

**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: 135/2020/DS-PT

Ngày 30 - 9 - 2020

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 Đoàn Ngọc Thiện

- Thư ký phiên tòa: Bà Hồ Thị Hồng Hạnh - 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.

Ngày 30 tháng 9 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, xét xử phúc thẩm vụ án dân sự thụ lý số 112/2020/TLPT-DS ngày 21 tháng 7 năm 2020, về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 15/2020/DS-ST ngày 08 tháng 6 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 127/2020/QĐ-PT ngày 31-7-2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số 121/QĐ-PT ngày 17 tháng 8 năm 2020 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Bình D, sinh năm 1952 (có mặt)

Địa chỉ: Số X đường T, phường Y, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Vũ Thị Phương Thảo, sinh năm 1982 (có mặt); địa chỉ: Số X, đường P, phường C, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu; là đại diện theo ủy quyền.

2. *Bị đơn:* Ông Trần Công T, sinh năm 1952 (có mặt) và bà Trần Thị T1, sinh năm 1955 (vắng mặt)

Địa chỉ: Số X, đường C, phường Z, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Mai Thị Phương L, sinh năm 1955 (vắng mặt); địa chỉ: Số X đường T, phường Y, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn là ông Nguyễn Bình D

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện, các lời khai trong quá trình tố tụng của nguyên đơn ông Nguyễn Bình D và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Ngày 13-3-1982, ông Nguyễn Bình D mua căn nhà số 7 (cũ) nay là nhà số 62 đường Thống Nhất, Phường 3, thành phố Vũng Tàu của bà Lao Thị H. Diện tích nhà và đất xung quanh thể hiện trong giấy mua bán nhà do Ủy ban nhân dân phường Thắng Tam ký ngày 16-3-1982 như sau: Bên trái nhà số 07 của ông D (khoảng cách nhà số 07 và nhà số 09 Thống Nhất của bà N, ông Ng) bao gồm diện tích đất từ trước ra sau rộng đến cột điện dùng để mắc điện vào nhà và làm trụ ăng ten ti vi, tiếp đến có hai giếng khoan để làm dịch vụ “cho đổi nước” của chủ cũ bán lại. Khoảng cách ranh giới giữa hai ngôi nhà cho đến nay nhìn trên không vẫn còn nguyên.

Năm 1987, chủ nhà số 09 đã bán một nửa nhà cho ông Nguyễn Thành T (số nhà 9A), một nửa nhà còn lại chật và không có lối vào nhà nên chủ nhà số 09 đã che hai giếng nước trong phần đất nhà số 07 của ông D, đồng thời làm hai cánh cửa tam bằng tôn để ra vào. Ông đã báo sự việc lên Ủy ban nhân dân Phường 3 và cán bộ đã xuống xem. Vì tình làng nghĩa xóm, ông vẫn để chủ nhà số 09 sinh hoạt, không bắt tháo dỡ. Một thời gian sau, chủ nhà số 09 lại bán tiếp phần còn lại, ông D đã giới thiệu cho ông Trần Công T mua. Khi ông T mua lại nhà, ông D đã chỉ rõ ranh giới hai nhà, ông T, bà T1 đồng ý để nguyên hiện trạng và sinh hoạt như chủ cũ. Khoảng trống này có dây cửa sổ của ông D mở ra thông thoáng từ tầng dưới đến tầng trên, có hệ thống ống nước máy đi qua và có đường điện của Công ty điện lực thành phố Vũng Tàu đi vào nhà số 62. Tất cả lối hẻm này nay đã bị ông T che chắn rồi xây lán chiếm. Ông T xây tường gạch bít kín lối vào hẻm, đập phần phía trên của cột điện để lợp mái tôn chồng lên, lầy tường nhà ông D để gác xà gồ lợp tôn. Ngay khi ông T mới xây ông D đã báo cho Ủy ban nhân dân Phường 3, Ủy ban đã tổ chức hòa giải nhưng kết quả hòa giải không thành.

Năm 2006, Nhà nước đã thu hồi của ông D 22,5m² đất phía sau làm trụ sở Công an Phường 3, thành phố Vũng Tàu. Gia đình ông D đã nhận tiền đền bù 173.000.000 đồng, do các hộ xung quanh chưa đồng ý với số tiền nên phần diện tích này hiện nay ông D vẫn đang quản lý, chưa bàn giao.

Ông D không biết bà H ở đâu, còn sống hay đã chết, từ khi nhận chuyển nhượng nhà, đất của bà H, ông D không còn liên lạc với bà H nên không cung cấp được địa chỉ của bà H cho Tòa án.

Ông đồng ý với sơ đồ vị trí do Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu lập ngày 23-9-2019 và biên bản định giá ngày 12-3-2019, không yêu cầu đo vẽ định giá lại.

Nay ông D khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc ông Trần Công T, bà Trần Thị T1 phải tháo dỡ phần xây lấn chiếm và trả lại cho ông D diện tích 10m² đất nằm giữa hai nhà số 60 và số 62 đường Thống Nhất, Phường 3, thành phố Vũng Tàu. Đồng thời buộc ông T, bà T1 phải di dời đồng hồ nước khỏi phần đất của ông D về đúng vị trí nhà số 60 Thống Nhất.

2. Trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa, bị đơn ông Trần Công T và bà Trần Thị T1 trình bày:

Năm 1989, ông Trần Công T và bà Trần Thị T1 mua lại căn nhà số 09 (số mới 60) đường Thống Nhất, thành phố Vũng Tàu của bà Nguyễn Thị N, có chiều rộng 4,5 m x dài 15,7m theo sơ đồ nhà do Phòng Xây dựng lập. Căn nhà nằm giáp ranh với nhà số 07 của ông D mua của bà Lao Thị H. Thời điểm mua nhà đất của bà N, trên đất có 01 căn nhà gác gỗ chiều ngang 2,5m, còn lại 2m ngang giáp đất nhà ông D, có một cửa gỗ ngay mặt tiền đường Thống Nhất để ra vào nhà. Phần trên không khoảng 02 mét ngang giáp đất ông D có lợp tole. Nhà số 09 một bên chung tường với nhà 9A và một bên dùng tường nhà số 07 (là nhà ông D mua lại của bà H) để gác xà gỗ lợp tole làm mái, việc này đã được thỏa thuận giữa các chủ cũ nhà số 07 và số 09 trước khi bán cho ông T và ông D. Trong năm đó, ông T và bà T1 đã sửa chữa lại nhà nhưng cũng hoàn toàn nằm trong khoảng chiều ngang 4,5m, không lấn sang đất ông D. Ông T vẫn giữ nguyên căn nhà gác gỗ của bà N, ông chỉ lát thêm nền gạch bông. Khi mua trên đất có một giếng nước đóng đã bị đập nắp nên khi lát gạch, vợ chồng ông đã bít giếng. Phần đất giáp nhà ông D, ông T bà T1 xây tường nhưng vẫn giữ nguyên cửa gỗ để ra vào. Trên đất còn có một cột điện thì ông T bà T1 xây tường băng qua cột điện. Phần lợp mái tole của bà N, vợ chồng ông T vẫn giữ nguyên, chỉ lợp thêm phần mái sau nhà để sử dụng. Việc mua bán giữa ông T, bà T1 và vợ chồng bà N có lập văn bản bán nhà đề ngày 16-6-1989, có xác nhận của Ủy ban nhân dân Phường 3, thành phố Vũng Tàu. Ông T, bà T1 được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà đất số 12/CNSH ngày 12-01-1990. Do Nhà nước có chủ trương mở rộng đường Thống Nhất và trụ sở Công an, thu hồi đất của gia đình ông bà, diện tích đất còn lại ít nên ông T, bà T1 không tiến hành làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2019, ông T bà T1 sửa chữa lại căn nhà lần 2 thì ông D ngăn cản và khởi kiện tại Tòa án. Ông T, bà T1 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông D. Vì nhà ông D đã có tường riêng cố định nên không có việc lấn chiếm. Chính ông D là người giới thiệu cho ông T bà T1 mua nhà của bà N, quá trình sửa chữa nhà, ông D cũng chứng kiến nhưng không có ý kiến gì.

Năm 2006, do Nhà nước thu hồi một phần đất ở phía sau của ông T bà T1 để làm trụ sở Công an Phường 3, ông T bà T1 chưa nhận tiền bồi thường. Vì phần trước Nhà nước quy hoạch mở rộng đường Thống Nhất nên vợ chồng ông T chờ nhận bồi thường một lần. Hiện nay vợ chồng ông T vẫn đang quản lý, sử dụng nhà đất số 60 Thống Nhất.

Ông T bà T1 không biết bà N ở đâu, còn sống hay đã chết, từ khi nhận chuyển nhượng nhà, đất của bà N, ông bà không còn liên lạc với bà N nên không thể cung cấp địa chỉ của bà N cho Tòa án.

Ông T, bà T1 đồng ý với sơ đồ vị trí do Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu lập ngày 23-9-2019 và biên bản định giá ngày 12-3-2019, không yêu cầu đo vẽ định giá lại.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà Mai Thị Phương Liễu trình bày:*

Bà Liễu là vợ của ông D và đồng ý với lời trình bày của ông D.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2020/DS-ST ngày 08-6-2020 của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu đã:

Áp dụng: Điều 26, Điều 35, Điều 147, Điều 157, Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 166 Luật đất đai năm 2013; Điều 26, 27, Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30-12-2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Bình D đối với ông Trần Công T, bà Trần Thị T1 về việc yêu cầu ông Trần Công T, bà Trần Thị T1 trả lại diện tích đất 10,2m² gồm các thửa: 6,4m² thửa 273-3 thuộc thửa giao thông, 3,8m² thửa 127-1 được ký hiệu từ các điểm 1-2-4-5-6-7 trên sơ đồ vị trí do Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu lập ngày 23-9-2019. Đồng thời, không chấp nhận yêu cầu buộc ông Trần Công T, bà Trần Thị T1 phải tháo dỡ phần xây và di dời đồng hồ nước trên phần đất tranh chấp.

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

Ngày 22-6-2020, ông Nguyễn Bình D làm đơn kháng cáo yêu cầu Tòa phúc thẩm sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người kháng cáo là ông D vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; tuy nhiên, ông D yêu cầu Tòa án công nhận diện tích đất tranh chấp là 10,2 m² như trong sơ đồ vị trí đã lập ngày 23/9/2019 thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông D; đối với công trình kiến trúc có trên đất thì không yêu cầu vợ chồng ông T phải tháo dỡ. Lý do là Nhà nước đang hoàn tất các thủ tục để thu hồi toàn bộ diện tích đất trên để mở rộng đường Thống Nhất.

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án.

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:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thì thấy: Tại thời điểm ông D nhận chuyển nhượng nhà đất của bà Lao Thị H vào năm 1982 thì đã có nhà và ông D đã sử dụng từ đó cho đến nay. Quá trình sử dụng đất thì nguyên đơn vẫn giữ nguyên cốt nhà đã xây dựng, chỉ tu sửa phần phần nhà bên trong, không xây dựng thêm và còn có một phần diện tích đất trống chưa xây dựng dùng để trồng cây và đi đường nước. Điều này được thể hiện rõ trên sơ đồ căn nhà được cấp có thẩm quyền cấp phép có thể hiện phần diện tích đất 0,5 m ngang không xây dựng giáp ranh với nhà đất số 09 của bị đơn (ông T, bà T1). Đồng thời căn cứ vào giấy mua bán nhà ngày 13/3/1982 giữa bà Lao Thị H và ông Nguyễn Bình D đã thể hiện rõ chi tiết xung quanh nhà của nhà số 07 là: Phía bên phải nhà sát tường nhà, phía bên trái nhà đến cột điện. Theo đó, thông qua công tác thẩm định của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu thì hiện nay cây cột điện vẫn còn hiện hữu và nằm trong bức tường xây của nhà ông T; giữa nhà ông D và nhà ông T hiện nay chưa xây dựng hết đất mà vẫn còn khoảng trống giữa hai bức tường giữa hai nhà; trong đó phần giáp đường thì khoảng cách giữa hai bức tường khoảng 40-50 cm, bên trong còn hiện hữu 02 cánh cửa sổ của nhà ông D và hiện hữu có cả đồng hồ nước của gia đình ông D; phần cuối đất thu hẹp dần. Vì vậy, có căn cứ cho rằng phần diện tích đất ông D nhận chuyển nhượng của bà H ngoài phần diện tích đất đã xây dựng nhà còn một phần diện tích đất trống sát nhà chưa xây dựng.

Ngoài ra, theo ông T thì quá trình sử dụng nhà đất cũng có sửa chữa thêm, lời khai này của ông T là phù hợp với chứng cứ có trong hồ sơ vụ án là Đơn xin sửa chữa nhà ngày 27/01/1989 đã được UBND phường 3 xác nhận vào ngày 29/11/1989. Trong đó, nội dung ông T xin sửa chữa nhà là xây dựng thêm bức tường do trước dùng nhờ tường nhà số 07 (tức nhà ông D). Như vậy, có căn cứ xác định bức tường giáp ranh với nhà ông D được ông T xây dựng từ năm 1989 và sử dụng liên tục cho đến nay; quá trình xây dựng bức tường giáp ranh với nhà ông D thì không có sự phản đối nào từ phía gia đình ông D.

Do đó, có đủ cơ sở để xác định: Phần đất trống nằm giữa tường gạch nhà ông D đến mép ngoài tường gạch nhà ông T (trừ phần diện tích đất đã có quyết định đã thu hồi làm trụ sở Công an phường 3) thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Nguyễn Bình D. Cấp sơ thẩm đã xác định thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bị đơn (ông T bà T1) và bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông D là hoàn toàn không đúng nên cần thiết phải sửa án sơ thẩm.

Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Bình D, sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2020/DS-ST ngày 08-6-2020 của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu.

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: Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Bình D 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 kháng cáo của ông Nguyễn Bình D thì thấy:

[2.1] Về nguồn gốc nhà đất mà ông Nguyễn Bình D đang sử dụng: Căn cứ vào giấy xác nhận chủ quyền ngày 15-6-1982, giấy mua bán nhà ngày 13-3-1982 và giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà đất ngày 23-4-1993 thì: Vào năm 1982, ông Nguyễn Bình D mua nhà đất số 07 cũ (số mới 62) đường Thống Nhất, phường 1, thành phố Vũng Tàu của bà Lao Thị H. Đến thời điểm hiện nay, căn nhà đã được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu cho ông D với diện tích xây dựng là 87 m², riêng đất nằm trong quy hoạch nên không có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trên sơ đồ xin chủ quyền nhà ngày 27-8-1989 và ngày 12-4-1993 thể hiện căn nhà 07 cũ (mới 62) này được xây dựng có chiều ngang 6 m, nằm trên thửa đất có chiều ngang 6.5 m (nằm cách nhà số 09 cũ (mới số 60) là 0,5 m.

[2.2] Về nguồn gốc đất mà ông Trần Công T, bà Trần Thị T1 đang sử dụng thì thấy:

Căn cứ vào Văn bản bán nhà ngày 22-11-1989; giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ngày 26-11-1988; giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà đất ngày 12-01-1990 thì: Nhà đất số 09 (cũ) nay là 60 đường Thống Nhất, phường 3, thành phố Vũng Tàu giáp ranh nhà đất của nguyên đơn trước đây do ông Dương Văn Ng xây dựng có diện tích ngang 9m40, dài 9m80. Năm 1972 ông Ng bán lại cho bà Huỳnh Thị N; năm 1975 bà N bán lại cho Trần Thị L. Ngày 13/9/1978 bà Trần Thị L bán lại cho bà Nguyễn Thị N và chồng là ông Lê Văn Ng toàn bộ nhà đất. Tuy nhiên năm 1988, bà N tách một phần nhà đất số 09 thành nhà số 9A chuyển nhượng cho ông Nguyễn Thanh Th chiều ngang mặt tiền là 5,4m; phần diện tích nhà đất còn lại bà N chuyển nhượng cho ông Trần Công T và bà Trần Thị T1 vào ngày 16/6/1989. Ngày 12/01/1990 Sở xây dựng Đặc khu Vũng Tàu-Côn Đảo đã cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà đất cho ông T và bà T1 với diện tích xây dựng 24,55m². Riêng đất nằm trong quy hoạch nên không có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trên sơ đồ xin chủ quyền nhà không thể hiện ngày tháng năm có trong hồ sơ xin cấp chủ quyền tại Phòng quản lý đô thị thì căn nhà số 09 cũ (mới số 60) có chiều ngang 4.5 m, xây hết đất.

[2.3] Căn cứ vào giấy mua bán nhà 13/3/1982 giữa bà Lao Thị H với ông D, bà Liễu thì diện tích chuyển nhượng ngang là 6,50m, dài là 14,50 m, tổng diện tích là 89,25m². Tuy nhiên, phần số ghi diện tích chiều dài, chiều rộng bị tẩy xóa và ông D cũng không nhớ do ai tẩy xóa nên không đảm bảo về tài liệu chứng cứ trong khi diện tích được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà đất là 87 m².

Căn cứ vào văn bản bán nhà ngày 16/6/1989 giữa bà Nguyễn Thị N với bà Trần Thị T1 thì không ghi rõ vị trí, kích thước và diện tích nhà đất chuyển nhượng.

Tuy nhiên, căn cứ vào Bản vẽ xin cấp chủ quyền nhà số 07 chủ hộ là ông Nguyễn Bình D thì căn nhà số 07 được xây dựng có chiều ngang 6 m và diện tích đất trống là 0,5 m; trong khoảng phần đất trống này thể hiện các cửa sổ của nhà số

07. Từ đó có thể xác định phần đất trống có chiều rộng 0,5 m này nằm trong diện tích đất của nhà số 07.

Theo lời khai của ông Nguyễn Thanh Th là người nhận chuyển nhượng đất nhà đất thửa 09A thì nhà ông T nhận chuyển nhượng sử dụng nhà cấp 4 và có sử dụng nhà số 07 gác đòn tay để lợp tôn; ông Th đã nhận chuyển nhượng mặt tiền chiều ngang 5,4 m nên phần còn lại bà N chuyển nhượng cho ông T. Tại Trích yếu số 56/NĐ-VT ngày 21/12/1978 của Phòng quản lý nhà đất về việc hợp thức hóa chủ quyền nhà thì nhà số 09 có chiều ngang mặt tiền là 9,4 m, dài 9,8m. Vì vậy, đối chiếu lời khai của ông Th với văn bản trích yếu này thì phần diện tích nhà chuyển nhượng cho ông T chỉ còn 4 m; tuy nhiên, theo bản vẽ phần nhà đất còn lại của bà Nguyễn Thị N vào năm 1988 thì phần diện tích nhà đất chuyển nhượng cho ông T có chiều ngang mặt tiền là 4,5 m. Như vậy có sự chênh lệch giữa diện tích được thể hiện trên sơ đồ xin chủ quyền nhà không thể hiện ngày tháng năm có trong hồ sơ xin cấp chủ quyền tại Phòng quản lý đô thị thì căn nhà số 09 cũ (mới số 60) với diện tích đất được thể hiện trên Trích yếu số 56/NĐ-VT ngày 21/12/1978 sau khi trừ đi 5,4 m phần nhà của ông Th là 0,5 m.

[2.4] Xét lời khai của ông Nguyễn Bình D cho rằng: Từ thời điểm nhận chuyển nhượng đất đã có nhà và ông D sử dụng từ thời điểm nhận chuyển nhượng cho đến nay, quá trình sử dụng đất thì ông D vẫn giữ nguyên cốt nhà đã xây dựng, chỉ tu sửa phần nhà bên trong, không xây dựng thêm và còn có một phần diện tích đất trống chưa xây dựng dùng để trồng cây và đi đường nước. Xét thấy, lời khai này của ông D phù hợp với bản vẽ căn nhà có thể hiện phần diện tích đất 0,5 m ngang không xây dựng giáp ranh với nhà đất số 09 của ông T, bà T1, trên bản vẽ căn nhà thể hiện có các cửa sổ và ô văng của nhà số 07 hoàn toàn trùng khớp với thực tế của căn nhà 62 hiện nay. Đồng thời căn cứ vào giấy mua bán nhà ngày 13/3/1982 giữa bà Lao Thị H và ông Nguyễn Bình D đã thể hiện rõ chi tiết xung quanh nhà của nhà số 07 là: Phía bên phải nhà sát tường nhà, phía bên trái nhà đến cột điện cũng hoàn toàn phù hợp với hiện trạng thực tế.

Xét lời khai của ông Trần Công T cho rằng: Quá trình sử dụng nhà đất cũng có sửa chữa thêm, lời khai này của ông T là phù hợp với chứng cứ có trong hồ sơ vụ án là Đơn xin sửa chữa nhà ngày 27/01/1989 đã được UBND phường 3 xác nhận vào ngày 29/11/1989. Trong đó, nội dung ông T xin sửa chữa nhà là xây dựng thêm bức tường do trước dùng nhờ tường nhà số 07 (tức nhà ông D). Như vậy, có căn cứ xác định bức tường giáp ranh với nhà ông D được ông T xây dựng từ năm 1989 và sử dụng liên tục cho đến nay; quá trình xây dựng bức tường giáp ranh với nhà ông D thì không có sự phản đối nào từ phía gia đình ông D.

Như vậy có thể thấy: Nhà số 07 (mới số 62) vẫn giữ nguyên đúng hiện trạng trên thực tế; điều này đã được ghi nhận tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 03-9-2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu và các hình ảnh do Tòa án chụp tại hiện trạng thể hiện: “Giữa nhà đất số 60 và 62 đường Thống Nhất, phường 3, thành phố Vũng Tàu là khoảng trống (trong đó một bên là tường gạch của nhà số 60 (nhà của ông T) và một bên là bức tường gạch của nhà số 62 (nhà của ông D). Trên bức tường của nhà ông D thể hiện trồng cây và làm ô văng ra khoảng không này. Tường nhà ông T xây giáp với khoảng ô văng của nhà ông

D và lấy cột điện làm trụ tường. Trên khoảng đất trống này, còn có hệ thống đường nước vào phía sau của nhà ông D.

Đối chiếu với chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời khai của các đương sự và biên bản xem xét thẩm định tại chỗ, những bức ảnh do Tòa án chụp, có đủ cơ sở để khẳng định: Phần diện tích đất ông D nhận chuyển nhượng của bà H ngoài phần diện tích đất đã xây dựng nhà còn một phần diện tích đất trống sát nhà chưa xây dựng, ông D là người sử dụng đất khoảng trống giáp ranh giữa hai nhà. Cấp sơ thẩm cho rằng: Qua xem xét thẩm định tại chỗ ghi nhận hiện trạng nhà ông D không thay đổi, nhà đã xây từ trước năm 1982. Phần đất tranh chấp, hiện nay đã được ông T xây bức tường kiên cố và xác định ông T, bà T1 là người trực tiếp sử dụng đất đang tranh chấp từ năm 1989 là không đúng.

[2.5] Xét yêu cầu của ông D thì thấy:

Cần tôn trọng thực tế sử dụng đất đã tồn tại từ năm 1989 cho đến nay; tuy nhiên, do hiện trạng sử dụng đất giữa nhà ông T và nhà ông D đã được bịt kín bằng các bức tường và tôn lợp phía trên, đồng thời khoảng cách giữa hai bức tường thu hẹp dần về phía cuối đất nên Tòa án tỉnh đã tiến hành đo vẽ theo hiện trạng sử dụng đất nhưng không thực hiện được. Ngoài ra, đối với đất của ông D và của ông T đều đã bị thu hồi một phần đất để xây dựng trụ sở công an Phường 3, cụ thể: thu hồi nhà ông D là 22 m², nhà ông T là 18,1m² theo Quyết định số 869 ngày 25/02/2009 và phần còn lại cũng đã làm các thủ tục để thu hồi làm mở rộng đường Thống Nhất. Do không thể đo đạc được diện tích cụ thể, nên Hội đồng xét xử sẽ giải quyết theo hiện trạng đất tranh chấp. Cụ thể như sau:

Trên sơ đồ vị trí lập ngày 23/9/2019 thể hiện 02 phần đất: Phần đất đã có quyết định thu hồi làm trụ sở Công an phường 3 và phần đất chưa bị thu hồi. Xét yêu cầu của ông D về hai phần đất này thì thấy:

Thứ nhất: Do phần đất phía cuối đã bị thu hồi đất từ năm 2006 ông D đã nhận tiền bồi thường và ông T cũng đã nhận quyết định thu hồi bồi thường nhưng các đương sự không có ý kiến gì về việc thu hồi này nên Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu của ông D về việc tranh chấp diện tích đất bị thu hồi này.

Thứ hai, đối với phần diện tích đất phía ngoài chưa thu hồi thì cần công nhận hiện trạng sử dụng đất một phần cho ông D. Cụ thể: công nhận quyền sử dụng đất theo hiện trạng là: Phần đất trống nằm giữa tường gạch nhà ông D đến mép ngoài tường gạch nhà ông T (trừ phần diện tích đất đã có quyết định đã thu hồi làm trụ sở Công an phường 3) thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Nguyễn Bình D. Đối với phần đất mà ông D tranh chấp từ bức tường do gia đình ông T xây dựng trở vào đã được ông T, bà T1 sử dụng liên tục từ năm 1989 đến nay nên không có cơ sở để công nhận cho ông D.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử chấp nhận đơn kháng cáo của ông D, sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận một phần khởi kiện của Diệp.

[3] Về chi phí tố tụng: Chi phí đo đạc, định giá, xem xét tại chỗ (cấp sơ thẩm 11.290.000 đồng, cấp phúc thẩm: 1.500.000 đồng); do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận một phần nên ông D và ông T, bà T1 mỗi người phải chịu một nửa.

[4] Về án phí: Ông T, bà T1 phải chịu án phí đối với yêu cầu của ông D được Tòa án chấp nhận; do ông T, bà T1 là người cao tuổi nên được miễn toàn bộ là phù hợp.

Ông D phải chịu án phí đối với một phần yêu cầu khởi kiện không được Tòa án chấp nhận; do ông D là người cao tuổi nên được miễn toàn bộ là phù hợp.

[5] Án phí dân sự phúc thẩm: Do đơn kháng cáo của ông D được Tòa án chấp nhận nên ông D không phải chịu án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Bình D; sửa toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2020/DS-ST ngày 08 tháng 6 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Áp dụng: Điều 26, Điều 35, Điều 147, Điều 157 Bộ luật Tố tụng Dân sự; Điều 166, Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 12, 26, 29 Nghị quyết 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Bình D;

Công nhận quyền sử dụng đất theo hiện trạng là: Phần đất trống nằm giữa tường gạch nhà ông Nguyễn Bình D số 62 đường Thống Nhất đến mép ngoài tường gạch nhà ông Trần Công T bà Trần Thị T1 số 60 đường Thống Nhất (trừ phần diện tích đất đã có quyết định đã thu hồi làm trụ sở Công an phường 3) thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Nguyễn Bình D.

Các đương sự được quyền liên hệ tới cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình đối với diện tích đất được công nhận ở trên theo quy định của pháp luật về đất đai.

2. Về chi phí tố tụng:

Ông Nguyễn Bình D phải chịu: 6.395.000đ (Sáu triệu ba trăm chín mươi lăm ngàn đồng); đã nộp xong;

Ông Trần Công T, bà Trần Thị T1 phải trả lại cho ông Nguyễn Bình D số tiền: 6.395.000đ (Sáu triệu ba trăm chín mươi lăm ngàn đồng).

3. Về án phí:

3.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

Miễn án phí cho ông Nguyễn Bình D, ông Trần Công T và bà Trần Thị T1.

3.2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Nguyễn Bình D không phải chịu án phí phúc thẩm.

4. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

5. 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.

6. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh BR-VT;
- TAND Tp Vũng Tàu;
- Chi cục THADS Tp Vũng Tàu;
- Các đương sự;
- Lưu.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký tên và đóng dấu)**

Cao Xuân Long