

Bản án số: 104/2023/DS-PT
Ngày: 26-6-2023
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: Ông Lê Viết Phong

Các Thẩm phán: Ông Phạm Tiến Hiệp

Bà Đinh Thị Quý Chi

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

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

Ngày 26 tháng 6 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 65/2023/TLPT ngày 28/4/2023 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2023/DS-ST ngày 23 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã C, tỉnh Bình Phước bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 99/2023/QĐPT-DS ngày 09 tháng 6 năm 2023, giữa các đương sự:

1. ***Nguyên đơn:*** Ông Đỗ Văn T, sinh năm 1981 và bà Trần Phương L, sinh năm 1986; Cùng địa chỉ: Khu phố 7, thị trấn K, huyện Q, tỉnh Bình Phước

Người đại diện theo ủy quyền của ông T, bà L: Ông Đinh Tiến D, sinh năm 1960; địa chỉ: Tổ 2, khu phố O, thị trấn K, huyện Q, tỉnh Bình Phước.

2. ***Bị đơn:*** Bà Nguyễn Thị X, sinh năm 1967; Địa chỉ: Tổ 2, khu phố X 2, phường H, thị xã G, tỉnh Bình Phước;

Người đại diện theo ủy quyền của bà X: Ông Đinh Duy B, sinh năm 1975; địa chỉ cư trú: 1/5, tổ 5, khu phố A 2, phường P, thị xã U, tỉnh Bình Dương.

Ngoài ra, trong vụ án còn có những người có quyền lợi nghĩa vụ và liên quan nhưng không kháng cáo, Viện kiểm sát không kháng nghị nên không triệu tập.

Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Đỗ Văn T, bà Trần Phương L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa hôm nay, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn - ông Đinh Tiến D trình bày:

Ông T, bà L được UBND huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 632025, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H01830 ngày 25/01/2009, thửa đất số 54, tờ bản đồ 71, diện tích 1.230,6m², trong đó đất ở đô thị là 300m², đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Đỗ Văn T, bà Trần Phương L. Ngày

13/7/2015 ông T, bà L đã chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị X một phần đất có diện tích có ranh giới mặt tiền là 10m, dài không rõ bao nhiêu do chưa đo và mặt sau cũng 10m, diện tích cụ thể bao nhiêu không biết do chưa đo đạc. Sau khi ông T, bà L nhận hết tiền đất chuyển nhượng 10m mặt tiền và hai bên thỏa thuận giá cả, giao trách nhiệm cho bà X đi làm thủ tục tách thửa đất của ông T và đồng thời bà X cũng làm đơn xin nhập thửa đất với thửa đất cũ của bà X cũng là đất liền kề với đất ông T. Bà X không trực tiếp đi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà làm hợp đồng ủy quyền cho ông Đặng Văn H (hiện là chấp hành viên của cơ quan thi hành án dân sự huyện C). Ông H nhận ủy quyền của bà X để làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà X và cấp lại cho ông Đỗ Văn T. Trong quá trình làm thủ tục hành chính đất đai ông H và ông Nguyễn Quý H công chứng viên thuộc Văn phòng công chứng I cùng với ông Trương Dương Th và ông Lê Tiến L đã móc nối với nhau làm ra hợp đồng không đúng với thực tế việc chuyển nhượng đất giữa ông T, bà L với bà X, đặc biệt Văn phòng đăng ký đất đai huyện Công Lê Tiến L và ông Trương Dương Th cố ý làm trái pháp luật cụ thể không mang máy móc, dụng cụ đo đạc đến tại thửa đất xin tách thửa để đo đạc mà chỉ ở tại trụ sở của cơ quan làm các Văn bản xuyên tạc, có tính chất lợi dụng chức vụ quyền hạn để cùng với bà X lấn chiếm đất đai của ông T, bà L. Riêng bà X là người nhận chuyển nhượng trả tiền mua đất cho ông T, bà L là 10m đất mặt tiền đường nhựa số 3 nhưng khi nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có ranh giới mặt tiền là 14,9m và số diện tích là 464m² thì bà X âm thầm lặn lẽ sử dụng và xây dựng nhà ở, trường mầm non. Mặc dù người chuyển nhượng là ông T, bà L chưa bàn giao đất, chưa cắm mốc giới đất cho bà X sử dụng vì ông T, bà L trông chờ Văn phòng đăng ký đất đai huyện C xuống đo đất nhưng không có việc đo đạc và sau đó ông T, bà L nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ tay ông Đặng Văn H giao lại cho vợ chồng ông T, ông H có làm Văn bản bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này. Sau đó, ông T, bà L nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đã phát hiện bà X lấn chiếm đất đai và sử dụng trái pháp luật nên ông T, bà L làm đơn trình ra Ủy ban nhân dân thị trấn Chơn Thành xem xét giải quyết nhưng các bên không thương lượng được. Vì vậy, nguyên đơn ông T, bà L khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

Buộc bà X phải tháo dỡ tường rào và tài sản gắn liền với đất mà bà X đã tạo dựng trên phần đất bà X đã lấn chiếm và trả lại cho ông T, bà L phần đất bà X đã lấn chiếm là 8,42m ngang mặt tiền đường nhựa số 3, có diện tích 149m² (thể hiện tại sơ đồ đo đạc ngày 03/3/2021 của Văn phòng đăng ký đất đai huyện C).

Yêu cầu Tòa án kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện C (nay là thị xã C), tỉnh Bình Phước thu hồi 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để cấp lại đúng với thực tế là: Quyền sử dụng đất số AO 632025, Thửa đất số 96, tờ bản đồ số 71, diện tích 766,6m², tọa lạc tại khu phố 2, thị trấn C, huyện C, tỉnh Bình Phước, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H-01830 ngày 15/01/2009, cấp cho hộ ông Đỗ Văn T và bà Trần Phương L và Quyền sử dụng đất số CA 614468, thửa đất có diện tích 637,9m², thửa đất số 98, tờ bản đồ số 71; tọa lạc tại khu phố 2, thị trấn C, huyện C, tỉnh Bình Phước, sổ vào sổ CH-05535 ngày 10/7/2015 cấp cho bà Nguyễn Thị X.

Yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/6/2015 giữa ông Đỗ Văn T, bà Trần Phương L với bà Nguyễn Thị X (người đại diện là ông Đặng Văn H) do Văn phòng công chứng I có địa chỉ tại số 322, quốc lộ 14, khu phố L, thị trấn C, huyện C, tỉnh Bình Phước công chứng đối với phần diện tích 464m² thuộc thửa đất số 97, tờ bản đồ 71, tọa lạc tại khu phố 2, thị trấn C, huyện C, tỉnh Bình Phước, đất được UBND huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 632025, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H-01830, ngày 15/01/2009, đăng ký thay đổi ngày 02/12/2009.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn thì nguyên đơn không đồng ý.

Nguyên đơn không chấp nhận Biên bản xác minh hiện trạng đất đai ngày 11/6/2015 của Văn phòng đăng ký đất đai huyện C; biên bản về việc tách thửa theo yêu cầu đề ngày 11/6/2015 vì: Biên bản xác minh hiện trạng sử dụng đất của hộ ông Đỗ Văn T, bà Trần Phương L tọa lạc tại kp 2, thị trấn C lập ngày 11/6/2015 biên bản giả mạo này khác hoàn toàn với biên bản gốc ở chỗ ngày sao lục là ngày 14/12/2020, biên bản do nguyên đơn cung cấp gốc được sao lục ngày 21/8/2020. Biên bản giả mạo không có dấu của Văn phòng đăng ký đất đai huyện C thể hiện có 3 số 8, tại biên bản gốc do nguyên đơn cung cấp có dấu của Văn phòng đăng ký đất đai huyện C đóng ở phía cuối góc trái biên bản. Biên bản giả mạo về việc tách thửa theo yêu cầu đề ngày 11/6/2015 được lập và đề ngày 11/6/2015 của thửa đất số 54, tờ bản đồ 71 thuộc kp 2, thị trấn C của hộ ông T, bà L; biên bản giả mạo này không có dấu của Văn phòng đăng ký đất đai huyện C và ngày sao lục lại là ngày 14/12/2020. Hai Văn bản này được Văn phòng đăng ký đất đai chuyển cho Tòa án nhân dân huyện C mục đích là để phủ nhận về trách nhiệm trong quá trình làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T, bà L với bà X và Văn phòng đăng ký đất đai sẵn sàng dùng hai biên bản giả mạo này để cho rằng là đã mang máy đến thửa đất xin tách thửa đã đo đạc rồi và làm đúng quy trình pháp luật và không ngờ đã bị phía nguyên đơn phát hiện khi Tòa án công khai chứng cứ cho nguyên đơn biết. Vì vậy, nguyên đơn đề nghị Tòa án không chấp nhận hai tài liệu, chứng cứ trên là tài liệu, chứng cứ giải quyết vụ án. Hai biên bản tài liệu, chứng cứ này của Văn phòng đăng ký đất đai làm và cung cấp cho Tòa án đã vi phạm nghiêm trọng vào pháp luật hình sự theo quy định tại Điều 356 BLHS và tội giả mạo trong công tác tại Điều 359 BLHS và phạm tội thiếu trách nhiệm gây hậu quả nghiêm trọng.

Ngoài ra, nguyên đơn không có yêu cầu nào khác.

Trong quá trình giải quyết người đại diện theo ủy quyền của bị đơn – ông Đinh Duy B trình bày:

Bị đơn không đồng ý với tất cả yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì bà X nhận chuyển nhượng của bà Đỗ Thị Th 05m ngang tính từ thửa đất của ông Nguyễn Minh Th (nay do anh Nguyễn Chí Th và chị Hà Thị N đứng tên, quản lý sử dụng) khi chuyển nhượng thửa đất trên có sẵn 01 căn nhà của bà Th, ranh giới rõ ràng. Sau đó bà X nhận chuyển nhượng của ông T, bà L phần diện tích 10m ngang tính từ thửa đất bà X nhận chuyển nhượng của bà Th là thửa đất số 42, tờ bản đồ 71, tọa lạc tại khu phố 2, thị trấn C, huyện C, tỉnh Bình Phước. Ông T, bà L đã giao 10m ngang cho bà X theo như hiện trạng sử dụng hiện nay, cụ thể biên bản làm việc ngày 11/6/2015 thể hiện ông T, bà L đã tháo

dỡ nhà để bàn giao đất cho bà X và ranh giới giữa bà X và ông T, bà L là rõ ràng, không có tranh chấp với nhau. Hiện nay tính từ ranh giới giáp với thửa đất của anh Thanh, chị Nga đến tường gạch bà X đang sử dụng cũng vừa đủ 15m ngang, điều này hoàn toàn phù hợp với thực tế chuyển nhượng như trình bày trên.

Bị đơn đề nghị áp dụng thời hiệu để đình chỉ đối với yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ Văn T, bà Trần Phương L về yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/6/2015 giữa ông Đỗ Văn T, bà Trần Phương L với bà Nguyễn Thị X (người đại diện là ông Đặng Văn H) do Văn phòng công chứng I có địa chỉ tại số 322, quốc lộ 14, khu phố L, thị trấn C, huyện C, tỉnh Bình Phước công chứng đối với phần diện tích 464m² thuộc thửa đất số 97, tờ bản đồ 71, tọa lạc tại khu phố 2, thị trấn C huyện C, tỉnh Bình Phước, đất được UBND huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 632025, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H-01830, ngày 15/01/2009, đăng ký thay đổi ngày 02/12/2009.

Đồng thời bị đơn có yêu cầu phản tố: Yêu cầu Tòa án công nhận phần diện tích 75,3m² nằm trong diện tích 766,6m² thuộc thửa đất số 96, tờ bản đồ số 71, tọa lạc tại khu phố 2, thị trấn C, huyện C, tỉnh Bình Phước, đất được UBND huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 632025, sổ vào sổ H-01830 cấp cho hộ ông Đỗ Văn T và bà Trần Phương L là thuộc quyền quản lý, sử dụng của bà Nguyễn Thị X.

Trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Đỗ Thị Phương T; chị Đỗ Thị Phương N thống nhất trình bày:

Chị Đỗ Thị Phương T, chị Đỗ Thị Phương N là con ruột của ông T, bà L. Quyền sử dụng đất số AO 632025, thửa đất số 96, tờ bản đồ số 71, diện tích 766,6m², tọa lạc tại khu phố 2, thị trấn C, huyện C, tỉnh Bình Phước, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H-01830 ngày 15/01/2009, cấp cho hộ ông Đỗ Văn T và bà Trần Phương L đang tranh chấp với bà Nguyễn Thị X là tài sản của ông T, bà L, không liên quan tới chị T, chị N vì vậy chị T, chị N không có ý kiến gì.

Trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Trần Thị T, anh Võ Trung B thống nhất trình bày:

Chị Trần Thị T là con ruột của bà Nguyễn Thị X, anh Võ Trung B là con rể của bà X. Chị T và anh B trình bày toàn bộ tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đang tranh chấp với ông T, bà L là của bà X, anh chị chỉ trông coi cơ sở mầm non T và không liên quan gì đến vụ việc tranh chấp cũng như không có ý kiến gì về vụ việc tranh chấp quyền sử dụng đất giữa bà X với ông T, bà L.

Trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Chí Th, chị Hà Thị N thống nhất trình bày:

Anh Nguyễn Chí Th và chị Hà Thị N là chủ sử dụng thửa đất số 41, tờ bản đồ số 71, tọa lạc tại Kp 2, phường N, thị xã C, tỉnh Bình Phước. Theo sơ đồ đo đạc ngày 04/3/2021 thì ranh theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ranh theo hiện trạng sử dụng đất của thửa đất số 41, tờ bản đồ 71 cấp cho anh Nguyễn Chí Th, chị Hà Thị N và thửa đất số 98, tờ bản đồ số 71 cấp cho bà Nguyễn Thị X, cùng tọa lạc tại kp 2, phường N, thị xã C, tỉnh Bình Phước có sự chênh lệch, không trùng khớp (cụ thể là phần diện tích 20,7m² do anh Th, chị N đang sử dụng nằm trong thửa đất số 98, tờ bản đồ 71 cấp cho bà

Nguyễn Thị X) thì anh Thanh, chị Nga không có ý kiến, yêu cầu giải quyết trong vụ án này.

Trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Nam Ph, bà Lê Thị L thống nhất trình bày:

Ông Ph, bà L là chủ sử dụng thửa đất có diện tích 2.283,6m² thuộc thửa 91, tờ bản đồ 71, tọa lạc tại kp 2, thị trấn C, huyện C nay là kp 2, phường N, thị xã C, tỉnh Bình Phước. Thửa đất của ông Ph, bà L giáp ranh với thửa đất số 96, tờ bản đồ 71 của ông T, bà L. Theo sơ đồ đo đạc ngày 04/3/2021 của chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C(nay là thị xã C) thể hiện hộ ông T có lấn của ông Ph, bà L phần diện tích 20,3m² thì ông Ph, bà L không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này, trường hợp cần thiết ông Ph, bà L sẽ khởi kiện thành vụ án khác khi có tranh chấp.

Trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ông Nguyễn Hữu D, bà Phạm Thị T thống nhất trình bày:

Vợ chồng ông D, bà Tâm có thửa đất có diện tích 15552,2m² thửa số 76, tờ bản đồ 71, tọa lạc tại kp 2, thị trấn C, huyện C, tỉnh Bình Phước, đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 609060, cấp ngày 15/01/2009 cấp cho hộ ông Nguyễn Hữu D và bà Phạm Thị T. Theo sơ đồ đo đạc ngày 04/3/2021 của chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã C thể hiện ông T, bà L đang sử dụng phần diện tích 5,9m² thuộc thửa 76, tờ bản đồ 71 của vợ chồng ông bà thì vợ chồng ông D, bà T không có ý kiến gì, không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này.

Trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Thị Th trình bày:

Bà Th là chị ruột ông Đỗ Văn T, bà Trần Phương L là em dâu bà Th. Bà Th xác định nguồn gốc thửa đất số 96, tờ bản đồ số 71, diện tích 766,6m², tọa lạc tại khu phố 2, thị trấn C, huyện C, tỉnh Bình Phước. Đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 632025, cấp cho hộ ông Đỗ Văn T, bà Trần Phương L và thửa đất có diện tích 637,9m², thửa đất số 98, tờ bản đồ số 71; tọa lạc tại khu phố 2, thị trấn C, huyện C, tỉnh Bình Phước, đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 614468, sổ vào sổ CH-05535 ngày 10/7/2015 cấp cho bà Nguyễn Thị X là do cha mẹ bà Th là ông Đỗ Văn S và bà Nguyễn Thị B khai phá 01 thửa đất ở khu phố 2, thị trấn C còn khai phá năm nào thì bà Th cũng không nhớ rõ. Sau đó, cha mẹ ông S, bà B bán cho bà L1 (họ tên, địa chỉ cụ thể ở đâu tôi không biết) 11m ngang mặt tiền đường số 3 hiện tại, sau đó nữa thì ông S, bà B cho bà Th 10m ngang không phải xéo theo mặt tiền đường, cho bà Th cũng là 10m ngang, cho ông T 40m ngang. Sau khi được ba mẹ cho thì bà Th và ông T làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, còn bà Th thì bán lại cho bà Y 5m và bán cho người khác 5m nữa, bà Y bán lại cho ai nữa thì bà Th cũng không biết nhưng hiện tại 10m của bà Th là có 5m con ông Nguyễn Minh Th đang sử dụng, còn 5m là bà X đang sử dụng. Vì vậy, các thửa đất trên đều có nguồn gốc là do ba mẹ bà Th khai phá. Ông T1 nhận chuyển nhượng của bà Th cũng là 5m ngang. Đến năm 2009 thì bà Th được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 40, tờ bản đồ số 71, tọa lạc khu phố 2, thị trấn C, huyện C, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H-01845, do UBND huyện C cấp ngày 15/01/2009. Khi ông T1 xây nhà thì xây 5m tính từ đất của bà Th là đúng nhưng đến năm

2020 con ông T1 là anh Th1 đập xây lại nhà thì anh Th1 xây có lấn sang đất của bà Th ở phía mặt đường khoảng 15cm nhưng do diện tích nhỏ nên bà Th cũng không có ý kiến gì.

Trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng I trình bày:

Ngày 23/6/2015, Văn phòng công chứng I có công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 00001881 quyền số 04TP/CC-SCC/HĐGD. Bên chuyển nhượng là hộ ông Đỗ Văn T, bà Trần Phương L, chị Đỗ Thị Phương T, chị Đỗ Thị Phương N (ông T, bà L hành động nhân danh cá nhân đồng thời là người đại diện theo pháp luật cho con chưa thành niên là chị Đỗ Thị Phương T, bà Đỗ Thị Phương Ngọc tại thời điểm giao dịch hợp đồng chuyển nhượng này) và bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị X (do ông Đặng Văn H đại diện theo hợp đồng ủy quyền số 00001417, quyền số 03 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/5/2015). Đối tượng của hợp đồng là quyền sử dụng một phần diện tích đất của ông T, bà L theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 632025, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H-01830 do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Bình Phước cấp ngày 15/01/2009, đăng ký thay đổi ngày 02/12/2009 kèm theo biên bản tách thửa và trích đo địa chính thửa đất do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện C lập cụ thể là: Thửa đất số 97, tờ bản đồ số 71, địa chỉ thửa đất: Kp 2, thị trấn C, huyện C, tỉnh Bình Phước, diện tích 464m². Hợp đồng chuyển nhượng số 00001881, quyền số 04 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/6/2015 được Văn phòng công chứng I công chứng theo đúng thủ tục công chứng theo luật Công chứng năm 2014. Tại thời điểm giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên, bên chuyển nhượng là hộ ông T, bà L có cung cấp bản gốc Giấy chứng nhận đất không có tranh chấp, quyền sử dụng đất không bị kê biên để đảm bảo thi hành án và thửa đất nêu trên vẫn trong thời hạn sử dụng đất. Do đó, thửa đất nêu trên đủ điều kiện để chuyển nhượng theo quy định Luật đất đai năm 2013. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo yêu cầu của hai bên đến trước thời điểm Tòa án thông báo thụ lý yêu cầu khởi kiện bổ sung số 100B/TB-TLVA ngày 15/8/2022 thì Văn phòng công chứng không nhận được bất kỳ phản hồi nào từ ông T, bà L liên quan đến thửa đất nêu trên. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 00001881 quyền số 04 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/6/2015 được Văn phòng công chứng I công chứng hoàn toàn hợp lệ, đúng quy định pháp luật nên yêu cầu của ông T, bà L hủy Văn bản công chứng nêu trên là hoàn toàn không có căn cứ. Văn phòng công chứng không có yêu cầu độc lập gì đối với các đương sự trong vụ án. Văn phòng công chứng I xin được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thị xã C trình bày:

Trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 632025 ngày 15/01/2009, xác nhận thay đổi ngày 13/7/2015 đối với thửa đất số 96, tờ bản đồ 71, diện tích 766,6m² (trong đó có 100m² đất ở), tọa lạc tại kp 2, thị trấn C, huyện C, tỉnh Bình Phước cho hộ ông Đỗ Văn T và bà Trần Phương L là đảm bảo quy định tại Điều 79 nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, theo thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hồ sơ gồm: Đơn xin tách, hợp thửa đất ngày 05/6/2015 (tách thửa số

54, tờ bản đồ 71 thành hai thửa); hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 00001881 ngày 23/6/2015 từ hộ ông Đỗ Văn T và bà Trần Phương L cho bà Nguyễn Thị X, diện tích chuyển nhượng là 464m², đất trồng cây lâu năm thuộc thửa đất số 97, tờ bản đồ 71; Văn bản cam kết về tài sản của ông Trần Như Th chồng của bà Nguyễn Thị X ngày 23/6/2015; hợp đồng ủy quyền của bà Nguyễn Thị X cho ông Đặng Văn H ngày 13/5/2015. Được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện lập Biên bản tách thửa đất theo yêu cầu ngày 11/6/2015 từ thửa đất số 54, tờ bản đồ 71, diện tích 1230,6m²; Biên bản xác minh hiện trạng sử dụng đất của hộ ông Đỗ Văn T ngày 11/6/2015; Trích đo địa chính thửa đất ngày 16/6/2015. Sau khi chủ sử dụng đất nộp tiền thuế thu nhập cá nhân và lệ phí trước bạ nhà đất, Văn phòng đăng ký Quyền sử dụng đất huyện lập chính lý Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 632025 ngày 13/7/2015.

Trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 614468 ngày 10/7/2015 đối với thửa đất số 98, tờ bản đồ 71, diện tích 637,9m² (trong đó có 138m² đất ở), tọa lạc tại kp 2, thị trấn C, huyện C cho bà Nguyễn Thị X là đảm bảo quy định tại khoản 3 Điều 29 và Điều 79, Nghị định số 43/2014/NĐ-Cp ngày 15/5/2014 của Chính phủ theo thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp thửa đất, hồ sơ gồm: Toàn bộ hồ sơ kèm theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 00001881 ngày 23/6/2015 nêu trên và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 206579 ngày 15/11/2013 cấp cho bà Nguyễn Thị X thửa đất số 42, tờ bản đồ 71, diện tích 173,9m² (trong đó có 138m² đất ở); Đơn xin tách, hợp thửa đất ngày 05/6/2015 (hợp thửa đất số 42 và thửa đất số 97 thành thửa đất số 98, tờ bản đồ số 71); Giấy xác nhận việc trích đo địa chính thửa đất ngày 05/6/2015. Được Văn phòng đăng ký Quyền sử dụng đất huyện lập Trích lục địa chính thửa đất ngày 16/6/2015 (hợp thửa đất số 42 và thửa đất số 97 thành thửa đất số 98, tờ bản đồ số 71). Sau khi chủ sử dụng đất nộp tiền thuế thu nhập cá nhân và lệ phí trước bạ nhà đất, Văn phòng Đăng ký Quyền sử dụng đất huyện lập chính lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 632025 ngày 13/7/2015.

Từ ngày cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến nay, UBND huyện không nhận được đơn thư khiếu nại về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 96 và 98, tờ bản đồ 71, tọa lạc tại kp 2, thị trấn C, huyện C.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2023/DS-ST ngày 23 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã C, tỉnh Bình Phước tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đỗ Văn T, bà Trần Phương L về việc buộc bà X phải tháo dỡ tường rào và tài sản gắn liền với đất mà bà X đã tạo dựng trên phần đất bà X đã lấn chiếm và trả lại cho ông T, bà L phần đất bà X đã lấn chiếm là 8,42m ngang mặt tiền đường nhựa số 3, có diện tích 149m² (thể hiện tại sơ đồ đo đạc ngày 03/3/2021 của Văn phòng đăng ký đất đai huyện C) và yêu cầu Tòa án kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện C (nay là thị xã C), tỉnh Bình Phước thu hồi 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để cấp lại đúng với thực tế là: Quyền sử dụng đất số AO 632025, Thửa đất số 96, tờ bản đồ số 71, diện tích 766,6m², tọa lạc tại khu phố 2, thị trấn C, huyện C, tỉnh Bình Phước, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H-01830 ngày 15/01/2009, cấp cho hộ ông Đỗ Văn T và bà Trần Phương L và Quyền sử dụng đất số CA 614468, thửa đất có diện tích 637,9m², thửa đất số 98, tờ bản đồ số 71;

tọa lạc tại khu phố 2, thị trấn C, huyện C, tỉnh Bình Phước, số vào sổ CH-05535 ngày 10/7/2015 cấp cho bà Nguyễn Thị X.

2. Đình chỉ khởi kiện của ông T, bà L về việc yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/6/2015 giữa ông Đỗ Văn T, bà Trần Phương L với bà Nguyễn Thị X (người đại diện là ông Đặng Văn H) do Văn phòng công chứng I có địa chỉ tại số 322, quốc lộ 14, khu phố L, thị trấn C, huyện C, tỉnh Bình Phước công chứng đối với phần diện tích 464m² thuộc thửa đất số 97, tờ bản đồ 71, tọa lạc tại khu phố 2, thị trấn C, huyện C, tỉnh Bình Phước, đất được UBND huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 632025, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H-01830, ngày 15/01/2009, đăng ký thay đổi ngày 02/12/2009.

3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị X: Công nhận phần diện tích 75,3m² nằm trong diện tích 766,6m² thuộc thửa đất số 96, tờ bản đồ số 71, tọa lạc tại khu phố 2, thị trấn C, huyện C, (nay là phường N, thị xã C) tỉnh Bình Phước, đất được UBND huyện C (nay là thị xã C) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 632025, số vào sổ H-01830 cấp cho hộ ông Đỗ Văn T và bà Trần Phương L là thuộc quyền quản lý, sử dụng của bà Nguyễn Thị X.

Kiến nghị UBND thị xã C điều chỉnh lại diện tích đất 75,3m² từ thửa đất số 96, tờ bản đồ số 71, tọa lạc tại khu phố 2, thị trấn C, huyện C, (nay là phường N, thị xã C) tỉnh Bình Phước, đất được UBND huyện C (nay là thị xã C) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 632025, số vào sổ H-01830 cấp cho hộ ông Đỗ Văn T và bà Trần Phương L sang thửa đất số 98, tờ bản đồ số 71; tọa lạc tại khu phố 2, thị trấn C, huyện C, tỉnh Bình Phước, số vào sổ CH-05535 ngày 10/7/2015 cấp cho bà Nguyễn Thị X. Theo sơ đồ đo đạc ngày 04/3/2021 của chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C (nay là thị xã C), tỉnh Bình Phước (có sơ đồ kèm theo).

Hộ ông Đỗ Văn T, bà Trần Phương L và bà Nguyễn Thị X có trách nhiệm liên hệ đến cơ quan có thẩm quyền để đăng ký điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo trình tự thủ tục quy định của Luật đất đai: Điều chỉnh lại diện tích đất 75,3m² từ thửa đất số 96, tờ bản đồ số 71, tọa lạc tại khu phố 2, thị trấn C, huyện C, (nay là phường N, thị xã C) tỉnh Bình Phước, đất được UBND huyện C (nay là thị xã C) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 632025, số vào sổ H-01830 cấp cho hộ ông Đỗ Văn T và bà Trần Phương L sang thửa đất số 98, tờ bản đồ số 71; tọa lạc tại khu phố 2, thị trấn C, huyện C, tỉnh Bình Phước, số vào sổ CH-05535 ngày 10/7/2015 cấp cho bà Nguyễn Thị X. Theo sơ đồ đo đạc ngày 04/3/2021 của chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C (nay là thị xã C), tỉnh Bình Phước (có sơ đồ kèm theo).

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

Ngày 24/3/2023 nguyên đơn ông Đỗ Văn T, bà Trần Phương L có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm. Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xem xét sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*** Tại phiên tòa phúc thẩm:**

Nguyên đơn đề nghị sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bị đơn giữ nguyên ý kiến đã trình bày.

Người kháng cáo giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, các bên đương sự giữ nguyên yêu cầu, ý kiến đã trình bày không bổ sung gì thêm; các đương sự không tự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án.

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

- Về việc tuân thủ pháp luật tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án của Tòa án từ khi thụ lý đến khi xét xử phúc thẩm của Thẩm phán, Thư ký Tòa án, Hội đồng xét xử và các đương sự đã tuân thủ đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung giải quyết vụ án: Đề nghị HĐXX căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của BLTTDS không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2023/DS-ST ngày 23 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã C, tỉnh Bình Phước.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục kháng cáo: Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Đỗ Văn T, bà Trần Phương L làm trong thời gian luật định, hình thức và nội dung phù hợp quy định tại các Điều 272, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn ông Đỗ Văn T, bà Trần Phương L, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Diện tích đất tranh chấp 8,42m ngang mặt tiền đường nhựa số 3, có diện tích 149m² trong đó có phần diện tích 73,7m² thuộc thửa đất số 98, tờ bản đồ 71, diện tích 637,9m², tọa lạc tại kp 2, thị trấn C, huyện C (nay là kp 2, phường N, thị xã C), tỉnh Bình Phước, đất được UBND huyện C(nay là thị xã C) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 614468, số vào sổ CH-05535 ngày 10/7/2015 cấp cho bà Nguyễn Thị X và phần diện tích 75,3m² thuộc thửa đất số 96, tờ bản đồ 71, diện tích 766,6m², tọa lạc tại kp 2, thị trấn C, huyện C (nay là kp 2, phường N, thị xã C), tỉnh Bình Phước, đất được UBND huyện C (nay là thị xã C) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 632025, số vào sổ H-01830 ngày 15/01/2009, xác nhận thay đổi ngày 13/7/2015 cấp cho hộ ông Đỗ Văn T và bà Trần Phương L.

Nguồn gốc thửa đất số 96, tờ bản đồ số 71 theo nguyên đơn trình bày là do cha mẹ ruột của ông T khai phá và cho ông T, bà L, sau đó ông T, bà L được nhà nước công nhận quyền sử dụng đất vào năm 2009 đối với thửa đất có diện tích 1230.6m², thửa đất số 54, tờ bản đồ số 71, đến năm 2015 ông T, bà L chuyển nhượng cho bà X 01 phần diện tích và được xác nhận thay đổi thành thửa 96, tờ bản đồ 71, diện tích 766,6m². Theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất trên do ông T, bà L kê khai đăng ký sử dụng đất và được UBND huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 632025, số vào sổ H-01830 ngày 15/01/2009, thửa số 54, tờ bản đồ 71, diện tích 1230.6m² cấp cho hộ ông Đỗ Văn T và bà Trần Phương L. Đến ngày 13/7/2015 xác nhận thay đổi chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị X diện tích 464m² (CLN số thửa 97); diện tích còn lại 766,6m², số thửa 96.

Nguồn gốc thửa đất số 98, tờ bản đồ số 71 theo bị đơn trình bày thửa đất trên được nhập từ hai thửa: thửa thứ nhất là thửa đất có diện tích $173.9m^2$, thửa đất số 42, tờ bản đồ 71, tọa lạc khu phố 2, thị trấn C, huyện C, tỉnh Bình Phước là bà X nhận chuyển nhượng của bà Đỗ Thị Th, bà Th cũng nhận chuyển từ ông T, bà L và nhờ bà Đỗ Thị Thu H và ông Nguyễn Văn Th đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; thửa thứ hai có diện tích $464m^2$, thửa đất số 97, tờ bản đồ số 71, tọa lạc khu phố 2, thị trấn C, huyện C, tỉnh Bình Phước có nguồn gốc bà X nhận chuyển nhượng của ông T, bà L. Theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì thửa đất trên được nhập từ 02 thửa là thửa số 42, tờ bản đồ 71, diện tích $173.9m^2$ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 206579, số vào sổ CH 04179 ngày 15/11/2013 cấp cho bà Nguyễn Thị X (thửa đất này nhận chuyển nhượng của bà Đỗ Thị Thu H và ông Nguyễn Văn Th) và thửa số 97, tờ bản đồ 71, diện tích $464m^2$ (thửa đất này nhận chuyển nhượng của ông T, bà L).

Giáp ranh đất với thửa đất ông T, bà L là thửa đất số 98, tờ bản đồ 71 của bà Nguyễn Thị X trong đó phần giáp ranh là thửa 97, tờ bản đồ 71, diện tích $464m^2$ (thửa 97, tờ bản đồ 71 được nhập với thửa số 42, tờ bản đồ 71 thành thửa 98, tờ bản đồ 71) có nguồn gốc do bà X nhận chuyển nhượng của ông T, bà L ngày 23/6/2015. Bà X sử dụng đất đến nay, không chuyển quyền sử dụng đất cho ai.

Thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: UBND huyện C trình bày thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất số 96, tờ bản đồ 71 của hộ ông T, bà L và thửa số 98, tờ bản đồ 71 của bà X là đúng quy định pháp luật.

Ông T, bà L cho rằng khi chuyển nhượng cho bà X 10m mặt tiền đường số 3 thì Văn phòng đăng ký đất đai huyện C (nay là thị xã C) không tiến hành đo đạc, xác minh trên thực địa. Tuy nhiên, theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện tại biên bản tách thửa đất theo yêu cầu ngày 11/6/2015 tại thửa đất số 54, tờ bản đồ 71, tọa lạc kp 2, thị trấn C, huyện C, tỉnh Bình Phước của hộ ông T, bà L có cán bộ Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện C cùng với công chức địa chính thị trấn C và bà Trần Phương L là chủ sử dụng đất đã làm việc, xác định thực địa để chuyển quyền sử dụng đất, tách thửa 54, tờ bản đồ 71 thành 02 thửa gồm: Thửa đất 96 phần diện tích còn lại của ông T, bà L là $766,6m^2$ và thửa 97 để chuyển quyền cho bà Nguyễn Thị X, diện tích là $464,0m^2$, có chữ ký xác nhận của bà L. Mặt khác tại biên bản làm việc ngày 11/6/2015 thể hiện tại thực địa thửa đất thuộc khu phố 2, thị trấn Chơn Thành, huyện C thành phần gồm có đại diện Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất; đại diện UBND thị trấn Chơn Thành, đại diện chủ sử dụng đất là bà Trần Phương L tiến hành làm việc, xác minh hiện trạng sử dụng đất của hộ ông T, bà L, có chữ ký xác nhận của bà L. Quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn cho rằng biên bản tách thửa đất theo yêu cầu ngày 11/6/2015 và biên bản làm việc ngày 11/6/2015 là giả mạo, không phải chữ ký của bà L, tuy nhiên phía nguyên đơn không cung cấp được tài liệu, chứng cứ gì chứng minh các biên bản này là giả mạo, không phải chữ ký của bà L và nguyên đơn cũng không yêu cầu giám định chữ ký của bà L trong các biên bản này. Tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn xác nhận chữ ký biên bản làm việc ngày 11/6/2015 là của bà L.

Từ khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 96, tờ bản đồ 71 của hộ ông T, bà L và thửa số 98, tờ bản đồ 71 của bà X không có ai khiếu nại về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với hai thửa đất này.

Biên bản làm việc ngày 11/6/2015 thể hiện tại thực địa thửa đất số 54, tờ bản đồ số 71 của hộ ông T, bà L trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có 01 căn nhà, hiện nay tại thực địa căn nhà đã được hộ gia đình ông T, bà L tháo bỏ, ranh giới rõ ràng, không có tranh chấp với các hộ liền kề. Như vậy, khi ông T, bà L chuyển nhượng đất cho bà X thì đã tháo dỡ căn nhà, tiến hành bàn giao đất cho bà X. Do đó, nguyên đơn cho rằng ông T, bà L chưa tiến hành bàn giao đất cho bà X là không có cơ sở.

Nguyên đơn ông T, bà L cho rằng chỉ chuyển nhượng cho bà X 10m ngang mặt tiền đường số 3 chứ không phải 10m vuông góc. Còn bị đơn cho rằng nguyên đơn chuyển nhượng cho bị đơn 10m ngang vuông góc. Như nội dung đã phân tích trên thể hiện ông T, bà L đã tiến hành bàn giao đất trên thực địa cho bà X, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất huyện C cũng đã tiến hành đo đạc, xác minh thực địa tại thửa đất trước khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà X. Sau khi bàn giao đất và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà X đã tiến hành sử dụng đất, năm 2015 giữa phần đất hai bên gia đình ông T, bà L và bà X rào ranh đất bằng hàng rào xây dựng kiên cố đến năm 2016 bà X xây trường mầm non và sử dụng ổn định ông T, bà L không có ý kiến gì. Chỉ đến năm 2019 ông T, bà L và bà X mới xảy ra tranh chấp.

Tại biên bản xem xét, thẩm định tài sản ngày 28/11/2022 thì ở vị trí phía trước đường số 3 tính từ mép tường đầu tiên của nhà bà X (giáp ranh với thửa 41, tờ bản đồ 71 của anh Nguyễn Chí Th, chị Hà Thị N) kéo sang vuông góc với tường nhà bà X (giáp thửa 97, tờ bản đồ 71) là 5m, ở vị trí phía trước đường số 3 tính từ mép tường đầu tiên của nhà bà X (giáp thửa 97, tờ bản đồ 71) kéo sang vuông góc với tường nhà bà X (giáp thửa 96, tờ bản đồ 71 của ông T, bà L) là 10m, ở vị trí phía tây giáp với tường nhà bà X có 01 nhà tạm của ông T, bà L xây dựng sát tường của bà X. Điều này hoàn toàn phù hợp với lời trình bày của bà X là bà X nhận chuyển nhượng 05m ngang vuông góc của bà Đỗ Thị Th (là chị ruột ông T) là thửa số 42, tờ bản đồ 71, sau đó bà X nhận chuyển nhượng của ông T, bà L 10m ngang vuông góc (là thửa 97, tờ bản đồ 71), sau đó bà X nhập hai thửa thành thửa 98, tờ bản đồ 71. Như vậy, bị đơn cho rằng ông T, bà L chuyển nhượng cho bà X 10m ngang vuông góc là có cơ sở, điều này hoàn toàn phù hợp với hiện trạng sử dụng đất của bà X.

Người làm chứng bà Đỗ Thị Th xác định ông T chuyển nhượng cho bà Th 10m ngang trong phần đất ba mẹ ông T cho ông T, sau đó bà Th có bán lại cho cho bà Y 05m ngang, dài hết đất và bán cho một người khác nữa 05m ngang. Ông T chuyển nhượng cho bà Th vào khoảng năm 2001 và hai bên có tự lấy thước dây đo và ông T chỉ ranh cho bà Th và có đóng cột mốc bằng cọc gỗ. Khi bà Th chuyển nhượng cho bà Yến và người nữa thì cũng dùng thước dây đo theo như ranh và cột mốc trước đây bà Th và ông T đã xác định và bà Th có giao đất cho họ và có cắm cột mốc gỗ (bút lục 264). Người làm chứng ông Nguyễn Minh Th cũng xác định ông Th nhận chuyển nhượng 05m ngang nằm trong thửa đất của ông Sùng là ba của ông T, khi nhận chuyển nhượng thì các bên có tiến hành

đo đạc, bàn giao đất, thửa đất của ông giáp với thửa đất của bà Th và bà Th đã xây dựng nhà cửa ổn định nên các bên tiến hành đo đạc 05m tính từ nhà của bà Th (bút lục 269). Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Thị Th cũng xác định khi ba mẹ bà (ba mẹ ông T) cho bà và ông T đất là cho mét ngang chứ không phải mét xéo theo đường, khi ông Th nhận chuyển nhượng 05m ngang và ông Th tiến hành xây nhà, sử dụng đất theo đúng như ranh giới đất ba mẹ cho bà Th và bà Th nên bà Th không có ý kiến gì (bút lục 257). Như vậy, cho thấy khi ông Th chuyển nhượng đất cho bà Th và sau đó bà Th chuyển nhượng cho những người khác thì đều tiến hành đo đạc, bàn giao đất, bà Th, ông Th sử dụng đất ổn định, thống nhất theo như ranh hiện trạng. Do đó, Bà Th, ông Th (nay là anh Th, chị N), bà X sử dụng ranh giới theo hiện trạng như các bên giao, nhận đất và theo như ranh giới hiện trạng sử dụng hiện nay.

Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông T, bà L về việc buộc bà X trả lại phần diện tích đất 8,42m ngang mặt tiền đường nhựa số 3, có diện tích 149m² đã lấn chiếm là có căn cứ.

[3] Xét yêu cầu phản tố của bị đơn: Bị đơn yêu cầu Tòa án công nhận phần diện tích 75,3m² nằm trong diện tích 766,6m² thuộc thửa đất số 96, tờ bản đồ số 71, tọa lạc khu phố 2, thị trấn C, huyện C, tỉnh Bình Phước, đất được UBND huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 632025, sổ vào sổ H-01830 cấp cho hộ ông Đỗ Văn T và bà Trần Phương L là thuộc quyền quản lý, sử dụng của bà Nguyễn Thị X. Như phân tích Hội đồng xét xử có cơ sở xác định ranh giới đất của hộ ông T, bà L và bà X được xác định là tường rào, các bên đã sử dụng ổn định từ năm 2015 nên lấy hàng rào và diện tích đất thực tế sử dụng làm cơ sở cho việc sử dụng đất. Phần đất 75,3m² nằm trong diện tích 766,6m² thuộc thửa đất số 96, tờ bản đồ số 71, tọa lạc khu phố 2, thị trấn C, huyện C, tỉnh Bình Phước, đất được UBND huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 632025, sổ vào sổ H-01830 cấp cho hộ ông Đỗ Văn T và bà Trần Phương L nhưng hiện nay bà X đang sử dụng theo như ranh giới hiện trạng. Vì vậy, cần chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, công nhận phần diện tích 75,3m² nằm trong diện tích 766,6m² thuộc thửa đất số 96, tờ bản đồ số 71, tọa lạc khu phố 2, thị trấn C, huyện C, tỉnh Bình Phước, đất được UBND huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 632025, sổ vào sổ H-01830 cấp cho hộ ông Đỗ Văn T và bà Trần Phương L là thuộc quyền quản lý, sử dụng của bà Nguyễn Thị X.

Từ những phân tích trên, xét thấy việc kháng cáo của nguyên đơn là không có căn cứ nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận, giữ nguyên quyết định của Bản án sơ thẩm.

[4] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của nguyên đơn không được chấp nhận nên phải chịu theo quy định.

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

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

Vì các lẽ nêu trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Đỗ Văn T, bà Trần Phương L.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2023/DS-ST ngày 23 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã C, tỉnh Bình Phước.

Căn cứ các Điều 149, 158, 161, 163, 166, 189, 175, 176, 429, 688 Bộ luật dân sự năm 2015; các Điều 98, 100, 101, 106 Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết 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:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đỗ Văn T, bà Trần Phương L về việc buộc bà X phải tháo dỡ tường rào và tài sản gắn liền với đất mà bà X đã tạo dựng trên phần đất bà X đã lấn chiếm và trả lại cho ông T, bà L phần đất bà X đã lấn chiếm là 8,42m ngang mặt tiền đường nhựa số 3, có diện tích 149m² (thể hiện tại sơ đồ đo đạc ngày 03/3/2021 của Văn phòng đăng ký đất đai huyện C) và yêu cầu Tòa án kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện C (nay là thị xã C), tỉnh Bình Phước thu hồi 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để cấp lại đúng với thực tế là: Quyền sử dụng đất số AO 632025, Thửa đất số 96, tờ bản đồ số 71, diện tích 766,6m², tọa lạc tại khu phố 2, thị trấn C, huyện C, tỉnh Bình Phước, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H-01830 ngày 15/01/2009, cấp cho hộ ông Đỗ Văn T và bà Trần Phương L và Quyền sử dụng đất số CA 614468, thửa đất có diện tích 637,9m², thửa đất số 98, tờ bản đồ số 71; tọa lạc tại khu phố 2, thị trấn C, huyện C, tỉnh Bình Phước, sổ vào sổ CH-05535 ngày 10/7/2015 cấp cho bà Nguyễn Thị X.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị X: Công nhận phần diện tích 75,3m² nằm trong diện tích 766,6m² thuộc thửa đất số 96, tờ bản đồ số 71, tọa lạc tại khu phố 2, thị trấn C, huyện C, (nay là phường N, thị xã C), tỉnh Bình Phước, đất được UBND huyện C (nay là thị xã C) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 632025, sổ vào sổ H-01830 cấp cho hộ ông Đỗ Văn T và bà Trần Phương L là thuộc quyền quản lý, sử dụng của bà Nguyễn Thị X.

Kiến nghị UBND thị xã C điều chỉnh lại diện tích đất 75,3m² từ thửa đất số 96, tờ bản đồ số 71, tọa lạc khu phố 2, thị trấn C, huyện C, (nay là phường N, thị xã C) tỉnh Bình Phước, đất được UBND huyện C (nay là thị xã C) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 632025, sổ vào sổ H-01830 cấp cho hộ ông Đỗ Văn T và bà Trần Phương L sang thửa đất số 98, tờ bản đồ số 71; tọa lạc tại khu phố 2, thị trấn C, huyện C, tỉnh Bình Phước, sổ vào sổ CH-05535 ngày 10/7/2015 cấp cho bà Nguyễn Thị X. Theo sơ đồ đo đạc ngày 04/3/2021 của chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C (nay là thị xã C), tỉnh Bình Phước (có sơ đồ kèm theo).

Hộ ông Đỗ Văn T, bà Trần Phương L và bà Nguyễn Thị X có trách nhiệm liên hệ đến cơ quan có thẩm quyền để đăng ký điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo trình tự thủ tục quy định của Luật đất đai: Điều chỉnh lại diện tích đất 75,3m² từ thửa đất số 96, tờ bản đồ số 71, tọa lạc tại khu phố 2, thị trấn C, huyện C, (nay là phường N,

thị xã C) tỉnh Bình Phước, đất được UBND huyện C(nay là thị xã C) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 632025, sổ vào sổ H-01830 cấp cho hộ ông Đỗ Văn T và bà Trần Phương L sang thửa đất số 98, tờ bản đồ số 71; tọa lạc tại khu phố 2, thị trấn C, huyện C, tỉnh Bình Phước, sổ vào sổ CH-05535 ngày 10/7/2015 cấp cho bà Nguyễn Thị X. Theo sơ đồ đo đạc ngày 04/3/2021 của chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C (nay là thị xã C), tỉnh Bình Phước (có sơ đồ kèm theo).

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Đỗ Văn T, bà Trần Phương L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 600.000đ được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự ông T, bà L đã nộp tại biên lai thu tạm ứng án phí số 0089 ngày 03/8/2020 và biên lai số 0011912 ngày 15/8/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện C(nay là thị xã C). Bà Nguyễn Thị X không phải chịu án phí, bà X được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0011918 ngày 26/8/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C (nay là thị xã C).

Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Đỗ Văn T, bà Trần Phương L phải chịu 300.000 đồng, được trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0012237 ngày 28/3/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự thị xã C, tỉnh Bình Phước.

Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật 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, VKSND thị xã C;
- Chi cục THADS thị xã C;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA, Tổ HCTP, Tòa DS.

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

Lê Viết Phong