TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH PHƯỚC

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

Bản án số: 95/2018/DS-PT
Ngày: 05-10-2018
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 toạ phiên toà: Ông Nguyễn Văn Khương
Các thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Nga
Ông Nguyễn Văn Nhân

- ***Thư ký phiên tòa:*** Ông Hồ Phương Tâm - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước*:** Ông Nguyễn Thanh Mến - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 05 tháng 10 năm 2018, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 70/2018/TLPT-DS ngày 01/8/2018 về việc *"Tranh chấp quyền sử dụng đất"*

Do bản án dân sự sơ thẩm số 07/2018/DS-ST ngày 28/5/2018 của Toà án nhân dân thị xã B bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 83/2018/DS-PT ngày 06/9/2018, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Tuyết S, sinh năm 1977. (Có mặt)

Địa chỉ cư trú: Số nhà 31, đường P, tổ 1, khu phố P, phường H, thị xã B, tỉnh Bình Phước.

Bị đơn: Ông Hoàng Văn Á, sinh năm 1960. (Vắng mặt)
Bà Bùi Thanh L, sinh năm 1959. (Có mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của ông Á: Bà Bùi Thanh L. Theo giấy ủy quyền ngày 03/10/2018.

Cùng địa chỉ cư trú: số 40, đường Nguyễn H, khu phố Phú N, phường Phú Đ, thị xã B, tỉnh Bình Phước.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Ông Hoàng Hải N, sinh năm 1984. (Có mặt)

2/ Bà Hoàng Hải Y, sinh năm 1993 (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ cư trú: số 40, đường Nguyễn H, khu phố Phú N, phường Phú Đ, thị xã B, tỉnh Bình Phước.

3/ Ông Trần Vĩnh P, sinh năm 1962 (Vắng mặt)

Địa chỉ cư trú tại: Tổ 1, khu phố Phú C, phường A, thị xã B, tỉnh Bình Phước.

4/ Bà Vũ Thị H, sinh năm 1953 (Có mặt)

Địa chỉ cư trú: Số 77, đường P, Khu phố P, phường H, thị xã B, tỉnh Bình Phước.

5/ Ông Vạn T, sinh năm 1966 (Vắng mặt)

Địa chỉ cư trú: 227/1/17, đường L, phường 3, quận 11, Thành Phố Hồ Chí Minh.

6/ Bà Lê Thị L, sinh năm 1956 (Vắng mặt)

Địa chỉ cư trú: Khu phố P, phường P, thị xã B, tỉnh Bình Phước

7/ Bà Trần Thị B, sinh năm 1986 (Vắng mặt)

8/ Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1984 (Vắng mặt)

Cùng có địa chỉ cư trú: Khu phố P, phường Phú Đ, thị xã B, tỉnh Bình Phước.

9/ Ông Đinh Thanh H, sinh năm 1984 (Vắng mặt)

10/ Bà Lương Thị K, sinh năm 1987 (Vắng mặt)

Cùng có địa chỉ cư trú: Tổ 5 – Cây Cầy – Tân Hòa – Tân Châu – Tây Ninh.

11/ Ông Nguyễn Minh P, sinh năm 1979 (Vắng mặt)

12/ Bà Ngô Thị Mĩ P, sinh năm 1979 (Vắng mặt)

Cùng có địa chỉ cư trú: Số 389/12, đường Hoàng Văn T, phường 2, quận Tân B, Thành Phố Hồ Chí Minh.

13/ Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước.

Địa chỉ Quốc lộ 14, khu phố Thanh B, phường Tân B, thị xã Đ, tỉnh Bình Phước.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn P, chức vụ Giám đốc chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã B. Theo văn bản ủy quyền ngày 12/9/2018. (Có đơn xin xét xử vắng mặt)

14/ Ủy ban nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Phước.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Tô Mạnh H– Chức vụ: Phó Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã B theo văn bản ủy quyền ngày 08/5/2018 (Có đơn xin xét xử vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của Ông Hoàng Hải N, Bà Hoàng Hải Y là: Ông Hoàng Văn Á, sinh năm 1960 (theo văn bản ủy quyền ngày 13/3/2018 được công chứng ngày 15/3/2018)

Địa chỉ cư trú: số 40, đường Nguyễn H, khu phố Phú N, phường Phú Đ, thị xã B, tỉnh Bình Phước

Người kháng cáo: Bị đơn Ông Hoàng Văn Á.

NỘI DUNG CỦA VỤ ÁN:

Nguyên đơn Bà Nguyễn Thị Tuyết S trình bày: Đầu năm 2017, bà nhận chuyển nhượng của Ông Trần Vĩnh P thửa đất số 887, tờ bản đố số 23 có diện tích 143,9 m^2 với chiều ngang là 5 mét, chiều dài 29,86 mét, tọa lạc tại khu phố Hưng T, phường H, thị xã B, tỉnh Bình Phước. Ngày 20/4/2017, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG 369452 đối với thửa đất trên. Khi nhận chuyển nhượng thửa đất từ ông Trần Vĩnh P thì ở cạnh phía Đông giáp với đất ông Á, bà L có 01 hàng rào do ông P xây từ năm 2010. Lúc đó phần đất này nằm trong diện tích 922 m^2 mà ông P thuê của ông Vạn T để kinh doanh quán cà phê. Khi xây hàng rào ông P xây theo hàng rào kẽm gai mà ông Vạn T làm tạm trước đó. Đến năm 2016, ông P nhận chuyển nhượng từ Ông Vạn T toàn bộ thửa đất có diện tích 922m^2 và thửa đất có diện tích 539m^2 nhưng lúc chuyển ông P không có đo đạc lại diện tích vì ông Vạn T chuyển nhượng cho ông P hai thửa đất trên theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp. Đến khi ông P chuyển nhượng lại phần đất trên cho bà cũng không có đo lại diện tích đất.

Khi bà làm thủ tục xin cấp giấy phép xây dựng nhà ở thì ông Á và bà L không đồng ý vì cho rằng bà cắm ranh lấn qua đất của ông Á và bà L. Sự việc đã được UBND phường H hòa giải, tại buổi hòa giải ông Á, bà L và bà thỏa thuận, bà sẽ hợp đồng với Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã B tiến hành đo đạc phần đất của ông Á, bà L theo như giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Á và bà L. Qua kết quả đo đạc thể hiện diện tích đất thực tế của ông Á, bà L là 394,6 m^2. Tuy nhiên, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Á, bà L là 382,0 m^2 (dư 12,6 m^2). Diện tích thực tế thửa đất của bà nhận chuyển nhượng từ Ông P là 131,3 m^2 nhưng diện tích theo quyền sử dụng đất đã cấp là 143.9 m^2 (thiếu 12,6 m^2). Về ranh đất, giữa đất bà và đất ông Á, bà L theo như hàng rào thực tế ông Á, bà L đang sử dụng (hàng rào do ông P xây từ năm 2010 khi thuê đất của ông Vạn T và làm theo hàng rào tạm bằng kẽm gai do ông Vạn T làm trước đó) so với ranh đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp cho ông Á, bà L đã lấn sang đất của bà với chiều ngang theo hướng Bắc là 0,58 mét, theo hướng Nam là 0,30 mét.

Nay bà yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Á, bà L, ông N, bà Y trả diện tích 12,6 m^2 thực tế đang sử dụng của bà với vị trí cụ thể như sau: Hướng Bắc giáp đường P với chiều ngang 0,58 mét; Hướng Đông giáp thửa đất của ông Á, bà L dài 29,4 mét; Hướng Tây giáp với đất của bà dài 29,37 mét; Hướng Nam giáp với thửa đất số 243 với chiều ngang 0,30 mét.

Bị đơn ông Hoàng Văn Á đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn Bà Bùi Thanh L, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Hoàng Hải Ninh, Hoàng Hải Yến trình bày:

Không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà S, ông không quan tâm đến diện tích đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Ủy ban nhân dân thị xã đã cấp cho gia đình ông như thế nào. Nguồn gốc thửa đất của gia đình ông là do bà L là vợ của ông trực tiếp ký hợp đồng chuyển nhượng của Bà Vũ Thị H vào năm 2004. Bà H Chuyển nhượng cho gia đình ông phần đất với chiều ngang 13,5 mét, chiều dài hết đất có vị trí: Hướng Bắc giáp đường P; Hướng Nam dài hết đất và giáp với thửa 243; Hướng Đông giáp với thửa đất có diện tích 328m^2 thuộc thửa số 159 của bà H; Hướng Tây giáp với phần đất mà bà H chuyển nhượng cho ông Vạn T. Ngày 31/12/2014 Ủy Ban nhân dân thị xã Bđã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 403499 đối với thửa đất trên cho hộ gia đình Bà Bùi Thanh L. Phần đất của bà S trước đây cũng có nguồn gốc từ Bà Vũ Thị H. Bà H chuyển nhượng cho Ông Vạn T, ông Vạn T chuyển nhượng lại cho ông Trần Vĩnh P sau đó ông P chia thành nhiều nền chuyển nhượng lại cho nhiều người và chuyển nhượng cho bà S phần đất giáp với đất của gia đình ông. Tuy nhiên, khi bà H giao đất chuyển nhượng cho gia đình ông vào năm 2004 thì giữa phần đất của gia đình ông và phần đất của bà S hiện nay đã có sẵn ranh làm bằng hàng rào kẽm gai do bà H và Ông Vạn T làm. Sau đó Ông P xây tường rào bằng gạch theo ranh cũ trước đây mà bà H và Ông Vạn T đã xác định. Hiện nay hộ gia đình ông vẫn sử dụng đúng ranh đất trên nên không có việc gia đình lấn đất của bà S.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trần Vĩnh P trình bày:*

Phần đất ông chuyển nhượng cho bà S nằm trong diện tích 922m^2 thuộc thửa đất số 268, tờ bản đồ số 23 và diện tích 539m^2 thuộc thửa đất số 274, tờ bản đồ số 23, ông nhận chuyển nhượng từ ông Vạn T vào năm 2016. (Cả hai thửa đất này trước đây thuộc thửa đất số 159 tờ bản đồ số 23 của bà Vũ Thị H, bà H chuyển nhượng cho ông Vạn T vào năm 2004 và năm 2005). Khi ông nhận chuyển nhượng hai thửa đất trên, ông Vạn T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và chuyển nhượng cho ông theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp. Trước khi chuyển nhượng đất cho bà S, ông làm thủ tục nhập thửa đất số 268 tờ

bản đồ số 14 có diện tích 922m^2 và thửa đất số 274 tờ bản đồ số 23 có diện tích 539m^2 thành một thửa có diện tích 1.461m^2. Sau khi nhập hai thửa đất trên, ông chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Tuyết S 143,9m^2; Chuyển nhượng cho bà Trần Thị B và ông Nguyễn Văn T 146,3m^2; chuyển nhượng cho Bà Lê Thị L 148,1m^2; chuyển nhượng cho ông Đinh Thanh H và Bà Lương Thị K 144,8m^2. Còn lại 877,9m^2 ông chuyển nhượng cho bà Ngô Thị Mĩ P và ông Nguyễn Minh P. Tổng diện tích đất ông chuyển nhượng cho những người trên đúng với diện tích hai thửa đất ông nhận chuyển nhượng từ ông Vạn T theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, khi nhận chuyển nhượng đất từ ông Vạn T, ông và ông Vạn T không có đo đạc lại diện tích nên đất bị thiếu.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Vũ Thị H trình bày:

Ngày 26/11/2004, bà chuyển nhượng cho ông Vạn T phần đất có diện tích 922m^2. Cũng vào ngày 26/11/2004 bà chuyển nhượng cho bà Bùi Thanh L một phần đất có diện tích 382m^2 với chiều ngang 13,5m, chiều dài hết đất. Cả hai phần đất bà chuyển nhượng cho ông Vạn T và cho bà L đều thuộc thửa đất số 159, tờ bản đồ số 23 đã được Ủy ban nhân dân huyện B (Nay là thị xã B) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình bà vào ngày 24/3/2003. Thửa đất số 159 tờ bản đồ số 23 gồm có hai thửa, trong đó một thửa có diện tích 10.037 m^2 một thửa có diện tích 328 m^2 (Thửa có diện tích 328 m^2 hiện tại bà đang trực tiếp sử dụng). Cả hai phần đất bà chuyển nhượng cho ông Vạn T và cho bà L đều nằm trong thửa có diện tích 10.037 m^2. Cụ thể, phần đất bà chuyển nhượng cho bà L có vị trí: Hướng Bắc giáp đường P, hướng Đông giáp với thửa đất có diện tích 328m^2 bà đang trực tiếp sử dụng, hướng Tây giáp với phần đất bà chuyển nhượng cho ông Vạn T. Phần đất bà chuyển nhượng cho ông Vạn T có vị trí: Hướng Bắc giáp đường P, hướng Nam giáp với thửa đất số 159 còn lại của bà, hướng Đông giáp với phần đất bà chuyển nhượng cho bà L, hướng Tây đến hết ranh thửa đất số 159. Sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất, bà trực tiếp đứng ra làm thủ tục sang tên tách thửa cho ông Vạn T và bà L. Sau khi ông Vạn T và bà L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà và ông Vạn T tự xác định ranh giữa phần đất bà chuyển nhượng cho ông Vạn T và phần đất bà chuyển nhượng cho bà L để giao đất. ông Vạn T đã làm hàng rào bằng kẽm gai theo ranh mà bà và ông Vạn T xác định. Đến năm 2005 bà tiếp tục chuyển nhượng cho ông Vạn T một phần đất của thửa đất số 159 tờ bản đồ số 23 có diện tích 539m^2. Phần đất này liền sau phần đất có diện tích 922m^2 bà chuyển nhượng cho Ông Vạn T vào năm 2004. Bà đã giao đủ đất cho ông Vạn T và bà L.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Vạn T trình bày:

Năm 2004, ông nhận chuyển nhượng của bà Vũ Thị H một phần đất có diện tích 922m^2 thuộc thửa đất số 159, tờ bản đồ số 23 có vị trí; Hướng Bắc giáp đường P, hướng Nam giáp với phần đất thuộc thửa số 159 còn lại của bà H, hướng Tây đến hết ranh thửa đất số 159, hướng Đông giáp với phần đất bà H chuyển nhượng cho bà Bùi Thanh L. Sau khi chuyển nhượng bà H trực tiếp nộp hồ sơ và đứng ra làm thủ tục sang tên tách thửa cho ông. Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông và bà H tự xác định ranh sau đó ông thuê người làm hàng rào tạm bằng kẽm gai ở giữa phần đất của ông và phần đất bà H chuyển nhượng cho bà L. Việc xác định ranh là do ông và bà H tự làm, không mời cơ quan có thẩm quyền đo đạc xác định ranh và cắm mốc. Năm 2005 ông tiếp tục nhận chuyển nhượng của bà H một phần đất của thửa đất số 159 tờ bản đồ số 23 có diện tích 539m^2 có vị trí: Hướng Bắc giáp với phần đất có diện tích 922m^2 ông nhận chuyển nhượng của bà H vào năm 2004, hướng Nam giáp với phần đất thuộc thửa số 159 còn lại của bà H, hướng Tây đến hết ranh thửa đất số 159, hướng Đông giáp với thửa đất số 234 và đã được Ủy ban nhân dân thị xã Bcấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2016, ông chuyển nhượng cả hai thửa đất trên cho ông Trần Vĩnh P. Do cả hai thửa đất đều đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông chuyển nhượng cho ông P theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp, ông và Ông P không có đo đạc lại diện tích đất. Hiện nay ông P chuyển nhượng lại đất cho bà S nhưng diện tích bị thiếu còn phần đất bà H chuyển nhượng cho bà L diện tích dư là do sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất có diện tích 922m^2 ông nhận chuyển nhượng của bà H vào năm 2004, ông và bà H tự xác định ranh đất nên không chính xác đồng thời sau đó ông thuê người làm hàng rào kẽm gai nên bị sai lệch ranh làm thiếu diện tích.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trần Thị B và Nguyễn Văn T trình bày:

Năm 2017 ông, bà nhận chuyển nhượng của ông Trần Vĩnh P một thửa đất có diện tích 146,3m^2 có vị trí: Hướng Bắc giáp đường P, hướng Nam giáp thửa 768 và 769, Hướng Đông giáp thửa 887 của bà Nguyễn Thị Tuyết S, Hướng Tây giáp thửa 889 của bà Lê Thị L. Ngày 20/4/2017 ông, bà đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG 36949 đối với thửa đất trên. Hiện tại thửa đất trên do ông, bà trực tiếp sử dụng và có vị trí, diện tích và ranh đất đúng như giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp. Việc bà S khởi kiện yêu cầu ông Á, bà L, ông N, bà Y trả lại 12,6 m^2 đất ông, bà không có ý kiến gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Lê Thị L trình bày:

Năm 2017, bà nhận chuyển nhượng của ông Trần Vĩnh P một thửa đất có diện tích 148,1m^2 có vị trí: Hướng Bắc giáp đường P, hướng Nam giáp thửa 891, Hướng Đông giáp thửa 888 của bà Bích, ông Trường, Hướng Tây giáp thửa 890 của ông H, bà K. Ngày 20/4/2017, bà đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG 369450 đối với thửa đất trên. Hiện tại thửa đất trên bà đang trực tiếp sử dụng và có vị trí, diện tích và ranh đất đúng như giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp. Việc bà S khởi kiện yêu cầu ông Á, bà L, ông N, bà Y trả lại 12,6 m^2 đất bà không có ý kiến gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Đinh Thanh H và Lương Thị K trình bày:

Năm 2017 ông, bà nhận chuyển nhượng của ông Trần Vĩnh P một thửa đất có diện tích 144,8m^2 có vị trí: Hướng Bắc giáp đường P, hướng Đông giáp thửa 889 của bà Lê Thị L, Hướng Tây giáp thửa 891 của bà Ngô Thị Mĩ P và ông Nguyễn Minh P. Ngày 20/4/2017 ông, bà đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG 369447 đối với thửa đất trên. Hiện tại thửa đất trên ông, bà đang trực tiếp sử dụng có vị trí, diện tích và ranh đất đúng như giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp. Việc bà S khởi kiện yêu cầu ông Á, bà L, ông N, bà Ytrả lại 12,6 m^2 đất ông, bà không có ý kiến gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Minh P và Ngô Thị Mĩ P trình bày:

Năm 2017 ông, bà nhận chuyển nhượng của ông Trần Vĩnh P một thửa đất có diện tích 877,9m^2 có vị trí: Hướng Bắc giáp đường P, Hướng Nam giáp thửa 159, Hướng Đông giáp thửa 890 của ông Đinh Thanh H và bà Lương Thị K, Hướng Tây đến hết đất. Ngày 03/8/2017, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã Bghi chú về những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về việc ông Trần Vĩnh P chuyển nhượng thửa đất trên cho ông, bà trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG 369466 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 20/4/2017 cho ông Trần Vĩnh P. Hiện tại thửa đất trên ông, bà đang trực tiếp sử dụng và có vị trí, diện tích và ranh đất đúng như giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp. Việc bà S khởi kiện yêu cầu ông Á, bà L, ông N, bà Y trả lại 12,6 m^2 đất ông, bà không có ý kiến gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước - Ông Lương Hồng D là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Thửa đất Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà S nằm trong diện tích 922m^2 thuộc thửa đất số 268 tờ bản đồ số 23 đã được Ủy ban nhân dân huyện B (Nay là thị xã B) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 403500 ngày 31/12/2004 cho ông Vạn T. Ngày 18/8/2016, ông Trần Vĩnh P nhận chuyển nhượng thửa đất trên. Ngày 22/3/2017, ông P chuyển nhượng cho bà S một phần đất với diện tích 143,9 m^2. Căn cứ bản trích đo địa chính do Chi nhánh văn phòng đăng ký Đất đai thị xã B lập ngày 21/3/2017, Sở tài nguyên Môi trường cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG 369452 cho bà S là đúng trình tự, thủ tục và diện tích bà S nhận chuyển nhượng từ ông P. Hiện tại diện tích thực tế bà S sử dụng thiếu 12,6 m^2 so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp là do quá trình sử dụng ranh đất đã bị sai lệch.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy Ban nhân dân thị xã Btỉnh Bình Phước - Ông Tô Mạnh H là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Năm 2004, bà Vũ Thị H và bà Bùi Thanh L ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân thị trấn An Lộc (Nay là phường A) chứng thực vào ngày 26/11/2004. Theo hợp đồng bà H chuyển nhượng cho bà L một phần đất có diện tích 382 m^2 thuộc thửa đất số 159 tờ bản đồ số 23. Thửa đất số 15,9 tờ bản đồ số 23, bà H sử dụng gồm có hai thửa, một thửa có diện tích 328 m^2 và một thửa có diện tích 10.037 m^2 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 04811 ngày 24/3/2003 đứng tên hộ bà Vũ Thị H. Phần đất 382 m^2 bà H chuyển nhượng cho bà L thuộc thửa đất có diện tích 10.037 m^2 của thửa số 159 tờ bản đồ số 23. Khi bà H nộp hồ sơ xin tách thửa phần đất chuyển nhượng cho bà L, lúc đó là Phòng Nông nghiệp – Địa chính đã tiến hành xác minh ranh giới thửa đất, hiện trạng sử dụng đất của bà H xác định được các cạnh đất của thửa đất số 159, tờ bản đồ số 23 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà H các cạnh không đổi trong đó bao gồm cả thửa đất có diện tích 328 m^2 và thửa có diện tích 10.037 m^2 thuộc thửa đất số 159 tờ bản đồ số 23. Biên bản xác minh được các chủ sử dụng đất liên ranh ký xác nhận. Phòng Nông nghiệp – Địa chính đã trích đo địa chính xác định diện tích và ranh đất đối với phần đất bà H chuyển nhượng cho bà L. Trên cơ sở đó ngày 31/12/2004 Ủy ban nhân dân thị xã B có quyết định thu hồi đất số 3591/QĐ-UB thu hồi phần đất có diện tích 382 m^2 trong tổng số 10.037m^2 của thửa đất số 159 tờ bản đồ số 23 cấp cho hộ bà Vũ Thị H chuyển giao cho hộ bà Bùi Thanh L.

Việc Ủy ban nhân dân thị xã B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 403499 ngày 31/12/2004 cho hộ bà Bùi Thanh L là đúng vị trí, diện tích và trình tự thủ tục theo quy định. Việc diện tích thực tế hộ bà L sử dụng dư so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp là do quá trình sử dụng người sử dụng đất làm sai lệch ranh đất.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 07/2018/DS-ST ngày 28/5/2018 của Toà án nhân dân thị xã B tuyên xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Bà Nguyễn Thị Tuyết S về việc yêu cầu bị đơn Ông Hoàng Văn Á, bà Bùi Thanh L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ông Hoàng Hải N, bà Hoàng Hải Y trả lại 12,6 m^2 đất .

Buộc ông Hoàng Văn Á, Bà Bùi Thanh L, ông Hoàng Hải N và bà Hoàng Hải Y trả cho Bà Nguyễn Thị Tuyết S 12,6 m^2 đất tọa lạc tại tổ 1, khu phố Hưng T, phường H, thị xã B, tỉnh Bình Phước có vị trí cụ thể như sau: Hướng Bắc giáp đường P với chiều ngang 0,58 mét; Hướng Đông giáp thửa đất số 269 tờ bản đồ số 23 cấp cho hộ bà Bùi Thanh L dài 29,4 mét; Hướng Tây giáp với đất của thửa đất số 887 tờ bản đồ số 23 cấp cho Bà Nguyễn Thị Tuyết S dài 29,37 mét; Hướng Nam giáp với thửa đất số 243 với chiều ngang 0,30 mét. Theo Bản đo đạc chỉnh lý bản đồ địa chính số HC-2018 ngày 27/3/2018 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã B

Án phí, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và đo đạc: ông Hoàng Văn Á, bà Bùi Thanh L, ông Hoàng Hải N, bà Hoàng Hải Y phải liên đới chịu 2.835.000 đồng *(Hai triệu tám trăm ba mươi lăm nghìn đồng)* án phí dân sự sơ thẩm và phải liên đới hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Tuyết S 3.686.000 đồng *(Ba triệu sáu trăm tám mươi sáu nghìn đồng)* chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và đo đạc. Bà Nguyễn Thị Tuyết S không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Chi cục thi hành án dân sự thị xã B trả lại cho bà S số tiền 375.000 đồng *(Ba trăm bảy mươi lăm nghìn)* tạm ứng án phí mà bà S đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0003908 ngày 31/10/2017 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã B.

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

Ngày 07/6/2018, bị đơn ông Hoàng Văn Á có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm: Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Bà Nguyễn Thị Tuyết S về việc buộc ông Á trả lại 12,6m^2 đất và buộc bà S phải chịu toàn bộ án phí, lệ phí.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tham gia phiên tòa: Đề nghị Hội Đồng xét xử căn cứ vào Điều 300, khoản 2 Điều 308, 309 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, sửa bản án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay nguyên đơn và bị đơn thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án như sau:

[1] Về diện tích đất tranh chấp: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Tuyết S được quyền quản lý, sử dụng diện tích 12,6 m^2, đất tọa lạc tại tổ 1, khu phố Hưng T, phường H, thị xã B, tỉnh Bình Phước và tài sản trên đất là 01 tường rào được xây

bằng gạch không tô xi măng dài 29,4 mét. (Theo Bản đo đạc chỉnh lý bản đồ địa chính số HC-2018 ngày 27/3/2018 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã B). Bà Nguyễn Thị Tuyết S phải có nghĩa vụ hoàn trả ½ giá trị đất tranh chấp theo biên bản định giá ngày 27/3/2018 cho ông Hoàng Văn Á và Bà Bùi Thanh L là 56.700.000đ : 2 = 28.350.000đ.

[2] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và đo đạc:

Tổng cộng là 3.686.000 đồng, nguyên đơn và bị đơn thống nhất mỗi bên chịu ½ , do nguyên đơn bà Nguyễn Thị Tuyết S đã nộp tạm ứng trước nên bị đơn Ông Hoàng Văn Á và bà Bùi Thanh L có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Tuyết S số tiền 1.843.000đ.

[3] Án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Tuyết S phải chịu tương ứng với 5% số tiền phải trả lại cho bị đơn là 28.350.000đ x 5% = 1.417.000đ.

Bị đơn ông Hoàng Văn Á và bà Bùi Thanh L phải liên đới chịu 300.000đ.

[4] Xét thấy các thỏa thuận nêu trên giữa các bên là tự nguyện, phù hợp với quy định của pháp luật, không trái với đạo đức xã hội nên căn cứ vào Điều 300 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án công nhận sự thỏa thuận của các đương sự, sửa bản án sơ thẩm số 07/2018/DS-ST ngày 28/5/2018 của Toà án nhân dân thị xã B.

[5] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước có căn cứ nên được chấp nhận.

[6] Án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên bị đơn ông Hoàng Văn Á không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, 309 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Áp dụng Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Uỷ Ban Thường Vụ Quốc Hội về án phí, lệ phí Toà án.

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Hoàng Văn Á.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2018/DS-ST ngày 28/5/2018 của Toà án nhân dân thị xã B.

Áp dụng các Điều 164, Điều 166, Điều 169 và Điều 236 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 170, 203 Luật đất đai năm 2003; Điều 300 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Công nhận sự thỏa thuận giữa nguyên đơn bà Nguyễn Thị Tuyết S và bị đơn ông Hoàng Văn Á và bà Bùi Thanh L như sau:

Bà Nguyễn Thị Tuyết S được quyền quản lý, sử dụng diện tích 12,6 m^2, đất tọa lạc tại tổ 1, khu phố Hưng T, phường H, thị xã B, tỉnh Bình Phước, đất có tứ cận: Bắc giáp đường P rộng 0,58 mét; Đông giáp thửa đất số 269 dài 29,4 mét; Tây giáp với thửa đất số 887 dài 29,37 mét; Nam giáp với thửa đất số 770 rộng 0,30 mét và tài sản trên đất đất là 01 tường rào được xây bằng gạch không tô xi măng dài 29,4 mét. (Theo Bản đo đạc chỉnh lý bản đồ địa chính số HC-2018 ngày 27/3/2018 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã B).

Bà Nguyễn Thị Tuyết S có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Hoàng Văn Á và bà Bùi Thanh L số tiền 28.350.000đ (Hai mươi tám triệu ba trăm năm mươi nghìn đồng)

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và đo đạc:

Bị đơn Ông Hoàng Văn Á và Bà Bùi Thanh L có nghĩa vụ hoàn trả cho Bà Nguyễn Thị Tuyết S số tiền 1.843.000đ (Một triệu tám trăm bốn mươi ba nghìn đồng)

Án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Tuyết S phải chịu 1.417.000đ (Một triệu bốn trăm mười bảy nghìn đồng)

Bị đơn ông Hoàng Văn Á và bà Bùi Thanh L phải liên đới chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng).

Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Hoàng Văn Á không phải chịu, Chi cục Thi hành án dân sự thị xã B hoàn trả cho ông Á 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0004155 ngày 20/6/2018.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc 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, tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 Bộ luật dân sự năm 2015.

Trong trường hợp 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 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 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.

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

Nơi nhận:
- *VKSND tỉnh Bình Phước;*
- *TAND TX. Bình Long;*
- *THADS TX. Bình Long;*
- *Các đương sự;*
- *Lưu.*

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

Nguyễn Văn Khương