

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH PHƯỚC**

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

Bản án số: 76/2023/DS-PT

Ngày: 24-5-2023

V/v “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH PHƯỚC**

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Hồng Hạnh

Các Thẩm phán:

Ông Bùi Văn Bình

Ông Nguyễn Văn Nhân

Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Đăng Dung – 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.

Vào các ngày 17/5/2023 và 24/5/2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý 38/2023/TLPT-DS ngày 13 tháng 3 năm 2023 về việc: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2023/DS-ST ngày 16/01/2023 của Tòa án nhân dân thị xã P, tỉnh Bình Phước bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 81/2023/QĐPT-DS ngày 04 tháng 5 năm 2023, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1959; địa chỉ: Khu phố 4, phường Long T, thị xã P, tỉnh Bình Phước. (Có mặt)

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp: Bà Lê Thị Mỹ H, sinh năm 1978; Địa chỉ: 95/10 Lê Hồng Phong, khu phố 5, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương. (Có đơn xin xét xử vắng mặt)

Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Hoài Q, sinh năm 1976; ông Ngô Văn B, sinh năm 1965; cùng trú tại: Khu phố 4, phường Long T, thị xã P, tỉnh Bình Phước. (Có mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của bà Q, ông B: Bà Trần Thị N, sinh năm: 1983; địa chỉ: Số 46 Nguyễn Tri Phương, khu phố T, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước. (Có mặt)

****Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:***

+ Anh Ngô Minh T, sinh năm 1999; Địa chỉ: Khu phố 4, phường Long T, thị xã P, tỉnh Bình Phước. (Vắng mặt)

+ Ủy ban nhân dân thị xã P, tỉnh Bình Phước; Người đại diện hợp pháp của Ủy ban: Ông Lê Quang N – Trưởng phòng TN&MT thị xã P, tỉnh Bình Phước. (Theo văn bản số 967/UBND-TH ngày 13/7/2021). (Có mặt)

**Người làm chứng:*

+ Ông Nguyễn Văn M, sinh năm 1968 (Có mặt) và bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1969 (Vắng mặt); Cùng địa chỉ: Tổ 5, khu phố 4, phường Long T, thị xã P, tỉnh Bình Phước.

+ Ông Lê Cao B, sinh năm 1957; (Có mặt)

+ Ông Phạm Trung S, sinh năm 1952; (Vắng mặt)

+ Ông Phạm Văn T, sinh năm 1981; (Có mặt)

Ông M, bà M, ông B, Ông S và ông T cùng địa chỉ: Khu phố 4, phường Long T, thị xã P, tỉnh Bình Phước.

Người kháng cáo: Bị đơn bà Nguyễn Thị Hoài Q và ông Ngô Văn B.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 09/10/2020, đơn khởi kiện sửa đổi, bổ sung ngày 30/12/2021 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa nguyên đơn bà Nguyễn Thị T và Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bà T trình bày:

Năm 1993, hộ bà Nguyễn Thị T được UBND tỉnh Sông Bé cấp GCNQSDĐ số 1167/GCN/SB với diện tích 2.440m² (trong đó 400m² đất ở và 2040m² đất trồng cây lâu năm).

Năm 1995, hộ bà T chuyển nhượng một phần diện tích đất 560m² (ngang 8m, dài 70m) tính từ mép đường dân sinh (Nay là đường T) cho ông Nguyễn Xuân Quyết. Sau này ông Quyết đã chuyển nhượng lại cho ông Long, ông Long chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất nêu trên cho ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị M. Quá trình sang nhượng từ ông Quyết, ông Long sang vợ chồng ông M và bà M chỉ bằng giấy viết tay. Năm 1998 ông M sang nhượng đất của ông Long thì xây dựng nhà ở cấp IV trên đất này. Ranh giới giữa hai nhà là căn nhà ông M xây và hàng rào râm bụt.

Khoảng năm 2001, ông M, bà M làm thủ tục đo đạc để làm thủ tục tách quyền sử dụng đất từ hộ bà T sang cho ông M bà M thì phát hiện ông M đã xây dựng nhà ở vượt quá diện tích mua bán trước đó cạnh giáp đường dân sinh là 30cm nên hộ bà T

và ông M đã thống nhất tách sổ cho ông M, bà M theo đúng hiện trạng đã xây dựng. Ngày 11/10/2001, hộ bà M được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích là 554,91m², tại sơ đồ địa chính lúc đó thể hiện rõ chiều ngang giáp đường dân cư là 8,3m, chiều ngang phía sau đất là 8,01m và chiều dài tính từ mép đường dân cư là 70m (đường có chiều rộng 6m, tim đường vào 3m).

Ngày 01/7/2004, bà M và ông M chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất và căn nhà trên đất cho ông Ngô Văn B và bà Nguyễn Thị Hoài Q diện tích đất 554,91m². Ông B và bà Q tự làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và diện tích đất chuyển nhượng đã tăng lên từ 554,91m² lên thành diện tích 587,2 m² (tăng là 32,29m²). Diện tích đất của ông B và bà Q nhận chuyển nhượng của ông M, bà M 554,91m² đã bao gồm cả phần đất quy hoạch lộ giới và phần diện tích đất mở đường hiện nay là 54m² (6,5m x 8,3m). Trong khi đó ông B và bà Q tự ý kê khai, tự ý làm sổ đất với diện tích là 587,2m² với chiều ngang giáp đường T là 9,1m, chiều ngang cuối đất 7,98m, chiều dài cạnh thứ nhất là 69,13 và chiều dài cạnh còn lại là 69,39 trong đó vị trí tính từ mốc hành lang lộ giới (trừ 9,5m tính từ tim đường). Như vậy, về hình thể thửa đất của ông B bà Q được cấp đã có sự thay đổi không đúng thực tế sử dụng cũng như diện tích đất mà bà T đã sang nhượng trước đó cho ông M, bà M. Mặt khác, xét trình tự thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà M sang bà Q là có vi phạm. Cụ thể Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Q và bà M kí ngày 01/7/2004 nhưng Biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất ghi ngày 05/7/2004 và trích lục bản đồ địa chính khu đất được Phòng nông nghiệp địa chính phát hành ngày 05/7/2004 là sau ngày ký hợp đồng 05 ngày, lẽ ra phải có biên bản xác định mốc ranh giới và bản vẽ địa chính trước các bên mới tiến hành ký kết hợp đồng. Ngoài ra thời điểm kí hợp đồng là ngày 01/7/2004, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà M diện tích đất sang nhượng là 554,91m², bà M chưa được hợp thức hóa diện tích đất tăng thêm 32,29m² nên chưa có cơ sở xác định diện tích tăng thêm này là của bà M thì bà M không thể chuyển nhượng cho bà Q, ông B diện tích 587,2m².

Trên cơ sở bản vẽ đo đạc ngày 22/3/2021 của Văn phòng đăng ký đất đai thị xã P thì hiện nay bà Q ông B đang quản lý sử dụng 601,1m² (trong đó có 51,9m² HLĐB, 549,2m² diện tích sử dụng còn lại) là không phù hợp, diện tích lẽ ra ông B và bà Q chỉ còn: 601,1 m² - 39,7m² (1) - 50,6 m² (2) = 510,8m².

Trong đó: (1): phần đất có vị trí phía trước bên trong tường rào nhà bà T và (2): phần đất phía sau tính từ ranh được cấp kéo về phía nhà yển là 6,5m chiều dài, trên phần đất này có 2,4m² là bà Q, ông B đã xây dựng nhà yển.

Do đó bà T yêu cầu bị đơn phải trả lại cho bà T tổng diện tích 90,3m² bao gồm: 39,7m² phần đất phía trước giáp đường T và 50,6 m² phần đất phía sau (trong đó có 2,4m² là phần đất bà Q ông B đã xây dựng nhà yển).

Đối với yêu cầu phản tố ngày 29/4/2021 của bà Q, buộc bà T phải trả lại diện tích đất 88m² thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Q nhưng thực tế bà T đang sử dụng. Nguyên đơn bà T khẳng định toàn bộ diện tích tranh chấp nêu trên là của bà, phía bị đơn bà Q, ông B không sử dụng và cũng không biết phần đất hiện đang tranh chấp là thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của mình cho đến năm 2016 khi bà Q, ông B xây nhà yển tiến hành đo đạc, đối chiếu với diện tích đất được cấp mới phát hiện việc mình bị thiếu đất so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp năm 2004. Do vậy, bà T không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn vì không có cơ sở.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà T đồng ý để đảm bảo an toàn công trình nhà yển của bà Q và tạo điều kiện cho bà Q ông B có diện tích đất để sửa chữa, cải tạo nhà yển khi sự cố xảy ra nên bà T yêu cầu đối với phần diện tích đất đã xây nhà yển là 2,4 m² và phần đất giáp ranh nhà yển phía sau có diện tích 12,2 m² (từ tường nhà yển kéo ra phía sau hai bên mỗi bên là 1,5m chiều dài, rộng hết đất bà Q), tổng diện tích là 14,6m² bà T không yêu cầu nhận đất mà đồng ý giao cho bà Q, ông B sử dụng. Ông B và bà Q có trách nhiệm thanh toán cho bà T bằng tiền giá trị phần đất này theo giá do Hội đồng định giá đã định là 250.000 đồng/m².

Về chi phí tố tụng: Buộc bà Q, ông B chịu toàn bộ chi phí đo đạc, định giá theo quy định của pháp luật.

*. * Theo đơn phản tố ngày 29/4/2021 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa bị đơn bà Nguyễn Thị Hoài Q, ông Ngô Văn B trình bày:*

Nguồn gốc diện tích đất 587,2m² gia đình ông bà nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông M, bà M vào năm 2004. Vì vậy diện tích đất của gia đình ông bà được cấp dựa trên kết quả đo chính quy. Khi đo đạc chính quy bà Q, ông B chưa nhận chuyển nhượng đất từ ông M, bà M nên kết quả đo đạc là trên cơ sở xác định ranh, mốc giới của bà T và các hộ giáp ranh, khi ký các bên đều không có ý kiến gì. Theo kết quả giám định chữ ký trong biên bản giáp ranh là của bà T nên không có cơ sở cho rằng bà Q tự ý làm sổ. Đối với hành lang bảo vệ từ thời điểm đo chính quy đã được xác định và được bà T, ông M thống nhất.

Khi nhận chuyển nhượng từ ông M thì trên đất ông M đã có sẵn ngôi nhà do ông M xây, nhà cách đường khoảng 09m, hai bên ranh giới là hàng rào dâm bụt, phía sau đất trống cỏ tạp kéo dài đến bờ trồng cây mít và bụi chuối, ranh giữa hai nhà từ

tường nhà cũ của ông M là bờ rào đâm bụi. Hiện nay hàng đâm bụi cũng như bờ đề đều không còn. Năm 2008 bà Q xây dựng đoạn tường rào gạch không tô trát từ mép tường nhà cũ của ông M kéo ra đường T. Đến năm 2010, bà T sửa nhà, cưới dâu nên bà T đã xây hàng rào (đoạn tường có tô trát) kéo nối từ tường giáp hiên nhà bà T đến công rào hiện nay.

Đối với kết quả đo vẽ ngày 22/3/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã P bà Q, ông B không có ý kiến nhưng hiện trạng phía sau đuôi đất gia đình bà Q chỉ sử dụng hết móng nhà yền, còn phần đất từ móng nhà yền đến cọc sắt thì đang để trống, không ai sử dụng vì đang tranh chấp với nhau. Cọc sắt là do bà Q cắm dựa trên yêu cầu của địa phương vì vào thời điểm khoảng năm 2020, ông Phạm Văn T có kê xe mức phần đất sau móng nhà yền nằm trong diện tích đất của gia đình bà nên gia đình bà Q có làm đơn đề nghị giải quyết, địa phương có xuống cắm ranh tạm thời để giữ nguyên hiện trạng đất.

Do vậy bà Q, ông B không đồng ý trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đồng thời bà Q có yêu cầu phản tố buộc bà T trả lại cho bà diện tích đất đã lấn chiếm là phần phía trước giáp đường T B là 39,7m², và phần đất phía sau nhà yền là 48,3m² theo kết quả đo vẽ ngày 22/3/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã P. Phần đất này nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Nhà nước đã cấp cho ông B bà Q nhưng thực tế hiện nay bà T đang sử dụng.

** Tại đơn xin vắng mặt ngày 17/11/2020 Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Ngô Minh T trình bày:*

Năm 2004, gia đình anh có sang nhượng một thửa đất của ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị M tại khu phố 4, phường Long T, thị xã P, tỉnh Bình Phước. Hiện bà T đang khởi kiện đòi đất của gia đình anh. Tuy nhiên, khi nhận chuyển nhượng của ông M, bà M anh còn nhỏ và hiện đang đi học xa nhà, không có điều kiện để tham gia các buổi làm việc đối với vụ án. Anh đồng ý với nội dung bản tự khai của ba mẹ anh (ông B, bà Q). Anh đề nghị giải quyết vắng mặt anh và để bà Q toàn quyền quyết định trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

** Tại bản trình bày ngày 22/12/2021 Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thị xã P do ông Lê Quang N là người đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Về trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 9 và thửa đất số 12 tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại khu phố 4, phường Long T, thị xã P, tỉnh Bình Phước cho hộ bà Nguyễn Thị T và bà Nguyễn Thị Hoài Q là đúng theo quy định của pháp luật về đất đai.

Trước đây, đường T chỉ là đường dân cư, đường đi qua đất của bà T bà M chưa có quy hoạch lộ giới và cấp sổ đất theo hiện trạng sử dụng là 6m. Sau này căn cứ vào tình hình phát triển kinh tế nên Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Phước mới quy hoạch về đường T là 19m, không chỉ con đường này mà tất cả các đường có tên trên địa bàn thị xã P đều được quy hoạch cụ thể.

Ông M sang nhượng đất cho bà Q vào thời điểm đo đạc chính quy nên trong hồ sơ cấp đất cho bà Q mới có hợp đồng sang nhượng và khi tiến hành đo đạc bản đồ địa chính chính quy thì hộ bà T, bà Q, các chủ sử dụng đất giáp ranh đều ký vào biên bản xác minh ranh giới, mốc giới thửa đất ngày 05/7/2004 và tại thời điểm này Ủy ban tỉnh đã có quy hoạch về hành lang đường là 19m.

Nhà nước đã quy hoạch thì tất cả các chủ sử dụng đất phải tuân thủ quy hoạch, không trừ trường hợp nào nên về diện tích đất sang nhượng giữa ông M bà Q là dựa trên thực tế các bên xác định ranh giới tại thời điểm đo chính quy. Và ký giáp ranh là một trong những nội dung trong thủ tục cấp sổ vì người sử dụng đất là người nắm rõ ranh giới giữa các bên sử dụng và thủ tục này nhằm tránh tranh chấp, khiếu nại về sau. Do đó, đây là văn bản rất quan trọng, là điều kiện xác định đất có tranh chấp hay không để cấp đất.

Vì vậy, lý do tăng, giảm diện tích thực tế sử dụng so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cho hộ bà T, bà Q vào năm 2004 là do có sự thay đổi về ranh giới sử dụng đất; hộ bà T, bà Q sử dụng không đúng với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp vào năm 2004. Trong vụ án này phía ủy ban không có yêu cầu gì. Trường hợp xác định lại ranh giới đất theo thực tế sử dụng thì các bên có trách nhiệm liên hệ Chi nhánh với văn phòng đăng ký đất đai thị xã P để điều chỉnh, cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng hiện trạng thực tế mà các bên sử dụng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2023/DS-ST ngày 16/01/2023 của Tòa án nhân dân thị xã P, tỉnh Bình Phước tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T.

- Buộc bà Nguyễn Thị Hoài Q và ông Ngô Văn B trả cho bà Nguyễn Thị T tổng diện tích 75,7m² thuộc thửa đất số 12, tờ bản đồ số 8 được UBND thị xã P cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 3032/CNCQ ngày 15/7/2004 cho hộ bà Nguyễn Thị Hoài Q, bao gồm:

+ Diện tích đất thứ nhất (1): 39,7m²; đất có vị trí:

Phía nam giáp đường T có chiều ngang dài 0.57m

Phía đông giáp với đất bà T có chiều dài 56m

Phía Tây giáp với đất bà Q dài 2,93m + 5,66m + 2,9m + 13,75m + 9,66m + 11,62m + 9,5m

+ Diện tích đất thứ hai (2): 36m²; đất có vị trí:

Phía Nam giáp đất bà Q có chiều ngang dài 8,0m

Phía Đông giáp với đất bà T có chiều dài 5,0m

Phía Tây giáp với đất ông B dài 4,2m

Phía Bắc giáp bà T có chiều ngang dài 7,1m

- Giao cho ông Ngô Văn B và bà Nguyễn Thị Hoài Q được quyền sử dụng diện tích đất 14,6m² thuộc thửa đất số 12, tờ bản đồ số 8 được UBND thị xã P cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 3032/CNCQ ngày 15/7/2004 cho hộ bà Nguyễn Thị Hoài Q, bao gồm:

+ Diện tích 2,4m² có vị trí

Phía Tây giáp đất ông B dài 0,8m

Phía Nam giáp đất bà Q có chiều ngang dài 6,1m

Phía Bắc giáp đất bà T có chiều ngang dài 6,0m

+ Diện tích đất 12,2m², có vị trí:

Phía Nam giáp đất bà Q có chiều ngang dài 6,0m + 2,1m

Phía Bắc giáp đất bà T có chiều ngang dài 8,0m

Phía Đông giáp với đất bà T dài 1,5m

Phía Tây giáp đất ông B dài 1,5m

Bà Q, ông B phải có nghĩa vụ trả cho bà T giá trị diện tích đất 14,6m² với số tiền là 3.650.000 đồng (Ba triệu sáu trăm năm mươi nghìn đồng).

(Tất cả có bản vẽ kèm theo).

Các bên đương sự có nghĩa vụ liên hệ tại cơ quan quản lý đất đai có thẩm quyền để thực hiện thủ tục đăng ký biến động đất đai, chỉnh lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật về đất đai.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo.

Ngày 27/01/2023 bị đơn ông Ngô Văn B và bà Nguyễn Thị Hoài Q có đơn kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm số 01/2023/ST-DS ngày 16/01/2023 để chuyển đến Tòa án nhân dân cấp tỉnh giải quyết theo trình tự tố tụng hành chính.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

- Bị đơn thay đổi yêu cầu kháng cáo, từ hủy bản án sơ thẩm sang sửa bản án sơ thẩm, đồng ý cho bà T tiếp tục sử dụng diện tích đất phía trước là 39,7m².

Các bên đương sự không tự thỏa thuận với nhau về các nội dung khác trong vụ án.

- Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước:

Về việc tuân thủ pháp luật tố tụng: Từ khi thụ lý đến khi xét xử phúc thẩm, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị HĐXX căn cứ khoản 2 Điều 308 BLTTDS năm 2015 sửa bản án dân sự sơ thẩm số 01/2023/DS-ST ngày 16/01/2023 của TAND thị xã P, tỉnh Bình Phước theo hướng: Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà T. Ghi nhận sự tự nguyện của ông B, bà Q đồng ý cho bà T tiếp tục sử dụng diện tích đất phía trước là 39,7m²; và công nhận diện tích đất 50,6m² phía sau là của ông B, bà Q được quyền sử dụng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Đơn kháng cáo của bị đơn làm trong thời hạn luật định, có hình thức, nội dung và phạm vi kháng cáo phù hợp với quy định tại các Điều 271, 272, 273 của BLTTDS năm 2015 nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Ngô Văn B và bà Nguyễn Thị Hoài Q, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Về nguồn gốc đất, quá trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tranh chấp: thửa đất số 9 của bà Nguyễn Thị T được UBND tỉnh Sông Bé cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1167/GCN/SB vào ngày 15/10/1993. Đến ngày 16/01/2001 hộ bà Nguyễn Thị T được UBND tỉnh Bình Phước cấp đổi một phần giấy chứng nhận thành nêu trên thành giấy chứng nhận QSD đất số 78 QSDĐ/UB với diện tích 2440m². Năm 2001, hộ bà T tách sổ cho ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị M diện tích 554,91m². Sau khi nhà nước thực hiện đo đạc bản đồ địa chính chính quy trên địa bàn thị trấn Thác Mơ (cũ) đến ngày 23/10/2004 được UBND huyện P (nay là thị xã P) cấp đổi giấy chứng nhận QSD đất số vào sổ 02694 QSDĐ/UB cho hộ bà T với diện tích 1.490,8m².

Nguồn gốc thửa đất số 12 của hộ bà Nguyễn Thị Hoài Q là do nhận chuyển nhượng của hộ bà Nguyễn Thị M được UBND huyện P (nay là thị xã P) cấp giấy chứng nhận QSDĐ số 3032/CNCQ ngày 15/7/2004. Nhưng nguồn gốc đất này trước đây là của hộ bà T, bà T chuyển nhượng cho ông M, bà M.

[2.2] Về quá trình quản lý, sử dụng đất, thực trạng thửa đất tranh chấp:

Quá trình sử dụng đất, từ khi ông M, bà M nhận chuyển nhượng đất từ cho đến thời điểm sang nhượng cho bà Q, ông B và cả quá trình bà Q, ông B sử dụng đất cho đến nay thì ranh đất giữa hộ bà T và ông B, bà Q đã tồn tại căn nhà do ông M bà M xây dựng cũng như các vị trí ranh giới không có sự thay đổi. Hộ bà T và bà Q vẫn sử dụng ranh mốc giới giữa hai gia đình là bức tường nhà ông M đã xây trước đó và sau đó hai gia đình xây tường rào đều lấy bức tường nhà ông M đã xây dựng trước đó làm chuẩn. Điều này phù hợp với lời khai của ông M, bà M và những người làm chứng. Ngoài ra tại biên bản đối chất các bên đương sự đều thừa nhận: khi làm hàng rào các phần ranh đất còn lại thì bà T và bà Q vẫn căn cứ vào bức tường nhà của ông M để làm chuẩn, xây nối theo, không bên nào có ý kiến.

[2.3] Xét hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

Theo công văn số 823/UBND-SX ngày 22/6/2021 của UBND thị xã P xác định: Ủy ban nhân dân huyện P (nay là thị xã P) cấp giấy chứng nhận QSDĐ số 02694 QSDĐ/UB ngày 23/10/2004 cho hộ bà Nguyễn Thị T và giấy chứng nhận QSDĐ số 3032/CNCQ ngày 15/7/2004 cho hộ bà Nguyễn Thị Hoài Q là đúng trình tự, thủ tục quy định của pháp luật đất đai năm 2003, cụ thể: Đối với trình tự cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của phía bị đơn:

Theo tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ, hợp đồng CNQSDĐ ký ngày 01/7/2004, thì ông B, bà Q nhận CNQSDĐ của ông M, bà M với diện tích 587,2m², đã được Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Bình Phước phê duyệt ngày 12/5/2004 (bề ngang mặt đường T B là 9m; chiều dài 70m theo số đo đạc chính quy) với giá 130.000.000đ.

Đến ngày 05/7/2004, các hộ liền kề đã ký biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất, trong đó có bà T ký và được cán bộ địa chính và UBND thị trấn Thác Mơ xác nhận (nay thuộc phường Long Thủy) (BL 130). Theo kết luận giám định, kết luận chữ ký trong biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất nêu trên đúng chữ ký của bà T.

Theo đại diện Phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã P cũng đã khẳng định: *“Chữ ký giáp ranh ký xác nhận cho nhau về diện tích, ranh giới để chuyển sổ độc lập sang sổ chính quy là rất quan trọng để tránh việc khiếu kiện về sau”*.

Việc ông M, bà M cho rằng, chỉ chuyển nhượng cho bà Q, ông B diện tích là 554.91m² (theo sổ cũ – đo đạc lập) là mâu thuẫn với nội dung hợp đồng CNQSDĐ được chính ông M, bà M ký với diện tích 587,2m². Trong hợp đồng CNQSDĐ đã thể hiện rõ điều này và có đầy đủ chữ ký của ông M, bà M. Hơn nữa, UBND thị trấn Thác Mơ cũng xác định diện tích đất chuyển nhượng không tranh chấp.

Như vậy, có cơ sở khẳng định hợp đồng CNQSDĐ giữa ông B, bà Q với ông M, bà M đã đáp ứng đầy đủ các điều kiện thực hiện các quyền của người sử dụng đất về chuyển nhượng và không có yếu tố lừa dối, không trái với pháp luật đai các bên đều khẳng định có hàng rào ranh giới cụ thể. Đồng thời, từ khi thụ lý, giải quyết đến thời điểm này đại diện UBND thị xã P đều khẳng định do trước đây đo thửa công nên diện tích đất chưa chính xác. Đến khi đo đạc chính quy đo bằng tọa độ mới chính xác và thông thường cũng có hộ gia đình khi đo chính quy bị thiếu diện tích đất so với Giấy CNQSDĐ khi đo thửa công; nhưng cũng có hộ gia đình khi đo đạc chính quy thì diện tích đất lại tăng lên so với Giấy CNQSDĐ khi đo thửa công. Do vậy, diện tích đất tăng là do trong quá trình hộ ông B, bà Q nhận chuyển nhượng của hộ bà M, ông M là năm 2004 ông B, bà Q làm thủ tục cấp Giấy CNQSDĐ đo đạc chính quy thì diện tích các hộ sử dụng thực tế đến đâu, sẽ chỉ ranh tới đó và cơ quan nhà nước thực hiện đo đúng hiện trạng.

Tại phiên tòa phúc thẩm bà T khẳng định năm 1993 bà được cấp 2440m²; đến năm 2000 bà chuyển nhượng 554,91m²; còn lại khoảng 1888m². Do năm 2004 làm đường mở rộng lộ giới nên cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà giảm chỉ còn 1490m² và từ tháng 10/2004 bà sử dụng đất cho đến nay; tất cả các bên sử dụng đất đều theo ranh giới các bên đã xây dựng hàng rào. Hiện trạng sử dụng đất là đúng theo ranh giới có hàng rào. Đến năm 2018 Nhà nước đo lại diện tích đất của bà T đã tăng lên là 1700m². Bà T cũng khẳng định đất của gia đình bà sử dụng từ trước đến nay cũng không có ai lấn chiếm và cũng không bị thiếu diện tích đất. Do ông B chỉ nhận chuyển nhượng của ông M, bà M là 554.91m², nhưng khi được cấp Giấy CNQSDĐ thì diện tích đất của ông B, bà Q lại tăng lên là 587,2m²; nên nay bà khởi kiện buộc ông B, bà Q phải trả lại phần đất dư này khoảng 32.29m² là không có căn cứ.

Bản án sơ thẩm đã nhận định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông B và bà Q với ông M, bà M là trái pháp luật, không đúng khi làm thủ tục nhưng không tuyên hợp đồng vô hiệu mà chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, buộc bị đơn trả lại diện tích đất 39,7m² phía trước và 50,6m² phía sau, tổng diện tích là 90.3m² cho nguyên đơn trong khi nguyên đơn khẳng định là chỉ yêu cầu trả lại phần đất dư là khoảng 32.29m² vì mua của ông M, bà M là 554.91m², nay lại được cấp 587.2m² ($587.2 - 554.91 = 32.29\text{m}^2$) là không phù hợp.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn cũng không cung cấp và chứng minh được việc phía bị đơn có hành vi lấn chiếm đất như thế nào, thời điểm lấn chiếm khi nào. Do đó không có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đối với kháng cáo của bị đơn, tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn thay đổi yêu cầu kháng cáo, từ hủy bản án sang sửa bản án và đồng ý để nguyên đơn tiếp tục sử dụng diện tích đất phía trước là 39,7m² nên cần ghi nhận sự tự nguyện này. Bị đơn chỉ yêu cầu công nhận diện tích đất 50.6m² phía sau cho gia đình bị đơn sử dụng là phù hợp và được chấp nhận.

[3] Từ những phân tích và nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Ngô Văn B và bà Nguyễn Thị Hoài Q. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 01/2023/DS-ST ngày 16/01/2023 của Tòa án nhân dân thị xã P, tỉnh Bình Phước, bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tuy nhiên, như đã nhận định và phân tích trên do phía bị đơn tự nguyện giao cho bà T tiếp tục sử dụng diện tích đất phía trước là 39,7m²; và bị đơn chỉ đề nghị công nhận diện tích đất 50,6m² phía sau là của ông B, bà Q được quyền sử dụng. Xét việc này là tự nguyện nên cần được ghi nhận và chấp nhận.

[4] Án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà T không được chấp nhận một phần nên nguyên đơn bà Nguyễn Thị T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng. Tuy nhiên, do bà T là người cao tuổi nên được miễn. Đối với phía bị đơn, phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng). Được khấu trừ vào số tiền đã nộp theo biên lai tạm ứng án phí số 0007223 ngày 17/3/2021 của Chi cục Thi hành án thị xã P, tỉnh Bình Phước.

[5] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của ông B và bà Q được chấp nhận nên không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[6] Về chi phí tố tụng : Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận một phần nên bị đơn phải chịu số tiền chi phí tố tụng là 8.655.637 đồng bao gồm:

+ Chi phí xem xét thẩm định và định giá là 4.000.000 đồng

+ Chi phí đo đạc phần đất 1571,1m² theo hóa đơn số 0002436 ngày 30/3/2021 là 2.009.558 đồng và chi phí đo đạc phần đất 601,1m² theo hóa đơn số 0002437 ngày 30/3/2021 là 1.646.079 đồng mà bà T đã đóng.

+ Chi phí giám định chữ ký, chữ viết tại hồ sơ cấp đất là 1.000.000 đồng.

Ông B, bà Q phải có nghĩa vụ hoàn trả cho bà T số tiền tạm ứng chi phí tố tụng là 7.655.637 đồng.

Đối với số tiền chi phí tố tụng của ông B, bà Q đã đóng tạm ứng còn lại là 4.000.000 đồng, Tòa án đã giao cho Chi cục thi hành án dân sự thị xã P tạm giữ (theo biên lai thu tiền số 0000003463 ngày 16/01/2023) để đảm bảo cho việc thi hành số tiền chi phí tố tụng nêu trên cho bà T.

[7] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước là phù hợp nên được chấp nhận.

Vì các lẽ nêu trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Ngô Văn B và bà Nguyễn Thị Hoài Q.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2023/DS-ST ngày 16/01/2023 của Tòa án nhân dân thị xã P, tỉnh Bình Phước.

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm g, khoản 1, Điều 40, điểm d, Điều 40 khoản 1 Điều 228, Điều 238 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Áp dụng Điều 166, Điều 174, Điều 175 Bộ luật dân sự 2015;

Áp dụng Điều 105, Điều 107 Luật Đất đai năm 2003 (Điều 166, Điều 170 Luật Đất đai năm 2013);

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Ngô Văn B, bà Nguyễn Thị Hoài Q đồng ý cho bà Nguyễn Thị T tiếp tục sử dụng diện tích đất phía trước là 39,7m²; thuộc thửa đất số 12, tờ bản đồ số 8 được UBND thị xã P cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 3032/CNCQ ngày 15/7/2004 cho hộ bà Nguyễn Thị Hoài Q, đất có vị trí:

Phía Nam giáp đường T có chiều ngang dài 0.57m;

Phía Đông giáp với đất và Tỉnh có chiều dài 56.6m;

Phía Tây giáp với đất bà Q dài 2.93m + 5.66m + 2.9m + 13.75m + 9.66m + 11.62m + 9.5m;

Công nhận diện tích đất 50,6m² thuộc thửa đất số 12, tờ bản đồ số 8 được UBND thị xã P cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 3032/CNCQ ngày 15/7/2004 cho hộ bà Nguyễn Thị Hoài Q phía sau là của ông Ngô Văn B, bà Nguyễn Thị Hoài Q được quyền sử dụng, đất có vị trí:

Phía Nam giáp đất bà Q có chiều ngang dài 8.0m + 6.1m + 6.0m + 2.1m;

Phía Đông giáp với đất bà T có chiều dài 5.0m + 1.5m;

Phía Tây giáp với đất ông B dài 4.2m + 0.8m + 1.5m;

Phía Bắc giáp đất bà T có chiều dài 7.1m + 6.0m + 8.0m.

(Tất cả có bản vẽ sơ đồ kèm theo)

Các bên đương sự có nghĩa vụ liên hệ tại cơ quan quản lý đất đai có thẩm quyền để thực hiện thủ tục đăng ký biến động đất đai, chỉnh lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật về đất đai.

Án phí dân sự sơ thẩm: Án phí dân sự sơ thẩm bà Nguyễn Thị T được miễn. Ông Ngô Văn B và bà Nguyễn Thị T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào số tiền đã nộp theo biên lai tạm ứng án phí số 0007223 ngày 17/3/2021 của Chi cục Thi hành án thị xã P, tỉnh Bình Phước.

Án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn ông Ngô Văn B và bà Nguyễn Thị Hoài Q không phải chịu. Hoàn trả lại cho ông B và bà Q số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0008429 ngày 01/02/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã P, tỉnh Bình Phước.

Về chi phí tố tụng: Bị đơn ông Ngô Văn B và bà Nguyễn Thị Hoài Q phải có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Nguyễn Thị T số tiền tạm ứng chi phí tố tụng là 7.655.637 đồng (Bảy triệu sáu trăm năm mươi lăm nghìn sáu trăm ba mươi bảy đồng), được khấu trừ vào số tiền chi phí tố tụng của ông B, bà Q đã đóng tạm ứng còn lại là 4.000.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0003463 ngày 16/01/2023, của Chi cục thi hành án dân sự thị xã P. Ông B và bà Q còn phải có nghĩa vụ tiếp tục hoàn trả cho bà T số tiền tạm ứng chi phí tố tụng còn lại là 3.655.637 đồng (Ba triệu sáu trăm năm mươi lăm nghìn sáu trăm ba mươi bảy đồng).

Kể từ ngày 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 phải thi hành án theo mức lãi quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Trường hợp bản án 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 pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Phước;
- TAND, VKSND thị xã P;

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

- Chi cục THADS thị xã P;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA, Tổ HCTP, Tòa DS.

(Đã ký)

Lê Hồng Hạnh