

**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 10/2023/DS-PT

Ngày 20 – 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 Đoàn Ngọc Thiện

- 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 Thành Thị Linh - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 13 và ngày 20 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: 157/2022/TLPT-DS ngày 11 tháng 11 năm 2022, về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 92/2022/DS-ST ngày 22 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 02/2023/QĐ-PT ngày 09-01-2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

Bà Huỳnh Thị T, sinh năm 1973 (có mặt) và ông Cao T3, sinh năm 1972 (vắng mặt);

Địa chỉ: Tổ X, ấp Y, xã H, huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: ông Thái Văn M, sinh năm 1973; địa chỉ: Số X, đường H, thị trấn N, huyện C, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu; là người đại diện theo ủy quyền (có mặt).

2. Bị đơn:

Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1948 (vắng mặt) và bà Phan Thị V, sinh năm 1954 (vắng mặt);

Địa chỉ: Tổ X, ấp Y, xã H, huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: ông Nguyễn Vinh G, sinh năm 1982; địa chỉ: Tổ X, ấp Y, 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:

- Ủy ban nhân dân huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu;

Người đại diện theo pháp luật: Bà Lê Thị Trang Đ - Chức vụ: Chủ tịch UBND huyện Xuyên Mộc (vắng mặt).

- Bà Nguyễn Thị Minh T1, sinh năm 1936 (có mặt); địa chỉ: Tổ X, ấp Y, xã H, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Bà Phan Thị Bích T2, sinh năm 1965 (vắng mặt); địa chỉ: Số X, đường H, khu phố V, thị trấn N, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

4. Người làm chứng:

- Bà Phan Thị Kiều H, sinh năm 1959 (có mặt); địa chỉ: Ấp X, xã H, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Ông Trần Chí L, sinh năm 1952 (có mặt); địa chỉ: Tổ X, ấp Y, xã H, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

5. Người kháng cáo:

Bà Huỳnh Thị T, sinh năm 1973 và ông Cao T3, sinh năm 1972; là nguyên đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

[1] Tại đơn khởi kiện đề ngày 10 - 5 – 2021 và quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn bà Huỳnh Thị T, ông Cao T3 và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Vào năm 1994, bà Huỳnh Thị T và ông Cao T3 có nhận chuyển nhượng của ông Phan Chánh N (mất năm 2021) và bà Nguyễn Thị Minh T1 diện tích đất hơn 200m² thuộc một phần thửa 914 tờ bản đồ 08 xã Hòa Bình, huyện Xuyên Mộc. Khi nhận chuyển nhượng, đất của ông N, bà T1 chưa được cấp GCNQSD Đất, hai bên có làm giấy tay bán đất do ông N, bà T1 viết, ký tên và đã giao đất cho ông T3, bà T sử dụng từ năm 1994 đến nay. Ngày 23/6/2015 bà T, ông T3 được chỉnh lý trang tư trên GCNQSD Đất với diện tích 212,2m² thuộc thửa đất số 100 tờ bản đồ 06 xã Hòa Bình, việc chuyển nhượng đất trên đã hoàn thành, không có tranh chấp.

Đối với diện tích đất hiện nay đang tranh chấp với ông H, bà V có nguồn gốc vào ngày 14/11/1995 do đường đi ra vào lò mổ heo của gia đình hẹp nên ông T3, bà T tiếp tục thỏa thuận với ông N, bà T1 nhận chuyển nhượng thêm diện tích đất với chiều ngang 2,5m x chiều sâu 5m để mở rộng đường đi, phần chuyển nhượng thêm giáp ranh với đất của ông H, bà V hiện nay thuộc thửa 101 tờ bản

đồ 06 xã Hòa Bình, huyện Xuyên Mộc, việc chuyển nhượng này hai bên có làm giấy tay với nhau do ông N, bà T1 viết, ký tên và đã giao đất cho vợ chồng bà T sử dụng từ năm 1995. Giấy viết tay ngày 14/11/1995 bản chính hiện đã thất lạc nên chỉ cung cấp được cho Tòa án bản phô tô để xem xét, nội dung thỏa thuận là bà T, ông T3 nhận chuyển nhượng của ông N, bà T1 diện tích đất chiều ngang 2,5m x chiều dài 3,5m. Tuy nhiên vào năm 2021 bà T1 có viết giấy xác nhận lại cho bà T với nội dung vào ngày 14/11/1995 có chuyển nhượng đất cho bà T, ông T3 lại là diện tích 2,5 m ngang x 5m dài là cho đúng với diện tích đất thực tế hiện nay ông H, bà V đang lấn chiếm của bà T, ông T3. Năm 1997 bà T, ông T3 dựng hàng rào kẽm gai để làm ranh giới với đất của ông H, bà V và đổ bê tông đường đi thì phía vợ chồng ông H, bà V không có ý kiến phản đối mà vẫn để bà T, ông T3 sử dụng phần đất làm đường đi này. Năm 1997 Nhà nước không cho phép gia đình bà T sử dụng đất làm lò mổ heo nên phải di dời lên lò mổ gia súc tập trung lên ấp 5, xã Hòa Bình, huyện Xuyên Mộc. Trong thời gian di dời lò mổ vì có rất nhiều công việc bận rộn nên vợ chồng bà T không quan tâm nhiều đến phần đất đã mua thêm của ông N, bà T1 nên đã bị gia đình ông H, bà V lấn chiếm và sử dụng từ năm 1997 cho đến nay. Năm 2015 sau khi được Nhà nước chỉnh lý diện tích đất trên trang tư Giấy chứng nhận QSD đất thì bà T, ông T3 mới phát hiện phần diện tích đất 2,5m x 5m mua thêm của ông N, bà T1 vào năm 1995 không được cấp GCNQSD Đất cho bà T, ông T3 mà đã được Nhà nước cấp GCNQSD Đất cho ông H, bà V vào năm 2015. Bà T, ông T3 đã nhiều lần thương lượng, nói chuyện với ông H, bà V về diện tích đất tranh chấp nhưng không thành. Bà T khẳng định GCNQSD Đất năm 1994 Nhà nước cấp cho ông H, bà V không có phần đất hiện nay đang tranh chấp, chỉ đến năm 2015 thì Nhà nước tự đo đạc phần đất tranh chấp để cấp GCNQSD Đất cho ông H, bà V.

Bà T, ông T3 yêu cầu vợ chồng ông Nguyễn Văn H, bà Phan Thị V trả lại diện tích đất chiều ngang 2,5m x chiều dài 5m thuộc thửa đất 101 tờ bản đồ 06 xã Hòa Bình và khởi kiện bổ sung yêu cầu hủy một phần GCNQSD Đất số 819300 vào sổ cấp giấy CH.02709-2407/QĐ-UBND cấp cho ông H, bà V vào ngày 14/10/2015 đối với diện tích 2,5m x 5 m thuộc thửa 101 tờ bản đồ 06 xã Hòa Bình (phần đất tranh chấp theo Mạnh trích đo địa chính ngày 30/11/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Xuyên Mộc).

Theo Lô B Mạnh trích đo địa chính ngày 30/11/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Xuyên Mộc do bà T chỉ ranh thì diện tích đất tranh chấp là 18,7m², tuy nhiên bà T, ông T3 chỉ khởi kiện ông H, bà V diện tích là 12,5m² theo Lô B' Mạnh trích đo địa chính ngày 30/11/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Xuyên Mộc.

[2] Trong quá trình tố tụng tại Tòa án, bị đơn ông Nguyễn Văn H, bà Phan Thị V và người đại diện hợp pháp của bị đơn trình bày:

Vào năm 1988, ông Nguyễn Văn H, bà Phan Thị V mua của bà Phan Thị Bích T2 (em ruột bà V) một thửa đất nhưng đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không có sổ tờ, sổ thửa, diện tích chiều ngang mặt trước 9m, ngang mặt sau 7m x chiều dài 33m làm nhà tạm để ở. Đến khoảng năm 1991,

bà V tiếp tục mua của ông Phan Chánh N và bà Nguyễn Thị Minh T1 diện tích đất 7m ngang x 8m dài (nằm giữa phần đất ông H, bà V mua của bà Phan Thị Bích T2 vào năm 1988 và đất bà T1, ông N bán cho bà T vào năm 1994), khi mua đất hai bên có làm giấy tay nhưng hiện nay đã thất lạc, bà T1, ông N đã giao đất cho ông H, bà V sử dụng từ năm 1991 có hàng xóm xung quang chứng kiến nhưng những người này không đồng ý làm chứng cho ông H, bà V tại Tòa án vì sợ bị ảnh hưởng đến cuộc sống. Năm 1991 ông H, bà V xây dựng nhà ở trên đất mua của bà T2 và xây 1 toilet trên phần đất mua của bà T1, ông N. Năm 1994 ông H, bà V được cấp GCNQSD Đất số B510020 thửa đất số 1226 tờ bản đồ 08 xã Hòa Bình với diện tích 263m². Ngày 14/10/2015 được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 819300, sổ vào sổ CH.02709-2407/QĐ-UBND có diện tích 219m² thuộc thửa 101 tờ bản đồ 06 xã Hòa Bình. Đến năm 2019 ông H, bà V phá nhà cũ xây dựng nhà mới kiên cố trên đất sử dụng cho đến nay và toilet vẫn còn trên đất. Ông H, bà V khẳng định đã sử dụng đúng diện tích đất được Nhà nước cấp ổn định từ năm 1991 đến nay, không lấn chiếm đất của ông T3, bà T.

Đại diện hợp pháp của bị đơn - ông Nguyễn Vinh G khai rằng: do thời gian quá lâu nên ông H, bà T nhớ nhầm nên đã khai về nguồn gốc đất mua đất của bà T1, ông N từ năm 1991 là không chính xác; vì thực tế là bà T2 mua đất của ông N, bà T1 từ năm 1986, sau đó bà T2 bán lại toàn bộ diện tích đất của bà T2 cho ông H, bà T vào năm 1988.

Năm 1991 ông H, bà V xây dựng nhà ở trên đất mua của bà T2 và xây 1 toilet trên phần đất mua của bà T1, ông N. Năm 1994 ông H, bà V được cấp GCNQSD đất số B510020 thửa đất số 1226 tờ bản đồ 08 xã Hòa Bình với diện tích 263m². Ngày 14/10/2015 được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 819300, sổ vào sổ CH.02709-2407/QĐ-UBND có diện tích 219m² thuộc thửa 101 tờ bản đồ 06 xã Hòa Bình. Ông H, bà V khẳng định đã sử dụng đúng diện tích đất được Nhà nước cấp ổn định từ năm 1991 đến nay, không lấn chiếm đất của ông T3, bà T.

Nay, ông H, bà V không đồng ý trả lại diện tích đất 2,5m x 5m và yêu cầu hủy một phần GCNQSD Đất số 819300 vào sổ cấp giấy CH.02709-2407/QĐ-UBND cấp cho ông H, bà V vào ngày 14/10/2015 thuộc thửa 101 tờ bản đồ 06 xã Hòa Bình theo yêu cầu khởi kiện của ông T3, bà T.

[3] Người có quyền, nghĩa vụ liên quan:

- Bà Nguyễn Thị Minh T1 trình bày:

Vào năm 1994, vợ chồng ông Phan Chánh N (đã mất năm 2021) và bà Nguyễn Thị Minh T1 có bán cho bà Huỳnh Thị T và ông Cao T3 một thửa đất diện tích hơn 200m², đất của ông N, bà T1 chưa được cấp GCNQSD Đất. Đến ngày 14/11/1995 do lối đi hẹp nên ông T3, bà T có gặp vợ chồng bà T1 thỏa thuận mua thêm diện tích đất với chiều ngang khoảng 2,5m x chiều dài 5m để làm đường đi, phần đất chuyển nhượng thêm này giáp ranh với đất của ông H, bà V thuộc thửa 101 tờ bản đồ 06 xã Hòa Bình, hai bên có làm giấy tay mua bán đất với nhau do vợ chồng bà T1 viết, ký tên và đã bàn giao đất cho vợ chồng ông T3, bà T sử dụng từ năm 1995. Tuy nhiên trong quá trình sử dụng đất thì ông T3, bà T

đã bị ông H, bà V lấn chiếm đất với diện tích 2,5m x 5m mà bà T1, ông N đã bán cho ông T3, bà T vào năm 1995. Bà T1 khẳng định phần đất tranh chấp do bà T1, ông N bán cho bà T, ông T3 vào năm 1995 mà hoàn toàn không bán cho ông H, bà V. Bà T1 đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện và bảo vệ quyền lợi cho ông T3, bà T.

- Bà Phan Thị Bích T2 trình bày:

Vào năm 1986, bà Phan Thị Bích T2 có mua của một người không rõ họ tên 01 thửa đất (không nhớ diện tích ngang x dài là bao nhiêu) mặt tiền đường đất (nay là đường nhựa hướng đi xã Hòa Bình- xã Hòa Hội) tọa lạc tại ấp 4, xã Hòa Bình, huyện Xuyên Mộc. Sau đó, bà T2 tiếp tục mua thêm của ông Phan Chánh N và bà Nguyễn Thị Minh T1 một phần đất phía sau thửa đất bà T2 mua năm 1986, diện tích dài x ngang bao nhiêu bà T2 cũng không nhớ rõ vì thời gian đã lâu. Khi mua đất của người không rõ họ tên trên và mua thêm đất của bà T1, ông N thì hai bên có làm giấy tay với nhau nhưng vì thời gian đã lâu nên giấy này hiện nay đã thất lạc. Khi mua bán đất cũng không ai làm chứng. Bà T2 sử dụng đất đến khoảng năm 1989 thì bán lại toàn bộ diện tích đất trên cho bà Phan Thị V chị gái ruột của bà T2 có ranh đất như hiện nay (bao gồm hết phần đất tranh chấp). Sau khi mua đất thì vợ chồng ông H, bà V xây nhà cấp 4 ở, xây nhà vệ sinh trên đất và trồng một cây mít. Sau này bà V, ông H sửa chữa lại căn nhà và sử dụng ổn định đến nay. Tại thời điểm bà T2 bán đất cho ông H, bà V thì đất chưa được cấp GCNQSD Đất, sau này vào khoảng năm 1994 ông H, bà V mới được cấp GCNQSD Đất đối với toàn bộ diện tích đất mua của bà T2 vào năm 1989. Từ năm 1989 đến nay ông H, bà V sử dụng đất như thế nào bà T2 không biết. Bà Nguyễn Thị Minh T1 cho rằng năm 1995 bà T1 bán phần đất hiện nay hai bên đang tranh chấp cho ông T3, bà T và hai bên có làm giấy tay với nhau thì bà T2 khẳng định bà T1, ông N đã bán phần đất này cho bà T2 vào năm 1987 nên việc bà T1 trình bày như vậy là không đúng.

Hiện nay xảy ra tranh chấp đối với diện tích đất 12,5m² thuộc thửa 101 tờ bản đồ 06 xã Hòa Bình theo Mảnh trích đo địa chính ngày 30/11/2021 của Chi nhánh VPĐK đất đai huyện Xuyên Mộc giữa bà T, ông T3 và ông H, bà V thì bà T2 có ý kiến khẳng định diện tích đất tranh chấp 12,5m² thuộc thửa 101 tờ bản đồ 06 xã Hòa Bình là đất bà T2 bán cho ông H, bà V nên không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà T, ông T3.

- Ủy ban nhân dân huyện X trình bày:

Tại Văn bản ý kiến số 3351/UBND-TNMT ngày 13/6/2022 của Ủy ban nhân dân huyện X thể hiện: Các vấn đề có liên quan đến yêu cầu của các bên tranh chấp thì Ủy ban nhân dân huyện không có ý kiến, đề nghị Tòa án căn cứ các quy định pháp luật để giải quyết. Ủy ban nhân dân huyện X đề nghị được vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng tại Tòa án nhân dân.

[4] Người làm chứng:

- Ông Trần Chí L trình bày:

Vào năm 1994 vợ chồng bà T, ông T3 nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Phan Chánh N (tên thường gọi là Vĩnh) và bà Nguyễn Thị Minh T1 (Trú tại ấp 4, xã Hòa Bình, huyện Xuyên Mộc) một thửa đất nằm sau xã Hòa Bình, huyện Xuyên Mộc, nay là thửa đất số 100 tờ bản đồ địa chính số 06 xã Hòa Bình, ông L không biết diện tích cụ thể bao nhiêu, bà T, ông T3 sử dụng đất để ở và làm lò mổ heo. Năm 1995 do lối đi vào lò mổ heo hẹp gây khó khăn trong công việc vận chuyển heo ra vào lò mổ nên bà T, ông T3 tiếp tục mua thêm của ông N, bà T1 diện tích đất với chiều ngang khoảng 2,5m x chiều dài 5m để làm đường đi, phần nhận chuyển nhượng thêm này giáp ranh với đất của ông H, bà V, có ranh thẳng với ranh hiện tại của nhà bà T, ông T3 hướng ra đường giao thông nông thôn (sau chợ xã Hòa Bình) đúng như diện tích đất tranh chấp trong Bản trích đo địa chính ngày 30/11/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Xuyên Mộc. Năm 1997 vợ chồng bà T, ông T3 dựng hàng rào kẽm gai để làm ranh giới với đất của ông H, bà V và đổ bê tông đường đi. Sau khi nhận chuyển nhượng đất của ông N, bà T1 xong thì gia đình bà T, ông T3 sử dụng ổn định. Tuy nhiên trong thời gian Nhà nước buộc phải di dời lò mổ heo, bà T, ông T3 không quan tâm nhiều đến thửa đất đã mua thêm của ông N, bà T1 nên đã bị gia đình ông H, bà V lấn chiếm và sử dụng cho đến nay. Ông L sinh sống tại xã Hòa Bình, huyện Xuyên Mộc từ năm 1984 cho đến nay và có thời gian công tác tại Công an xã Hòa Bình, huyện Xuyên Mộc thường xuyên đi kiểm tra lò mổ heo của ông T3, bà T nên biết rất rõ về nguồn gốc đất tranh chấp và quá trình sử dụng đất tranh chấp từ thời điểm ông T3, bà T mua của ông N, bà T1 vào năm 1995.

- Bà Phan Thị Bích H trình bày:

Vào năm 1994 vợ chồng bà T, ông T3 có nhận chuyển nhượng của ông Phan Chánh N và bà Nguyễn Thị Minh T1 (cha mẹ bà H) thửa đất số 100 tờ bản đồ địa chính số 06 xã Hòa Bình diện tích bao nhiêu bà H không rõ để làm lò mổ heo (đất hiện nay bà T và ông T3 đang ở). Năm 1995 do lối đi hẹp gây nhiều khó khăn trong công việc làm ăn nên bà T, ông T3 tiếp tục mua thêm của ông N, bà T1 diện tích đất với chiều ngang khoảng 2,5m x chiều dài 5m để làm đường đi vào lò mổ heo (do nhà bà T làm nghề mổ heo nên cần phải có đường rộng để vận chuyển heo ra vào lò mổ), phần nhận chuyển nhượng thêm này giáp ranh với đất của ông H, bà V, có ranh thẳng với ranh hiện tại của nhà bà T, ông T3 ra đường giao thông nông thôn (sau chợ Hòa Bình). Đến năm 1997 vợ chồng bà T, ông T3 dựng hàng rào kẽm gai làm ranh giới với đất của ông H, bà V và đổ bê tông đường đi. Sau khi nhận chuyển nhượng đất của ông N, bà T1 xong thì gia đình bà T, ông T3 sử dụng ổn định. Tuy nhiên trong thời gian Nhà nước bắt buộc di dời lò mổ heo, bà T, ông T3 không quan tâm nhiều đến thửa đất đã mua thêm của ông N, bà T1 đã bị gia đình ông H, bà V lấn chiếm và sử dụng cho đến nay.

Hiện nay xảy ra tranh chấp đối với diện tích đất 12,5m², bà H khẳng định diện tích đất tranh chấp trên là đất của bà T, ông T3 mua của ông N, bà T1, không phải là đất của ông H, bà V.

[5] *Tại bản án dân sự sơ thẩm số 92/2022/DS-ST ngày 22 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 Huỳnh Thị T, ông Cao T3 đối với ông Nguyễn Văn H, bà Phan Thị V về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Ông Nguyễn Văn H, bà Phan Thị V được quyền sử dụng diện tích đất tranh chấp 12,5m² thuộc thửa 101 tờ bản đồ 06 xã Hòa Bình, huyện Xuyên Mộc theo Lô B’- Mảnh trích đo địa chính ngày 30/11/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Xuyên Mộc (có Mảnh trích đo địa chính kèm theo).

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện bổ sung của bà Huỳnh Thị T, ông Cao T3 đối với ông Nguyễn Văn H, bà Phan Thị V về việc “Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

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 05-10-2022, Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc nhận được đơn kháng cáo của nguyên đơn: bà Huỳnh Thị T, ông Cao T3 kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên 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 Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký và các đương sự là đúng theo quy định của pháp luật.

+ Về nội dung kháng cáo:

Diện tích đất 12,5m² tranh chấp hiện nay là lô B’ có tọa độ (1’, 7’, 8, 9, 1’] thuộc một phần của thửa đất số 101, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại xã Hòa Bình, huyện Xuyên Mộc, theo Mảnh trích đo địa chính của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Xuyên Mộc lập ngày 10-2-2023 đã được cấp giấy CNQDS đất số CA819300 ngày 15/10/2015 (cấp đổi số theo số liệu HSĐC số hóa) cho ông Nguyễn Văn H, bà Phan Thị V.

Theo đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 1/6/1994 của ông Nguyễn Văn H thì đất có nguồn gốc nhận sang nhượng của cô Thủy năm 1987. Ngày 17/11/1994, ông H được cấp giấy CNQSD đất lần đầu số B510020 đối với thửa đất 1226, tờ bản đồ 08, diện tích 263 m². Năm 2015, trên cơ sở đơn đề nghị cấp lại, đổi giấy CNQSD đất của ông H, theo số liệu HSĐC năm 2009,

ngày 15/10/2015, ông Nguyễn Văn H, bà Phan Thị V được cấp đổi lại giấy CNQSD đất số CA819300, thửa đất 101, tờ bản đồ 06, diện tích 219 m².

Nguyên đơn cho rằng 12,5m² đất tranh chấp là của nguyên đơn nhận chuyển nhượng của ông N, bà T1 vào năm 1995. Chứng cứ là giấy viết tay bản pho to đề ngày 14/11/1995 và được bà T1 viết và ký xác nhận lại vào năm 2021, diện tích chuyển nhượng là 2,5 m x 5m không thể hiện số tờ, số thửa đất. Bà T1 khẳng định diện tích hai bên tranh chấp là của vợ chồng bà T1 và ông Phan Chánh N đã chuyển nhượng cho bà T và ông T3 năm 1995. Tuy nhiên, theo hồ sơ cấp giấy CNQSD đất của ông Phan Chánh N, thì ngày 17/11/1994 (cùng ngày cấp giấy CNQSD đất với bị đơn) ông Phan Chánh N được cấp giấy CNQSD số A002827, thửa đất số 914, tờ bản đồ số 08, diện tích 451m². Năm 2015, thực hiện việc cấp lại, đổi sổ theo đơn yêu cầu của người sử dụng đất và theo số liệu số hóa HSĐC năm 2009 thì thửa đất số 914 được tách thành 02 thửa: thửa 76, diện tích là 211 m² và thửa 100, diện tích 212,2 m². Ngày 06/4/2015, ông Phan Chánh N được cấp giấy CNQSD đất số BY453436 đối với thửa 100, tờ số 6, diện tích 212,2 m² và giấy CNQSD đất số BY453435 đối với thửa 76, tờ số 6, diện tích 211 m². Quá trình cấp giấy CNQSD đất, cấp đổi giấy CNQSD đất ông Phan Chánh N không có ý kiến phản đối hay khiếu nại gì về diện tích đất được cấp. Ngày 23/6/2015, ông Cao T3, bà Huỳnh Thị T được điều chỉnh biên động nhận chuyển nhượng trên giấy CNQSD đất số BY453436 đối với thửa 100, tờ số 6, diện tích 212,2 m².

Như vậy, từ năm 1994, phần đất tranh chấp đã được cấp giấy CNQSD đất cho ông Nguyễn Văn H và bà Phan Thị V thuộc thửa đất 1226, tờ bản đồ số 8 và hiện nay là thửa 101, tờ bản đồ số 6 tại xã Hòa Bình, huyện Xuyên Mộc. Bà T, ông T3 cho rằng mua phần đất tranh chấp của ông N, bà T1 vào ngày 14/11/1995; tuy nhiên vào thời điểm đó phần đất tranh chấp không phải của ông N, bà T1. Việc ông N, bà T1 không phải là chủ sử dụng đất nhưng lại chuyển nhượng đất cho ông T3, bà T là trái quy định của pháp luật.

Mặt khác, theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ thì trên phần đất tranh chấp hiện có cây mít, toilet các bên đều thừa nhận là của ông H, bà V trồng, xây dựng và sử dụng từ khoảng năm 1997 đến nay. Nguyên đơn biết việc ông H, bà V xây dựng trên phần đất tranh chấp nhưng không phản đối.

Do đó, không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Về phần án phí dân sự sơ thẩm: Bản án sơ thẩm tính án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch 600.000 đồng là không đúng quy định tại khoản 2, Điều 26, Nghị quyết 326/UBTVQH. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận, do đó nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng.

Từ những phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn; sửa bản án dân sự sơ thẩm về phần án phí.

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:

[1.1] Đơn kháng cáo của bà Huỳnh Thị T, ông Cao T3 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.

[1.2] Xét sự vắng mặt của đương sự tại phiên tòa: Các đương sự đã được Tòa án triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa, có đơn xin xét xử vắng mặt, căn cứ vào Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Xét nội dung kháng cáo của bà Huỳnh Thị T, ông Cao T3 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 10-2-2023 có đủ cơ sở để xác định: Diện tích đất tranh chấp 12,5 m² được ký hiệu là lô B' có tọa độ (1', 7', 8, 9, 1') thuộc một phần của thửa đất số 101, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại xã Hòa Bình, huyện Xuyên Mộc.

Căn cứ vào Biên bản thẩm định xem xét tại chỗ ngày 05-11-2021 của Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc thì tài sản có trên đất tranh chấp gồm có: Nhà vệ sinh và 01 cây mít.

[2.2] Xác định ai là người được quyền sử dụng diện tích đất tranh chấp:

[2.2.1] Căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 510020 ngày 17-11-1994 và số CA 819300 ngày 14-10-2015 của Ủy ban nhân dân huyện Xuyên Mộc thì: Thửa đất 1226, tờ bản đồ số 8 (có diện tích 253 m²) đã được UBND huyện Xuyên Mộc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn H từ năm 1994; đến năm 2015 thì thửa 1226, tờ bản đồ số 8 được đổi thành thửa 101, tờ bản đồ số 06 (có diện tích 219 m²) và đứng tên người sử dụng đất là ông Nguyễn Văn H, bà Phan Thị V.

Đối chiếu diện tích đất tranh chấp 12,5 m² thể hiện trên Mảnh trích đo địa chính của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Xuyên Mộc lập ngày 30-11-2021, ngày 10-2-2023 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở trên thì diện tích đất 12,5 m² thuộc một phần thửa 101, tờ bản đồ số 6 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H, bà V.

[2.2.2] Xét chứng cứ là bản phô tô Giấy sang nhượng bằng viết tay ngày 14-11-1995, giấy bán đất ngày 14-11-1995 và lời khai của nguyên đơn – ông T3, bà T và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Minh T1 thể hiện: Năm 1995, vợ chồng bà T1 có bán cho ông T3, bà T diện tích đất 2,5 m, dài 5 m nằm trong thửa số 101 để mở rộng hẻm vào lò mổ heo; phần diện tích đất này chính là phần diện tích đất đang tranh chấp. Hội đồng xét xử nhận thấy:

Thứ nhất, vào năm 1994, phần diện tích đất 12,5 m² đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H, bà V; nên thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông H, bà V.

Thứ hai, theo hồ sơ cấp giấy CNQSD đất của ông Phan Chánh N, thì ngày 17/11/1994 (cùng ngày cấp giấy CNQSD đất với bị đơn) ông Phan Chánh N được cấp giấy CNQSD số A002827, thửa đất số 914, tờ bản đồ số 08, diện tích 451m². Năm 2015, thực hiện việc cấp lại, đổi sổ theo đơn yêu cầu của người sử dụng đất và theo số liệu số hóa HSĐC năm 2009 thì thửa đất số 914 được tách thành 02 thửa: thửa 76, diện tích là 211 m² và thửa 100, diện tích 212,2 m². Ngày 06/4/2015, ông Phan Chánh N được cấp giấy CNQSD đất số BY453436 đối với thửa 100, tờ số 6, diện tích 212,2 m² và giấy CNQSD đất số BY453435 đối với thửa 76, tờ số 6, diện tích 211 m². Quá trình cấp giấy CNQSD đất, cấp đổi giấy CNQSD đất ông Phan Chánh N không có ý kiến phản đối hay khiếu nại gì về diện tích đất được cấp. Ngày 23/6/2015, ông Cao T3, bà Huỳnh Thị T được điều chỉnh biên động nhận chuyển nhượng trên giấy CNQSD đất số BY453436 đối với thửa 100, tờ số 6, diện tích 212,2 m².

Vì phần diện tích đất tranh chấp không nằm trong thửa đất 100, tờ bản đồ số 6; nên từ năm 1994, vợ chồng bà T1 không phải là chủ sử dụng hợp pháp diện tích đất tranh chấp; do đó, giao dịch chuyển nhượng 12,5 m² đất thuộc thửa 101 của vợ chồng bà T1 cho vợ chồng bà T là trái quy định của pháp luật và không có giá trị pháp luật.

Thứ ba, trên đất tranh chấp có 01 nhà vệ sinh, 01 cây mít được bao quanh bởi hàng rào, theo lời khai của bị đơn – ông H, bà V là do bị đơn xây dựng và sử dụng liên tục từ năm 1991, năm 1997 thì có tiến hành sửa chữa lại và sử dụng liên tục cho đến nay. Riêng nguyên đơn – ông T3, bà T thì thừa nhận những công trình kiến trúc có trên đất và cây mít do phía bị đơn rào và xây dựng từ cuối năm 1997 sau khi phía nguyên đơn di dời lò mổ heo. Do đó, không có căn cứ để cho rằng diện tích đất tranh chấp được nguyên đơn – ông T3, bà T sử dụng đất làm đường đi, đổ bê tông, rào kẽm gai làm ranh giới từ đầu năm 1997 đến cuối năm 1997.

Người làm chứng là ông Trần Chí L, bà Phan Thị Bích H có lời khai cho rằng năm 1997 ông T3, bà T dựng hàng rào kẽm gai, đổ đường đất làm lối vào lò mổ gia đình bà T. Tuy nhiên, như trên đã phân tích, phần đất tranh chấp đã được cấp giấy CNQSD đất cho ông H, bà V; nên việc ông T3, bà T sử dụng đất của người khác là trái quy định của pháp luật.

Thứ tư, bà T, ông T3, bà T1 và người làm chứng là ông L, bà H thì trước đây chỉ có 1 con hẻm nhỏ đi vào lò mổ heo của ông T3, bà T, nên bà T1 đã bán cho ông T3, bà T diện tích đất ngang 2,5 m, dài 5 m để mở rộng hẻm vào lò mổ heo. Căn cứ vào bản đồ giải thửa năm 2007, thì thửa đất của gia đình bà T không có mặt nào tiếp giáp với đường bê tông. Tuy nhiên, căn cứ vào Mảnh trích đo địa chính của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Xuyên Mộc lập ngày 30-11-2021, bổ sung ngày 10-2-2023, thì hiện nay đã không còn bất kỳ con hẻm nào hiện hữu đi vào đất của gia đình bà T, mà thửa đất này đã thể hiện có một mặt tiếp giáp với đường bê tông. Do đó, không có căn cứ để xác định phần diện tích đất

12,5 m² thể hiện trên Mảnh trích đo địa chính lập ngày 10-02-2023 là phần diện tích đất làm lối đi vào đất của gia đình bà T.

Từ những phân tích trên, có đủ cơ sở để xác định bị đơn – ông H, bà V là chủ sử dụng hợp pháp diện tích đất tranh chấp 12,5 m² được ký hiệu là lô B' có tọa độ (1', 7', 8, 9, 1') thuộc một phần của thửa đất số 101, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại xã Hòa Bình, huyện Xuyên Mộc, theo mảnh trích đo địa chính của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Xuyên Mộc lập ngày 30-11-2021, bổ sung ngày 10-2-2023.

[2.2.3] Tòa án cấp sơ thẩm đã không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn – ông T3, bà T là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật. Do đó, không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông T3, bà T.

[3] Về chi phí tố tụng:

Do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận nên nguyên đơn – bà T, ông T3 phải chịu là 4.977.000 đồng; được trừ vào tiền tạm ứng chi phí tố tụng; nguyên đơn đã nộp xong.

[4] Về án phí:

Do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận nên nguyên đơn - bà T, ông T3 phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông T3, bà T phải chịu thêm khoản tiền án phí 300.000 đồng liên quan đến yêu cầu bổ sung hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không chính xác; nên sửa nội dung này của bản án sơ thẩm.

Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên nguyên đơn - bà T, ông T3 phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Cao T3, bà Huỳnh Thị T;

Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 92/2022/DS-ST ngày 22-9-2022 của Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc; cụ thể như sau:

Áp dụng: Điều 166, Điều 170, Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 26, 27 và Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội”.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị T, ông Cao T3 đối với ông Nguyễn Văn H, bà Phan Thị V về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện bổ sung của bà Huỳnh Thị T, ông Cao T3 đối với ông Nguyễn Văn H, bà Phan Thị V về việc “Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

3. Xác định ông Nguyễn Văn H, bà Phan Thị V là chủ sử dụng hợp pháp diện tích đất tranh chấp 12,5 m² được ký hiệu là lô B' có tọa độ (1', 7', 8, 9, 1'] thuộc một phần của thửa đất số 101, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại xã Hòa Bình, huyện Xuyên Mộc; vị trí theo Mảnh trích đo địa chính của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Xuyên Mộc lập ngày 10-2-2023.

4. Về chi phí tố tụng: Ông Cao T3, bà Huỳnh Thị T phải chịu; đã nộp xong.

5. Về án phí:

Ông Cao T3, bà Huỳnh Thị T phải nộp 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm; được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí số 0009363 ngày 10/5/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Xuyên Mộc; ông T3, bà T đã nộp xong.

Hoàn trả lại cho ông Cao T3, bà Huỳnh Thị T 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 số 0010969 ngày 13/4/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Xuyên Mộc.

Ông Cao T3, bà Huỳnh Thị T phải nộp 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự phúc thẩm; được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí số 0011294 ngày 05/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Xuyên Mộc; ông T3, bà T đã nộp xong.

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 Mảnh trích đo địa chính của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Xuyên Mộc lập ngày 10-2-2023).

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh BR-VT;
- TAND huyện Xuyên Mộc;
- Chi cục THADS huyện Xuyên Mộc;
- Các đương sự;
- Lưu HS.

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

Cao Xuân Long

