

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU**

Bản án số: 87/2023/DS-PT

Ngày 14-6-2023

V/v “Tranh chấp quyền sử dụng
đất”

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

**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 Nguyễn Minh Châu
Ông Cao Xuân Long

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Lý - 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: Bà Trần Thị Kiều Oanh - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 07 và 14 tháng 6 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 08/2023/TLPT-DS ngày 31 tháng 01 năm 2023 về “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 42/2022/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 57/2023/QĐ-PT ngày 24 tháng 3 năm 2023, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 54A/2023/QĐ-PT ngày 07 tháng 4 năm 2023, Thông báo về việc mở lại phiên tòa phúc thẩm số 77/2023/TB-TA ngày 26 tháng 5 năm 2023 và Quyết định thay đổi người tiến hành tố tụng số 72/2023/QĐ-TA ngày 07 tháng 6 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Đức H, sinh năm 1962.

Địa chỉ: Số T Trần Cao V, phường C, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt).

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Huỳnh Ngọc H - Văn phòng luật sư Huỳnh Ngọc H, thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

- Bị đơn: Ông Hoàng Mạnh Đ, sinh năm 1940 và bà Trương Thị N1, sinh năm 1945.

Địa chỉ: Số S Trần Quang D, khu phố M, phường L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt).

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Đào Đức N, sinh năm 1963.

Địa chỉ: Số B Trần Khánh D, phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, theo Giấy ủy quyền ngày 10-3-2023 (có mặt).

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Lê Thị N2, sinh năm 1967.

Địa chỉ: Số T Trần Cao V, Phường C, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (vắng mặt).

2. Ông Mai Anh L, sinh năm 1971.

Địa chỉ: Số H, Lô C Tôn Thất T, Phường B, thành phố V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (có mặt).

3. Bà Phạm Thị T, sinh năm 1962.

Địa chỉ: Số B, ấp B, xã P, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai (có mặt).

- Người làm chứng:

1. Ông Phạm D, sinh năm 1947.

Địa chỉ: Số S Trần Quang D, khu phố M, phường L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (vắng mặt).

2. Ông Trịnh Ngọc K, sinh năm 1940.

Địa chỉ: khu phố M, phường L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (vắng mặt).

- Người kháng cáo: Ông Nguyễn Đức H – Nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Nguyễn Đức H trình bày:

Ngày 11-6-2003, ông H được Ủy ban nhân dân thành phố B, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 153496 đối với thửa đất số 457, tờ bản đồ số 28, diện tích 341,7m² tọa lạc tại khu phố M, phường L, thành phố B (sau đây gọi tắt là thửa đất số 457). Năm 2020, Nhà nước thu hồi diện tích 25,3m² để mở đường Trần Quang D. Sau đó, ông H ký hợp đồng với Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B để đo đạc lại thì diện tích thực tế của thửa đất trên chỉ còn lại 285,7m², diện tích đất bị thiếu là do hộ ông Hoàng Mạnh Đ và bà Trương Thị N1 - Chủ sử dụng thửa đất 389, tờ bản đồ số 28 phường L, thành phố B (sau đây gọi tắt là thửa đất số 389) lấn sang làm lối đi diện tích khoảng 30 m², cạnh phía trước 1,2m, phía sau 0,91m, chiều dài 28,30 m (đo thực tế là 27,9 m²).

Khi ông H nhận chuyển nhượng đất từ ông Mai Anh L thì ông có xuống nhận bàn giao đất trên thực địa, nhưng không thực hiện việc cắm mốc, đo đạc vì tin tưởng vào việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nhà nước.

Sau khi biết đất của mình đã bị hộ ông Đ, bà N1 lấn chiếm, ông H đã gặp để hòa giải nhưng không có kết quả. Sau đó ông làm đơn yêu cầu Ủy ban nhân

dân phường L, thành phố B giải quyết. Tại buổi hòa giải, cán bộ phường có đề nghị hai bên mời địa chính xuống cắm mốc nhưng ông Đ, bà N1 không đồng ý.

Theo bị đơn, năm 1998 bà Phạm Thị T (con cụ H) có chuyển nhượng cho ông Đ, bà N1 một phần diện tích đất khoảng 30m² (rộng 1m, dài 30m dọc thửa đất) thuộc thửa 116, tờ bản đồ 28 phường L, thành phố B (sau đây gọi tắt là thửa đất số 116). Trước đây ông H không biết việc này, đến thời điểm đo đạc lại và khởi kiện thì ông mới biết. Ông H không công nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T với ông Đ, bà N1.

Nay, ông H khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông Đ, bà N1 trả lại diện tích đất 27,9m² (cạnh phía trước 1,2m, phía sau 0,91m, chiều dài hết đất) thuộc thửa đất số 457.

Đối với các yêu cầu phản tố của bị đơn do không có căn cứ nên đề nghị Tòa án không chấp nhận toàn bộ.

Bị đơn ông Hoàng Mạnh Đ, bà Trương Thị N1 và người đại diện theo ủy quyền là ông Đào Đức N trình bày:

Ông Đ, bà N1 là chủ sử dụng thửa đất số 389 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất AC 808164 do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) B cấp ngày 09-9-2005.

Năm 1998, bà Phạm Thị T có chuyển nhượng cho ông Đ, bà N1 khoảng 30m² đất (ngang 01m, dài 30m) thuộc thửa 116. Thời điểm đó, thửa đất số 116 đứng tên cụ Vũ Thị H (là mẹ của bà T) nên bà T chỉ viết giấy tay sang nhượng đất cho ông Đ, bà N1 vào ngày 06-12-1998, có xác nhận của ông Trịnh Ngọc K, trưởng ban điều hành khu phố M, phường L.

Sau khi ký giấy và thanh toán tiền, phía cụ H, bà T và ông Đ, bà N1 đã cắm mốc bàn giao đất và ông Đ, bà N1 đã xây móng bê tông làm nhà bếp ở cuối phần đất ở của gia đình, trong đó có tiếp giáp với phần đất của bà T, phần đất còn lại phía trước đã làm hàng rào lưới B40 để xác định ranh giới, sử dụng đất ổn định từ năm 1998 đến nay. Việc này ông Đ, bà N1 đã khai báo với công chức địa chính địa phương và Ủy ban nhân dân phường L. Ông Trịnh Ngọc K, ông Phạm D xác nhận ranh giới của thửa đất ổn định, nguyên đơn ông H cũng xác nhận hiện trạng ranh giới đất là bức tường rào ổn định từ trước đến nay không thay đổi.

Đến năm 2001, ông Mai Anh L nhận chuyển nhượng thửa đất số 116 của mẹ con bà T, phần đất này giáp với phần đất của ông Đ, bà N1. Lúc đó, ông L đã được bà T và ông Đ, bà N1 chỉ rõ ranh giới. Ông L không có ý kiến gì về ranh giới này và các bên không xảy ra tranh chấp.

Tuy nhiên, khi ông L tiến hành đo vẽ để thực hiện thủ tục tách thửa 116 thành 2 thửa là thửa 456 và 457 thì ông Đ, bà N1 không được ông L và chính quyền địa phương yêu cầu ký vào biên bản xác định ranh giới thửa đất mà ông L đã mua của mẹ con bà T. Năm 2003, ông L tiếp tục chuyển nhượng thửa đất 457 cho ông Nguyễn Đức H, phía ông Đ không biết việc này. Từ khi ông H nhận

chuyển nhượng thửa đất đến nay hoàn toàn không sử dụng đất trên thực tế. Tuy nhiên, hiện trạng thửa đất không thay đổi suốt từ năm 2001, việc này ông Mai Anh L cũng có ý kiến xác nhận.

Năm 2005, ông Đ, bà N1 có yêu cầu cơ quan chức năng giải quyết để nhập phần diện tích đất 30m² nói trên vào thửa đất đang sử dụng nhưng chưa được giải quyết. Đến năm 2019, căn nhà của ông Đ, bà N1 xuống cấp, được sự hỗ trợ của địa phương với số tiền 20.000.000 đồng, gia đình đã sửa chữa lại căn nhà của mình, phần móng vẫn còn một đoạn dấu vết tường cũ gia đình đã xây dựng và sử dụng từ năm 1998 sát ranh với thửa 457 hiện nay.

Do vậy, bị đơn có yêu cầu phản tố như sau: Yêu cầu Tòa án công nhận diện tích tranh chấp 27,9m² (cạnh phía trước 1m, phía sau 0,91m, chiều dài hết đất) thuộc một phần thửa đất số 457 cho ông Đ, bà N1; buộc ông Nguyễn Đức H bồi thường chi phí đi lại tham gia tố tụng cho bị đơn là 20.000.000 đồng.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị N2 trình bày:

Bà N2 là vợ ông Nguyễn Đức H. Bà thống nhất với lời trình bày của ông H về quá trình nhận chuyển nhượng, sử dụng thửa đất số 457 từ ông Mai Anh L và quá trình tranh chấp với bị đơn. Đề nghị Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Mai Anh L trình bày:

Trước năm 2002, ông L có nhận chuyển nhượng diện tích đất 341,7 m² (ngang 11m x dài hết đất, có 100m² đất thổ cư) thuộc thửa đất số 457 của cụ Vũ Thị H (đã chết). Việc chuyển nhượng và thanh toán tiền đã thực hiện xong. Diện tích đất nhận chuyển nhượng là đất trống, ranh giới phía Bắc giáp thửa 442, phía Nam giáp đường Trần Quang D dài 11m, phía Đông giáp thửa 389 của ông Đ (có hàng rào), phía Tây giáp đất cụ H (có bức tường, trên đất có nhà cấp 4). Sau khi nhận chuyển nhượng xong thì ông để đất trống không xây dựng gì thêm.

Đến năm 2003, ông L chuyển nhượng toàn bộ thửa đất cho ông Nguyễn Đức H, tình trạng đất vẫn như thời điểm ông mua. Việc chuyển nhượng đất với ông H cũng đã thực hiện xong, ông đã nhận đủ tiền và bàn giao toàn bộ đất (đất trống) cho phía ông H và bên mua đã làm thủ tục sang tên.

Nay các bên tranh chấp và khởi kiện tại Tòa án, ông L có ý kiến: Đối với diện tích các thửa ông không có ý kiến gì, riêng thửa 457 ông mua và đã chuyển nhượng nguyên thửa cho ông H. Ranh giới với thửa 389 thì thời điểm trước đây và bây giờ vẫn giữ nguyên không thay đổi, cụ thể ranh giới vẫn là hàng rào hiện hữu, còn việc bị đơn có lấn chiếm hay không thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị T trình bày:

Bà là con gái cụ Vũ Thị H. Bà xác định phần diện tích đất hiện các bên tranh chấp là 01m ngang có nguồn gốc từ đất của cụ H đứng tên, cụ H cho anh trai bà, sau đó bà mua lại thửa đất này bằng giấy viết tay, đã nộp cho Tòa án.

Vào năm 1998, bà có bán cho ông Hoàng Mạnh Đ 01m ngang, dài hết đất. Năm 2001, bà T đứng ra bán cho ông Mai Anh L 11m ngang, bán cho ông Phạm D 10m ngang, bán cho bà Lưu Thị H 5m ngang. Sau khi nhận chuyển nhượng đất thì ông Đ đã tiến hành cắm mốc, xây dựng hàng rào ranh giới và hiện trạng đất ổn định cho tới nay. Đối với phần diện tích đất bán cho ông Mai Anh L được tính từ hàng rào nhà ông Đ kéo ra đủ 11m ngang. Sau khi chuyển nhượng, bà T đã giao lại sổ đỏ cho họ đi làm thủ tục tách thửa sang tên, vì khi đó cụ H đã lớn tuổi nên không tự đi làm được. Qua yêu cầu khởi kiện, bà T cho rằng hoàn toàn không có căn cứ, các ranh đất từ lúc bà chuyển nhượng cho bà H1, ông D, ông L và hộ ông Đ là ổn định đến nay.

Người làm chứng ông Phạm D trình bày:

Ông biết và chứng kiến toàn bộ biến động thửa đất của cụ Vũ Thị H từ năm 1986 đến khi chuyển nhượng thửa đất cuối cùng. Thửa đất 116 (cũ) của cụ H được bán cho 04 người gồm bà H1, ông D, ông L và hộ ông Đ, trong đó đất của ông L sát với đất ông Đ. Việc tách thửa, sang tên cho những người mua được cơ quan quản lý đất đai thực hiện theo quy định. Ông đề nghị khi giải quyết vụ án cần xem xét nguồn gốc và quá trình sử dụng đất. Ông D cũng đề nghị được vắng mặt trong quá trình hòa giải và xét xử.

Người làm chứng ông Trịnh Ngọc K trình bày:

Ông là Trưởng khu phố M, phường L từ năm 1996 đến năm 2014. Khu vực ông phụ trách có hộ cụ Vũ Thị H (sinh năm 1915, chết năm 2007), liền kề có hộ ông Hoàng Mạnh Đ.

Năm 1998, bà Phạm Thị T là con cụ H có đứng ra chuyển nhượng cho hộ ông Hoàng Mạnh Đ khoảng 30m² đất, ông K có chứng kiến và xác nhận vào “Giấy tay nhường lại đất” đề ngày 06-12-1998. Tại thời điểm này, gia đình ông Đ tiến hành xây hàng rào và sử dụng ổn định từ đó đến nay, không tranh chấp với ai. Ông K cũng đề nghị được vắng mặt trong quá trình hòa giải và xét xử.

Luật sư Huỳnh Ngọc H bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Nguyễn Đức H trình bày:

Căn cứ vào nguồn gốc và quá trình sử dụng đất thì diện tích thửa 457 của nguyên đơn hiện nay so với diện tích đã được cấp giấy, còn bị đơn đang sử dụng dư đất so với diện tích được nhà nước công nhận là 27,9m². Đề nghị Tòa án công nhận diện tích này cho nguyên đơn; không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn do không có căn cứ.

Các đương sự đồng ý với toàn bộ giá trị tài sản đã định giá cũng như việc thẩm định tài sản, không đề nghị gì thêm.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 42/2022/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu đã tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Đức H về việc yêu cầu bị đơn ông Hoàng Mạnh Đ, bà Trương Thị N1 trả lại diện tích

27,9 m² thuộc thửa 457, tờ bản đồ số 28 phường L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Hoàng Mạnh Đ, bà Trương Thị N1 đối với nguyên đơn ông Nguyễn Đức H.

2.1. Công nhận diện tích 27,9 m² thuộc thửa 389, tờ bản đồ số 28 phường L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu cho ông Hoàng Mạnh Đ, bà Trương Thị N1.

2.2. Không chấp nhận yêu cầu của ông Hoàng Mạnh Đ, bà Trương Thị N1 đối với ông Nguyễn Đức H về đòi bồi thường chi phí đi lại tham gia tố tụng với số tiền là 20.000.000 đồng.

3. Các đương sự có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký biến động quyền sử dụng đất đối với diện tích đất trên.

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

Ngày 10-10-2022, nguyên đơn ông Nguyễn Đức H có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn ông Nguyễn Đức H giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn trả lại diện tích đất 27,9m² (cạnh phía trước 1,2m, phía sau 0,91m, chiều dài hết đất) thuộc thửa đất số 457 cho ông H; không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

- Bị đơn ông Hoàng Mạnh Đ, bà Trương Thị N1 (do ông Đào Đức N đại diện) giữ nguyên yêu cầu phản tố, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Phạm Thị T khai: Năm 1998, bà thay mặt mẹ bà là cụ Vũ Thị H ký giấy tay chuyển nhượng cho ông Hoàng Mạnh Đ, bà Trương Thị N1 diện tích đất chiều ngang 01 m, chiều sâu hết đất thuộc thửa 116 (cũ). Do lúc này mẹ của bà đã già yếu và không còn minh mẫn, các anh chị của bà đều biết và đồng ý việc bà chuyển nhượng phần đất này. Sau khi chuyển nhượng, bà đã chỉ ranh đất cho ông Đ, bà N1 làm hàng rào như hiện trạng. Đến năm 2001, bà tiếp tục chuyển nhượng cho ông Mai Anh L 11m ngang, sâu hết đất tiếp giáp phần đất đã chuyển nhượng cho ông Đ, bà N1. Lúc bàn giao đất, bà đã chỉ cho ông L ranh giới đất là tính từ hàng rào hiện hữu của ông Đ, bà N1 chứ không phải tính từ tường nhà ông Đ, bà N1 như nguyên đơn khai. Sau đó, bà giao giấy tờ cho ông L tự đi làm thủ tục tách thửa và sang tên. Việc cơ quan Nhà nước đo đạc và tách thửa như thế nào thì bà không biết. Bà đề nghị Tòa án công nhận phần đất đang tranh chấp cho bị đơn.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Mai Anh L khai: Năm 2001,

ông có nhận chuyển nhượng thửa đất số 457 của cụ Vũ Thị H, do bà Phạm Thị T đại diện. Phần đất chuyển nhượng có kích thước chuyển ngang là 11, sâu hết đất. Hai bên đã ký hợp đồng chuyển nhượng và giao đất, giao tiền xong. Khi bàn giao đất, bà T chỉ ranh giới đất chuyển nhượng cho ông là từ hàng rào hiện hữu của nhà ông Đ, bà N1 đo sang trái (từ ngoài đường vào) 11m ngang. Bà T không nói cho ông biết việc trước đó bà T đã chuyển nhượng cho bị đơn 1m ngang của thửa đất này nên ông hoàn toàn không biết việc này. Vì thế, khi cơ quan Nhà nước đo đạc để tách thửa đất 457 đã không trừ phần 1m ngang mà ông Đ, bà N1 đã nhận chuyển nhượng nhưng chưa tách thửa. Khi ông chuyển nhượng lại thửa đất 457 cho ông H vào năm 2003 ông cũng chỉ ranh giới đất cho ông H là hàng rào hiện hữu của nhà ông Đ, bà N1. Ông đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết theo quy định của pháp luật.

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

- *Về tố tụng:* Từ khi thụ lý vụ án, Thẩm phán đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục giải quyết vụ án theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm, Thư ký phiên tòa tiến hành xét xử vụ án công khai, đúng trình tự thủ tục tố tụng. Các đương sự đã chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- *Về nội dung:* Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Đức H, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] *Về tố tụng:*

[1.1] Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Đức H 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] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị N2 và những người làm chứng vắng mặt tại phiên tòa dù đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nên Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, xử vắng mặt bà N2 và người làm chứng.

[2] *Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Đức H:*

[2.1] *Về nguồn gốc các thửa đất tranh chấp:*

Thửa đất số 457 có nguồn gốc là của cụ Vũ Thị H. Năm 2001, ông Mai Anh L nhận chuyển nhượng thửa đất này và đã được Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 837080 ngày 15-01-2002 với diện tích 341,7m². Ngày 10-12-2002, ông L chuyển nhượng toàn

bộ thửa đất trên cho ông Nguyễn Đức H. Ngày 11-6-2003, ông H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Thửa đất số 389 có nguồn gốc ban đầu là của bà Hoàng Thị K khai phá, sau đó chuyển nhượng bằng giấy tay cho bà Hoàng Thị Thu H2 vào năm 1993. Đến năm 1998, bà H2 chuyển nhượng lại cho ông Hoàng Mạnh Đ, trên đất có một căn nhà cấp 4. Ông Đ làm thủ tục hợp thức hóa từ năm 2000 và được Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 650601 ngày 16-3-2005. Sau đó, vợ chồng ông Đ tách thành hai thửa: Thửa 389/260,7m² và thửa 622/175,3m², đã chuyển nhượng toàn bộ thửa 622 cho bà Hoàng Thị Lan A còn thửa 389 bị đơn tiếp tục sử dụng ổn định đến nay.

[2.2] *Về quá trình chuyển nhượng phần đất tranh chấp:*

Quá trình giải quyết vụ án ở cấp sơ thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn và bà Phạm Thị T đều có lời khai thống nhất về việc chuyển nhượng phần đất tranh chấp như sau: Năm 1998, ông Đ, bà N1 nhận nhượng thêm 01m đất chiều ngang, chiều dài hết đất (giáp với thửa 389) của cụ Vũ Thị H (do bà Phạm Thị T đại diện cụ H lập giấy tay sang nhượng đất có xác nhận của ông Trịnh Ngọc K, Trưởng ban điều hành khu phố M, phường L ngày 08-12-1998) với giá 3.000.000 đồng. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông Đ đã tiến hành cắm mốc, xây tường rào và sử dụng ổn định cho tới nay, giữa các bên không có tranh chấp. Năm 2001, bà T tiếp tục chuyển nhượng 11m ngang cho ông L, sau đó chuyển nhượng 10m ngang cho ông Phạm D và 5m ngang cho bà H, tổng cộng là 27m ngang. Các phần đất này tiếp giáp nhau trên mặt tiền đường Trần Quang D (hiện nay). Lời khai trên của bị đơn và bà T phù hợp với chứng cứ bị đơn cung cấp là “*Giấy tay nhượng lại đất*” lập ngày 06-12-1998 (B1 62), phù hợp với lời khai người làm chứng Phạm D và Trịnh Ngọc K (BL 180, 187).

[2.3] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Mai Anh L cũng xác nhận tại phiên tòa phúc thẩm là năm 2001, ông nhận chuyển nhượng phần đất có chiều ngang 11m của cụ H, phần đất này giáp với phần đất của gia đình ông Đ sử dụng. Lúc đó ông L đã được bà T chỉ ranh giới là hàng rào gia đình ông Đ, bà N1 đã xây dựng như hiện trạng. Bản thân nguyên đơn cũng thừa nhận năm 2003, khi nhận chuyển nhượng thửa 457 từ ông L thì đã có hàng rào hiện hữu của gia đình ông Đ.

[2.4] Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án cấp phúc thẩm, cả nguyên đơn, bị đơn và bà T đều xác nhận hàng rào hiện hữu trên phần đất tranh chấp đã được ông Đ, bà N1 xây dựng từ năm 1998, trước khi ông L và ông H nhận chuyển nhượng thửa 457 và hiện trạng không thay đổi so với thời điểm năm 1998.

[2.5] Từ lời khai xác nhận và chứng cứ nêu trên, đủ căn cứ kết luận phần đất tranh chấp có chiều ngang 1m (kết quả đo vẽ thực tế là 27,9 m²) thuộc quyền sử dụng của cụ Vũ Thị H. Năm 1998, bà Phạm Thị T đại diện cho cụ H chuyển nhượng cho ông Đ, bà N1 phần đất này bằng “*Giấy tay nhượng lại đất*” lập ngày 06-12-1998. Hai bên đã giao nhận tiền và đất cho nhau trên thực tế, ông Đ, bà N1 đã xây dựng hàng rào làm ranh giới đất nhưng chưa làm thủ tục tách thửa

phần đất này và nhập vào thửa đất số 389 của bị đơn. Năm 2001, bà T đại diện cho cụ H chuyển nhượng tiếp 11m ngang của thửa 457 cho ông Mai Anh L tính từ hàng rào bị đơn đã xây. Điều này được ông L và bà T xác nhận tại phiên tòa phúc thẩm. Tuy nhiên, khi làm thủ tục đo đạc, tách thửa các bên không xác định ranh giới chính xác của phần đất chuyển nhượng, cụ thể là không trừ đi phần đất mà bà T đã chuyển nhượng bằng giấy tay cho ông Đ, bà N1 năm 1998 mà nhập luôn phần đất này vào thửa 457. Điều này dẫn đến việc phần đất tranh chấp 27,9m² mà bị đơn đang sử dụng nhưng lại được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông L và sau này chuyển nhượng lại cho ông H.

[2.6] Vì thế, việc nguyên đơn khởi kiện cho rằng ông Đ, bà N1 lấn chiếm 27,9m² đất thuộc thửa 457 của nguyên đơn là không có căn cứ. Vì bị đơn là người sử dụng phần đất tranh chấp trước nguyên đơn và ông L thông qua một hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà T, không phải lấn chiếm đất sau khi nguyên đơn đã nhận chuyển nhượng thửa 457. Do vậy, cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ và hoàn toàn phù hợp quy định của pháp luật nên cần giữ nguyên quyết định này. Kháng cáo của nguyên đơn không có căn cứ nên không được chấp nhận.

[2.7] Đối với việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ Vũ Thị H (do bà Phạm Thị T đại diện) với ông Mai Anh L, giữa ông Mai Anh L và ông Nguyễn Đức H: Đây là các giao dịch dân sự phát sinh sau thời điểm bà T chuyển nhượng phần đất tranh chấp cho ông Đ, bà N1. Trong vụ án này, các đương sự này không yêu cầu Tòa án giải quyết quyền và nghĩa vụ của các bên theo các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên nên Tòa án không xem xét, giải quyết. Trường hợp giữa các bên liên quan phát sinh tranh chấp thì được quyền khởi kiện vụ án khác theo quy định của pháp luật.

[3] Xét yêu cầu phản tố của bị đơn:

[3.1] Như đã phân tích ở trên, giữa bị đơn ông Đ, bà N1 và bà Phạm Thị T có thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất (01m ngang x dài 30m) là có thật và đã được các bên thực hiện trên thực tế. Tại thời điểm bà T ký “*Giấy tay nhượng lại đất*” ngày 06-12-1998 cho bị đơn, cụ Vũ Thị H vẫn còn sống. Nhưng theo lời khai của bà T và những người đồng thừa kế của cụ H là bà Phạm Thị T1 (B1 63-64) và bà Nguyễn Thị L, bà Phạm Thị Thúy P (là vợ và con của ông Phạm Thế T) (B1 198) thì khi cụ H còn sống đã cho ông Phạm Thế T toàn bộ thửa đất số 116, sau đó ông T đã chuyển nhượng lại cho bà T toàn bộ thửa đất này vào năm 1995 và 1999 bằng giấy tay (B1 196-197). Vì thế, những người đồng thừa kế của cụ H hoàn toàn đồng ý với việc chuyển nhượng phần đất trên của bà T cho bị đơn, không ai tranh chấp gì.

Như vậy, mặc dù hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T và ông Đ, bà N1 không tuân thủ đúng quy định của pháp luật về mặt hình thức, nhưng hiện các bên liên quan không tranh chấp về hợp đồng này, các bên đã giao nhận đất và giao nhận đủ tiền, bên nhận chuyển nhượng đã xây dựng hàng rào và sử dụng đất ổn định từ năm 1998 đến nay. Phần diện tích đất chuyển nhượng không đủ điều kiện để tách thành thửa đất riêng nhưng có thể tách phần

đất này và nhập vào diện tích của thửa liền kề là thửa 389 của bị đơn theo quy định của pháp luật. Do vậy, cấp sơ thẩm công nhận quyền sử dụng phần đất tranh chấp 27,9 m² cho phía bị đơn là phù hợp quy định của pháp luật nên cần giữ nguyên quyết định này.

[3.2] *Đối với yêu cầu phản tố buộc nguyên đơn bồi thường chi phí khi đi lại tham gia tố tụng cho bị đơn với tổng số tiền 20.000.000 đồng:*

Cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu này của bị đơn, bị đơn không kháng cáo phần này nên không xem xét lại.

[4] Từ những căn cứ và phân tích như trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm thống nhất chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[5] *Về chi phí tố tụng và án phí sơ thẩm:* Bản án sơ thẩm giải quyết đúng quy định pháp luật nên cần giữ nguyên.

[6] *Về chi phí tố tụng và án phí phúc thẩm:*

[6.1] *Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ:* Kháng cáo của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và đã nộp xong.

[6.2] *Về án phí dân sự phúc thẩm:* Nguyên đơn là người cao tuổi nên được miễn nộp án phí.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Đức H, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm:

Căn cứ vào Điều 26, 35, 39; Điều 147, Điều 157; Điều 158; Điều 165; Điều 166; Điều 228, Điều 229 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 12, Điều 27, Điều 29 Nghị quyết 326 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Đức H về việc yêu cầu bị đơn ông Hoàng Mạnh Đ, bà Trương Thị N1 trả lại diện tích 27,9 m² thuộc thửa 457, tờ bản đồ số 28 phường L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Hoàng Mạnh Đ, bà Trương Thị N1 đối với nguyên đơn ông Nguyễn Đức H.

2.1. Công nhận diện tích đất 27,9 m² thuộc thửa 457, tờ bản đồ số 28 phường L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, được giới hạn bởi các điểm tọa độ 2, 3, 9, 10, 11 và 2 theo Sơ đồ vị trí thửa đất do Trung tâm kỹ thuật Tài

nguyên và Môi trường lập ngày 06-5-2021 (kèm theo bản án), thuộc quyền sử dụng của ông Hoàng Mạnh Đ, bà Trương Thị N1.

2.2. Không chấp nhận yêu cầu của ông Hoàng Mạnh Đ, bà Trương Thị N1 về việc yêu cầu ông Nguyễn Đức H bồi thường chi phí đi lại tham gia tố tụng với số tiền là 20.000.000 đồng (hai mươi triệu) đồng.

3. Các đương sự có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký biến động quyền sử dụng đất đối với diện tích đất trên theo quyết định của bản án này và quy định của pháp luật.

4. Về chi phí tố tụng ở cấp sơ thẩm: Ông Nguyễn Đức H phải nộp 6.642.000 đồng (sáu triệu sáu trăm bốn mươi hai ngàn) đồng và đã nộp xong.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

5.1. Ông Nguyễn Đức H được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho ông H 300.000 (ba trăm ngàn) đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0002950 ngày 13-10-2020 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

5.2. Ông Hoàng Mạnh Đ, bà Trương Thị N1 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

6. Về chi phí tố tụng ở cấp phúc thẩm: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ ở cấp phúc thẩm là 2.000.000 (hai triệu) đồng, ông Nguyễn Đức H phải chịu và đã nộp xong.

7. Về án phí dân sự phúc thẩm: Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho ông Nguyễn Đức H.

8. Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (14-6-2023).

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh BR-VT;
- Sở Tư pháp tỉnh BR-VT;
- TAND TP. B, tỉnh BR-VT;
- VKSND TP. B, tỉnh BR-VT;
- Chi cục THADS TP. B, tỉnh BR-VT;
- Các đương sự;
- Lưu: 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