

**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 201/2023/DS-PT
Ngày 16 - 10 - 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 Trịnh Hoàng Anh

Ông Trương Văn Tâm

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

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

Trong các ngày 12 và ngày 16 tháng 10 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 147/2023/TLPT-DS ngày 17/7/2023 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2023/DS-ST ngày 26-4-2023 của Tòa án nhân dân thành phố Bà Rịa bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 172/2023/QĐ-PT ngày 07-8-2023, Thông báo dời ngày xét xử số 174/2023/TB-TA ngày 5-9-2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

Ông Nguyễn Văn P, sinh năm 1981;

Địa chỉ: Tổ C, ấp P, xã L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của ông P: Ông Nguyễn Thành L, sinh năm 1977. Địa chỉ: 2 P, phường L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt).

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Văn M, sinh năm 1975;

Địa chỉ: Tổ I, ấp P, xã L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Nguyễn Văn P, sinh năm 1957; địa chỉ: Ấp P, xã L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt).

3. Người làm chứng:

+ Ông Lưu Sơn T, sinh năm 1986; địa chỉ: Phòng A, chung cư B N, phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt).

+ Ông Lê Văn A, sinh năm 1957; địa chỉ: Tổ C, ấp P, xã L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt).

+ Ông Trần Văn T1, sinh năm 1953; địa chỉ: Ấp N, xã H, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt).

+ Ông Trần Văn Q, sinh năm 1952; địa chỉ: Tổ C, ấp P, xã L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt).

+ Ông Nguyễn Văn P1, sinh năm 1950; địa chỉ: Tổ C, ấp P, xã L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt).

+ Ông Huỳnh Văn T2, sinh năm 1953; địa chỉ: Tổ G, ấp P, xã L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt).

+ Ông Bùi Khắc H, sinh năm 1960; địa chỉ: Tổ E, ấp P, xã L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt).

+ Ông Lê Văn T3, sinh năm 1969; địa chỉ: Tổ C, ấp P, xã L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt).

4. *Người kháng cáo:* Ông Nguyễn Văn M, sinh năm 1975; là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo đơn khởi kiện, các bản khai và quá trình tố tụng tại phiên tòa, nguyên đơn ông Nguyễn Văn P và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ông Nguyễn Văn P là chủ sử dụng thửa đất số 180, tờ bản đồ số 27, tổng diện tích 14.810m² tọa lạc tại xã L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS 413505 do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp ngày 04/12/2014. Nguồn gốc đất là do cha ông P là ông Nguyễn Văn T4 được công nhận quyền sử dụng và để lại thừa kế cho ông P.

Thửa đất 180 của ông P giáp ranh với thửa đất số 23, tờ bản đồ số 27 cùng tọa lạc tại xã L, thành phố B của ông Nguyễn Văn M.

Vừa qua, khi tiến hành đo đạc lại, ông P phát hiện một phần diện tích khoảng 200m² đất của ông hiện do ông M sử dụng. Ông P đã nhiều lần yêu cầu ông M phải trả lại phần diện tích đất này nhưng ông M không đồng ý nên hai bên phát sinh tranh chấp.

Do đó, ông P khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông Nguyễn Văn M phải trả lại cho ông Nguyễn Văn P phần diện tích đã chồng lấn theo kết quả đo đạc thể hiện tại Mảnh trích đo địa chính số 97-2023 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố B cung cấp ngày 23/3/2023.

2. Theo các bản tự khai, biên bản lấy lời khai và quá trình tố tụng tại Tòa án, bị đơn ông Nguyễn Văn M và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:

Ông Nguyễn Văn M là chủ sử dụng thửa đất số 23, tờ bản đồ số 27 tọa lạc tại xã L, thành phố B, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 585810 ngày 04/4/2013.

Nguồn gốc đất tranh chấp là do cha của ông Nguyễn Văn M là ông Nguyễn Văn T5 đã trao đổi với ông Nguyễn Văn T4 bằng một con bò, hiện trạng giữ nguyên từ đó đến nay. Phần đất này do gia đình ông canh tác, trực tiếp sử dụng từ thời cha ông là Nguyễn Văn T5 đến nay đã hơn 35 năm, không có tranh chấp với ai. Khi ông T5 mất, để lại thừa kế cho ông M tiếp tục quản lý sử dụng.

Ông M xác định bản thân ông sử dụng ổn định, không tranh chấp, đúng vị trí và diện tích đất đã được nhà nước công nhận, không lấn chiếm đất của ai nên ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn P.

3. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2023/DS-ST ngày 26-4-2023 của Tòa án nhân dân thành phố Bà Rịa:

Áp dụng Khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39, các điều 147, 157, 165, 271, 273, 278 Bộ luật Tố tụng dân sự; Khoản 1 Điều 175 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 166, Khoản 1 Điều 170 Luật Đất đai năm 2013; Khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 hướng dẫn mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn P đối với ông Nguyễn Văn M.

Buộc ông Nguyễn Văn M phải trả lại cho ông Nguyễn Văn P phần đất ký hiệu 5-6-7-8-5 có diện tích 193,5m² thuộc thửa đất số 180, tờ bản đồ số 27 tọa lạc tại xã L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo Mạnh trích đo địa chính số 97-2023 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B cấp ngày 23/3/2023.

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

4. Nội dung kháng cáo:

Ngày 10-5-2023, bị đơn ông Nguyễn Văn M có đơn kháng cáo: Kháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2023/DS-ST ngày 26-4-2023 của Tòa án nhân dân thành phố Bà Rịa theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và công nhận quyền sử dụng đất 193,5m² thuộc thửa đất số 180, tờ bản đồ số 27 tọa lạc tại xã L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cho bị đơn.

[5] 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.

[6] 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: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm, căn cứ vào khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng Dân sự; Điều 175 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 99, 100, 101, 166, 203 Luật Đất đai 2013 để tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn M; Sửa toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 20/2023/DS-ST ngày 26-4-2023 của Tòa án nhân dân thành phố Bà Rịa theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn P đối với ông Nguyễn Văn M về tranh chấp quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất tranh chấp là 193,5 m², có toạ độ là (5,6,7,8,5) tọa lạc tại xã L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu thể hiện trên Mạnh trích đo địa chính số 97-2023 ngày 23-3-2023 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố B.

Về chi phí tố tụng, án phí: Các đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

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 ông Nguyễn Văn 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 ông Nguyễn Văn M thì thấy:

[2.1] Xác định diện tích đất tranh chấp:

Căn cứ vào yêu cầu của đương sự và Mạnh trích đo địa chính số 97-2023 ngày 23-3-2023 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố B có đủ cơ sở để xác định: Diện tích đất tranh chấp là 193,5 m², có toạ độ là (5,6,7,8,5) tọa lạc tại xã L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

[2.2] Xét nguồn gốc đất của nguyên đơn, của bị đơn:

- Về nguồn gốc đất của nguyên đơn:

Năm 1994, ông Nguyễn Văn T4 được cấp giấy chứng nhận diện tích 14.378 m² gồm các thửa 105, 106, 107, 108, 124, 125, 126, 127, 128 và thửa 362, cùng tờ bản đồ 27 (cũ), xã L, thị xã B (nay là thành phố B), tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Theo bản đồ số hóa năm 2008, đăng ký biến động thành thửa 35, 55, 62, tờ bản đồ 27 có

diện tích 12.028 m² (diện tích thay đổi do có chuyển nhượng cho người khác và sai ranh giới giữa bản đồ năm 2004 và năm 2008).

Ngày 12/6/2013, ông Nguyễn Văn T4 có đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng diện tích 2.782m² thuộc thửa 41, 42 và một phần thửa 35, tờ bản đồ 27 đo đạc năm 2008 tương ứng với thửa 98, 104, một phần thửa 100 và một phần thửa 109, tờ bản đồ 27 đo đạc năm 2004. Ngày 09/9/2014, ông Nguyễn Văn T4 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa 178 diện tích 1.225,6m²; thửa 42 diện tích 1.036,4m²; thửa 41 có diện tích 520m². Việc cấp giấy chứng nhận thửa 41, 42 và 178 cho ông Nguyễn Văn T4 căn cứ vào sơ đồ ngày 18/8/2014 do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất trích sao từ bản đồ địa chính (không đo vẽ). Ngày 24/10/2014, ông Nguyễn Văn T4 làm thủ tục hợp các thửa 35, 55, 62, 41, 42 và 178 thành thửa 180 có diện tích 14.810 m².

Sau khi ông T4 chết, năm 2021, ông Nguyễn Văn P làm thủ tục nhận thừa kế thửa đất 180.

- Về nguồn gốc đất của bị đơn:

Ngày 18/4/1980, ông Nguyễn Văn T5 có đổi một con bò lấy hai đầm ruộng của ông Nguyễn Văn T4; việc trao đổi này có lập giấy tay ghi nhận nhưng không ghi rõ diện tích, vị trí và tứ cận đất. Ngày 17/8/2012, ông Nguyễn Văn T5 có đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 23 và một phần thửa 31 (lấy thửa mới là 172), tờ bản đồ 27 đo đạc năm 2008 có diện tích 3.173,7m². Phần đất này tương ứng với thửa 99, 100, 101, tờ bản đồ 27 đo đạc năm 2004. Sơ đồ vị trí khu đất ngày 23/02/2013 được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố B đã trích sao bản từ đồ địa chính năm 2004 (không đo vẽ) làm cơ sở cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn T5. Ngày 04/4/2013, ông Nguyễn Văn T5 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 23/1.380,8m² và thửa 172/1.792,9m².

Sau khi ông Nguyễn Văn T5 chết, ông Nguyễn Văn M đăng ký nhận thừa kế hai thửa đất trên.

[2.3] Xét việc đăng ký kê khai sử dụng đất thì thấy:

Theo xác nhận của nguyên đơn, bị đơn và Giấy chứng nhận QSD đất số BS 374285 ngày 09-9-2014 của UBND thành phố B cấp cho ông Nguyễn Văn T4 thì diện tích đất tranh chấp 193,5 m² thuộc một phần của thửa đất số 100, tờ bản đồ số 27, xã L.

Tại Công văn số 5619/CNVPĐK-TTTLT ngày 20-9-2023 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố B thể hiện nội dung:

“- Theo sổ mục kê đất xã L được Ban Quản lý đất đai tỉnh B duyệt ngày 21-12-1994 tên người đăng ký là Nguyễn Văn T5.

- Theo sổ mục kê đất xã L được Sở T6 duyệt năm 2004 tên người đăng ký là Nguyễn Văn T5”.

Do đó, có căn cứ để xác định: Diện tích đất tranh chấp 193,5 m² thuộc thửa đất số 100, tờ bản đồ số 27, xã L đã được ông Nguyễn Văn T5 đăng ký kê khai sử

dụng đất từ năm 1994 và đã được gia đình ông T5 sử dụng trước năm 1993 đến nay. Ông Nguyễn Văn T4 (cha của nguyên đơn) không đăng ký kê khai sử dụng thửa đất số 100, tờ bản đồ số 27, xã L.

Tại Sơ đồ vị trí khu đất ngày 23/02/2013 được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố B đã trích sao bản từ đồ địa chính năm 2004 (không đo vẽ) làm cơ sở cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn T5 diện tích 3.173,7m²; diện tích này được ghi nhận trên bản vẽ tương ứng với thửa 99, 100 và 101, tờ bản đồ 27 được số hóa năm 2004. Căn cứ và tờ bản đồ địa chính số 27 được duyệt năm 1994 và năm 2004 thì tổng diện tích thửa 99, 100 và 101 là 3.552m². Như vậy, diện tích cấp giấy cho ông Nguyễn Văn T5 bị giảm so với diện tích đăng ký trên sổ mục kê là 378,3 m².

[2.4] Xác định người đang thực tế sử dụng đất tranh chấp:

Theo xác nhận của nguyên đơn: *“Phần đất tranh chấp hiện nay bị đơn đang sử dụng. Khi tiến hành đo đạc lại thì phát hiện diện tích được cấp giấy chứng nhận QSD đất cho nguyên đơn đang bị phía bị đơn sử dụng lấn chiếm khoảng gần 200 m²”.*

Bị đơn thì cho rằng: *“Diện tích đất tranh chấp đã được gia đình bị đơn sử dụng từ những năm 1980 đến nay, giáp ranh với thửa đất của gia đình bị đơn có bờ ruộng, hiện nay bờ ruộng vẫn còn và làm ranh giới giữa đất của bị đơn và của nguyên đơn. Trong quá trình sử dụng đất, gia đình nguyên đơn và bị đơn không có ai tranh chấp gì. Chỉ sau này khi gia đình bị đơn có ý định chuyển nhượng đất, nên đi cắm lại mốc thì cắm sang đất của bị đơn đang sử dụng. Từ đó xảy ra tranh chấp”.*

Người làm chứng ông Lưu Sơn T (người thuê đất của gia đình bị đơn) cho biết: *“Ông T thuê đất của bị đơn - ông Nguyễn Văn M vào năm 2019 trong đó có cả phần đất đang tranh chấp để trồng hoa màu. Đến năm 2022 thì tiếp tục ký lại hợp đồng mới. Ranh giới giữa thửa đất của ông M với đất của ông Phương k bên là bờ ruộng rộng khoảng 50 cm. Quá trình ông T sử dụng đất trồng hoa màu thì không ai ngăn cản. Sau này Tòa án mà xác định không phải đất của ông M thì ông T sẽ giao trả lại”.*

Người làm chứng gồm các ông: Lê Văn Á, Trần Văn T1, Trần Văn Q, Nguyễn Văn P1, Huỳnh Văn T2, Bùi Khắc H, Lê Văn T3 cho biết: *“Họ là những người hàng xóm láng giềng sống tại ấp P, xã L (nơi đất tranh chấp); là người chứng kiến việc sử dụng đất của ông Nguyễn Văn T5 (cha của bị đơn) và ông Nguyễn Văn T4 (cha của nguyên đơn) trước đây. Cụ thể: Ranh giới thửa đất của ông T5 và thửa đất của ông T4 được xác định là bờ đất; bờ đất này hiện nay vẫn còn tồn tại hiện nay. Phần đất tranh chấp được gia đình bị đơn trực tiếp sử dụng từ sau khi đổi bờ lấy đất. Gia đình ông T4 và ông T5 sống hòa thuận, đoàn kết, không có ai tranh chấp gì trong việc sử dụng đất. Sau này ông T4, ông T5 chết, con của ông T4 là ông P, con của ông T5 là ông M tiếp tục sử dụng đúng với ranh giới từ trước đến nay. Chỉ sau này ông P đo đạc lại thì phát hiện đất được cấp giấy còn nằm bên thửa đất của gia đình ông M”.*

Như vậy, lời khai của nguyên đơn, bị đơn, của người làm chứng hoàn toàn thống nhất việc sử dụng đất của bị đơn; ranh giới thửa đất của gia đình bị đơn và gia đình nguyên đơn có bờ đất là phù hợp với hình ảnh đã được chụp lại tại thửa đất và Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 16-8-2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Việc sử dụng đất của gia đình phía bị đơn là liên tục từ trước khi luật đất đai năm 1993 có hiệu lực, suốt quá trình sử dụng đất của gia đình ông T5 (sau này là ông M) không xảy ra tranh chấp (kể từ lúc ông Nguyễn Văn T4 (cha của nguyên đơn) còn sống. Hiện trạng ranh giới đất giữa nguyên đơn và bị đơn là rõ ràng, được ngăn cách bởi bờ đất rộng 50 cm, phần đất tranh chấp với phần đất của bị đơn không có sự chênh lệch về độ cao, chỉ chênh lệch với đất của nguyên đơn (theo xác nhận của nguyên đơn là khoảng 50 cm). Ông T5 sử dụng đất đã đăng ký kê khai phần diện tích đất tranh chấp là một phần của thửa 100, tờ bản đồ số 27.

Đối chiếu với quy định của pháp luật về đất đai tại Điều 99, Điều 100, 101 Luật đất đai năm 2013 thì việc sử dụng đất của gia đình bị đơn đủ điều kiện để được cấp giấy chứng nhận QSD đất đối với phần đất đang tranh chấp.

[2.5] Xét việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn T4 đối với diện tích đất tranh chấp thì thấy:

Căn cứ vào Giấy chứng nhận QSD đất số C 439654 ngày 29-11-1994 của UBND thị xã B cấp cho ông Nguyễn Văn T4 thì các thửa đất đã cấp cho ông T4 gồm: Thửa số 105, 106, 107, 108, 124, 125, 126, 127, 128 và 362. Như vậy năm 1994, giấy chứng nhận QSD đất cấp cho ông T4 không thể hiện có thửa đất số 100.

Căn cứ vào Giấy chứng nhận QSD đất số BS 374285 ngày 09-9-2014 của UBND thành phố B cấp cho ông Nguyễn Văn T4 thì thửa đất đã cấp cho ông T4 gồm: Thửa 178 tờ bản đồ số 27 có diện tích 1.225,6 m² (được ghi chú là thửa số 98, 100 tờ bản đồ số 27 bản đồ số hóa năm 2004).

Hội đồng xét xử xét thấy:

Hồ sơ xin cấp giấy Giấy chứng nhận QSD đất số BS 374285 ngày 09-9-2014 này không có tài liệu, chứng cứ thể hiện gia đình bị đơn - chủ đất giáp ranh ký tên trong sơ đồ vị trí thửa đất.

Trong khi đó, thửa đất số 100 người đăng ký kê khai sử dụng là ông Nguyễn Văn T5 và phần đất tranh chấp đang được gia đình ông T5 trực tiếp sử dụng. Do đó, có căn cứ để xác định: UBND thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất tranh chấp cho ông Nguyễn Văn T4 là không đúng đối tượng; vì ông T4 không trực tiếp sử dụng đất theo quy định tại Điều 99, Điều 100 Luật Đất đai năm 2013.

Đến ngày 06-11-2014, Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố B trích lục sơ đồ vị trí để hợp thửa theo yêu cầu của ông Nguyễn Văn T4 (trong đó có thửa 178). Ngày 04-12-2014, UBND thành phố B cấp giấy chứng nhận QSD đất số BS 413505 theo đó các thửa đất của ông T4 được hợp nhất thành thửa 180, tờ bản đồ số 27, tổng diện tích 14.810 m². Tuy nhiên, sơ đồ vị trí trong hồ sơ hợp

thừa không được gia đình ông T5 ký giáp ranh. Do đó, không có căn cứ để cho rằng gia đình ông T5 từ bỏ quyền sử dụng đất tranh chấp, để giao cho ông Nguyễn Văn T4.

Như vậy, giấy chứng nhận QSD đất số BS 413505 ngày 04-12-2014 của UBND thành phố B cấp không đúng quy định của pháp luật; ông T4 không đủ điều kiện để được cấp giấy chứng nhận QSD đất đối với diện tích đất tranh chấp. Việc trích lục bản đồ địa chính khi cấp giấy chứng nhận cho ông Nguyễn Văn T5 và ông Nguyễn Văn T4 không đúng với việc kê khai đăng ký trong sổ mục kê và thực trạng sử dụng đất. Vì vậy, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất tranh chấp cho ông Nguyễn Văn T4 không đúng với quy định tại Điều 100 Luật đất đai năm 2013, Điều 70 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ hướng dẫn Luật đất đai năm 2013. Do đó, giấy chứng nhận QSD đất số BS 413505 ngày 04-12-2014 của UBND thành phố B cấp cho ông T4 không có giá trị đối với phần diện tích đất tranh chấp; nên không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn – ông Nguyễn Văn P.

Tòa án cấp sơ thẩm không căn cứ vào nguồn gốc, quá trình sử dụng, ranh giới giữa các thửa đất, việc đăng ký kê khai; không đánh giá tính hợp pháp của giấy chứng nhận QSD đất đã cấp cho gia đình nguyên đơn; mà chỉ căn cứ vào Giấy chứng nhận QSD đất BS 413505 ngày 04-12-2014 của UBND thành phố B cấp cho ông T4, chỉnh lý sang tên cho ông P ngày 18-01-2022 để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có căn cứ.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm có đủ cơ sở để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn M, sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[2.6] Trong vụ án này, mặc dù bị đơn không có yêu cầu phản tố, tuy nhiên, để đảm bảo việc thống nhất quản lý đất đai, khắc phục sai sót trong quá trình cấp giấy chứng nhận QSD đất, Hội đồng xét xử kiến nghị đến Ủy ban nhân dân thành phố B, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố B thu hồi Giấy chứng nhận QSD đất BS 413505 ngày 04-12-2014 của UBND thành phố B cấp cho ông T4, chỉnh lý sang tên cho ông P ngày 18-01-2022 để chỉnh lý biến động giảm đối với phần diện tích đất tranh chấp là 193,5 m², có toạ độ là (5,6,7,8,5) tọa lạc tại xã L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu thể hiện trên Mảnh trích đo địa chính số 97-2023 ngày 23-3-2023 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố B.

[3] Về chi phí tố tụng:

Do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận nên ông Nguyễn Văn P phải chịu toàn bộ; đã nộp xong.

[4] Về án phí:

Do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận nên nguyên đơn – ông Nguyễn Văn P phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Do yêu cầu kháng cáo được chấp nhận nên nguyên đơn – ông Nguyễn Văn M không phải nộp án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn M;

Sửa toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 20/2023/DS-ST ngày 26-4-2023 của Tòa án nhân dân thành phố Bà Rịa; cụ thể như sau:

Áp dụng: Điều 175 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 99, 100, 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 ông Nguyễn Văn P đối với ông Nguyễn Văn M về tranh chấp quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất tranh chấp là 193,5 m², có toạ độ là (5,6,7,8,5) tọa lạc tại xã L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu thể hiện trên Mảnh trích đo địa chính số 97-2023 ngày 23-3-2023 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố B.

2. Kiến nghị tới Ủy ban nhân dân thành phố B, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố B thu hồi Giấy chứng nhận QSD đất BS 413505 ngày 04-12-2014 của UBND thành phố B cấp cho ông T4, chỉnh lý sang tên cho ông P ngày 18-01-2022 để chỉnh lý biến động giảm đối với phần diện tích đất tranh chấp là 193,5 m², có toạ độ là (5,6,7,8,5) tọa lạc tại xã L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu thể hiện trên Mảnh trích đo địa chính số 97-2023 ngày 23-3-2023 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố B.

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

4. Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Văn P phải chịu, đã nộp xong.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Văn P phải nộp 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004771 ngày 04-10-2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Ông P đã nộp xong.

6. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Hoàn trả lại cho ông Nguyễn Văn M số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005316 ngày 10-5-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

7. 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.

8. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 16-10-2023).

(Kèm theo là Bản trích đo địa chính số 97-2023 ngày 23-3-2023 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố B).

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh BR-VT;
- TAND thành phố Bà Rịa;
- Chi cục THADS thành phố Bà Rịa;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Cao Xuân Long