TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BÌNH PHƯỚC** Bản án số: 10/2021/DS-PT Ngày: 04 - 3 - 2022 V/v tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu bồi thường thiệt hại do tài sản bị xâm phạm	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

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:***

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đinh Thị Quý Chi
Thẩm phán: Ông Phạm Tiến Hiệp
Ông Nguyễn Văn Thư

- ***Thư ký phiên tòa***: Ông Lê Thế Huy – Thư ký Tòa án Nhân dân tỉnh Bình Phước.

- ***Đại diện Viện kiểm sát Nhân dân tỉnh Bình Phước tham gia phiên tòa***: Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền - Kiểm sát viên.

Ngày 04 tháng 3 năm 2022, Tòa án Nhân dân tỉnh Bình Phước mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý 234/2020/TLPT-DS ngày 27 tháng 11 năm 2020 về "*Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu bồi thường thiệt hại do tài sản bị xâm phạm*". Do Bản án số 19/2020/DS-ST ngày 16 tháng 9 năm 2020 của Tòa án Nhân dân huyện Bù Đốp bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 14/2021/QĐXXPT-DS ngày 07 tháng 01 năm 2021, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1969 và bà Phan Thị T, sinh năm 1970, địa chỉ: Khu phố P, phường H, thị xã B, tỉnh Bình Dương (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Hoàng Minh Q, sinh năm 1975, địa chỉ: Khu phố P, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước (có mặt).

2. Bị đơn đồng thời là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị T: Ông Chu Quang T, sinh năm 1959, địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Bình Phước (có mặt).

3. *Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*
- Ông Nguyễn Văn S, sinh năm 1963 (xin vắng mặt)
- Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1960 (xin vắng mặt)
- Anh Nguyễn Văn H, sinh năm 1986 (xin vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp H, xã L, huyện L, tỉnh Bình Phước.
- Anh Nguyễn Tấn P, sinh năm 1995 (xin vắng mặt)

- Chị Nguyễn Thị Hồng V, sinh năm 1996 (xin vắng mặt)

Cùng địa chỉ: KP P, phường H, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

4. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đồng thời là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị T:

- Anh Chu Thái H, sinh năm 1990 (vắng mặt)
- Anh Chu Quốc H, sinh năm 1988 (có mặt)
- Anh Chu Ngọc T, sinh năm 1992 (vắng mặt)
- Chị Chu Thị Thu H, sinh năm 1987 (có mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Bình Phước

5. Người làm chứng: Ông Đinh Văn T, sinh năm 1968; trú tại: ấp T, xã P, huyện L, tỉnh Bình Phước (có mặt)

- ***Người kháng cáo***: Nguyên đơn ông Nguyễn Văn L

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện đề ngày 12/6/2018 cùng các bản khai, nguyên đơn ông Nguyễn Văn L và bà Phan Thị T trình bày:

Năm 1998, ông L và anh trai là ông Nguyễn Văn S cùng nhau mua 01 thửa đất diện tích 11.249,3m^2 từ ông Tô Văn S. Sau đó hai anh em ông L thỏa thuận chia đôi diện tích và được UBND huyện L (cũ) cấp Giấy CNQSDĐ đối với 02 thửa đất đã chia như sau: Ông Nguyễn Văn L 5.758m^2, ông Nguyễn Văn S 5.987m^2. Hai ông canh tác ổn định, không tranh chấp và trồng tiêu, cao su trên phần đất của mình.

Đến năm 2005, UBND huyện B tiến hành đo đạc chính quy toàn bộ diện tích đất. Do lúc đó không có chủ đất chỉ ranh giới nên bộ phận đo đạc đã đo nhầm một phần diện tích đất của ông L sang cho ông Sang, dẫn đến thay đổi diện tích trên Giấy CNQSDĐ như sau: Ông Nguyễn Văn Lành 4910m^2, ông Nguyễn Văn Sang 6339m^2. Ban đầu do không để ý nên hai ông không biết, sau này khi biết có sự thay đổi trên thì Giấy CNQSDĐ đã được thế chấp vay vốn Ngân hàng nên không điều chỉnh được và vì là anh em tin tưởng nhau nên cứ duy trì hiện trạng sử dụng đất theo như trước đó.

Ngày 05/11/2007, ông Nguyễn Văn S chuyển nhượng cho ông Chu Quang T toàn bộ diện tích thửa đất liền kề với ông L. Khi làm giấy tờ chuyển nhượng, ông S vì biết diện tích trong Giấy CNQSDĐ có sự nhầm lẫn chưa điều chỉnh được nên đã ghi chú chỉ bán diện tích 5600m^2, 739m^2 còn lại là của ông L bị nhầm S. Giấy mua bán đã được UBND xã T xác nhận. Đồng thời, ông L và ông T cũng đã làm biên bản thỏa thuận phân chia ranh giới như sau: Mặt tiền phía trước chia làm đôi, còn phía sau từ chân đường ống nước đến hết vườn thì đo từ cây cao su ra 2m. Tuy nhiên, ông Chu Quang T không thực hiện đúng thỏa thuận này cũng như diện tích đất đã mua từ ông S mà tự ý dời hàng rào sẵn có do ông L và ông S lập sẵn, chặt phá 70 cây cao su của ông L.

Ngày 05/11/2007, sau khi ông S và ông T viết giấy mua bán đất, ông L và ông T đã thống nhất đồng ý viết giấy phân ranh ngay sau đó với nội dung "Phía trước mặt tiền cộng lại chia đôi, trên miếng đất có chôn đường ống kéo dài từ đầu đến hết lô là ranh giới, hết đường ống là tính từ cao su qua 2m về phía đất tôi. Chúng tôi đã thực hiện từ năm 2007-2012 ổn định không có tranh chấp theo đúng thỏa thuận phân ranh này, ranh giới là đường ống nước. Năm 2012 ông T đi làm sổ đỏ và chặt cao su nên xảy ra tranh chấp.

Nay ông L và bà T khởi kiện yêu cầu Tòa án:

- Xác định ranh giới đất theo đúng như biên bản thỏa thuận ngày 05/11/2007 giữa ông L và ông T;

- Buộc ông T phải trả lại diện tích đất khoảng 300m^2

- Buộc ông T bồi thường thiệt hại 26 cây cao su bị chặt phá: 26 cây x 300.000 đồng/cây = 7.800.000 đồng.

Ngoài ra ông L, bà T không có yêu cầu gì khác.

Trong các bản tự khai, bị đơn ông Chu Quang T trình bày:

Ngày 05/11/2007, ông có mua 01 thửa đất từ ông Nguyễn Văn S và bà Nguyễn Thị H. Hai bên đã lập giấy mua bán và được UBND xã T chứng thực, ông T đã trả đủ tiền chuyển nhượng và nhận đất từ ông S.

Tháng 11/2007, ông T và ông L có lập biên bản thỏa thuận phân chia ranh giới đất giữa 02 bên, lúc phân chia hai bên không biết rõ diện tích đất của mình cụ thể là bao nhiêu nhưng đều thống nhất với diện tích đất đã thỏa thuận và không có khiếu nại gì. Ông đã sử dụng ổn định diện tích đất 5825,6m^2 từ năm 2007 đến nay và làm tường rào B40 bao quanh, ông L không có ý kiến gì.

Đối với giấy thỏa thuận viết tay ngày 05/11/2007 giữa ông và ông L, ông T trình bày lý do viết giấy này là do sổ đỏ thực tế ông S đã vay Ngân hàng, ông không được giao sổ đỏ nên viết giấy này, nội dung như ông L và ông S trình bày. Lúc đó tôi không biết diện tích trong sổ đỏ của ông là bao nhiêu nên mới viết giấy này, lấy sổ về mới biết nên ông không đồng ý. Sau khi viết hai bên vẫn giữ nguyên hiện trạng như cũ, không ai động vào hiện trạng cho đến năm 2010 lấy sổ đỏ ra, ông S nói chỉ cắt cho ông 5600m^2, ông không đồng ý nên mới xảy ra tranh chấp.

Về yêu cầu khởi kiện của ông L và bà T, ông T không đồng ý với lý do ông không lấn chiếm đất của ông L, không có lỗi trong việc ông L bị thiếu đất; Yêu cầu bồi thường thiệt hại do cao su bị chặt phá là không có cơ sở và yêu cầu Tòa án đình chỉ do đã hết thời hiệu khởi kiện.

Trong quá trình giải quyết vụ án: bị đơn bà Lê Thị T trình bày: Bà là vợ của ông Chu Quang T. Ngày 05/11/2007, vợ chồng bà có nhận chuyển nhượng 01 thửa đất của ông Nguyễn Văn S, mua theo diện tích trong sổ đỏ là 6339m2 nhưng sau này đột nhiên ông S nói chỉ bán 5600m^2, vợ chồng bà phải trả cho ông L là em ông S 700m^2 nên xảy ra tranh chấp. Tại thời điểm mua bán đất, thửa đất của ông L và ông S không có ranh giới nên ông S chỉ chỉ tay cho vợ

chồng bà biết đất bán là từ đâu tới đâu, phần của ông L là từ đâu tới đâu, không đo đạc thực tế. Đến khoảng năm 2012-2013 gia đình bà làm hàng rào như hiện nay để trồng rau nuôi gà.

Khi chuyển nhượng, ông S cũng bán luôn cho vợ chồng bà 01 căn nhà gỗ bằng gạch nằm ở vị trí nhà tạm mà ông L xây dựng hiện nay. Sau khi vợ chồng bà dời xác nhà gỗ này vào trung tâm thửa đất để làm nhà mới thì nền gạch cũ vẫn còn và ông L xây nhà trên đó. Thời điểm đó bà biết ông L xây nhà tạm này nhưng do ông T không có nhà nên bà chỉ hỏi và ông L trả lời đây là phần đất của ông L. Bà không phản ứng gì và để cho ông L xây nhà vì lúc đó chưa rõ đất của mình đến đâu. Sau này bà mới biết ranh giới đúng ra phải từ hàng rào hiện tại qua 3m về phía đất ông L. Từ khi mua đất đến nay vợ chồng bà chưa từng đo đất của mình vì diện tích theo sổ đỏ của ông S là 6339m^2 và ông S chỉ ranh giới như vậy nên bà nghĩ là đúng chứ không thể sai so với sổ đỏ được.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn L, bà không đồng ý vì lý do gia đình mình không lấn chiếm đất của ông L mà thực tế sử dụng còn thiếu so với Giấy CNQSDĐ mà ông sang chuyển nhượng cho vợ chồng bà. Ông, bà cũng chưa từng chặt cây cao su nào của ông L nên không đồng ý bồi thường.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Văn H có đơn yêu cầu vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án tại bản tự viết lời khai ngày 29/7/2019 ông S trình bày: Năm 1998, ông và em trai là ông Nguyễn Văn L cùng nhau mua 01 thửa đất của ông Tô Văn S tại ấp T, xã T. Sau đó hai anh em chia làm đôi để canh tác và đã được UBND huyện L (cũ) cấp Giấy CNQSDĐ. Năm 2005 khi đo đạc chính quy, tổ đo đạc đã đo nhầm một phần diện tích đất của ông L sang sổ của ông nên sổ của ông tăng lên là 6339,2m^2. Lúc đó ông S đang vay Ngân hàng nên chưa điều chỉnh lại cho đúng thực tế.

Ngày 05/11/2007, vợ chồng ông chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất mà mình đang sử dụng cho ông Chu Quang T, thực tế có làm giấy mua bán viết tay và ông có ghi vào giấy này nội dung "*Tôi là Nguyễn Văn S có bán miếng đất trên cho ông Chu Quang T, sổ đỏ là 6339m^2 nhưng thực tế chỉ bán 5600m^2*". Sau đó ông L và ông T có viết giấy phân ranh như nội dung đã cung cấp cho Tòa án.

Bà H, anh H thống nhất lời khai của ông S, không có ý kiến gì thêm.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2020/DS-ST ngày 16 tháng 9 năm 2020 của Tòa án Nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước quyết định:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn L và bà Phan Thị T về việc ông L, bà T yêu cầu ông Chu Quang T và bà Lê Thị T trả diện tích đất lấn chiếm 300m^2.

(Diện tích đất trên tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Bình Phước, có mảnh trích đo địa chính do Văn phòng đăng ký đất đai huyện B, tỉnh Bình Phước lập ngày 30/7/2020 kèm theo).

Hộ ông Nguyễn Văn L và bà Phan Thị T có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được điều chỉnh lại diện tích và sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đúng với thực tế sử dụng.

Hộ ông Chu Quang T và bà Lê Thị T có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng với thực tế sử dụng.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn L và bà Phan Thị T về việc ông L, bà T đòi bồi thường thiệt hại 7.800.000 đồng (bảy triệu tám trăm nghìn đồng) đối với bị đơn ông Chu Quang T và bà Lê Thị T.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định.

Sau khi xét xử sơ thẩm:

Ngày 29/9/2020, ông L kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn ông L rút một phần yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo, cụ thể: ông L rút phần yêu cầu bồi thường thiệt hại tài sản, không yêu cầu ông T- bà T phải bồi thường trị giá của 26 cây cao su nữa và vẫn giữ nguyên yêu cầu buộc ông T và những người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của bà T phải trả lại phần đất đã lấn chiếm, theo kết quả đo đạc của Công ty T lập ngày 07/12/2021 (được Sở T tỉnh Bình Phước ký duyệt ngày 31/12/2021) là 306,0m^2.

- Đồng nguyên đơn bà Phan Thị T không kháng cáo, nhưng tại phiên tòa bà cũng đồng ý với ý kiến rút một phần yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo của ông L

- Bị đơn ông T cho rằng ông không có ý kiến gì về việc rút một phần yêu cầu trên của ông L, bà T.

- Các bên đương sự đều thống nhất đồng ý sử dụng Mảnh trích đo địa chính số 11/2021 do Công ty T lập ngày 07/12/2021 (được Sở T tỉnh Bình Phước ký duyệt ngày 31/12/2021) (sau đây viết tắt là: Mảnh trích đo số 11-2021) để làm căn cứ giải quyết vụ án.

- Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát:

Về tố tụng: Kể từ thời điểm thụ lý giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm đến nay, Thẩm phán, Thư ký Tòa án, Hội đồng xét xử và các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của ông L, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

Về tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn L được thực hiện trong thời hạn pháp luật quy định, có nội dung và hình thức phù hợp với quy định pháp luật, nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

Về nội dung vụ án:

[1] Về diện tích đất nguyên đơn yêu cầu được trả lại:

Ông L và bà T xác định: trong đơn khởi kiện ông bà yêu cầu trả lại khoảng 300m^2, nhưng nay ông bà khẳng định ông bà yêu cầu trả lại 306,0m^2 theo kết quả đo đạc tại Mảnh trích đo số 11-2021, lý do ông bà yêu cầu trả lại đất: ông Nguyễn Văn S (anh trai ông L) được cấp 6339m^2 đất trong GCN nhưng trong đó có 306,0m^2 là đất của ông L bị cấp nhầm vào GCN của ông S. Trước đây, ông Nguyễn Văn S chỉ thỏa thuận sang nhượng cho ông T 5600m^2 đất trong tổng số 6339m^2; khi đó ông L và ông T đã thỏa thuận ranh giới theo văn bản lập ngày 05/11/2007, nhưng khi ông S làm sổ sang tên cho ông T thì diện tích 306,0m^2 vẫn được cấp cho ông T nên nay ông L bà T yêu cầu ông T phải trả lại.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông L:

[2.1] Tại phiên tòa, các bên đương sự đều thừa nhận: vào ngày 05/11/2007, giữa vợ chồng ông S bà H và ông T có lập Giấy mua bán đất và nhà với nội dung: "*Tôi tên Nguyễn Văn S, CM 230567693..., tôi có miếng đất nằm tại ấp T, huyện B, thửa đất số 29, tờ bản đồ số 4...diện tích 6339m^2, địa chỉ....nay tôi bán lại cho ông Chu Quang T...với số tiền là 40.000.000đ...ông S có giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T bằng giấy phô tô công chứng lý do vì ông T nhờ ông S vay ngân hàng cho ông T 20.000.000đ...Trên đất có 01 căn nhà 4 X 4m nhà gỗ lợp tôn cùng toàn bộ đường ống chôn dưới đất và một số ống nước cùng 1 cối xay tiêu*" (bút lục 20); giữa ông L và ông T có lập Văn bản thỏa thuận phân ranh với nội dung: "*Tôi là Chu Quang T. Tôi có mua miếng đất để ở...trong bìa đỏ của chủ cũ là 6339m^2. Nay chủ cũ bán cho tôi thì bên tay trái là anh Nguyễn Văn L là em trai của chủ cũ. Với điều kiện trên miếng đất trên có chôn một số đường ống từ trước lô cho đến gần hết lô. Từ ống sắt đầu tiên chạy dài ra đường đi phía trước, tôi và anh L thống nhất đo toàn bộ mặt tiền ở phía trước chia làm hai, còn phía sau từ chỗ chôn đường ống đến hết vườn đo từ cây cao su ra = 2m*" (bút lục 19).

[2.2] Ông L bà T cho rằng: tại Giấy mua bán đất và nhà giữa ông S và ông T, thì ông S và ông T đã thỏa thuận ông S bà H chỉ bán diện tích 5600m^2, nội dung thỏa thuận đã được hai bên ghi rõ tại giấy mua bán "*Tôi tên Nguyễn Văn S có bán miếng đất cho ông Chu Quang T sổ đỏ là 6339m^2. Nhưng thực tế chỉ có 5600m^2 đổ lên*", sau đó con số 6 trong từ "5600m^2" đã bị ông T sửa thành con số 9 nên giấy mua bán hiện có nội dung là "*Tôi tên Nguyễn Văn S có bán miếng đất cho ông Chu Quang T sổ đỏ là 6339m^2. Nhưng thực tế chỉ có **5900m^2** đổ lên*". Tại Văn bản thỏa thuận phân ranh ngày 05/11/2007 giữa ông

L và ông T, hai bên đã thỏa thuận "*thống nhất đo toàn bộ mặt tiền ở phía trước chia làm hai, còn phía sau từ chỗ chôn đường ống đến hết vườn, đo từ cây cao su ra = 2m*". Vì vậy, ông L bà T yêu cầu ông T và những người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của bà T (vợ ông T) phải thực hiện theo Văn bản thỏa thuận phân ranh này, trả lại cho ông L bà T phần đất 306,0m^2 theo Trích đo địa chính số 11-2021.

[2.3] Hội đồng xét xử xét thấy:

Về Giấy mua bán đất và nhà giữa ông S và ông T: Phía dưới nội dung như trích dẫn ở trên là các dòng chữ ghi ngày tháng lập giấy và chữ ký xác nhận của người bán là vợ chồng ông S bà H, người mua là ông T, anh H (con ông T), người làm chứng ông Nguyễn Văn L, ông Lương Văn H. Phía dưới các chữ ký xác nhận trên là đoạn chữ do ông S viết: "*Tôi tên Nguyễn Văn S có bán miếng đất cho ông Chu Quang T sổ đỏ là 6339m^2. Nhưng thực tế chỉ có 5900m^2 đổ lên*". Như vậy, nội dung "*Tôi tên Nguyễn Văn S có bán miếng đất cho ông Chu Quang T sổ đỏ là 6339m^2. Nhưng thực tế chỉ có 5900m^2 đổ lên*". Phía dưới đoạn chữ này không có chữ ký xác nhận bên mua và bên bán. Như vậy, có cơ sở xác định đoạn chữ này được viết sau khi các bên đã ký xác nhận và cũng không thể hiện là trong số mét đất ông S có tại GCNQSDĐ thì có bao nhiêu mét thuộc quyền sử dụng của ông L bà T đã bị cấp nhầm vào GCN của ông S mà ông S thỏa thuận không chuyển nhượng cho ông T. Trong khi, việc thỏa thuận này không được ông T thừa nhận, ông T khẳng định hai bên thỏa thuận chuyển nhượng toàn bộ diện tích theo giấy chứng nhận mà ông S được cấp, còn nội dung như ông L bà T trình bày trên là do ông S tự viết sau khi mọi người ký giấy mua bán chứ lúc đó ông không thỏa thuận chỉ mua 5600m^2 như ông L bà T trình bày. Tại phiên tòa, chính ông L cũng thừa nhận: đường ống nước là do ông L và ông S hùn tiền để lắp đặt, khi ông S chuyển nhượng đất cho ông T thì ông S đã hoàn trả cho ông L ½ chi phí lắp đặt để chuyển nhượng cho ông T. Đối chiếu với nội dung thỏa thuận trong giấy mua bán thể hiện trên đất sang nhượng có "*...toàn bộ đường ống chôn dưới đất và một số ống nước",* và đối chiếu với kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 07/12/2021 có cơ sở xác định không đủ căn cứ khẳng định ông S và ông T chỉ thỏa thuận sang nhượng 5600m^2 như nguyên đơn ông L trình bày.

[2.4] Về văn bản thỏa thuận ranh giới giữa ông L và ông T (bút lục 19): ông T cho rằng mặc dù khi đó ông có thỏa thuận với ông L là mặt tiền chia đôi vì nghĩ chia như vậy là đúng do khi đó Giấy chứng nhận QSDĐ của ông S đang thế chấp ở ngân hàng nên không biết cụ thể đất mình đến đâu, nhưng sau đó ông thấy đất ông không đủ như giấy chứng nhận được cấp nên ông không đồng ý theo thỏa thuận này. Hội đồng xét xử thấy rằng, mặc dù các bên có thỏa thuận ranh giới như trên nhưng nội dung thỏa thuận không rõ ràng, đường ống nước cũng không còn nguyên vẹn như thời điểm các bên sang nhượng đất. Bên cạnh đó, hai bên đều xác định là các bên hiện nay vẫn sử dụng đất theo hàng rào mà ông T bà T lập từ khi nhận chuyển nhượng đến nay. Do đó, không có căn cứ xác định diện tích 306,0m^2 theo Trích đo địa chính số 11-2021 nằm trong ranh đất của ông L bà T mà các bên đã thỏa thuận ngày 05/11/2007.

[2.5] Về cơ sở pháp lý của việc sử dụng đất: Tại GCNQSDĐ mà ông L được cấp năm 2001, diện tích gia đình ông được cấp là 5758m^2 nhưng tại Đơn xin cấp đổi GCNQSDĐ ngày 26/9/2005 của ông L thì chính ông L là người đã ký vào đơn này để xin được cấp đổi lại GCN với diện tích 4910,1m^2, trong đơn có thể hiện nội dung "*giảm diện tích do sai số đo*" (bút lục 94). Sau đó, ông L bà T đã được cấp đổi lại GCNQSDĐ theo số AC 040427, số vào sổ cấp GCNQSDĐ 2286/QSDĐ/04B/QĐ-UB ngày 09/01/2006 với diện tích 4910,1m^2 (bút lục 96) mà sau khi được cấp không có bất kỳ khiếu nại, khiếu kiện gì về việc thay đổi diện tích từ 5758m^2 xuống còn 4910,1m^2. Tuy nhiên, theo kết quả đo đạc tại Mảnh trích đo địa chính số 11-2021 thì hiện nay hộ ông L bà T đang sử dụng nhiều hơn so với diện tích được cấp là 5224,9m^2 - 4910,1m^2 = 314,8m^2. Hiện nay GCNQSDĐ số CH 00474 do UBND huyện B cấp ngày 08/6/2012 của ông T đã bị UBND huyện B thu hồi theo quyết định thu hồi số 66/QĐ-UBND ngày 05/4/2013 và Quyết định hủy giấy chứng nhận QSDĐ số 33/QĐ-UBND ngày 05/11/2013 do thủ tục sang tên từ hộ ông S sang hộ ông T có vi phạm về chữ ký trong hợp đồng chuyển nhượng và hợp đồng ủy quyền (bút lục 25, 26). Nhưng, so sánh giữa diện tích 6339,2m^2 ông S được cấp trong GCNQSDĐ vào thời điểm sang nhượng cho ông T và diện tích thực tế hộ ông T đang sử dụng thì ông T sử dụng ít hơn trong GCNQSDĐ được cấp là 6339,2m^2 – 5925,0m^2 = 414,2m^2 và phần đất 414,2m^2 này ông L bà T đang sử dụng. Ngoài ra, theo kết quả đo đạc đất tranh chấp tại Mảnh trích đo địa chính số 11/2021 thể hiện thì hiện nay ông T cũng đang sử dụng 36,6m^2 đất được cấp trong GCNQSDĐ của ông L bà T. Như vậy, các bên đều đang sử dụng đất không đúng với diện tích đã được nhà nước cấp trong các GCNQSDĐ.

[2.6] Từ những phân tích trên thấy rằng, mặc dù các bên có lập văn bản thỏa thuận ranh giới nhưng văn bản thỏa thuận này có nội dung không rõ ràng. Nhưng, từ văn bản thỏa thuận này các bên đã thỏa thuận miệng để sử dụng theo hiện trạng. Ranh đất hiện nay đã tồn tại trước khi ông L bà T làm thủ tục cấp đổi Giấy chứng nhận. Như vậy, có cơ sở khẳng định ý chí các bên khi giao nhận đất vào thời điểm chuyển nhượng đã xác định ranh giới đất là ranh giới như thực tế như đang sử dụng. Theo quy định tại khoản 5 Điều 98 Luật đất đai năm 2013: "*Trường hợp có sự chênh lệch diện tích giữa số liệu đo đạc thực tế với số liệu ghi trên giấy tờ quy định tại Điều 100 của Luật này hoặc Giấy chứng nhận đã cấp mà ranh giới thửa đất đang sử dụng không thay đổi so với ranh giới thửa đất tại thời điểm có giấy tờ về quyền sử dụng đất, không có tranh chấp với những người sử dụng đất liền kề thì khi cấp hoặc cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất diện tích được xác định theo số liệu đo đạc thực tế. Người sử dụng đất không phải nộp tiền sử dụng đất đối với phần diện tích chênh lệch nhiều hơn nếu có*". Hội đồng xét xử thấy, cần tôn trọng hiện trạng sử dụng đất giữa các bên, không có căn cứ xác định vợ chồng ông T bà T lấn đất của vợ chồng ông L bà T nên yêu cầu khởi kiện của ông L bà T cũng như kháng cáo của ông L về phần này không có cơ sở chấp nhận.

[2.7] Đối với diện tích 414,2m^2 đã được cấp trong GCNQSDĐ của ông S đã chuyển nhượng cho ông T nhưng hiện ông L bà T đang sử dụng: quá trình giải quyết vụ án ông T và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà T xác định không tranh chấp. Nhưng tại phiên tòa hôm nay, ông T yêu cầu ông L bà T phải trả lại phần đất 414,2m^2 này. Xét thấy, trong quá trình giải quyết vụ án, ông T không có Đơn yêu cầu phản tố đối với phần đất đã cấp vào sổ của ông S (sau đó ông nhận chuyển nhượng lại) nhưng lại do ông L bà T sử dụng nên yêu cầu này của ông T không thuộc phạm vi giải quyết của Tòa án cấp phúc thẩm. Do đó, Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

[2.8] Do hiện nay cơ quan có thẩm quyền đã thu hồi, hủy bỏ GCNQSDĐ của hộ ông T và ranh giới đất thực tế các bên sử dụng cũng không đúng so với ranh đất được cấp trong GCNQSDĐ. Do đó, các bên đương sự có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền đăng ký biến động để được điều chỉnh và cấp GCNQSDĐ theo diện tích đất đang thực tế sử dụng được xác định tại bản án này.

[3] ***Về yêu cầu bồi thường thiệt hại***: Tại phiên tòa, ông L bà T tự nguyện rút yêu cầu buộc ông T phải bồi thường thiệt hại 7.800.000đồng đối với 26 cây cao su mà ông L bà T cho rằng bị ông T chặt phá. Phía bị đơn không có ý kiến phản đối với việc rút yêu cầu của ông L bà T. Do đó, cần tuyên đình chỉ giải quyết về yêu cầu bồi thường thiệt hại và hủy một phần bản án sơ thẩm về phần này.

[4] Từ những phân tích trên, thấy cần sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng đình chỉ xét xử phúc thẩm về phần bồi thường thiệt hại, hủy một phần bản án sơ thẩm về phần này và giữ nguyên quyết định về việc không chấp nhận yêu cầu trả lại đất của ông L bà T.

[5] Ngoài ra, cần nêu ra để Tòa án cấp sơ thẩm rút kinh nghiệm: mặc dù tại Đơn khởi kiện nguyên đơn yêu cầu trả 300m^2 đất, nhưng theo kết quả đo đạc tại Mảnh trích đo địa chính do Văn phòng đăng ký đất đai huyện B lập ngày 30/7/2020 thể hiện thì diện tích đất nguyên đơn tranh chấp là 519,6m^2. Tuy nhiên, Tòa sơ thẩm không làm rõ nguyên đơn có thay đổi yêu cầu khởi kiện hay không, cụ thể nguyên đơn yêu cầu trả lại 519,6m^2 hay vẫn giữ nguyên yêu cầu trả 300m^2 và nếu giữ nguyên yêu cầu trả 300m^2 thì phần đất này thuộc vị trí nào mà lại tuyên "*Không chấp nhận toàn bộ yêu cầy khởi kiện của ông Nguyễn Văn L và bà Phan Thị T về việc .....trả diện tích lấn chiếm 300m^2*" là không phù hợp. Do tại cấp phúc thẩm, các bên đã thống nhất đo đạc lại đất tranh chấp và xác định phần đất ông L bà T yêu cầu trả là 414,2m^2 nên Hội đồng xét xử điều chỉnh lại số liệu để tuyên cho phù hợp với yêu cầu của đương sự.

[6] Về chi phí tố tụng: Ông L bà T phải tự chịu các chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản mà Tòa sơ thẩm đã tiến hành với tổng số tiền 5.000.000đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và đo đạc tại cấp phúc thẩm với số tiền 15.000.000đồng, tổng cộng 20.000.000đồng. Số tiền này ông bà đã nộp đủ.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm: ông Nguyễn Văn L và bà Phan Thị T phải chịu số tiền 300.000đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch; Do ông L bà T rút yêu cầu bồi thường tại phiên tòa phúc thẩm nên vẫn phải chịu 390.000đồng án phí có giá ngạch, tổng cộng 690.000đồng.

[8] Về án phí dân sự phúc thẩm: do kháng cáo của ông L không được chấp nhận nên ông L phải chịu 300.000đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các khoản 1, 2, 4 Điều 308; điểm b khoản 1 Điều 299; Điều 311 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2020/DS-ST ngày 16/ 9/2020 của Tòa án Nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước, cụ thể:

1. Chấp nhận việc rút yêu cầu khởi kiện ông Nguyễn Văn L, bà Phan Thị T về yêu cầu buộc ông Chu Quang T và bà Lê Thị T phải bồi thường thiệt hại số tiền 7.800.000đồng (Bảy triệu tám trăm nghìn đồng).

Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu được bồi thường thiệt hại của nguyên đơn; hủy một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2020/DS-ST ngày 16/9/2020 của Tòa án Nhân dân huyện B về nội dung giải quyết yêu cầu bồi thường thiệt hại với số tiền 7.800.000đồng.

2. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn L về yêu trả lại đất;

Căn cứ các điều 166, 175, 98, 203 Luật đất đai năm 2013;

Giữ nguyên quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2020/DS-ST ngày 16/ 9/2020 của Tòa án Nhân dân huyện B về nội dung giải quyết tranh chấp về đất;

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn L và bà Phan Thị T về yêu cầu buộc ông Chu Quang T và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Lê thị T phải trả cho ông L bà T 306,0m^2 đất (*theo kết quả đo đạc thể hiện tại Mảnh trích đo địa chính số 11-2021 do Công ty T lập ngày 07/12/2021, được Sở T tỉnh Bình Phước ký duyệt ngày 31/12/2021 kèm theo Bản án này*).

Các bên đương sự có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đăng ký biến động để được điều chỉnh và cấp Giấy CNQSDĐ theo diện tích đất đang thực tế sử dụng được xác định tại bản án này.

3. Về chi phí tố tụng: Ông L bà T phải tự chịu các chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản tại hai cấp xét xử với tổng số tiền 20.000.000đồng (hai mươi triệu đồng). Số tiền này ông L bà T đã nộp đủ.

4. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Văn L và bà Phan Thị T có nghĩa vụ liên đới chịu số tiền 300.000đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch và 390.000đồng án phí có giá ngạch, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí

300.000đồng đã nộp tại Chi cục THADS huyện B theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0016010, ngày 08/8/2018. Ông L và bà T còn phải nộp 390.000đồng.

5. Án phí dân sự phúc thẩm: ông Nguyễn Văn L phải chịu 300.000đồng, được khấu trừ vào số tiền 300.000đồng tạm ứng án phí ông L đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0017484, quyển số 350 ngày 19/10/2020 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện B.

Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bình Phước;
- TAND huyện B;
- CCTHADS huyện B;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA, Tòa DS, THCTP.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

Đinh Thị Quý Chi