

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH PHƯỚC**

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

Bản án số: 67/2024/DS-PT
Ngày: 16 - 4 - 2024
V/v “tranh chấp quyền sử dụng đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH PHƯỚC

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên Tòa: Bà Nguyễn Thị Nga

Các Thẩm phán:

Ông Trần Văn Nhum

Ông Nguyễn Viết Hùng

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Tâm - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tham gia phiên tòa: ông Lê Văn Quang - Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 4 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm trực tuyến công khai vụ án dân sự thụ lý số 258/2023/TLPT-DS ngày 24/11/2023 về việc: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 83/2023/DS-ST ngày 29/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện B bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 257/2023/QĐ-PT ngày 25/12/2023, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Hứa L; sinh năm 1962 (vắng mặt)

Địa chỉ: Thôn 4, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước.

Người đại diện uỷ quyền của nguyên đơn: Bà Phan Thị T – Văn phòng Luật sư Hoàng Minh Bình Phước (có mặt)

Bị đơn: Anh Nguyễn Văn T1; sinh năm 1988 (vắng mặt)

Địa chỉ: Thôn 4, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước.

Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn: Ông Nguyễn Thành T2, sinh năm 1977 (có mặt)

Địa chỉ: Khu Đ, thị trấn Đ1, huyện B, tỉnh Bình Phước.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1/ Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước (vắng mặt)

Địa chỉ: Quốc lộ 14, Khu Đ, thị trấn Đ1, huyện B, tỉnh Bình Phước.

2/ Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước (vắng mặt)

Địa chỉ: Quốc lộ 14, Phường T, TP. Đ2, tỉnh Bình Phước.

Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Hứa L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện ngày 10/01/2022, đơn khởi kiện bổ sung và các lời khai tiếp theo, nguyên đơn Hứa L trình bày:*

Năm 2008 ông Hứa C (ông C đã chết năm 2015) có tặng cho ông thừa đất diện tích 13.874.6m² thuộc thửa 42, tờ bản đồ 28, tọa lạc tại thôn 4, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước. Sau khi được tặng cho ông L đã thực hiện các thủ tục và được Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông và ông sử dụng ổn định từ năm 2008 cho đến nay.

Năm 2011, ông L phát hiện người giáp ranh thửa đất lấn chiếm phần đất chiều ngang theo mặt đường là 18m, chiều dài là 81m. Sau đó ông mới biết bà Đặng Thị N đã tặng cho toàn bộ thửa đất của bà N cho anh Nguyễn Văn T1 ngày 28/8/2017, hiện anh T1 là người trực tiếp quản lý và sử dụng thửa đất, do tình làng nghĩa xóm tôi chỉ yêu cầu anh T1 trả diện tích đất chiều ngang theo mặt đường là 4,3m chiều dài là 81m trong tổng số diện tích lấn chiếm 18m x 81m nhưng không thành.

Quá trình Tòa án giải quyết, ông L xác định diện tích đất chiều ngang theo mặt đường mà anh T1 lấn chiếm là 7,11m x 81m. Do vậy, nguyên đơn ông L yêu cầu Tòa án giải quyết buộc anh Nguyễn Văn T1 trả lại diện tích đất lấn chiếm 7,11m chiều ngang x 81m chiều dài.

** Bị đơn anh Nguyễn Văn T1 và người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn ông Nguyễn Thành T2 trình bày:*

Ngày 12/5/2008 UBND huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Đặng Thị N, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận H 00165, thửa đất số 62, tờ bản đồ 29 diện tích 4539,6m², đất tọa lạc tại thôn 4, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước. Năm 2017, bà N chuyển nhượng lại cho anh Nguyễn Văn T1 nguyên cả thửa đất đến ngày 28/8/2017 anh T1 đã được Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Quá trình bị đơn sử dụng thửa đất ổn định, hàng cây Điều trồng lâu năm hiện nay vẫn còn trên đất và hàng cây trồng của hai thửa đất nhà anh T1 và ông L là khác nhau, phần đất tranh chấp và phần đất bị đơn cây trồng là thẳng hàng với nhau, còn phần đất nguyên đơn là hàng cây khác. Nay nguyên đơn cho rằng thửa đất tranh chấp thuộc về nguyên đơn là không đúng.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước trình bày:

1. Trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Hứa C tại thửa đất số 42, tờ bản đồ 28, diện tích 13.874,6m² tọa lạc tại thôn 4, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước, số vào sổ cấp giấy chứng nhận số H 00035 cấp ngày 24/09/2007 và trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Đặng Thị N số vào sổ cấp giấy chứng nhận số H 00165 cấp ngày 12/5/2008 là đúng pháp luật.

2. Khi cấp giấy chứng nhận cho các hộ thì các bên có ký tứ ranh cho nhau.

3. Việc cấp giấy chứng nhận cho ông Hứa C về diện tích, chiều dài thửa đất theo mặt đường lại khác với thực tế sử dụng có thể là do quá trình thực hiện kỹ thuật in trích lục bản đồ và in giấy chứng nhận sai tỉ lệ hoặc in sai kích thước cạnh nên dẫn đến chiều dài mặt tiền theo sổ khác với thực tế sử dụng.

Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước trình bày:

Thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất số 62, tờ bản đồ 29 diện tích 4593,6 m² tọa lạc tại thôn 4, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước có số phát hành CI 028496, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS 01410 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 28/8/2017 cho anh Nguyễn Văn T1 (nhận chuyển nhượng từ bà Đặng Thị N, giấy chứng nhận số H00165 cấp ngày 12/5/2008) được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện B thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục quy định pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 83/2023/DS-ST ngày 29/9/2023 của Tòa án nhân dân đã quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hứa L đối với bị đơn anh Nguyễn Văn T1.

Diện tích đất tranh chấp 352,2m², thuộc thửa đất số 62, tờ bản đồ 29 tọa lạc tại thôn 4, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước thuộc quyền sử dụng của anh Nguyễn Văn T1 (gồm các điểm tọa độ 23, 24, 21, 22 có sơ đồ đo đạc ký ngày 29/07/2022 của công ty TNHH – MTV đo đạc bản đồ Phương N1 kèm theo).

Ông Hứa L, anh Nguyễn Văn T1 liên hệ cơ quan có thẩm quyền để đăng ký biến động quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Ngày 12/10/2023, nguyên đơn ông Hứa L nộp đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 83/2023/DS-ST ngày 29/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện B theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Người đại diện theo uỷ quyền nguyên đơn thay đổi một phần yêu cầu yêu cầu kháng cáo đề nghị Hội đồng xét xử huỷ án sơ thẩm và giao hồ sơ về cấp sơ thẩm xét xử lại theo quy định pháp luật.

- Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước phát biểu:

Về việc tuân theo pháp luật: Kể từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm xét xử phúc thẩm, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Những người tham gia tố tụng chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung:

Với những chứng cứ đã được thẩm tra tại phiên tòa đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Hứa L, sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm đối với phần tuyên công nhận diện tích đất tranh chấp 352,2m² thuộc quyền sử dụng của bị đơn anh Nguyễn Văn T1 là vượt quá yêu cầu đương sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về thủ tục kháng cáo:

Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Hứa L làm trong thời hạn luật định, hình thức và nội dung phù hợp các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 nên cần xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông L, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng:

Nguồn gốc diện tích 13874.6m² đất thuộc thửa 42, tờ bản đồ 28, tọa lạc tại thôn 4, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước của ông Hứa L là của ông Hứa C được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCNQSD đất: H 00035 ngày 24/9/2007 có chiều dài mặt đường là 85,2m đến 17/9/2009 ông C lập hợp đồng tặng cho con là ông L nguyên thửa đất nêu trên và ngày 06/10/2009 ông L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng với chiều dài mặt tiền đường là 85,2m.

Nguồn gốc diện tích đất của anh Nguyễn Văn T1 là nhận chuyển nhượng từ bà Đặng Thị N. Ngày 12/5/2008 bà Nở được UBND huyện B 1 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN H00165, thửa số 162 diện tích 4593,6m² tọa lạc tại thôn 4, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước có chiều dài mặt đường là 85,3m. Ngày 03/8/2017 bà Đặng Thị N lập hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất cho anh T1, ngày 28/8/2017 anh T1 được Sở tài nguyên và Môi trường cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có chiều dài mặt tiền đường là 85,3m.

Căn cứ vào sơ đồ đo đạc ngày 29/7/2022 của Công ty TNHH MTV đo đạc bản đồ Phương N1 (BL 32) thể hiện phần đất của ông Hứa L có chiều dài thửa đất theo mặt đường phần đất ông Hứa L (kể cả phần đất tranh chấp và không

tranh chấp) có chiều dài 29,07m, trong khi đó chiều dài theo mặt đường của thửa đất theo giấy chứng nhận đã cấp là 85,2m. Như vậy, tính chiều dài thửa đất của ông L nếu khi cộng chiều dài thửa đất không tranh chấp 21,96m + phần đất tranh chấp 7,11m + khoảng trống ở giữa không tranh chấp 13,55m = 42,62m thì hoàn toàn khác nhiều so với giấy chứng nhận đã cấp là 85,2m.

Căn cứ vào sơ đồ đo đạc ngày 29/7/2022 của Công ty TNHH MTV đo đạc bản đồ Phương N1 thể hiện phần đất của anh Nguyễn Văn T1 chiều dài theo mặt đường theo giấy chứng nhận dài 44,61m, nhưng kết quả đo đạc thể hiện ngoài chiều dài này còn khoảng trống không tranh chấp 13,55m và tiếp theo là phần đất tranh chấp chiều dài 7,11m.

Như vậy, căn cứ vào sơ đồ đo đạc ngày 29/7/2022 của Công ty TNHH MTV đo đạc bản đồ Phương N1 thì diện tích đất mặt đường các bên được cấp hoàn toàn khác so với thực tế ông L và anh T1 sử dụng.

Mặt khác, căn cứ công văn số 258/UBND –TD ngày 06/3/2023 của UBND huyện B (bút lục số 50) thể hiện trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Hứa C và bà Đặng Thị N là đúng theo quy định của pháp luật. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Hứa C khác so với thực tế sử dụng nguyên nhân có thể do quá trình thực hiện kỹ thuật in ấn trích lục bản đồ và in giấy chứng nhận sai kích thước cạnh nên dẫn đến chiều dài mặt đường theo giấy chứng nhận khác với thực tế sử dụng.

Căn cứ biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 09/5/2022 của Toà án nhân dân huyện B(BL 29) thể hiện cây trồng là cây Điều trồng lâu năm trên đất (Dấu vết gốc cây Điều to đã chết vẫn còn) thì phần đất tranh chấp và phần đất là khoảng trống ở giữa không tranh chấp có nhiều cây Điều trồng lâu năm và thẳng hàng theo hàng cây Điều vườn nhà anh T1, những hàng cây Điều này lệch với hàng cây Điều nhà ông L. Hơn nữa, chính ông Hứa L cũng thừa nhận cây điều trên phần diện tích tranh chấp chính ông T1 là người trồng và thu hoạch hàng năm và phần đất thực tế sử dụng không đúng với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp. Ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cho ông thì ông cũng không có bất cứ tài liệu gì khác chứng minh phần đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của mình.

Từ những phân tích trên xét thấy ông L chỉ căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp để khởi kiện mà không có tài liệu chứng cứ nào khác chứng minh đất của ông L bị anh T1 lấn chiếm. Do vậy, Toà án nhân dân huyện B không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông L là có căn cứ và đúng pháp luật. Như vậy, nguyên đơn ông L kháng cáo nhưng không đưa ra được tài liệu, chứng cứ nào mới chứng minh yêu cầu kháng cáo của mình là có cơ sở nên kháng cáo của ông L không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Tuy nhiên, Toà án cấp sơ thẩm đã có thiếu sót khi xem xét công nhận phần đất tranh chấp có diện tích 352,2m² thuộc quyền sử dụng của bị đơn anh T1 và tuyên các đương sự có quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền đăng ký điều chỉnh biên động thửa đất theo luật định khi anh T1 không có đơn yêu cầu

phản tố đề nghị Toà án công nhận diện tích 352,2m² đất cho ông là vượt quá yêu cầu của đương sự. Do vậy, cần sửa cách tuyên cho phù hợp với quy định pháp luật.

[3] Án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn ông Hứa L là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên căn cứ Điều 12 Nghị quyết số 326/2016 miễn án phí cho ông L. Chi cục thi hành án dân sự huyện Bù Đ, tỉnh Bình Phước hoàn trả số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) ông L đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0001251 ngày 12/10/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Bù Đ, tỉnh Bình Phước.

[4] Chi phí định giá tại cấp phúc thẩm với số tiền 7.000.000 đồng bị đơn anh T1 đã nộp. Do yêu cầu kháng cáo của ông L không được chấp nhận nên ông L phải có nghĩa vụ hoàn trả lại cho anh T1 số tiền nói trên.

[5] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tại phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử được chấp nhận.

[6] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Hứa L; sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 83/2023/DS-ST ngày 29/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Bù Đ, tỉnh Bình Phước đối với phần tuyên công nhận phần đất tranh chấp có diện tích 352,2m² thuộc quyền sử dụng của bị đơn anh Nguyễn Văn T1 do vượt quá yêu cầu của đương sự.

- Căn cứ vào các Điều 105,107 Bộ luật dân sự;

- Căn cứ các Điều 95, 100, 105 Luật đất đai 2013.

- Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 điều 39, Điều 147, 150 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Căn cứ vào Nghị quyết số 326/2016/NQ- UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 về án phí, lệ phí của Tòa án;

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hứa L đối với bị đơn anh Nguyễn Văn T1.

2. Án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn ông Hứa L được miễn. Chi cục thi hành án dân sự huyện Bù Đ, tỉnh Bình Phước hoàn trả số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) cho ông Hứa L theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0000257 ngày 19/01/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Bù Đ, tỉnh Bình Phước.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn ông Hứa L được miễn. Chi cục thi hành án dân sự huyện Bù Đ, tỉnh Bình Phước hoàn trả số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) cho ông Hứa L theo Biên lai thu tiền số 0001251 ngày 12/10/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Bù Đ, tỉnh Bình Phước.

4. Chi phí xác minh, xem xét thẩm định tại chỗ 3.000.000 đồng và đo đạc 10.000.000 đồng, nguyên đơn ông L phải chịu, ông L đã nộp xong.

5. Chi phí định giá tài sản tại cấp phúc thẩm: Nguyên đơn ông L phải hoàn trả lại cho bị đơn anh Nguyễn Văn T1 số tiền 7.000.000 đồng.

6. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Bình Phước;
- Tòa án ND huyện Bù Đ;
- VKSND huyện Bù Đ;
- Chi Cục THADS huyện Bù Đ;
- Lưu: hồ sơ vụ án, Văn thư, Tổ HC-TP.

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

Nguyễn Thị Nga

Phần đất tranh chấp nguyên đơn và bị đơn sử dụng thửa đất đều được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thửa đất ông Hứa L giáp ranh thửa đất anh Nguyễn Văn T1, các bên sử dụng đất không có cột mốc ranh giới, phần đất tranh chấp chiều dài theo mặt đường 7,11m.