TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BÌNH PHƯỚC**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 123/2024/DS-PT
Ngày: 24 - 6 - 2024

V/v "Tranh chấp QSDĐ; yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật; tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ; hủy Giấy CNQSDĐ".

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: Ông Phạm Tiến Hiệp
Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Viết Hùng
Ông Lê Viết Hòa

- ***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 Nguyễn Thanh M - Kiểm sát viên.

- *Nguyên đơn:* Bà Mai Thị H, sinh năm 1981 (vắng mặt);

Cư trú tại: Số nhà B, tổ C, ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước;

Người đại diện theo ủy quyền của bà H: Ông Lê Văn T, sinh năm 1979 (có mặt);

Cư trú tại: Ấp C, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước;

- *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1955 (có mặt);

Cư trú tại: Ấp B, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước;

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

+ Ông Trần Văn L, sinh năm 1954 (có mặt);

Cư trú tại: Ấp B, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước;

+ Ông Võ Sỹ H2, sinh năm 1966;

Cư trú tại: Ấp B, xã A, huyện P, tỉnh Bình Phước;

+ Ông Phạm Ngọc T1, sinh năm 1978;

Cư trú tại: Số B, Lô O, Chung cư N, phường G, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh;

+ Ông Hoàng Trung T2, sinh năm 1975;

Cư trú tại: Số C đường H, Phường A, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh;

+ Ông Hoàng Văn L1, sinh năm 1964;

Cư trú tại: Ấp F, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước;

+ Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Bình Phước;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Anh T3 – Chủ tịch UBND huyện;

Người đại diện theo ủy quyền của ông T3: Ông Ngô Quang T4- Trưởng phòng Tài nguyên và môi trường huyện Đ;

Địa chỉ: Khu phố T, thị trấn T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước;

+ Văn phòng C; Địa chỉ: Khu phố T, thị trấn T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước;

+ Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ, tỉnh Bình Phước;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Ngọc T5 – chức vụ: Giám đốc Chi nhánh;

Địa chỉ: Khu phố T, thị trấn T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước;

Người kháng cáo: Bị đơn bà Nguyễn Thị H1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện đề ngày 10/3/2020, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Lê Văn T trình bày:

Năm 2018, bà Mai Thị H nhận chuyển nhượng của ông Võ Sỹ H2 thửa đất số 38, tờ bản đồ số 19 xã T, diện tích 352,4m^2, tại ấp B, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước (sau đây gọi tắt là thửa đất số 38). Thửa đất số 38 này đã được UBND huyện Đ, tỉnh Bình Phước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là GCNQSDĐ) số CH00814/xã Tân Lập ngày 02/02/2015. Sau khi nhận chuyển nhượng bà H đã thực hiện thủ tục đăng ký được Chi nhánh Văn phòng ĐKĐĐ huyện Đ, tỉnh Bình Phước điều chỉnh trang 3, đứng tên bà Mai Thị H ngày 28/3/2018. Các bên đã thực hiện xong các quyền và nghĩa vụ theo hợp đồng đã ký kết.

Trong quá trình sử dụng đất, bà Mai Thị H nhiều lần bị vợ chồng bà H1, ông L cản trở. Ban đầu bà H1, ông L trồng cây, đào giếng, trồng cột điện trên đất bà H, được UBND xã T can thiệp thì bà H1, ông L đã di dời trụ điện, nhổ bỏ cây trồng trên đất. Sau đó, bà H1, ông L cho rằng đất này của bà H1, ông L nên đã ngăn cản không cho bà H sử dụng đất. Bà H1, ông L cho rằng ông bà chỉ chuyển nhượng cho chủ trước 88,6m ngang mặt đường nhưng thực tế sử

dụng hơn; phần đất được cấp Giấy CNQSDĐ cho bà H là do UBND huyện Đ, tỉnh Bình Phước cấp khống cho ông Võ Sỹ H2.

Sau khi phát sinh tranh chấp, bà H tìm hiểu thì được biết: Trước đây bà H1 chuyển nhượng đất cho ông Phạm Văn T6, sau đó ông T6 chuyển nhượng cho nhiều người, trong đó có phần đất của bà Mai Thị H nhận sang nhượng lại. Phần đất của bà H1, ông L tiếp giáp với đất bà H nhiều lần ông Trần Văn L ký giáp ranh, nhiều lần đổi Giấy CNQSDĐ từ năm 2003 đến nay vẫn giữ nguyên ranh giới, thực tế sử dụng đất. Quá trình đo đạc để cấp Giấy CNQSDĐ thì số liệu đo đạc đo không chính xác nên diện tích cấp đất trong Giấy CNQSDĐ sai, sau này đổi Giấy CNQSDĐ nhiều lần, cơ quan tài nguyên môi trường biết nên đã tham mưu cho UBND huyện Đ điều chỉnh lại. Trong hồ sơ cấp Giấy CNQSDĐ cho ông L bà H1, ông Phạm Ngọc T1 đều có nội dung sai sót như do rậm rạp, do thay đổi mặt nước lòng hồ suối Giai nên diện tích không chính xác. Do vậy, việc bà H1, ông L cho rằng đất này thuộc quyền sử dụng của bà H1, ông L là không có cơ sở. Vì vậy, bà Mai Thị H khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận cho bà Mai Thị H được quyền sử dụng thửa đất có diện tích 352,4m^2, thuộc thửa số 38, tờ bản đồ số 19; buộc bà H1, ông L chấm dứt các hành vi lấn chiếm, ngăn cản trái phép bà Mai Thị H trong quá trình sử dụng đất.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn bà Nguyễn Thị H1 trình bày:

Bà Nguyễn Thị H1 và ông Trần Văn L là vợ chồng. Vào năm 2002, bà H1 nhận chuyển nhượng từ bà Trần Thị H3 thửa đất số 16A, tờ bản đồ số 19 với diện tích 7.070m^2, đất tọa lạc tại xã T, huyện Đ, đất được cấp GCN QSDĐ số 1573/QSDĐ ngày 06/10/2003. Đến năm 2003, bà H1 chuyển nhượng đất cho ông Nguyễn Văn H4, ông Huỳnh Trúc M1 và ông Phạm Ngọc T1, các bên đã thực hiện xong nghĩa vụ theo hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ.

Đối với ông Phạm Ngọc T1: Bà H4 chuyển nhượng cho ông T1 phần đất có diện tích 4.800m^2, cụ thể: chiều ngang giáp đường là 88,6m, chiều ngang giáp suối là 88,6m, chiều sâu kéo dài hết đất, phần diện tích đất còn lại bà H4 để lại sử dụng.

Năm 2007, Văn phòng Đăng ký QSDĐ huyện Đ tiến hành đo đạc, lập bản đồ để sang tên cho ông T1 đã vượt quá phần diện tích đất mà bà H4 chuyển nhượng cho ông T1, cụ thể: chiều ngang diện tích đất giáp đường tăng 6,4m, chiều ngang diện tích đất giáp suối tăng 6,4m. Qua quá trình tìm hiểu thì

bà H4 được biết, phần đất mà UBND huyện Đ cấp giấy CNQSDĐ cho ông Võ Sỹ H2 là cấp khống, lấn chiếm đất của bà H4, trái quy định của pháp luật. Sau khi được cấp giấy CNQSDĐ, ông H2 và vợ đã chuyển nhượng lại cho bà Mai Thị H.

Nay bà H khởi kiện yêu cầu công nhận cho bà Mai Thị H được quyền sử dụng thửa đất thửa đất có diện tích 352,4m^2, thuộc thửa số 38, tờ bản đồ số 19; buộc bà H4, ông L chấm dứt các hành vi lấn chiếm, ngăn cản trái phép bà Mai Thị H trong quá trình sử dụng đất thì bà H4 không đồng ý đối với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà H, đồng thời bà H4 có yêu cầu phản tố yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông Võ Sỹ H2 với bà Mai Thị H, buộc bà H có trách nhiệm trả lại cho vợ chồng bà H4, ông Trần Văn L diện tích 352,4m^2, thuộc thửa đất số 38, tờ bản đồ số 19, tọa lạc tại xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước và hủy Giấy CNQSDĐ số CH 00814/xã Tân Lập đối với thửa đất số 38, tờ bản đồ số 19 đứng tên ông Võ Sỹ H2.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn L trình bày:

Ông Trần Văn L là chồng của bà H4, ông L thống nhất với lời trình bày và yêu cầu của bà Nguyễn Thị H1, không bổ sung gì thêm.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Võ Sỹ H2 trình bày:

Năm 2018, ông Võ Sỹ H2 chuyển nhượng cho bà Mai Thị H thửa số 38. Các bên đã thực hiện xong các quyền và nghĩa vụ đối với nhau. Hiện nay giữa ông Võ Sỹ H2 và bà Mai Thị H không có tranh chấp gì.

Nguồn gốc thửa đất số 38 do ông H2 nhận chuyển nhượng từ ông Phạm Ngọc T1. Sau khi nhận đất và sử dụng thì giữa ông H2 và vợ chồng bà H1 không có tranh chấp gì. Giữa thửa đất số 38 và đất của vợ chồng bà H1 có hàng rào bằng cột bê tông đóng hai đầu thửa đất làm ranh, trên đất 03 cây điều trên 20 tuổi. Sau khi giao đất cho bà Mai Thị H thì ông Võ Sỹ H2 được biết bà Mai Thị H nhiều lần bị vợ chồng bà H1 tạo cớ tranh chấp quyền sử dụng đất; ban đầu là trồng cây, trồng cột điện, làm nhà tạm trên đất bà H, UBND xã T mời ông H2 lên giải quyết và can thiệp thì vợ chồng bà H1 đã chấp hành di dời trụ điện, cưa bỏ cây trồng trên đất. Tuy nhiên, sau đó, vợ chồng bà H1 cho rằng đất này của mình nên đã ngăn cản không cho bà H sử dụng đất. Bà H1, ông L cho rằng chỉ chuyển nhượng cho chủ trước 88,6m nhưng thực tế sử dụng hơn;

phần đất được cấp Giấy CNQSD đất cho bà H là do UBND huyện Đ, tỉnh Bình Phước cấp khống cho ông H2.

Hợp đồng CNQSDĐ giữa ông T1 và ông H2, giữa ông H2 và bà H được thực hiện theo trình tự mà pháp luật quy định, giữa các thửa đất có ranh giới rõ ràng; bà H1, ông L là người trực tiếp chỉ ranh đất cho ông H2 và ông T1, ông T2 khi ông T1, ông T2 (thông qua ông Hoàng Văn L1 ở T đại diện) giao đất cho ông H2. Trong quá trình sử dụng đất, năm 2018, vợ chồng bà H1 có chặt điều trên đất của ông H2, ông H2 làm đơn tố cáo ra Công an xã T. Công an xã T giải quyết buộc vợ chồng bà H1 phải bồi thường thiệt hại về cây điều của ông Võ Sỹ H2 với giá 500.000 đồng (thiệt hại thực tế là 1.200.000 đồng). Từ đó, ông H2 cam đoan việc sử dụng đất của ông H2, của bà H là đúng quy định, đúng ranh giới theo Giấy CNQSDĐ đã được UBND huyện Đ, tỉnh Bình Phước cấp.

Ông H2 xác định giữa ông và các bên không có tranh chấp gì. Tranh chấp giữa bà H và bà H1 xảy ra sau khi ông Võ Sỹ H2 đã bàn giao đất và thực hiện xong các nghĩa vụ của mình. Trước yêu cầu khởi kiện của bà H, ông H2 đề nghị Tòa án nhân dân huyện Đồng Phú chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H, công nhận cho bà H được quyền sử dụng thửa đất thửa số 38. Ông H2 yêu cầu được vắng mặt trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ án.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Ngọc T1, ông Hoàng Trung T2 cùng thống nhất trình bày:

Ông Hoàng Trung T2, ông Hoàng Văn L1, ông Phạm Ngọc T1 cùng nhau nhận chuyển nhượng phần đất có chiều ngang hơn 90m mặt đường của ông Trần Văn L, bà Nguyễn Thị H1 tại S, ấp B, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước và thỏa thuận như sau:

Ông Hoàng Văn L1 là người đứng tên ký trực tiếp thỏa thuận và mua bán với ông Trần Văn L, bà Nguyễn Thị H1, ông Hoàng Trung T2 và ông Phạm Ngọc T1 chỉ góp phần hùn 83% để nhận sang nhượng, chỉ xác định được diện tích khoảng hơn 90m chiều ngang mặt đường với giá tiền là 300.000.000 đồng. Ông Hoàng Văn L1 trực tiếp làm thủ tục sang tên trong Giấy CNQSDĐ cho ông T1 theo diện tích đã nhận sang nhượng. Ông T1 là người đứng tên trong Giấy CNQSDĐ vì ông T1 là người có phần hùn nhiều nhất. Sau khi làm thủ tục, UBND huyện Đ cấp Giấy CNQSDĐ đứng tên ông T1 theo đúng diện tích đã nhận chuyển nhượng.

Đối với việc tranh chấp giữa bà H với vợ chồng bà H1 thì ông T2, ông T1 không có ý kiến gì đồng thời yêu cầu được vắng mặt trong toàn bộ quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Văn L1 trình bày:

Ông Hoàng Trung T2, ông Phạm Ngọc T1 và ông Hoàng Văn L1 có mối quan hệ họ hàng. Năm 2007, ông Hoàng Văn L1 biết ông T1, ông T2 có nhu cầu nhận sang nhượng đất tại ấp B, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước nên ông Hoàng Văn L1 đã đứng ra mua giúp ông T1, ông T2 phần đất của vợ chồng bà H1 có diện tích chiều ngang đường nhựa là 95m, chiều sâu từ đường nhựa đến tiếp giáp suối với giá 300.000.000 đồng, ông Hoàng Văn L1 nhận tiền từ ông T2, ông T1 và đã trả đủ cho vợ chồng bà H1. Sau khi nhận đủ tiền, vợ chồng bà H1 đã trực tiếp đo, cắm mốc ranh giới trên thực địa đủ 95m và ký giấy tay sang nhượng đất cho ông T1. Sau khi ký hợp đồng có công chứng và làm thủ tục sang tên trên Giấy CNQSDĐ thì ông T1 mới trực tiếp ký kết với ông Trần Văn L và bà Nguyễn Thị H1. Ngoài ra, ông Hoàng Văn L1 không trình bày gì thêm, ông Hoàng Văn L1 cũng yêu cầu được vắng mặt trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ án.

Tại Công văn số 536/CNVPĐKĐĐ.ĐP ngày 16/7/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ xác định:

Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ nhận được Thông báo của Tòa án về việc bà Nguyễn Thị H1 khởi kiện liên quan đến việc cấp Giấy CNQSD đất. Hồ sơ đăng ký cấp Giấy CNQSD đất đã được cung cấp cho Tòa án; không có ý kiến, yêu cầu gì liên quan đến vụ án và đề nghị Tòa án căn cứ tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án để giải quyết vụ án theo quy định. Đại diện Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ đề nghị được vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

Tại Công văn số 189/UBND-NC ngày 26/01/2021 của UBND huyện Đ trả lời như sau:

1. Về trình tự thủ tục cấp Giấy CNQSDĐ số 1573/QSDĐ, ký cấp ngày 06/10/2003 đứng tên bà Nguyễn Thị H1:

Qua kiểm tra hồ sơ địa chính, xác định: Hộ bà Trần Thị H3, địa chỉ: Ấp B, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước sử dụng thửa đất số 16, tờ bản đồ số 19, diện tích 15.738m^2 (có 400m^2 đất thổ cư, còn lại 15.338m^2 đất CLN) đã được

UBND huyện Đ cấp Giấy CNQSD đất số 11063/QSDĐ/2319/QĐ-UBND (H), ký cấp ngày 12/12/2002. Trong quá trình sử dụng đất, bà Trần Thị H3 đã làm thủ tục đo đạc tách thành 02 thửa (thửa số 16 và thửa số 16A) và đã chuyển nhượng thửa số 16A, diện tích 7.070m^2 cho bà Nguyễn Thị H1, hợp đồng được UBND xã T xác nhận ngày 11/9/2003. Sau khi thực hiện xong nghĩa vụ tài chính, UBND huyện Đ cấp Giấy CNQSD đất số 1573/QSDĐ, ký cấp ngày 06/10/2003 mang tên bà Nguyễn Thị H1. Qua kiểm tra rà soát thì việc UBND huyện Đ cấp Giấy CNQSD đất số 1573/QSDĐ, ký cấp ngày 06/10/2003 mang tên hộ bà Nguyễn Thị H1 cấp đúng trình tự thủ tục, đúng quy định pháp luật đất đai.

2. Về trình tự thủ tục cấp Giấy CNQSDĐ số (H) 02833/QĐ-UBND, ký cấp ngày 17/7/2007 cấp cho ông Phạm Ngọc T1:

Do không còn nhu cầu sử dụng, bà Nguyễn Thị H1 làm thủ tục đo đạc tách thửa để chuyển nhượng cho các hộ gia đình, cá nhân, trong đó: Ông Phạm Ngọc T1 nhận chuyển nhượng thửa đất số 30, tờ bản đồ 19, diện tích 5.847 m^2. Hợp đồng CNQSD đất được UBND xã T chứng thực ngày 14/5/2007. Hồ sơ đã được Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất huyện Đ thẩm định, ông Phạm Ngọc T1 cũng đã thực hiện xong nghĩa vụ tài chính; Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Đ ban hành Tờ trình số 964/TTr-TNMT ngày 02/7/2007 đề nghị UBND huyện cấp Giấy CNQSDĐ. Ngày 17/7/2007, UBND huyện Đ ban hành Quyết định số 1790/QĐ-UBND về việc điều chỉnh diện tích trong Giấy CNQSD đất số 1573/QSDĐ, ký cấp ngày 06/10/2003 mang tên hộ bà Nguyễn Thị H1 và cấp Giấy CNQSD đất cho các hộ nhận chuyển nhượng một phần thửa đất số 16A, tờ bản đồ 19 trong đó có ông Phạm Ngọc T1. Ngày 17/7/2007, UBND huyện Đ cấp Giấy CNQSDĐ số (H) 02833/QĐ-UBND mang tên ông Phạm Ngọc T1 với diện tích 5.874m^2 (trong đó có 120m^2 đất thổ cư, còn lại 5.754m^2 đất CLN) thuộc thửa số 30, tờ bản đồ số 19, xã T.

Qua kiểm tra hồ sơ, xác định: Trước khi chuyển nhượng, Đội Đo đạc bản đồ thuộc Phòng Tài nguyên và môi trường huyện Đ tiến hành đo đạc và lập biên bản. Tại Biên bản đo đạc chỉnh lý hồ sơ địa chính khu đất do Đội Đo đạc lập ngày 27/4/2007 thì cả bà Nguyễn Thị H1 và chồng là ông Trần Văn L cùng với ông Phạm Ngọc T1 đã thống nhất về hình thể, diện tích, hiện trạng sử dụng đất cùng ký tên xác nhận tại biên bản này và cả tại Bản trích lục bản đồ địa chính khu đất chuyển nhượng do Đội Đo đạc bản đồ lập ngày 04/5/2007.

Xét thấy, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ bà Nguyễn Thị H1 và ông Phạm Ngọc T1 đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật về điều kiện và hình thức của hợp đồng, nội dung thỏa thuận của các bên là hoàn toàn tự nguyện, khách quan, Hợp đồng CNQSDĐ được UBND xã T chứng thực hợp lệ, thỏa thuận giữa các bên về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, bên nhận chuyển nhượng đã thực hiện hoàn tất nghĩa vụ tài chính, bên chuyển nhượng đã làm thủ tục tách Giấy CNQSDĐ đất theo đúng quy định. Qua kiểm tra rà soát việc UBND huyện cấp Giấy CNQSDĐ số (H) 02833/QĐ-UBND, ký cấp ngày 17/7/2007 cấp cho ông Phạm Ngọc T1 là cấp đúng trình tự thủ tục, đúng quy định của pháp luật đất đai.

3. Về trình tự thủ tục cấp Giấy CNQSDĐ số (CH) 00814/xã Tân Lập, ký cấp ngày 02/5/2015 đứng tên ông Võ Sỹ H2:

Do không còn nhu cầu sử dụng, ông Phạm Ngọc T1 làm thủ tục đo đạc tách các thửa để chuyển nhượng cho các hộ gia đình, cá nhân, trong đó: Ông Võ Sỹ H2 nhận chuyển nhượng thửa đất số 38, tờ bản đồ 19, diện tích 352,4 m^2 (tách từ thửa đất số 30) theo tờ Bản đồ chỉnh lý hồ sơ địa chính khu đất được Văn phòng đăng ký QSDĐ huyện Đ xác nhận ngày 25/12/2014; đến ngày 29/12/2014, ông Phạm Ngọc T1 cùng vợ là bà Châu Mỹ D lập Hợp đồng CNQSDĐ thửa đất trên cho ông Võ Sỹ H2, hợp đồng được Văn phòng C chứng nhận vào ngày 29/12/2014. Văn phòng Đăng ký QSDĐ huyện Đ cũng đã thẩm định hồ sơ; Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Đ ban hành Tờ trình số 128/TTr-TNMT ngày 22/01/2015 đề nghị UBND huyện thu hồi, cho phép chuyển mục đích và cấp Giấy CNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho các hộ trong đó có ông Võ Sỹ H2, ông H2 đã thực hiện xong nghĩa vụ tài chính được Chi cục Thuế huyện Đ xác nhận ngày 29/01/2015. Ngày 02/02/2015, UBND huyện Đ ban hành Quyết định số 277/QĐ-UBND về việc thu hồi, cho phép chuyển mục đích và cấp Giấy CNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Ngày 02/02/2015, UBND huyện Đ cấp Giấy CNQSDĐ số (CH) 00814/xã T, diện tích 352,4m^2 (trong đó có 100,0m^2 đất thổ cư, còn lại 252,4m^2 đất CLN) thuộc thửa số 38, tờ bản đồ số 19, xã T mang tên ông Võ Sỹ H2.

Qua kiểm tra rà soát hồ sơ địa chính, xác định: Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ ông Phạm Ngọc T1 cùng vợ là bà Châu Mỹ D với

ông Võ Sỹ H2 đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật về điều kiện và hình thức của hợp đồng, nội dung thỏa thuận của các bên là hoàn toàn tự nguyện, khách quan, Hợp đồng CNQSDĐ đã được Văn phòng C chứng nhận hợp lệ, thỏa thuận giữa các bên về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, bên nhận chuyển nhượng đã thực hiện hoàn tất nghĩa vụ tài chính, bên chuyển nhượng đã làm thủ tục tách Giấy CNQSDĐ theo đúng quy định của pháp luật đất đai, bên nhận chuyển nhượng đã làm thủ tục cấp Giấy CNQSDĐ theo quy định. Như vậy, căn cứ hồ sơ địa chính nêu trên UBND huyện cấp Giấy CNQSDĐ số (CH) 00814/xã Tân Lập, ký cấp ngày 02/02/2015 mang tên ông Võ Sỹ H2 được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật đất đai.

4. Về trình tự thủ tục đăng ký biến động sang tên cho bà Mai Thị H ngày 28/3/2018:

Do không còn nhu cầu sử dụng, ngày 09/03/2018, ông Võ Sỹ H2 cùng vợ là bà Phạm Thị T7 lập Hợp đồng CNQSDĐ đối với thửa đất số 38, Tờ bản đồ số 19, diện tích 352,4 m^2 cho bà Mai Thị H, hợp đồng được Văn phòng C chứng nhận vào ngày 09/03/2018; hồ sơ được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ thẩm định và lập Phiếu chuyển số 2761/PC-TTĐC ngày 16/3/2018 chuyển thông tin đến Chi cục Thuế huyện Đ để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai và bà Mai Thị H cũng đã thực hiện xong nghĩa vụ tài chính được Chi cục Thuế huyện Đ xác nhận ngày 23/03/2018; đồng thời cũng đã đăng ký biến động sang tên cho bà Mai Thị H ngày 28/3/2018 theo đúng quy định của pháp luật đất đai.

UBND huyện Đ cấp Giấy CNQSDĐ số 02833 ký cấp ngày 17/7/2007 cho ông Phạm Ngọc T1, Giấy CNQSD đất số CH 00814/ xã Tân Lập ngày 02/02/2015 đứng tên ông Võ Sỹ H2, đăng ký biến động sang tên cho bà Mai Thị H ngày 28/3/2018; Giấy CNQSDĐ số 1573/QSDĐ ký cấp ngày 06/10/2003 đứng tên bà Nguyễn Thị H1 (kể cả sự điều chỉnh, thu hồi, cấp mới Giấy CNQSD đất cho những người nói trên sau thời điểm cấp Giấy CNQSDĐ này) đều được UBND huyện Đ thực hiện đúng trình tự thủ tục, đúng quy định pháp luật đất đai.

Việc đương sự cho rằng qua đo đạc thực tế thì vị trí hiện trạng thực tế kích thước của các cạnh của các thửa đất nêu trên có sự sai lệch so với Giấy CNQSDĐ đã cấp. Qua kiểm tra, rà soát thì UBND huyện Đ xác định nguyên

nhân vị trí hiện trạng thực tế, kích thước các cạnh của các thửa đất nói trên có sự sai lệch so với Giấy CNQSDĐ đã được cấp là do các đương sự sử dụng đất không đúng so với Giấy CNQSDĐ đã được cấp. UBND huyện Đ cũng yêu cầu được vắng mặt trong quá trình xét xử vụ án.

Tại văn bản số 15/VPCC ngày 07/7/2021, Văn phòng C trình bày:

Ngày 29/12/2014, Văn phòng C nhận được yêu cầu công chứng Hợp đồng CNQSDĐ giữa ông Phạm Ngọc T1 và ông Võ Sỹ H2. Sau khi nhận được đủ hồ sơ và tài liệu kèm theo, nhận thấy đủ điều kiện công chứng nên Văn phòng C chứng thực Hợp đồng CNQSDĐ giữa ông T1 và ông H2. Hợp đồng được công chứng số 005773 quyển số 04/TP/CC-SCC.HĐGD ngày 09/12/2014 được Văn phòng C chứng nhận đúng quy trình, thủ tục, thẩm quyền được quy định trong Luật công chứng năm 2014.

Ngày 09/3/2018, Văn phòng C nhận được yêu cầu công chứng Hợp đồng CNQSDĐ giữa ông Võ Sỹ H2 và bà Mai Thị H. Sau khi nhận được đủ hồ sơ và tài liệu kèm theo, nhận thấy đủ điều kiện công chứng nên Văn phòng C chứng thực Hợp đồng CNQSDĐ giữa ông H2 và bà H. Hợp đồng được công chứng số 002167 quyển số 01/TP/CC-SCC.HĐGD ngày 09/3/2018 được Văn phòng C chứng nhận đúng quy trình, thủ tục, thẩm quyền được quy định trong Luật Công chứng năm 2014.

Do đó, Văn phòng C không đồng ý với yêu cầu của bà Nguyễn Thị H1 về việc đề nghị Tòa án hủy các hợp đồng CNQSDĐ nói trên đồng thời Văn phòng C yêu cầu được vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 62/2023/DS-ST ngày 21/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước đã quyết định:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Mai Thị H.

1. Buộc bà Nguyễn Thị H1, ông Trần Văn L phải trả lại cho bà Mai Thị H thửa đất có diện tích 352,4m^2, thuộc thửa số 38, tờ bản đồ số 19, đất tọa lạc tại khu S, ấp B, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước cùng tài sản trên đất bao gồm 04 cây dừa, 05 cây sầu riêng, 01 cây mít; vị trí, kích thước, tọa độ thửa đất được xác định theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00814/ xã Tân Lập ngày 02/02/2015 của UBND huyện Đ, tỉnh Bình Phước cấp cho ông Võ Sỹ H2, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ xác nhận sang tên cho bà Mai Thị H ngày 28/3/2018.

(Theo đo đạc chỉnh lý thửa đất bản đồ địa chính số 02 ngày 10/11/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ).

2. Buộc bà Nguyễn Thị H1, ông Trần Văn L di dời hàng rào lưới B40 dài 06m và chấm dứt các hành vi lấn chiếm, ngăn cản trái phép bà Mai Thị H trong quá trình sử dụng đất đối với thửa đất có diện tích 352,4m^2, thuộc thửa số 38, tờ bản đồ số 19, đất tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị H1 về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Võ Sỹ H2 và bà Mai Thị H được Văn phòng C, quyển số 01/TP/CC-SCC.HĐGD ngày 09/3/2018.

4. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị H1 về việc yêu cầu bà Mai Thị H phải trả lại cho bà Nguyễn Thị H1 và ông Trần Văn L diện tích 352,4 m^2 thuộc thửa đất số 38, tờ bản đồ 19, đất tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước.

5. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị H1 về việc yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 021210, số vào sổ cấp CGN số CH 00814/xã Tân Lập đối với thửa đất số 38, tờ bản đồ số 19 của UBND huyện Đ mang tên ông Võ Sỹ H2.

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 02/10/2023, bà Nguyễn Thị H1, ông Trần Văn L nộp đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm huỷ Bản án dân sự sơ thẩm số 62/2023/DS-ST ngày 21/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Đồng Phú, huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T1 với ông Võ Sỹ H2, giữa ông Võ Sỹ H2 và bà Mai Thị H để trả lại diện tích 6,4m đất giáp mặt đường cho vợ chồng bà H1, ông L, cụ thể diện tích đất của vợ chồng bà H1 chiều dài 120m – bà M1 10m – ông H1 5m – chiều dài ông T1 88,6 m = 16,4 m chiều dài của vợ chồng bà H1, ngày 20/7/2007 UBND huyện Đ mới cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 10m giáp đường, 10m giap Suối Giai còn thiếu 6,4m giáp mặt đường mới đúng với diện tích 120m, chiều dài như lúc chuyển nhượng của bà H3.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Bà Nguyễn Thị H1, ông Trần Văn L giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

- Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

- 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 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị H1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn L, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 62/2023/DS-ST ngày 21/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Theo lời trình bày của bà Nguyễn Thị H1 và ông Trần Văn L và các tài liệu, chứng cứ thể hiện trong hồ sơ vụ án, có căn cứ xác định năm 2002, bà Nguyễn Thị H1 và ông Trần Văn L nhận chuyển nhượng của hộ bà Trần Thị H3 thửa đất số 16A, tờ bản đồ số 19, diện tích 7.070m^2, địa chỉ: Ấp B, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước. Thửa đất này được tách ra từ thửa đất số 16, tờ bản đồ số 19 diện tích 15.738m^2 của bà H3. Hợp đồng được UBND xã T xác nhận ngày 11/9/2003. Căn cứ vào hợp đồng các bên ký kết, UBND huyện Đ đã cấp Giấy CNQSDĐ số 1573/QSDĐ ngày 06/10/2003 cho bà Nguyễn Thị H1. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà H1 thể hiện thửa đất số 16A có diện tích 7.017m^2, chiều ngang mặt đường là 120m.

[2] Ngày 14/5/2007, ông T1 nhận chuyển nhượng thửa đất số 16A, tờ bản đồ 19, diện tích 5.847m^2 của vợ chồng bà H1, hai bên có lập hợp đồng CNQSDĐ được UBND xã T chứng thực ngày 14/5/2007. Tại Biên bản đo đạc chỉnh lý hồ sơ địa chính khu đất do Đội Đo đạc bản đồ thuộc Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Đ lập ngày 27/4/2007 làm căn cứ chuyển nhượng phần đất nêu trên thì vợ chồng bà H1, ông L cùng với ông Phạm Ngọc T1 đã thống nhất về hình thể, diện tích, hiện trạng sử dụng đất cùng ký tên xác nhận tại biên bản này và Bản trích lục bản đồ địa chính khu đất chuyển nhượng do Đội Đo đạc bản đồ lập ngày 04/5/2007. Ngày 17/7/2007, UBND huyện Đ cấp Giấy CNQSDĐ số (H) 02833/QĐ - UBND cho ông Phạm Ngọc T1.

[3] Quá trình giải quyết vụ án bà H1, ông L cho rằng ông bà chỉ chuyển nhượng cho ông T1 phần đất có chiều ngang mặt đường nhựa là 88,6m, phía sau tiếp giáp hồ S là 88,6m nhưng khi làm thủ tục cấp giấy CNQSDĐ, ông T1

đo đạc, lập sơ đồ và cấp Giấy CNQSDĐ có chiều ngang là 95,1m; lấn chiếm đất của bà H1 là 6,5m. Tuy nhiên, sau khi nhận Giấy CNQSDĐ, bà H1 và ông Trần Văn L không khiếu nại hay có ý kiến gì về việc UBND huyện Đ cấp, điều chỉnh các thông tin về diện tích, kích thước hình thể trong Giấy CNQSDĐ cho ông T1 và bà H1. Đồng thời, bà H1 và ông Trần Văn L đều thừa nhận chữ ký của mình trong Hợp đồng CNQSDĐ giữa bà H1, ông Trần Văn L với ông T1 được UBND xã T chứng thực ngày 14/5/2007 và sơ đồ thửa đất đính kèm Biên bản đo đạc chỉnh lý hồ sơ địa chính khu đất chuyển nhượng QSD đất ngày 27/4/2007 (đối với thửa đất số 30 tờ bản đồ 19 xã T) là do ông Trần Văn L, bà H1 trực tiếp ký, theo đó, thửa đất bà H1, ông L chuyển nhượng cho ông T1 có cạnh tiếp giáp đường được thể hiện trong sơ đồ này là 95,1m (gồm 02 đoạn, dài 6,5m và 88,6m).

[4] Ông Hoàng Văn L1, ông Hoàng Trung T2, ông Phạm Ngọc T1 đều thừa nhận phần đất mà họ hùn vốn nhận chuyển nhượng từ ông Trần Văn L, bà Nguyễn Thị H1 phần đất có chiều ngang 95m. Căn cứ Giấy giao tiền đề ngày 22/4/2007 (bút lục số 43) do ông Hoàng Văn Long cung c thể hiện nội dung: "*Diện tích đất chiều ngang 95m, chiều rộng đã có trong sổ QSDĐ....*". Ông Trần Văn L, bà H1 cũng đều thừa nhận giấy tay này là do ông Trần Văn L viết ra nhưng ông bà cho rằng mình viết theo yêu cầu của ông Hoàng Văn L1 chứ không dùng để chứng minh cho việc chuyển quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, ông Trần Văn L và bà H1 không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của mình. Trong khi theo trích lục bản đồ địa chính khu đất chuyển nhượng ngày 27/4/2007 và ngày 04/5/2007 của Đội đo đạc và bản đồ có chữ ký xác nhận của bà H1, ông L và ông T1 (bút lục 59, 64) thể hiện phần diện tích ông T1 nhận chuyển nhượng của bà H1 là 5874m^2, chiều dài cạnh tiếp giáp với đường dài 95,1m bao gồm 2 đoạn dài 88,6m và 6,5m. Bà H1 và ông L thừa nhận năm 2007, ngoài chuyển nhượng đất cho ông T1, ông bà còn chuyển nhượng cho ông Huỳnh Thúc M2 10m ngang mặt đường, ông Nguyễn Văn H4 5m ngang mặt đường. Qua xem xét thực tế phần đất của bà H4 ông L còn lại hiện nay là 10m ngang. Nếu cộng phần đất bà H4 ông L đã chuyển nhượng cho ông M2, ông H4 và phần còn lại của bà H4 ông L 10m ngang đường thì phần đất đã chuyển nhượng cho ông T1 là 95m mặt đường (thực tế là 95,1m) là đủ 120m ngang mặt đường ông L bà H4 nhận chuyển nhượng của bà H3 năm 2003.

[5] Từ những phân tích trên, có căn cứ xác định diện tích đất vợ chồng bà H4, ông L chuyển nhượng cho ông T1 vào năm 2007 có diện tích là 5.874m^2 trong tổng diện tích 7.017m^2 tại thửa đất số 16A tờ bản đồ số 19 của hộ bà Nguyễn Thị H1, trong đó có cạnh giáp mặt đường là 95,1m bao gồm 2 đoạn dài 88,6m và 6,5m. Sau khi nhận chuyển nhượng đất, giữa ông T1, ông H2 và bà H1, ông Trần Văn L và ông Phạm Ngọc T1, ông Võ Sỹ H2 không xảy ra tranh chấp. Từ thời điểm năm 2018, sau khi bà H nhận chuyển nhượng lại thửa đất số 38, tờ bản đồ số 19 thì giữa bà H1, ông Trần Văn L với bà H nhiều lần xảy ra tranh chấp, được UBND xã T (bút lục số 12). Kết quả hòa giải thành có nội dung: Bà Nguyễn Thị H1 cùng với Điện lực Đ di đời cột điện mà trước đây bà H1 và Điện lực Đồng P đã trồng trên thửa đất số 38 tờ bản đồ số 19; đàm phán với bà H để được đổ nhờ vật liệu xây dựng trong quá trình bà H1 xây nhà. Điều đó thể hiện thời điểm năm 2018 bà H1, ông L thừa nhận thửa đất số 38 thuộc quyền sử dụng của bà H.

Do đó, việc bà H khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận thửa đất số 38 thuộc quyền sử dụng của bà H là có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận. Yêu cầu phản tố của bà H1 về việc yêu cầu bà H phải trả lại thửa đất số 38; yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Võ Sỹ H2 và bà Mai Thị H và hủy Giấy CNQSDĐ số BV 021210, số vào sổ cấp GCN QSDĐ số CH 00814/xã Tân Lập đối với thửa đất số 38 là không có căn cứ nên không được chấp nhận.

[6] Sau khi nhận chuyển nhượng đất từ vợ chồng bà H1, ông T1 đã làm thủ tục tách thửa đất đã nhận chuyển nhượng thành nhiều thửa, trong đó có thửa đất số 38, ông T1 chuyển nhượng cho ông Võ Sỹ H2, hợp đồng được Văn phòng C công chứng ngày 29/12/2014. Ngày 09/3/2018, ông Võ Sỹ H2 chuyển nhượng lại thửa đất số 38 cho bà Mai Thị H, hợp đồng được Văn phòng C công chứng ngày 09/03/2018. Việc chuyển nhượng này được các bên tự nguyện thực hiện, được công chứng và đăng ký biến động theo quy định nên có hiệu lực.

[7] Đối với yêu cầu phản tố của bà H1 về việc yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Ngọc T1 và ông Võ Sỹ H2: Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bà H1 rút yêu cầu phản tố trên nên Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T1 và ông H2 của bà H1 theo quy định.

[8] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Mai Thị H về việc yêu cầu bà H1 ông Trần Văn L chấm dứt các hành vi lấn chiếm, ngăn cản trái phép bà Mai Thị H trong quá trình sử dụng đất:

Sau khi bà H nhận chuyển nhượng thửa đất số 38, trong quá trình sử dụng đất bà H đã bị bà H1, ông Trần Văn L lấn chiếm, sử dụng đất không có căn cứ.

Căn cứ Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 16/11/2021 và quá trình giải quyết vụ án các đương sự đều thừa nhận: Trong thời gian tranh chấp, ông Trần Văn L, bà H1 đã trồng trên thửa đất lấn chiếm 04 cây dừa, 05 cây sầu riêng, 01 cây mít và dựng hàng rào bằng thép B40 vào khoảng năm 2018. Việc bà H1, ông Trần Văn L trồng cây và dựng hàng rào trên phần đất của bà H là xâm phạm đến quyền sử dụng đất của bà H.

Theo Công văn số 225/TCKH-GCS ngày 20/9/2023 của Phòng Tài chính - Kế hoạch huyện Đ thể hiện: 04 cây dừa 05 năm tuổi có giá 376.000đ/cây, 05 cây sầu riêng 05 năm tuổi có giá 1.080.000đ/cây, 01 cây mít 05 năm tuổi có giá 376.000đ/cây. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà sơ thẩm, phúc thẩm người đại diện của bà H đồng ý nhận cây trồng và trả lại giá trị cho bà H1, ông L theo giá đã định giá. Do đó, Hội đồng xét xử cần thiết giao cho bà H được quyền sử dụng thửa đất và toàn bộ tài sản trên đất bao gồm 04 cây dừa, 05 cây sầu riêng và 01 cây mít, bà H có trách nhiệm trả lại cho bà H1, ông L số tiền giá trị cây trồng trên. Đồng thời, buộc bà H1, ông L tự di dời 01 hàng rào kẽm gai dài 06cm, chấm dứt các hành vi lấn chiếm, ngăn cản trái phép trong quá trình bà H sử dụng đất.

[9] Từ những phân tích trên, Bản án sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H và không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị H1 là có căn cứ. Do vậy, bà H1 và ông Trần Văn L kháng cáo nhưng đưa ra được tài liệu chứng cứ nào mới chứng minh yêu cầu kháng cáo của mình là có căn cứ nên kháng cáo của bà H1, ông L không được Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm chấp nhận.

[10] Về diện tích đất tranh chấp: Theo sơ đồ đo đạc chỉnh lý thửa đất ngày 10/11/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ thì diện tích đất tranh chấp là 423,5m^2 (cạnh mặt đường là 7,1m), còn theo GCNQSDĐ số BV 021210 ngày 02/2/2015 thì thửa đất tranh chấp có diện tích 352,4m^2 (cạnh mặt đường là 6m). Theo trả lời tại Công văn số 476/CV-CNVPĐKĐĐ ngày 06/6/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ thì diện

tích đất chênh lệnh như trên là do đo theo chỉ ranh của bà H1 khi giải quyết tranh chấp. Tại Công văn số 1452/UBND-NC ngày 31/5/2021 của UBND huyện Đ có đề nghị Toà án căn cứ vào hiện trạng thực tế để giải quyết. Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà phúc thẩm, nguyên đơn và người đại diện theo uỷ quyền chỉ yêu cầu công nhận diện tích theo GCNQSDĐ (ít hơn so với diện tích đo đạc khi giải quyết tranh chấp) nên Hội đồng xét xử xác định nguyên đơn được quyền sử dụng diện tích đất thể hiện trong GCNQSDĐ. Trường hợp nguyên đơn và các chủ sử dụng đất liền kề có thoả thuận lại diện tích, ranh giới đất thì kê khai, đăng ký biến động theo thủ tục hành chính hoặc khởi kiện nếu có tranh chấp về phần này.

[11] Về yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị H1 yêu cầu huỷ GCNQSDĐ đối với thửa đất số 38 đã cấp cho ông Võ Sỹ H2: Yêu cầu này của bà H1 thuộc thẩm quyền của Toà án cấp tỉnh nên Toà án nhân dân huyện Đồng Phú (cấp huyện) giải quyết là không đúng thẩm quyền. Tuy nhiên, sai sót này không ảnh hưởng đến nội dung tranh chấp của các đương sự trong vụ án (là quyền sử dụng đất) nên chỉ ra để Toà án cấp sơ thẩm rút kinh nghiệm.

[12] Án phí dân sự sơ thẩm:

Yêu cầu khởi kiện về quyền sử dụng đất của nguyên đơn Mai Thị H được chấp nhận nên bà H không phải chịu. Bà Mai Thị H phải chịu 364.000đ án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với số tiền phải trả cho bà H1, ông L.

Yêu cầu phản tố của bị đơn Nguyễn Thị H1 không được chấp nhận nên bà H1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch. Tuy nhiên, căn cứ Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 thì bà H1 là người cao tuổi nên được miễn án phí. Do vậy, cần sửa án phí về phần này cho phù hợp.

[13] Án phí dân sự phúc thẩm:

Do yêu cầu kháng cáo của bà H1 và ông L không được chấp nhận, lẽ ra bà H1 và ông L phải chịu án phí. Tuy nhiên, căn cứ Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 thì bà H1 và ông L là người cao tuổi nên được miễn án phí.

[14] 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 nên được chấp nhận.

[15] 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 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị H1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn L; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 62/2023/DS-ST ngày 21/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước.

Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng các điều 105, 106, 113, 136 Luật Đất đai năm 2003; các điều 167, 179, 203 Luật Đất đai năm 2013; các điều 688, 692, 697, 699, 701, 702 Bộ luật Dân sự năm 2005; các điều 163, 164, 166, 169, 500, 502, 503 Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Mai Thị H.

1. Buộc bà Nguyễn Thị H1 và ông Trần Văn L phải trả lại cho bà Mai Thị H thửa số 38, tờ bản đồ số 19 (nay là thửa đất số 59, tờ bản đồ số 46) có diện tích 352,4m^2, tại khu S, ấp E, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước cùng tài sản trên đất bao gồm 04 cây dừa, 05 cây sầu riêng, 01 cây mít cùng 06 năm tuổi; vị trí thửa đất: Phía đông giáp thửa đất số 35, tờ bản đồ số 46 mang tên bà Nguyễn Thị H1, phía tây giáp thửa đất số 37, tờ bản đồ số 46 mang tên ông Nguyễn Văn B, phía nam giáp đường D, phía bắc giáp hồ S, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00814/ xã Tân Lập ngày 02/02/2015 của UBND huyện Đ, tỉnh Bình Phước cấp cho ông Võ Sỹ H2, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ xác nhận sang tên cho bà Mai Thị H ngày 28/3/2018.

2. Buộc bà Nguyễn Thị H1, ông Trần Văn L: Di dời hàng rào lưới B40 dài 06m trên thửa đất tranh chấp và chấm dứt các hành vi lấn chiếm, ngăn cản bà Mai Thị H thực hiện quyền sử dụng đối với thửa đất số 38 nêu trên.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị H1 về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng ông Võ Sỹ H2 với bên nhận chuyển nhượng bà Mai Thị H theo văn bản công

chứng số 002167, quyển số 01/TP/CC-SCC.HĐGD ngày 09/3/2018 của Văn phòng C .

4. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị H1 về việc yêu cầu bà Mai Thị H phải trả lại cho bà Nguyễn Thị H1 và ông Trần Văn L diện tích 352,4m^2 thuộc thửa đất số 38, tờ bản đồ 19, đất tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước.

5. Bà Mai Thị H có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị H1 và ông Trần Văn L số tiền 7.280.000 *(bảy triệu, hai trăm tám mươi nghìn)* đồng tiền giá trị cây trồng trên đất.

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, 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

6. Về chi phí đo đạc: Bà Nguyễn Thị H1 phải chịu chi phí đo đạc 9.290.322 *(chín triệu, hai trăm chín mươi nghìn, ba trăm hai mươi hai)* đồng được khấu trừ vào số tiền bà H1 đã nộp tạm ứng tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ. Bà Nguyễn Thị H1 đã thực hiện xong.

7. Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ tại Tòa án cấp phúc thẩm: ông Trần Văn L và bà Nguyễn Thị H1 phải chịu số tiền 2.000.000 *(hai triệu)* đồng. Ông L, bà H1 đã nộp đủ.

8. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thị H1 được miễn. Hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị H1 số tiền 2.000.000 *(hai triệu)* đồng theo Biên lai thu tiền số 0004287 ngày 09/9/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước.

- Bà Mai Thị H phải chịu 364.000 *(ba trăm sáu mươi tư nghìn)* đồng được khấu trừ vào số tiền 2.000.000 *(hai triệu)* đồng tạm ứng án phí theo Biên lai thu tiền số 0004032 ngày 05/5/2020. Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước trả lại cho bà Mai Thị Hằng s tiền 1.636.000 *(một triệu, sáu trăm ba mươi sáu nghìn)* đồng.

9. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị H1 và ông Trần Văn L được miễn. Hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị H1 và ông Trần Văn L số tiền 300.000

đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0019651 ngày 10 tháng 10 năm 2023 Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Bình Phước.

10. 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.

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

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Bình Phước;
- TAND huyện Đồng Phú;
- VKSND huyện Đồng Phú;
- Chi cục THADS huyện Đồng Phú;
- Lưu: hồ sơ vụ án, Văn thư, Tổ HC-TP.

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

Phạm Tiến Hiệp