần đất này, nước mưa theo đó chảy xuống. Nhà số 01 K (của bà bác sĩ H) vẫn giữ nguyên hiện trạng từ trước đến nay, không có trổ cửa sổ ra phần đất đang tranh chấp.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 42/2018/DS-ST ngày 11 tháng 7 năm 2018 của Toà án nhân dân thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, đã căn cứ: Điều 166 Luật Đất đai; khoản 1 và 2 Điều 175 Bộ luật dân sự năm 2015; điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 3 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thế T và bà Vũ Dạ Tường G đối với bà Nguyễn Ánh V, về việc yêu cầu bà Nguyễn Ánh V trả lại diện tích đất 4,4m^2 được ký hiệu là lô C (theo Sơ đồ trích đo địa chính do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố V lập ngày 13-3-2018). Đồng thời, không chấp nhận yêu cầu buộc bà Nguyễn Ánh V tháo dỡ 02 ô văng và bít cửa ra vào đã mở sang phần đất đang tranh chấp (lô C).

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

Ngày 25-7-2018, nguyên đơn ông T và bà G kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và xem xét lại phần án phí của bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn ông T và bà G (do ông C đại diện) giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo; bị đơn bà V (do bà L đại diện) đề nghị cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông T, bà G, giữ nguyên bản án sơ thẩm; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và không bổ sung thêm chứng cứ.

- Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu về việc giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Thế T và bà Vũ Dạ Tường G phù hợp quy định tại Điều 272 Bộ luật tố tụng dân sự và nộp trong thời hạn luật định. Những người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng và đầy đủ trình tự, thủ tục tố tụng theo quy định. Những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông T, bà G, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bà T trả lại cho ông T, bà G diện tích đất 4,4m^2 thuộc thửa số 337, tờ bản đồ số 04, phường B, thành phố V. Bà V phải tháo dỡ 02 ô văng và bít cửa ra vào đã mở sang phần đất đang tranh chấp.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, trên cơ sở kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Về tố tụng*:

[1.1] *Về đơn kháng cáo*: Đơn kháng cáo của ông T và bà G đảm bảo yêu cầu theo quy định tại Điều 272 và nộp trong thời hạn quy định tại Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự nên được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] *Việc vắng mặt đương sự, người làm chứng tại phiên tòa phúc thẩm*:

Nguyên đơn bà G vắng mặt nhưng đã ủy quyền tham gia tố tụng cho ông Nguyễn Kim A (Nguyễn Văn C). Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Hoàng Đ, Phạm Thị Kim Y, Nguyễn Đức H và Nguyễn Đức H1 đã có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt. Đối với ông Nguyễn Hoàng Phi H2 đã có bản tự khai xác nhận đồng ý với ý kiến, quan điểm trình bày của bà Nguyễn Ánh L, không có yêu cầu gì trong vụ án và có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt ông.

Những người làm chứng đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng bà Khúc Thị H, bà Nguyễn Thị Thu D và ông Nguyễn Thế L có đơn xin vắng mặt và xác nhận giữ nguyên lời khai tại cấp sơ thẩm, còn ông Nguyễn Lê C vắng mặt không rõ lý do.

Do vậy, căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt các đương sự và người làm chứng nêu trên.

[1.3] Cấp sơ thẩm có đưa những người làm chứng vào tham gia tố tụng và lấy lời khai của họ nhưng trong bản án sơ thẩm lại không ghi nhận lời khai của người làm chứng là có thiếu sót, cần rút kinh nghiệm.

[2] *Về nội dung*: Xét yêu cầu kháng cáo của ông T, bà G:

[2.1] Nguyên đơn ông T, bà G cho rằng bà Nguyễn Ánh V, chủ sở hữu nhà đất số 03 K, phường B, thành phố V mở cửa sổ, cửa đi lại và đặt ô văng lấn sang phần đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của nguyên đơn, diện tích lấn chiếm theo sơ đồ vị trí thửa đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố V lập ngày 13-3-2018 là 4,4 m^2. Chứng cứ nguyên đơn cung cấp là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 310108 ngày 08-10-1993 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu cấp cho bà Lê Nữ Việt H với diện tích 150 m^2, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 7201043851 ngày 24-5-2000 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu cấp cho ông Lưu Đình K, bà Lưu Kiều T và ông Lưu Đình Y với diện tích 150 m^2. Sau đó, ông K, bà T và ông Y chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Lê C vào năm 2000, ông C chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Văn T1, bà Nguyễn Ngọc Bảo A vào ngày 30-9-2016, ông T1, bà A chuyển nhượng lại cho ông T, bà G vào ngày 17-11-2016 đều cùng diện tích 150 m^2. Ngoài ra, ông T, bà G còn cung cấp cho Tòa án 01 biên bản kiểm tra hiện trạng nhà đất số 260/BB-LN ngày 22-3-2000 của Tổ Công tác liên ngành do Ủy ban nhân dân tỉnh thành lập trong đó có chữ ký xác nhận của ông T (cha bà V), tại biên bản này cũng ghi nhận rõ diện tích thửa đất 337 là 150 m^2. Căn cứ vào những chứng cứ nêu trên và bản đồ địa chính phường B, thành phố V qua các thời kỳ đều thể hiện ranh giới giữa thửa 337 và thửa 336 là một đường thẳng từ trước ra sau, nguyên đơn khẳng định diện tích đất 4,4 m^2 hiện đang tranh chấp thuộc thửa 337. Trước năm 1993, theo Sơ đồ bản vẽ căn nhà số 03 K được dùng để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn thể hiện nhà số 03 K không có 02 cửa sổ và cửa hông mở sang phần đất tranh chấp. Vì vậy, nguyên đơn khẳng định, việc gia đình bà V mở 02 cửa sổ, 01 cửa hông và lắp đặt ô văng lấn sang phần đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của nguyên đơn là sau năm 1993, không phải từ năm 1971 như bị đơn khai và bản án sơ thẩm kết luận.

[2.2] Ngược lại, bị đơn là bà V (do bà Nguyễn Ánh L đại diện) lại cho rằng phần đất 4,4 m^2 đang tranh chấp thuộc thửa 336 từ trước năm 1971. Vì khi cha mẹ bà V (bà Tăng K, ông Nguyễn Quý T) mua lại nhà đất này thì căn nhà đã được xây dựng như hiện trạng. Phần đất tranh chấp được gia đình bà V sử dụng để trổ 02 cửa sổ và 01 cửa hông nhằm tạo sự thoáng mát cho căn nhà. Trên mỗi cửa sổ và cửa hông đều có lắp đặt ô văng để chắn nước mưa. Chứng cứ bị đơn cung cấp là 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 310670 do Ủy ban nhân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu cấp cho bà Tăng K ngày 08-10-1993 với diện tích 260m^2 kèm bản vẽ nhà xin chủ quyền lập ngày 20-4-1993. Ngoài ra, bị đơn còn căn cứ vào thực tế sử dụng và hiện trạng nhà đất tranh chấp cho thấy từ năm 1971 đến nay, chỉ có gia đình bà V sử dụng phần đất tranh chấp, chủ nhà đất số 01 K hoàn toàn không sử dụng phần đất này. Giữa căn nhà số 01 K và phần đất tranh chấp hoàn toàn độc lập, không có lối đi kết nối với nhau nên không thể sử dụng phần đất này.

[2.3] Xét lời khai của bà V phù hợp với chứng cứ bị đơn cung cấp và Tòa án đã thu thập được cũng như lời khai của những người làm chứng là hàng xóm lâu năm với cả chủ sử dụng nhà đất số 01 và số 03 K. Cụ thể: Bản vẽ nhà xin chủ quyền nhà số 03 K ngày 20-4-1993 (có xác nhận của Ủy ban nhân thành phố V), tuy không đo vẽ về đất nhưng có thể hiện vị trí căn nhà này không xây dựng sát ranh giới với thửa đất 337, từ tường nhà số 03 K đến ranh giới nhà số 01 K còn một khoảng đất trống chạy dọc từ giữa căn nhà đến khoảng sân phía trước nhà số 03 K (Bl 66). Cũng trong bản vẽ này thể hiện nhà số 03 K có mở 01 cửa sổ sang phần đất trống này (vị trí phòng đầu tiên từ ngoài cửa chính vào). Điều này cũng được những người làm chứng là hàng xóm lâu năm của gia đình bà T như bà Khúc Thị H, bà Nguyễn Thị Thu D, ông Nguyễn Thế L xác nhận tại Tòa án cũng như quá trình hòa giải tại Ủy ban nhân dân phường B, thành phố V. Qua xem xét, thẩm định tại chỗ cũng ghi nhận hiện trạng phần đất tranh chấp nằm giữa hai bức tường của nguyên đơn và bị đơn, trong đó, bức tường của nguyên đơn xây kín từ trước ra sau, không có trổ cửa sổ hay cửa đi ra phần đất tranh chấp, phần phía trước căn nhà của nguyên đơn còn xây dựng 01 tường rào chắn ngang phần đất tranh chấp với sân trước của nguyên đơn. Hiện trạng này cũng phù hợp với lời khai của bị đơn là từ trước đến nay, chỉ có gia đình bị đơn sử dụng phần đất này, còn nguyên đơn không sử dụng. Ông T cho rằng trên tường nhà ông có lắp 01 lam thông gió mở ra phần đất tranh chấp nhằm thông khí cho nhà vệ sinh. Tuy nhiên, qua xem xét thực tế thì lam thông gió này có kích thước rất nhỏ so với kích thước phần đất tranh chấp, bề dày chưa vượt quá bề dày của bức tường nhà nguyên đơn (tính theo mép ngoài cột), nên việc nguyên đơn khẳng định sử dụng phần đất tranh chấp để lắp đặt lam thông gió trên là không hợp lý.

[2.4] Tại phiên tòa phúc thẩm, ông T trình bày có được bà Lưu Kiều T kể lại trước khi nhà bà V mở 02 cửa sổ và lắp đặt ô văng trên phần đất tranh chấp thì có xin phép và được sự đồng ý bằng lời nói của chủ nhà số 01 K lúc đó là ông Lưu Đình K, bà Lưu Kiều T và ông Lưu Kiều Y. Đồng thời, gia đình bà V cũng đồng ý để cho gia đình bà T lắp đặt 01 ô văng phía trên cửa sổ mở sang phần đất của nhà bà V (phía sau phần tranh chấp). Tuy nhiên, lời khai này của ông T không có chứng cứ kèm theo để chứng minh, không được bà Lưu Kiều T xác nhận bằng văn bản hoặc lời khai tại Tòa án nên không được chấp nhận.

[2.5] Mặt khác, ông Nguyễn Lê C là chủ sở hữu nhà đất số 01 K từ năm 2000 đến năm 2016 cũng xác nhận tại các biên bản hòa giải ở Ủy ban nhân dân phường B, thành phố V (Bl 55-57) là thời gian ông sở hữu nhà đất này, ông không sử dụng phần đất tranh chấp. Các chủ sở hữu trước ông T, bà G cũng không ai tranh chấp, phản đối việc gia đình bà V mở cửa, lắp đặt ô văng trên phần đất tranh chấp, vì nếu xảy ra tranh chấp thì không thể thực hiện việc chuyển nhượng nhà đất này qua nhiều chủ như thực tế.

[2.6] Khi ông T, bà G nhận chuyển nhượng lại từ ông T1, bà A là nhận chuyển nhượng theo hiện trạng, ông T xác nhận khi nhận chuyển nhượng không biết việc một phần đất của thửa 337 đang do bà V sử dụng, nghĩa là các bên không bàn giao mốc giới trên thực địa nên không phát hiện được sự sai lệch giữa ranh giới đất trên giấy tờ và trên thực địa.

[2.7] Xét về diện tích 02 thửa đất trên thì thấy: Năm 1990, bà Lê Nữ Việt H kê khai đăng ký diện tích thửa 337, tờ bản đồ số 4 là 150 m^2. Năm 1993, Ủy ban nhân dân tỉnh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H với diện tích 150m^2, không kèm theo sơ đồ vị trí. Năm 2000, những người thừa kế của bà H là ông K, bà T và ông Y được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất với diện tích 150 m^2. Tuy nhiên, năm 2002, ông Lưu Đình K đăng ký tại sổ mục kê của phường B với diện tích thửa 456 là 114,5m^2 và thửa 470 là 28,6 m^2. Tổng diện tích hai thửa đất tách ra từ thửa 337 (cũ) là 143.1 m^2. Tuy nhiên, việc điều chỉnh diện tích đất này chưa được cập nhật trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên qua nhiều lần chuyển nhượng trên giấy tờ đều thể hiện diện tích đất là 150 m^2. Đối với thửa đất số 336, diện tích ban đầu do bà Tăng K kê khai là 260 m^2. Năm 1993, bà K cũng được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 260m^2, không kèm theo sơ đồ vị trí. Sau khi chuyển nhượng một phần cho chủ nhà số 05 K thì diện tích còn lại của thửa 336 cũng bị giảm so với diện tích đã kê khai ban đầu. Như vậy, có thể thấy, tại thời điểm năm 1993, khi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cơ quan chức năng không tiến hành đo đạc diện tích thực tế mà cấp theo số liệu kê khai, đăng ký của chủ sử dụng, vì vậy việc chênh lệch diện tích thực tế là có và mang tính lịch sử, không thể sử dụng yếu tố này làm căn cứ duy nhất để kết luận việc đất có bị lấn chiếm hay không.

[2.8] Từ những căn cứ và phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm thống nhất kết luận: Phần đất 4,4 m^2 nằm giữa hai căn nhà số 01 và số 03 K được gia đình bà V sử dụng một cách công khai, liên tục từ năm 1971 đến nay vào việc mở cửa sổ và lắp đặt ô văng, chủ sử dụng nhà đất số 01 K qua các thời kỳ đều không sử dụng phần đất này và không phản đối, tranh chấp gì về việc sử dụng đất trên của gia đình bà V. Như vậy, ranh giới thực tế giữa hai thửa đất này đã được hình thành và tồn tại trên 30 năm nên nguyên đơn cho rằng gia đình bà V lấn chiếm phần đất trên là không có căn cứ. Hội đồng xét xử thống nhất không chấp nhận yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn. Ý kiến đề nghị của đại diện Viện kiểm sát không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

[3] *Về án phí, chi phí đo vẽ, định giá và xem xét, thẩm định tại chỗ*:

- Tổng chi phí đo vẽ, định giá và xem xét, thẩm định tại chỗ là 5.086.000 đồng. Nguyên đơn phải chịu và đã nộp xong.

- *Án phí dân sự sơ thẩm*: Đây là vụ án tranh chấp về việc ai là người được quyền sử dụng đất mà không cần xác định giá trị đất tranh chấp. Do vậy, căn cứ điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội thì đương sự chỉ phải chịu án phí dân sự không có giá ngạch. Cấp sơ thẩm buộc nguyên đơn chịu án phí có giá ngạch trên giá trị đất tranh chấp là không chính xác. Kháng cáo của nguyên đơn về vấn đề án phí là có căn cứ nên được chấp nhận, sửa phần án phí của bản án sơ thẩm.

- *Án phí dân sự phúc thẩm*: Cấp phúc thẩm sửa phần án phí của bản án sơ thẩm theo kháng cáo của nguyên đơn, nên ông T, bà G không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được hoàn trả số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾTĐỊNH:

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

Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Thế T và bà Vũ Dạ Tường G, sửa bản án sơ thẩm:

Căn cứ Điều 166 Luật Đất đai; khoản 1 và 2 Điều 175 Bộ luật dân sự năm 2015; điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 3 Điều 26, Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Thế T và bà Vũ Dạ Tường G đối với bà Nguyễn Ánh V về việc yêu cầu bà Nguyễn Ánh V trả lại diện tích đất 4,4 m^2 được ký hiệu là lô C (theo Sơ đồ trích đo địa chính do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố V lập ngày 13-3-2018). Đồng thời, không chấp nhận yêu cầu buộc bà Nguyễn Ánh V tháo dỡ 02 ô văng và bít cửa ra vào đã mở sang phần đất đang tranh chấp (lô C).

2. Chi phí đo vẽ, định giá và xem xét, thẩm định tại chỗ: Ông Nguyễn Thế T và bà Vũ Dạ Tường G phải nộp 5.086.000 (năm triệu không trăm tám mươi sáu ngàn) đồng và đã nộp xong.

3. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Thế T và bà Vũ Dạ Tường G phải nộp 300.000 (ba trăm ngàn) đồng, được khấu trừ vào số tiền 860.000 (tám trăm sáu mươi ngàn) đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0009177 ngày 29-9-2017 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố V. Ông T và bà G được hoàn trả lại 560.000 (năm trăm sáu mươi ngàn) đồng tạm ứng án phí còn dư.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông T, bà G không phải nộp, được hoàn trả lại số tiền 300.000 (ba trăm ngàn) đồng tạm ứng án phí đã nộp, theo biên lai thu tiền số 0004105 ngày 26-7-2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

5. Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh BR-VT;
- TAND Tp.Vũng Tàu, tỉnh BR-VT;
- VKSND Tp.Vũng Tàu, tỉnh BR-VT;
- Chi cục THADS Tp.Vũng Tàu, tỉnh BR-VT;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, Tòa Dân sự, Hồ sơ vụ án.

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

Cao Minh Vỹ