

**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: 11/2023/DS-PT

Ngày 21 – 02 – 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 Phạm Trung Dũng

- Thư ký phiên tòa: Ông Đỗ Trung Kiên - 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 Nguyễn Thị Thanh Thủy - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 15 và ngày 21 tháng 02 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, xét xử phúc thẩm vụ án dân sự thụ lý số: 158/2022/TLPT-DS ngày 11 tháng 11 năm 2022, về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 91/2022/DS-ST ngày 21 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 03/2023/QĐ-PT ngày 09-01-2023, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Trần Thị M, sinh năm 1966; địa chỉ: Ấp X, xã H, huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (có mặt).

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Đoàn Anh T, sinh năm 1991; địa chỉ: Ấp X, xã X, huyện C, tỉnh Đồng Nai; là đại diện theo ủy quyền (có mặt).

2. *Bị đơn:* Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1949; địa chỉ: Thôn N, xã T, huyện T, tỉnh Bắc Ninh (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Bà Phạm Thị L, sinh năm 1957; địa chỉ: Ấp X, xã H, huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu; là đại diện theo ủy quyền (có mặt).

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

3.1. Ông Cái Văn H1, sinh năm 1965; địa chỉ: Ấp X, xã H, huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (có mặt).

3.2. Bà Phạm Thị L, sinh năm 1957; địa chỉ: Ấp X, xã H, huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (có mặt).

3.2. Ông Phạm Đình H, sinh năm 1958; địa chỉ: Ấp X, xã H, huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (có mặt).

3.3. Ủy ban nhân dân huyện Xuyên Mộc ;

Người đại diện theo pháp luật của UBND huyện X: Bà Lê Thị Trang Đ, chức vụ: Chủ tịch (vắng mặt)

4. *Người làm chứng:*

Ông Nguyễn C, sinh năm 1956; địa chỉ: Ấp X, xã H, huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (có mặt).

5. *Người kháng cáo:*

Bà Trần Thị M, sinh năm 1966; là nguyên đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

[1] Theo đơn khởi kiện đề ngày 26-01-2022 và trong quá trình tố tụng tại Tòa, nguyên đơn bà Trần Thị M trình bày:

Vợ chồng bà M sinh sống ở xã Hòa Hưng, huyện Xuyên Mộc trong nông trường công nhân; cùng năm thì xã Hòa Hưng có tuyển kinh tế mới nên bà M cùng chồng là ông H1 đóng phúc lợi nên được xã đóng cọc đất cho người dân khai hoang, phát đất để ổn định cuộc sống, bà cùng ông H1 khai hoang và sinh sống trên diện tích đất từ năm 1986 đến nay. Lúc đầu thì vợ chồng bà M làm nhà tranh, sau đó làm nhà ngói và đến ngày 08/12/1997 thì bà M được UBND huyện Xuyên Mộc cấp giấy chứng nhận quyền với tổng diện tích là 11.517m² thuộc thửa 169 tờ bản đồ 11 và thửa 28 tờ bản đồ 12, khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì Nhà nước không đo đạc lại. Bà M, ông H1 sinh sống, làm nhà và trồng cây cho đến ngày 28/6/2006 thì UBND huyện Xuyên Mộc có Quyết định số 2565/QĐ-UBND về việc thu hồi diện tích 9.739m² thuộc thửa 169 tờ bản đồ 11 để xây dựng công trình hồ chứa nước Sông Ray. Sau khi thu hồi thì bà M, ông H1 còn lại diện tích 1927m² thuộc thửa 28 tờ bản đồ 12. Đến năm 2008 bà M, ông H1 xây dựng nhà cấp 4 kiên cố trên phần diện tích đất thửa 28 và trồng cây cối, khoảng 02 năm sau thì bà M, ông H1 xây dựng hàng rào gianh giới giữa đất bà M, ông H1 với đất ông T, bà L. Tuy nhiên, khi làm hàng rào cũng như xây nhà thì bà M, ông H1 không biết diện tích đất mình sử dụng bị thiếu so với diện tích đất mà ông, bà được Nhà nước cấp trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đến năm 2021 khi ông T, bà L bán đất cho người khác thì người mua đất của ông T, bà L mới nói cho bà M là phần đất bà M được cấp thiếu và do ông T, bà L sử dụng nên bà M mới khởi kiện.

Toàn bộ hàng rào ranh giới giữa đất bà M với đất ông T, bà L là do bà M, ông H1 xây dựng và làm, phía trước bà M, ông H1 xây tường gạch dài 3.1m cao

80cm và rào lưới B40 ở trên, phần tiếp theo bà M xây tường gạch khoảng 10m, cao 2m, sau đó đến phần căn nhà bà M xây dựng và phía sau và tường bà M xây dựng để nuôi heo, phần cuối cùng của hàng ranh là bà M rào lưới B40. Tuy nhiên, khi làm hàng rào cũng như xây nhà thì bà M không biết phần diện tích đất của mình bị thiếu nên mới xây nhà và rào lại như hiện nay.

Nay bà M, ông H1 biết phần diện tích đất mình sử dụng bị thiếu so với diện tích đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên bà M khởi kiện ông T, bà L. Qua đo đạc diện tích bà M, ông H1 bị thiếu và do ông T, bà L sử dụng là 335.5m² thuộc một phần thửa 28 tờ bản đồ 12 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà M, theo Mảnh trích đo địa chính ngày 18/5/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Xuyên Mộc nên bà M, ông H1 yêu cầu ông T, bà L trả lại phần diện tích đất trên và tháo dỡ công trình, vật kiến trúc trả lại đất trên cho bà M, ông H1.

Diện tích đất tranh chấp là 335.5m² có một phần căn nhà ông T, bà L xây dựng và một số cây điều, xoài, nhàu. Nhà và cây cối trên diện tích đất trên là do ông T, bà L xây dựng và trồng. Khi ông T, bà L làm nhà và trồng cây thì bà M, ông H1 biết và không có ý kiến gì vì lúc này bà M, ông H1 vẫn chưa biết diện tích đất của mình bị thiếu và do ông T, bà L sử dụng.

[2] Theo đơn phản tố và trong quá trình tố tụng tại Tòa, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Phạm Thị L trình bày:

Bà L là vợ của ông Nguyễn Văn T. Bà và ông T sinh sống ở xã Hòa Hưng từ năm 1990 là chủ sử dụng thửa đất số 01 tờ bản đồ 13 và thửa 156 tờ bản đồ 11 ở xã Hòa Hưng. Nguồn gốc các thửa đất trên là do ông, bà nhận chuyển nhượng của ông Lê Văn Tâm vào năm 1990, khi nhận chuyển nhượng thì diện tích đất của ông Tâm chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông Tâm cùng bà M, ông H1 là người ra chỉ ranh đất cho ông T, bà L. Thời điểm ông T, bà L nhận chuyển nhượng của ông Tâm thì bà M, ông H1 đã sinh sống của thửa đất giáp ranh và ranh giới của hai bên thì dùng cọc gỗ, sau đó thì dùng cọc bê tông, nay vẫn còn 02 cọc bê tông ở giữa và cuối hàng ranh. Sau khi nhận chuyển nhượng của ông Tâm thì ông T, bà L trồng điều và có làm nhà tạm cho đến năm 2007 thì Hội cựu chiến binh xã Hòa Hưng cùng huyện Xuyên Mộc có xây dựng cho ông T 01 căn nhà cấp 4 như hiện nay theo chương trình nhà đồng đội. Ông T, bà L làm nhà, trồng cây lâu năm và sinh sống ổn định từ năm 1990 đến nay thì bà M, ông H1 biết và không có ý kiến gì.

Ông T, bà L sử dụng đất cho đến năm 1994 thì được UBND huyện Xuyên Mộc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với toàn bộ diện tích đất gồm thửa 01 tờ bản đồ 13 và thửa 156 tờ bản đồ 11. Ngày 11/3/2008 UBND huyện Xuyên Mộc có quyết định thu hồi phần diện tích đất thuộc thửa 156 tờ bản đồ 11 để xây dựng công trình hồ chứa nước Sông Ray. Khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng như khi thu hồi thì Nhà nước không đo đạc lại diện tích đất sử dụng. Tuy nhiên, phần diện tích đất tranh chấp, ông T, bà L sử dụng từ năm 1990 đến nay, hơn nữa hàng rào, ranh giới với đất nhà bà M cũng do chính vợ chồng bà M làm, xây dựng, các bên sử dụng phần diện tích đất của mình ổn định

và không tranh chấp gì từ năm 1990. Hiện nay, không chỉ ranh giới giữa phần đất của bà M với ông T mà toàn bộ ranh giới của những hộ xung quanh thuộc ấp 2, xã Hòa Hưng đều ổn định. Vào năm 2019 khi Nhà nước có chính sách đo đạc lại diện tích đất đang sử dụng để cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì chính bà M, ông H1 là người chỉ ranh giữa đất bà M với đất ông T, bà L và bà M ký tên đồng ý phân ranh đất.

Vợ chồng bà M, ông H1 là người sinh sống trước ông T, bà L và cũng là người sống liên tục từ trước đến nay, còn ông T, bà L là người đến sau và không thường xuyên sinh sống, từ năm 2002 thì ông T, bà L đã chuyển ra Bắc Ninh sinh sống cùng các con, một năm chỉ vào lại phần đất trên một vài lần, cho đến năm 2014 thì ông T, bà L không vào nữa mà nhờ ông H là em trai bà L trông nom, thu hoạch điều. Bà L mới vào lại từ đầu năm 2022 đến nay. Do đó, ông T, bà L không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà M, ông H1 và có yêu cầu phản tố yêu cầu công nhận phần diện tích đất tranh chấp là 335.5m² thuộc một phần thửa 28 tờ bản đồ 12 cho ông T, bà L. Vì phần diện tích đất này ông T, bà L đã sử dụng từ năm 1990 khi nhận chuyển nhượng từ ông Tâm. Còn lý do phần diện tích đất này nằm trong giấy chứng nhận của bà M là do khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì không đo đạc lại nên có sự nhầm lẫn, không chính xác.

Trên phần đất tranh chấp hiện nay có một phần căn nhà cấp 4 ông T, bà L xây dựng năm 2007 và một số cây lâu năm do ông T, bà L trồng từ những năm 1990 đến nay. Phần phía trước ranh giới giữa hai thửa đất vẫn còn cây râm bụt do bà M trồng, toàn bộ hàng rào thì do bà M, ông H1 làm và xây dựng.

Nay ông T, bà L có đơn phản tố yêu cầu Tòa án công nhận phần diện tích đất 335.5m² thuộc thửa 28 tờ bản đồ 12 theo Mạnh trích đo địa chính ngày 18/5/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Xuyên Mộc cho ông T, bà L.

[3] Quá trình tham gia tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

- Bà Phạm Thị L trình bày: Bà L là vợ của ông T. Bà L cũng có ý kiến giống như phần trình bày của bà L ở phần đại diện theo ủy quyền của ông T.

- Ông Cái Văn H1 trình bày: Ông H1 đồng ý với yêu cầu và phần trình bày của bà M. Thời điểm ông H1, bà M xây nhà và làm hàng rào thì ông không biết phần diện tích mình được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bị thiếu so với diện tích đất thực tế. Nay ông yêu cầu ông T, bà L trả lại phần diện tích qua đo đạc thực tế là 335.5m² thuộc thửa 28 tờ bản đồ 12 và tháo dỡ công trình, vật kiến trúc, cây cối trên diện tích đất trên.

- Ủy ban nhân dân huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu có trình bày:

Ngày 24/11/1997 UBND huyện Xuyên Mộc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn T tại thửa số 01 tờ bản đồ 13 xã Hòa Hưng, diện tích 1.362m² (thổ cư 300m², đất cây lâu năm 1.062m²)

Ngày 08/12/1997 UBND huyện X cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Trần Thị Mai tại thửa 28 tờ bản đồ 12 xã Hòa Hưng, diện tích 1.778m² (thổ cư 300m², đất cây lâu năm 1.478m²).

Trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các trường hợp trên được thực hiện đúng quy định của pháp luật.

Đối với yêu cầu Tòa án công nhận phần diện tích đất 335.5m² thuộc thửa 28 tờ bản đồ 12 theo Mảnh trích đo địa chính ngày 18/5/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Xuyên Mộc cho ông Nguyễn Văn T thì Ủy ban nhân dân huyện X không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án căn cứ các chứng cứ, tài liệu để giải quyết theo quy định. Do bận công việc không tham dự được, UBND huyện Xuyên Mộc đề nghị vắng mặt.

[4] Người làm chứng - ông Nguyễn C trình bày:

Ông C biết sự việc bà M tranh chấp với ông T. Ông C là trưởng ấp 2, xã Hòa Hưng và cũng nằm trong ban hòa giải sự việc tranh chấp trên. Nguồn gốc đất của bà M do xã cấp từ năm 1986, còn phần đất của ông T do nhận chuyển nhượng của ông Tâm năm 1990. Ranh giới giữa hai thửa đất từ trước đến nay không thay đổi, mấy chục năm nay các bên sử dụng đất không có ý kiến hay tranh chấp gì về hàng ranh. Hàng rào ranh giới giữa đất bà M và đất ông T do bà M xây dựng và rào lại. Ông T, bà L không thường xuyên sinh sống trên đất. vào năm 2019 đi Nhà nước đo đạc lại thì bà M cũng đồng ý ranh giới giữa hai thửa đất và ký vào biên bản xác định ranh.

Ông C sinh sống ở xã Hòa Hưng từ năm 1985 đến nay. Suốt quá trình các bên sử dụng đất không có tranh chấp gì về mốc, ranh giới. Khi hòa giải ở xã thì địa phương cũng đã giải thích cho bà M về sự chênh lệch giữa diện tích thực tế sử dụng và diện tích đất được cấp trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vì thực tế khi cấp giấy thì không đo đạc nên có sự chênh lệch. Hiện nay, tại ấp 2 xã Hòa Hưng cũng như chung cả xã thì diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và diện tích thực tế cũng có sự chênh lệch, nhưng tất cả những người sử dụng đất đã có hàng rào, ranh giới ổn định và chấp nhận theo ranh giới thực tế mà bao lâu nay sử dụng. Phần diện tích bà M cho rằng do ông T, bà L lấn chiếm trên đất có căn nhà tình thương của ông T, một phần móng nhà cũ và những cây điều do ông T, bà L trồng cũng hơn 30 năm.

[5] Tại bản án dân sự sơ thẩm số 91/2022/DS-ST ngày 21 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu đã tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị M, ông Cái Văn H1 đối với ông Nguyễn Văn T, bà Phạm Thị L về tranh chấp quyền sử dụng đất;
2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn T, bà Phạm Thị L đối với bà Trần Thị M, ông Cái Văn H1.

Ông Nguyễn Văn T, bà Phạm Thị L được quyền sử dụng đất và tài sản trên đất đối với diện tích 335.5m² thuộc thửa 28 tờ bản đồ 12 (Trong đó lô B có diện tích 319.9m²; lô C có diện tích 15.6m²) có các điểm tọa độ lần lượt là

3,8,9,28,14,26,15,7,6,5,4,3 tọa lạc tại xã Hoà Hưng, huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Vị trí thửa đất được thể hiện trên Mảnh trích đo địa chính ngày 18/5/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Xuyên Mộc.

Ông Nguyễn Văn T, bà Phạm Thị L được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 335.5m² nêu trên theo quy định của pháp luật.

Kiến nghị tới Ủy ban nhân dân huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu chỉnh lý, biến động Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 809930 cấp ngày 08/12/1997 cho bà Trần Thị M theo hướng giảm 335.5m² thuộc thửa 28 tờ bản đồ 12 xã Hoà Hưng, huyện Xuyên Mộc tương ứng với phần diện tích ông T, bà L được quyền sử dụng.

Các đương sự được quyền liên hệ với Cơ quan Nhà nước để chỉnh lý, đăng ký biến động và thực hiện quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quyết định của bản án và quy định của pháp luật về đất đai.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, tiền án phí và quyền kháng cáo.

[6] Nội dung kháng cáo:

Ngày 04-10-2022, Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc nhận được đơn kháng cáo của nguyên đơn – bà Trần Thị M kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

[7] Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người kháng cáo vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án.

[8] Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát như sau:

+ Về việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, thư ký và các đương sự là đúng theo quy định của pháp luật.

+ Về nội dung kháng cáo:

- Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

+ Nguồn gốc đất của thửa 28 tờ bản đồ 12 xã Hoà Hưng bà M ông H1 được cấp theo diện tuyển dân, khuyến khích người dân sinh sống ở xã Hoà Hưng. Đến năm 1997 thì nguyên đơn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 08/12/1997 với diện tích đất thửa 28, tờ bản đồ số 12 xã Hoà Hưng gồm 300m² đất thổ cư và 1.478 m² đất trồng cây lâu năm. Khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì cơ quan nhà nước không đo đạc lại diện tích đất nên bà M ông H1 cũng không biết chính xác diện tích mình được cấp trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến đâu. Quá trình sử dụng giữa đất nguyên đơn và bị đơn có ranh giới rõ ràng, nguyên đơn làm bờ rào và sử dụng ổn định, cho đến gần đây thì bà M ông H1 mới

biết phần diện tích mình được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang do bà L ông T sử dụng nên mới tranh chấp.

+ Đối với nguồn gốc diện tích đất của bị đơn nhận thấy:

Phần diện tích đất tranh chấp là do ông T, bà L nhận chuyển nhượng của ông Tâm từ năm 1990, khi mua của ông Tâm thì ông Tâm có bàn giao đất, chỉ ranh. Ông H1, bà M cùng với ông T, bà L đóng cọc xác định ranh giới giữa đất ông T, bà L với đất của bà M, ông H1 từ năm 1990.

Ông T, bà L sử dụng đất từ năm 1990 đến năm 1994 thì được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì nhà nước không đo đạc lại nên diện tích đất tranh chấp hiện nay do bà L, ông T sử dụng nhưng lại được cấp cho bà M. Năm 2007 ông T xây dựng căn nhà tình nghĩa trên phần diện tích đất tranh chấp và ở đến nay. Theo kết quả đo vẽ theo Mảnh trích đo địa chính ngày 18/5/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Xuyên Mộc thì diện tích đất tranh chấp là 335,5m² thuộc thửa 28 tờ bản đồ 12 trong đó gồm lô B có diện tích là 319,9m² và lô C có diện tích 15,6m² có toạ độ các điểm lần lượt là 3,8,9,28,14,26,15,7,6,5,4,3.

Như vậy, diện tích đất các bên tranh chấp hiện nay do bị đơn trực tiếp sử dụng từ năm 1990 đến nay và đã làm nhà và trồng cây lâu năm trên đất, phía nguyên đơn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng diện tích đất này nhưng thực tế không sử dụng và đã xây dựng bờ rào xác định ranh giới ổn định đối với phần diện tích đất này. Do vậy, có căn cứ xác định khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã không xác minh xem xét thực tế việc sử dụng đất giữa các đương sự, nên cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không đúng với ranh giới thực tế mà các bên đang sử dụng. Căn cứ thực tế việc sử dụng đất và trình bày của người làm chứng cho thấy diện tích 335,5m² thuộc thửa 28 tờ bản đồ 12 do bị đơn sử dụng từ năm 1990 đến nay. Do đó, áp dụng Điều 226, Điều 175 BLDS 2015; khoản 2 Điều 101 Luật đất đai 2013 có cơ sở xác định diện tích đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của bị đơn, nên yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn trả lại diện tích đất trên là không có căn cứ chấp nhận.

- Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn: Phần diện tích là 335,5m² thuộc thửa 28 tờ bản đồ 12 trong đó gồm lô B có diện tích là 319,9m² và lô C có diện tích 15,6m² thuộc thửa 28 tờ bản đồ 12 theo Mảnh trích đo địa chính ngày 18/5/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Xuyên Mộc thì phía bị đơn nhận chuyển nhượng của ông Tâm và sử dụng ổn định từ năm 1990 đến nay, đã làm nhà ở trên phần đất này. Khi nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì cũng không xem xét thực tế việc sử dụng đất của các hộ nên dẫn đến việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không đúng với thực tế. Vì vậy, cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu phản tố công nhận cho ông T, bà L là có căn cứ.

Do đó không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn; đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 91/2022/DS-ST ngày 21/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc.

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 tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Đơn kháng cáo của bà Trần Thị M 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 bà Trần Thị M thì thấy:

[2.1] Xác định diện tích đất tranh chấp:

Căn cứ vào yêu cầu của đương sự và Mảnh trích đo địa chính của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Xuyên Mộc lập ngày 18-5-2022 có đủ cơ sở để xác định: Diện tích đất tranh chấp là 335,5m² thuộc thửa 28 tờ bản đồ 12, có toạ độ là (3,8,9,28,14,26,15,7,6,5,4,3), tọa lạc tại xã Hòa Hưng, huyện Xuyên Mộc.

Căn cứ vào Biên bản thẩm định xem xét tại chỗ ngày 28-4-2022 của Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc thì tài sản có trên đất tranh chấp gồm có: Nhà cấp 4 ông T, bà L đang ở; có một số cây như: xoài, măng cầu xiêm, điều, xoan do bà L, ông T trồng.

[2.2] Xác định ranh giới giữa thửa đất số 28, tờ bản đồ số 12 (hiện do nguyên đơn đang sử dụng) và thửa đất số 01, tờ bản đồ số 13 (hiện do bị đơn đang sử dụng) thì thấy:

Căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất K 809930 ngày 08-12-1997 của UBND huyện Xuyên Mộc thì: Thửa đất số 28, tờ bản đồ số 12 đã được UBND huyện Xuyên Mộc cấp cho bà Trần Thị M, có diện tích 1.927 m².

Căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất D 0590425 ngày 24-11-1994 của UBND huyện Xuyên Mộc thì: Thửa đất số 01, tờ bản đồ số 13 đã được UBND huyện Xuyên Mộc cấp cho ông Nguyễn Văn T, có diện tích 1.362 m².

Theo xác nhận của các đương sự tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ và tại phiên tòa thì: Trên thực tế đang tồn tại ranh giới giữa hai thửa đất này là tường rào do nguyên đơn xây dựng, cụ thể phần tiếp giáp với đường giao thông phía dưới xây gạch cao khoảng 80 cm, chiều dài 3,1 m; phần gạch tiếp theo dài khoảng 10 m, cao khoảng 2 m; tiếp theo là tường nhà 16,90 m; tiếp theo là tường của nhà kho + chuồng heo, dài 8 m và cuối cùng là hàng rào lưới B40 dài 14,4 m. Tuy nhiên, phía bà M và ông H1 cho rằng: việc nguyên đơn xây dựng tường rào làm ranh giới hai thửa đất là do nguyên đơn không biết đất của nguyên đơn đã bị phía bị đơn lấn chiếm từ những năm 1990 – 1991.

Hội đồng xét xử nhận thấy:

Trong quá trình tố tụng tại Tòa án, bà M khai “Từ năm 1986 sử dụng đất đến nay, bà không biết phần đất của mình được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đã bị ông T, bà L sử dụng, nay đo đạc lại mới biết đất của mình sử dụng còn thiếu so với đất được cấp giấy và khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì UBND huyện Xuyên Mộc không đo đạc để giao mốc giới”.

Ông H1 (chồng bà M) khai rằng: “Năm 1986, gia đình ông sử dụng đất có cắm cọc gỗ làm ranh giới với đất của ông Lê Văn Tâm; đến năm 1990, ông Tâm chuyển nhượng đất cho ông T, bà L; kể từ năm 1990, ông T, bà L cắm lại ranh mốc đã lấn chiếm sang phần đất của gia đình ông H1. Ông H1 biết rõ nhưng không có tranh chấp vì do đang lẩn trốn chính quyền”. Đồng thời ông H1 khẳng định: “Tường rào làm ranh giới tồn tại hiện nay chính là ranh mà ông T, bà L đã cắm lấn chiếm đất từ năm 1990. Nhưng do không biết đất đã được cấp giấy chứng nhận cho nguyên đơn, nên nguyên đơn vẫn xây tường làm ranh giới giữa hai thửa đất trên chính ranh do ông T, bà L xác lập”.

Vợ chồng ông T, bà L cho rằng: “Thời điểm ông T, bà L nhận chuyển nhượng của ông Tâm thì bà M, ông H1 đã sinh sống của thửa đất giáp ranh và ranh giới của hai bên thì dùng cọc gỗ, sau đó thì dùng cọc bê tông, nay vẫn còn 02 cọc bê tông ở giữa và cuối hàng ranh. Sau khi nhận chuyển nhượng của ông Tâm thì ông T, bà L trồng điều và có làm nhà tạm cho đến năm 2007 thì Hội cựu chiến binh xã Hòa Hưng cùng huyện Xuyên Mộc có xây dựng cho ông T 01 căn nhà cấp 4 như hiện nay theo chương trình nhà đồng đội. Ông T, bà L làm nhà, trồng cây lâu năm và sinh sống ổn định từ năm 1990 đến nay thì bà M, ông H1 biết và không có ý kiến gì”.

Xét lời khai của các đương sự (bà M, ông H1, ông T và bà L) hoàn toàn phù hợp với lời khai của người làm chứng (ông Nguyễn Cà), đó là: “Nguồn gốc đất của bà M do xã cấp từ năm 1986, còn phần đất của ông T do nhận chuyển nhượng của ông Tâm năm 1990. Ranh giới giữa hai thửa đất từ trước đến nay không thay đổi, mấy chục năm nay các bên sử dụng đất không có ý kiến hay tranh chấp gì về hàng ranh. Hàng rào ranh giới giữa đất bà M và đất ông T do bà M xây dựng và rào lại. Vào năm 2019 khi Nhà nước đo đạc lại thì bà M cũng đồng ý ranh giới giữa hai thửa đất và ký vào biên bản xác định ranh.

Như vậy, có đủ cơ sở để xác định: Ranh giới hiện nay giữa hai thửa đất số 28 tờ bản đồ số 12 và thửa đất số 01, tờ bản đồ số 13 đã được các bên xác lập từ năm 1990, các bên sử dụng ranh giới này từ lúc xác lập đến nay đã hơn 32 năm. Khi tiến hành xây dựng tường rào làm ranh giới thì nguyên đơn cũng đã xây dựng trên chính ranh giới đã được xác lập từ năm 1990 đến nay. Qua hàng ranh giới là bức tường do Mai, ông H1 xây dựng, thì gia đình ông T cũng đã xây dựng nhà cấp 4 để ở, trồng cây lâu năm trên đất. Quá trình sử dụng đất thì không có tranh chấp về ranh giới này. Do đó, căn cứ vào khoản 1 Điều 175 Bộ luật dân sự 2015 quy định “.....Ranh giới cũng có thể được xác định theo tập quán hoặc theo ranh giới đã tồn tại từ 30 năm trở lên mà không có tranh chấp” Hội đồng xét xử xác định: Ranh giới hiện nay giữa hai thửa đất số 28 tờ bản đồ số 12 và thửa đất số 01, tờ bản đồ số 13 chính là ranh giới thực tế hiện nay, cụ thể là đoạn thẳng được nối

từ các điểm (3, 4, 5, 6, 7, 15) thể hiện trên Mảnh trích đo địa chính của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Xuyên Mộc lập ngày 18-5-2022.

[2.3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu phản tố của bị đơn thì thấy:

Diện tích đất tranh chấp 335,5m² thuộc thửa 28 tờ bản đồ 12, có toạ độ là (3,8,9,28,14,26,15,7,6,5,4,3), tọa lạc tại xã Hòa Hưng, huyện Xuyên Mộc nằm trong ranh giới được nối từ các điểm (3, 4, 5, 6, 7, 15) do gia đình ông T đang trực tiếp quản lý, sử dụng từ năm 1990. Căn cứ vào khoản 2 Điều 175 Bộ luật dân sự 2015 quy định *“Người sử dụng đất được sử dụng không gian và lòng đất theo chiều thẳng đứng từ ranh giới của thửa đất phù hợp với quy định của pháp luật và không được làm ảnh hưởng đến việc sử dụng đất của người khác”*, Tòa án cấp sơ thẩm đã không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn để công nhận cho gia đình bị đơn (ông T, bà L) được sử dụng đất tranh chấp là có căn cứ.

Xét việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của UBND huyện Xuyên Mộc thì thấy: Tại thời điểm cấp giấy, Ủy ban nhân dân huyện Xuyên Mộc không đo đạc thực tế đất của các đương sự nên đã cấp giấy không phù hợp với ranh giới đất thực tế. Để bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của ông T, bà L, cần buộc Ủy ban nhân dân huyện Xuyên Mộc thực hiện thủ tục chỉnh lý, đăng ký biến động Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 809930 cấp ngày 08/12/1997 cho bà Trần Thị M theo hướng giảm 335.5m² thuộc thửa 28 tờ bản đồ 12 xã Hoà Hưng, huyện Xuyên Mộc để phù hợp với ranh giới thực tế là phù hợp.

Từ những phân tích và nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn – bà M.

[3] Về chi phí tố tụng:

Do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận nên bà M phải chịu 7.747.431 đồng; bà M đã nộp đủ.

[4] Về án phí:

Do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận nên nguyên đơn - bà M phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên nguyên đơn - bà M phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự,

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Trần Thị M;

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 91/2022/DS-ST ngày 21-9-2022 của Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc; cụ thể như sau:

Áp dụng: Điều 175 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 101, 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 Trần Thị M đối với ông Nguyễn Văn T, bà Phạm Thị L về tranh chấp quyền sử dụng đất.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn T, bà Phạm Thị L đối với bà Trần Thị M, ông Cái Văn H1;

Ông Nguyễn Văn T, bà Phạm Thị L được quyền sử dụng hợp pháp đối với diện tích đất 335.5m² thuộc thửa 28 tờ bản đồ 12 có các điểm tọa độ lần lượt là (3,8,9,28,14,26,15,7,6,5,4,3) tọa lạc tại xã Hòa Hưng, huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu; vị trí thửa đất được thể hiện trên Mảnh trích đo địa chính ngày 18/5/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Xuyên Mộc.

Ông Nguyễn Văn T, bà Phạm Thị L được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký chỉnh lý biên động, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 335.5m² nêu trên theo quy định của pháp luật về đất đai.

Buộc Ủy ban nhân dân huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu phải có trách nhiệm chỉnh lý, đăng ký biên động Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 809930 cấp ngày 08/12/1997 cho bà Trần Thị M theo hướng giảm 335.5m² thuộc thửa 28 tờ bản đồ 12 xã Hoà Hưng, huyện Xuyên Mộc tương ứng với phần diện tích ông T, bà L được quyền sử dụng.

Các đương sự được quyền liên hệ tới Cơ quan Nhà nước để chỉnh lý, đăng ký biên động và thực hiện quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quyết định của bản án và quy định của pháp luật về đất đai.

3. Về chi phí tố tụng:

Bà M phải chịu 7.747.431đ (Bảy triệu, bảy trăm bốn mươi bảy ngàn, bốn trăm ba mươi một đồng); bà M đã nộp đủ.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Trần Thị M 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 12.600.000đ (Mười hai triệu sáu trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0010866 và số 0010867 ngày 09/3/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Bà M được hoàn trả lại số tiền 12.300.000đ (Mười hai triệu ba trăm ngàn đồng).

5. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Trần Thị M 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 300.000 đồng theo

Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0011281 ngày 04/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Bà M đã nộp đủ.

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 Bản trích đo địa chính của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Xuyên Mộc lập ngày 18-5-2022).

Nơi nhận:

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

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Cao Xuân Long