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

Bản án số: 29/2024/DS-PT
Ngày: 02-02-2024

V/v "Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH PHƯỚC

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

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

Các Thẩm phán: Ông Lê Quang Ninh

Ông Trần Văn Nhum

Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Đăng Dung – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tham gia phiên tòa: Bà Đào Thị Tân – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 29 tháng 01 và 02 tháng 02 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 279/2023/TLPT-DS ngày 01 tháng 12 năm 2023 về việc: *"Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"*. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 53/2023/DS-ST ngày 28/8/2023 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Bình Phước bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 05/2023/QĐPT-DS ngày 03 tháng 01 năm 2024, giữa các đương sự:

***Nguyên đơn:** Ông Lương Văn H, sinh năm 1968; Địa chỉ: Tổ 36B, ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước. (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Tạ Duy V, sinh năm 1985; Tổ 30, khu phố T, thị trấn T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước. (có mặt)

***Bị đơn:** Ông Lê Văn Th, sinh năm 1970 (có mặt); bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1977 (vắng mặt); Cùng địa chỉ: Tổ 36B, ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà Trịnh Thị T, sinh năm 1969; Địa chỉ: Tổ 36B, ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước. (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của bà T: Ông Tạ Duy V, sinh năm 1985; Tổ 30, khu phố T, thị trấn T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước. (có mặt)

- Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước; Địa chỉ: Quốc lộ 14, phường Tân Bình, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Lương Ngọc D– Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ, tỉnh Bình Phước. (có đơn xin xét xử vắng mặt)

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

Đại diện theo ủy quyền: Ông Ngô Quang T – Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Đ, tỉnh Bình Phước. (có đơn xin xét xử vắng mặt)

- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hàm Nghi; (vắng mặt)

Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Lương Văn H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trịnh Thị T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

-Theo đơn khởi kiện đề ngày 27 tháng 12 năm 2019, các văn bản trong hồ sơ vụ án, nguyên đơn là ông Lương Văn H trình bày:

Năm 2010, vợ chồng ông Lương Văn H, bà Trịnh Thị T có nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị B 02 mảnh đất liền kề nhau có diện tích 485m^2 thuộc thửa đất số 09, tờ bản đồ số 08 (Đất ở nông thôn 250 m^2 + 235 m^2 đất trồng cây lâu năm) và diện tích 430 m^2 thuộc thửa số 102, tờ bản đồ số 8 (Đất ở nông thôn 50 m^2 + 3805 m^2 đất trồng cây lâu năm). Đến năm 2014, gia đình ông H, bà T có nhu cầu nhập thửa kèm theo đổi sổ Hồng đúng theo quy định của pháp luật. Gia đình ông Lương Văn H đã làm theo hướng dẫn của cơ quan có thẩm quyền để được cấp sổ mới và rất yên tâm vì đã nhận được sổ Hồng theo đúng quy định.

Ngày 31 tháng 10 năm 2017, ông Lê Văn Th, bà Nguyễn Thị M làm đơn tranh chấp với nội dung là gia đình ông H, bà T đã xây lấn chiếm sang đất ông Th, bà M. Sau khi có đơn tranh chấp của ông Th, bà M, gia đình ông H mới biết là mình đã bị xâm hại quyền lợi chính đáng đối với phần diện tích đất của gia đình mình từ nhiều năm nay mà không hề biết. Từ thời gian xảy ra tranh chấp, gia đình ông Lương Văn H không thực hiện được việc vay vốn, thế chấp, chuyển nhượng cũng như xây dựng trên phần diện tích đất hợp pháp của mình.

Sau khi được Ủy ban nhân dân xã T xem xét, giải quyết, nội dung giải quyết tại xã T chưa thỏa đáng, chưa đảm bảo quyền lợi, nên ông H khởi kiện đến Tòa án nhân dân huyện Đ và yêu cầu:

1. Buộc ông Lê Văn Th, bà Nguyễn Thị M có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Lương Văn H phần diện tích đất mà ông Th, bà M đã lấn chiếm là 65.7 m^2, vị trí đất được xác định: phía đông, nam giáp đất ông Lê Văn Th, phía tây giáp đất bà Bùi Thị Quếch, phía bắc giáp đường, địa chỉ phần đất tranh chấp: ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước;

2. Hủy Giấy chứng nhận cấp đổi với thửa số 69, cấp GCN số 61 1233, ký ngày 11/9/2014 đối với phần diện tích 949.3m^2 và Giấy chứng nhận cấp đổi với thửa số 70, cấp GCN số 2417, ký ngày 22/12/2006 đối với phần diện tích 767.2m^2;

3. Cấp lại quyền sử dụng đất cho ông Lương Văn H theo đúng diện tích thực tế là 915m^2;

4.Yêu cầu ông Lê Văn Th bồi thường thiệt hại về vật chất, tinh thần do hành vi cố tình lấn chiếm đất, cản trở việc xây dựng công trình kiến trúc.

Tại phiên tòa cấp sơ thẩm, ông Lương Văn H thay đổi yêu cầu khởi kiện cụ thể sau:

1. Buộc ông Lê Văn Th, bà Nguyễn Thị M có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Lương Văn H phần diện tích đất mà ông Th, bà M đã lấn chiếm là 51,3 m^2, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước, vị trí đất được xác định: phía đông và phía nam giáp đất ông Lê Văn Th, phía tây giáp đất ông H, bà T, phía bắc giáp đường;

2. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV 131874, Số vào sổ cấp giấy (CH) 01233/xã T do Ủy ban nhân dân huyện Đ ký cấp cho hộ ông Lương Văn H ngày 11 tháng 9 năm 2014 đối với phần diện tích đất 849,3m^2, thuộc thửa số 27, tờ bản đồ số 53, xã T;

3. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE 239125, Số vào sổ cấp GCN: 02417/T do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước ký cấp cho ông Lê Văn Th ngày 22 tháng 12 năm 2016 đối với phần diện tích đất 767.2m^2 tại thửa số 33, tờ bản đồ số 53, xã T;

4. Cấp lại quyền sử dụng đất cho ông Lương Văn H, bà Trịnh Thị T theo đúng diện tích đất mà ông H, bà T đã nhận chuyển nhượng từ bà Nguyễn Thị B là 915m^2;

5. Đối với yêu cầu buộc ông Lê Văn Th bồi thường thiệt hại vật chất, tinh thần do hành vi cố tình lấn chiếm đất, cản trở việc xây dựng công trình kiến trúc. Tại phiên tòa, ông Lương Văn H không yêu cầu xem xét, giải quyết trong vụ án.

Ngoài ra, không có yêu cầu nào khác.

-Tại đơn yêu cầu phản tố đề ngày 11 tháng 5 năm 2020, các văn bản trong hồ sơ vụ án, các đồng bị đơn là ông Lê Văn Th,bà Nguyễn Thị M trình bày:

Năm 2010, ông Nguyễn Tuấn M có nhận chuyển nhượng từ ông Hoàng Văn T 01 thửa đất có diện tích chiều ngang mặt đường hiện nay là 14 mét dài khoảng 60 mét (Chiều ngang phía sau dài khoảng 60 mét), đất tọa lạc tại tổ 36 B, ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước, khi chuyển nhượng thì trên đất đã có 01 căn nhà cấp 4.

Năm 2016, ông Nguyễn Tuấn M chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông Lê Văn Th, bà Nguyễn Thị M toàn bộ phần diện tích đất nêu trên. Khi đó các bên thống nhất là ông Hoàng Văn T làm giấy chuyển nhượng trực tiếp với vợ chồng ông Lê Văn Th, bà Nguyễn Thị M.

Ngày 22 tháng 12 năm 2016, vợ chồng ông Lê Văn Th, bà Nguyễn Thị M được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất này. Cụ thể cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 239125, số vào sổ 02417/T, vị trí được xác định tại thửa số 33, tờ bản đố số 53, diện tích đất được cấp là 767,2m^2 (Có cạnh giáp đường nhựa dài 12.54 mét; cạnh phía sau là 16,4 mét).

Giáp đất vợ, chồng ông Lê Văn Th, bà Nguyễn Thị M là đất của vợ chồng ông Lương Văn H, bà Trịnh Thị T. Đất của ông H, bà T được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 131874, số vào sổ cấp giấy 01233/xã T. Đất có số thửa 27, tở bản đồ số 53. Diện tích 849.3m^2 (Có cạnh giáp đường nhựa dài 21,2 mét, cạnh phía sau là 19,14 mét)

Nguồn gốc đất của ông H là nhận chuyển nhượng lại từ bà Nguyễn Thị B, trước đó bà Nguyễn Thị B nhận chuyển nhượng lại từ bà Trần Thị Thanh S, bà Trần Thị Thanh S nhận chuyển nhượng lại từ ông Hoàng Văn T (Bà S nhận chuyển nhượng lại từ ông Hoàng Văn T làm 02 lần, mỗi lần là 10 mét mặt đường, tổng 02 lần nhận chuyển nhượng là 20 mét mặt đường). Khi bà S nhận chuyển nhượng từ ông Tư thì đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Giữa đất ông Th, bà M đang sử dụng hiện nay với đất ông H, bà T là hàng rào gạch xây, hàng rào này do bà S xây lấn qua đất của ông Tư là 1,3 mét so với ranh giới chuyển nhượng giữa ông Tư, bà S (Xây trước khi ông Tư viết giấy chuyển nhượng cho ông Mậu và vợ chồng ông Th, bà M). Bà S xây tường rào khi ông Hoàng Văn T đi làm ăn xa, khi về phát hiện nhưng nể tình bà S là em dâu nên ông Tư không yêu cầu bà S tháo gở hàng rào. Tại biên bản hòa giải ở xã T, ông Hoàng Văn T cũng xác định là chỉ chuyển nhượng cho bà S 20 mét mặt đường, việc bà S chuyển nhượng cho bà Bông 21,3 mét, bà Bông chuyển nhượng cho ông H 21,3 mét thì năm 2014, ông H đo từ hàng rào xây không đúng ranh giới chuyển nhượng vào nên thừa ra 1.3 mét. Như vậy, hàng rào bà S xây là lấn sang phần diện tích đất của ông Hoàng Văn T (Đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông Th, bà M như đã trình bày ở trên) là 1,3 mét. Chiều ngang mặt đường nhựa đất của ông Th, bà M theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 12,54 mét, còn thiếu 1,46 mét so với lúc nhận chuyển nhượng từ ông Mậu.

Ông Lê Văn Th, bà Nguyễn Thị M phản tố và có yêu cầu: Buộc ông Lương Văn H, bà Trịnh Thị T phải có nghĩa vụ tháo gở hàng rào đã xây dựng, khôi phục hiện trạng ban đầu, hoàn trả cho vợ chồng ông Lê Văn Th, bà Nguyễn Thị M phần diện tích đất mà ông H, bà T đã lấn chiếm của ông Th, bà M là 51,3m^2, tọa lạc tại tổ 36B, ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước (Theo sơ đồ đo đạt của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ).

-Tại bản tự khai đề ngày 12 tháng 5 năm 2020, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trịnh Thị T trình bày:

Năm 2010, gia đình bà T có nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị B 02 mảnh đất liền kề nhau có diện tích 485m^2, thuộc thửa đất số 09, tờ bản đồ số 08 (Đất ở nông thôn 250 m^2 + 235 m^2 đất trồng cây lâu năm) và diện tích 430 m^2 , thuộc thửa số 102, tờ bản đồ số 8 (Đất ở nông thôn 50 m^2 + 3805 m^2 đất trồng cây lâu năm). Đến năm 2014, gia đình có nhu cầu nhập thửa kèm theo đổi sổ Hồng và đã làm theo hướng dân của cơ quan có thẩm quyền để được cấp sổ mới, đã nhận được sổ Hồng theo đúng quy định.

Ngày 31 tháng 10 năm 2017, ông Lê Văn Th, bà Nguyễn Thị M làm đơn tranh chấp với thửa đất của gia đình bà T đã hợp pháp xây dựng ranh, biên từ nhiều năm nay, nội dung là ông Th, bà M cho rằng gia đình bà T đã xây lấn chiếm sang đất ông Th. Sau khi có đơn tranh chấp của ông Th, gia đình bà T mới biết là đã bị xâm hại đến quyền lợi chính đáng của mình từ nhiều năm nay mà không hề biết. Từ thời gian xảy ra tranh chấp, gia đình bà T không thực hiện được việc vay vốn, thế chấp, chuyển nhượng cũng như xây dựng nhà cửa, công trình kiến trúc trên phần diện tích đất hợp pháp của mình.

Sau khi được Ủy ban nhân dân xã T xem xét, giải quyết, nội dụng giải quyết tại xã chưa thỏa đáng, chưa đảm bảo quyền lợi. Gia đình bà T (Do ông H chồng bà T thực hiện quyền khởi kiện) đã khởi kiện đến Tòa án.

- Tại Công văn số 2484/STNMT-VPĐKĐĐ ngày 13 tháng 9 năm 2021, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước trình bày:

1. Đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ cấp Giấy chứng nhận H 2741/QSDĐ 3036/QD-UBND do Ủy ban nhân dân huyện Đ ký cấp ngày

22/12/2006, mang tên hộ bà Nguyễn Thị B; Giấy chứng nhận nhận quyền sử dụng đất số H 2740/QSDĐ 3037/QD-UBND do Ủy ban nhân dân huyện Đ ký cấp ngày 22/12/2006, mang tên hộ bà Nguyễn Thị B; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 01233/xã T do Ủy ban nhân dân huyện Đ ký cấp ngày 11/9/2014, mang tên hộ ông Lương Văn H, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước không có ý kiến.

2. Đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CR 566869, vào sổ cấp Giấy chứng nhận (CS) 04005/T do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước ký cấp ngày 14/10/2019, mang tên hộ ông Lương Văn H và bà Trịnh Thị T. Việc cấp Giấy chứng nhận (CS) 04005/T đã thực hiện đúng quy định (trình tự thực hiện, thành phần hồ sơ …) tại tiểu mục Mã hồ sơ B-BTM-265083-TT quy định về "Cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liến với đất" Ban hành kèm theo Quyết định 1618/QĐ-UBND ngày 02/8/2019 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Phước.

Đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CE 239125, vào sổ cấp Giấy chứng nhận 02417/xã T do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước ký cấp ngày 22/12/2016, mang tên ông Lê Văn Th. Việc cấp Giấy chứng nhận 02417/xã T đã thực hiện đúng quy định (trình tự thực hiện, thành phần hồ sơ …) tại Mã hồ sơ BT-BPC-282904 -TT quy định về "Đăng ký biến động quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liến với đất trong các trường hợp chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liến với đất, chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của vợ hoặc chồng thành của chung của vợ chồng" Ban hành kèm theo Quyết định 3141/QĐ-UBND ngày 05/12/2016 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Phước. Vì vậy, yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Đối với nội dung ông Lương Văn H cho rằng phần diện tích đất của ông Lương Văn H và bà Trịnh Thị T được cấp quyền sử dụng đất bị thiếu là do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước lấy phần diện tích đất này cấp cho ông Lê Văn Th vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số có số vào sổ cấp GCN 02417/T là không có cơ sở vì tổng diện tích 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02417/T và số 02416/T được tách ra giảm 418,2m^2 so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00357 QSDĐ/531/QĐ-BU (cấp theo số liệu đo đạt chính quy năm 2009).

Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu của ông Lương Văn H, bà Trịnh Thị T về việc yêu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE 239125, Số vào sổ cấp GCN: 02417/T do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước ký cấp cho ông Lê Văn Th ngày 22 tháng 12 năm 2016 đối với phần diện tích đất 767.2m^2 tại thửa số 33, tờ bản đồ số 53, xã T.

Các phần khác, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước không có ý kiến.

-Tại Công văn số 490 /TNMT ngày 13 tháng 4 năm 2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Bình Phước trình bày:

Về nội dung vụ án, Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Bình Phước không có ý kiến hay yêu cầu gì, đề nghị Tòa án căn cứ vào các tình tiết có trong hồ sơ vụ án để giải quyết theo quy định của pháp luật.

-Tại Giấy xác nhận số 712/TB.BIDV.HNG ngày 21 tháng 8 năm 2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam – Chi nhánh Hàm Nghi trình bày:

Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam – Chi nhánh Hàm Nghi xác nhận rằng tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 33, tờ bản đồ số 53, tọa lạc tại xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE 239125, số vào sổ cấp GCN: 02417/T do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 22/12/2016 đang được thế chấp tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam – Chi nhánh Hàm Nghi theo Hợp đồng thế chấp số 043/2019/12102916/HĐTC ký ngày 10/4/2019 giữa bên bảo đảm là ông (bà) Lê Văn Th, Nguyễn Thị M và Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam – Chi nhánh Hàm Nghi. Cụ thể như sau:

STT	Tên tài sản	Chủ sở hữu	Giấy tờ chứng nhận sở hữu của tài sản
1	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 33, tờ bản đồ số 53, tọa lạc tại xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước	Ông Lê Văn Th, bà Nguyễn Thị M	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE 239125, số vào sổ cấp GCN: 02417/T do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 22/12/2016

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 53/2023/DS-ST ngày 28/8/2023 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Bình Phước tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu của ông Lương Văn H và bà Trịnh Thị T về việc:

1.1. Yêu cầu buộc ông Lê Văn Th, bà Nguyễn Thị M có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Lương Văn H phần diện tích đất mà ông Th, bà M đã lấn chiếm là 51,3 m^2, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước, vị trí đất được xác định: Phía đông giáp đất ông Lê Văn Th dài 44.41 mét, phía tấy giáp đất ông Lương Văn H dài 43.98 mét, phía nam giáp đất ông Lê Văn Th dài 2.36 mét, phía bắc giáp đường (ký hiệu là thửa số 82).

1.2.Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số số BV 131874, Số vào sổ cấp giấy (CH) 01233/xã T do Ủy ban nhân dân huyện Đ ký cấp cho hộ ông Lương Văn H ngày 11 tháng 9 năm 2014 đối với phần diện tích đất 849,3m^2, thuộc thửa số 27, tờ bản đồ số 53, xã T.

1.3. Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số số CE 239125, Số vào sổ cấp GCN: 02417/T do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước ký cấp cho ông Lê Văn Th ngày 22 tháng 12 năm 2016 đối với phần diện tích đất 767.2m^2 tại thửa số 33, tờ bản đồ số 53, xã T.

1.4. Yêu cầu cấp lại quyền sử dụng đất cho ông Lương Văn H, bà Trịnh Thị T theo đúng diện tích đất mà ông H, bà T đã nhận chuyển nhượng từ bà Nguyễn Thị B là 915m^2

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Lê Văn Th, bà Nguyễn Thị M.

Buộc ông Lương Văn H, bà Trịnh Thị T phải có nghĩa vụ tháo gỡ, di dời toàn bộ công trình kiến trúc (Tường xây, trụ sắt, lợp tôn bán mái, phần nền đổ toàn bộ bê tông tên diện tích 51,3 m^2), khôi phục lại hiện trạng ban đầu để hoàn trả cho ông Lê VănTh, bà Nguyễn Thị M phần diện tích đất 51,3 m^2, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước, vị trí đất được xác định: Phía đông giáp đất ông Lê Văn Th dài 44.41 mét, phía tấy giáp đất ông Lương Văn H dài 43.98 mét, phía nam giáp đất ông Lê Văn Th dài 2.36 mét, phía bắc giáp đường (ký hiệu là thửa số 82, theo sơ đồ đo đạt chỉnh lý thửa đất bản đồ địa chính số 07 do Chi nhành Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ lập ngày 16 tháng 11 năm 2020).

3. Tách yêu cầu của ông Lương Văn Huấn về việc yêu cầu ông Lê Văn Th bồi thường thiệt hại về vật chất, tinh thần do hành vi cố tình lấn chiếm đất, cản trở việc xây dựng công trình kiến trúc ra khỏi vụ án, sau này, có đơn yêu cầu sẽ được xem xét, giải quyết bằng một vụ kiện khác.

4. Chấp nhận yêu cầu của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước về việc không đồng ý hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE 239125, Số vào sổ cấp GCN: 02417/T do Sở Tài nguyên và Mội trường tỉnh Bình Phước ký cấp cho ông Lê Văn Th ngày 22 tháng 12 năm 2016 đối với phần diện tích đất 767.2m^2 tại thửa số 33, tờ bản đồ số 53, xã T.

5. Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam – Chi nhánh Hàm Nghi; Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Bình Phước không có yêu cầu nên không xem xét, giải quyết

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

Ngày 07/9/2023 nguyên đơn ông Lương Văn H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trịnh Thị T có đơn kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 53/2023/DS-ST ngày 28/8/2023 của Tòa án nhân dân huyện Đ theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và bác toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

*Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo;

- Bị đơn giữ nguyên yêu cầu phản tố.

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

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

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

Về nội dung: Đề nghị HĐXX căn cứ khoản 1, khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năn 2015. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Lương Văn H và

người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trịnh Thị T. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 53/2023/DS-ST ngày 28/8/2023 của Tòa án nhân dân huyện Đ và điều chỉnh về cách tuyên: Không tuyên chấp nhận yêu cầu của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước về việc không đồng ý hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE 239125, Số vào sổ cấp GCN: 02417/T do Sở Tài nguyên và Mội trường tỉnh Bình Phước ký cấp cho ông Lê Văn Th ngày 22 tháng 12 năm 2016 đối với phần diện tích đất 767.2m^2 tại thửa số 33, tờ bản đồ số 53, xã T.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Đơn kháng cáo của nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan làm trong thời hạn luật định, có hình thức, nội dung phù hợp với quy định tại các Điều 271, 272 và 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn ông Lương Văn H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trịnh Thị T, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Ông H yêu cầu buộc ông Lê Văn Th, bà Nguyễn Thị M có nghĩa vụ trả cho ông H phần diện tích đất mà ông Th, bà M đã lấn chiếm là 51,3 m^2, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước, vị trí đất được xác định: phía đông và phía nam giáp đất ông Th, phía tây giáp đất ông H, bà T, phía bắc giáp đường.

Xét về nguồn gốc đất của ông H, bà T thấy rằng:

Thửa đất diện tích 849,3m^2, thuộc thửa số 27, tờ bản đồ số 53, địa chỉ thửa đất xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CR 566869, số vào sổ cấp GCN (CS) 04005/T ngày 14 tháng 10 năm 2019 cho ông Lương Văn H cùng vợ là Trịnh Thị T có nguồn gốc gộp từ 02 thửa đất:

-Thửa đất thứ nhất có diện tích 485m^2 do Ủy ban nhân dân huyện Đ ký cấp quyền sử dụng đất cho ông Lê Công Thứ số 00372/QSDĐ ngày 02 tháng 12 năm 1998, ông Lê Công Thứ chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị B vào ngày 18 tháng 11 năm 2006;

-Thửa đất thứ hai có diện tích 430m^2 do Ủy ban nhân dân huyện Đ ký cấp quyền sử dụng đất cho bà Trần Thị Thanh S số 2348/QSDĐ ngày 25 tháng 5 năm 2005, bà Trần Thị Thanh S chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị B vào ngày 18 tháng 11 năm 2006.

Đến năm 2010, bà Bông chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất này cho ông H, bà T. Tại thời điểm ông H, bà T nhận chuyển nhượng từ bà Bông thì tổng diện tích đất của 02 thửa là 915m^2.

Tuy nhiên, tại biên bản V/v kiểm tra xác minh hiện trạng sử dụng đất của hộ ông H theo bản đồ chính quy đo năm 2009, lập ngày 10 tháng 4 năm 2014, tại mục 2 xác định: *"Năm 2009, xã T đã được đo vẽ chính qui thửa đất của hộ ông Lương Văn H nay thuộc thửa số 27 tờ bản đồ số 53 có diện tích 849.3m^2 (trong đó có 300m^2 đất*

thổ cư và 549.3m^2 đất nông nghiệp, cây lâu năm). Giảm so với giấy chứng nhận QSDĐ là 65.7m^2 do thay đổi phương pháp đo vẽ và các hộ điều chỉnh lại ranh giới sử dụng đất. Qua kiểm tra thực địa và trên sơ đồ đo năm 2009 với giấy chứng nhận QSDĐ thì bản đồ đo chính quy năm 2009 là đúng với thực tế và hiện trạng sử dụng. Hiện nay, các hộ liền ranh, cùng khẳng định đất ranh của hộ ông Lương Văn H sử dụng là ổn định, rõ ràng, không tranh chấp, không lấn sang đất của những người liền kề ranh". Tại biên bản này, ông H đã ký tên với tư cách là chủ sử dụng đất, có những người liền kề ranh là bà Nguyễn Thị M, Nguyễn Tuấn M, Bùi Thị Quếch ký xác nhận.

Ngày 10 tháng 4 năm 2014, ông H có đơn đề nghị cấp lại, cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở gữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và được Ủy ban nhân dân xã T xác nhận ngày 28 tháng 6 năm 2014. Tại đơn đề nghị cấp lại, cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở gữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 10 tháng 4 năm 2014 (BL 134) xác định:

4. Thửa đất có thay đổi	
4.1 Thông tin thửa đất theo GCN đã cấp *-Thửa đất số 09, 102* *-Tờ bản đồ số 08* *-Diện tích 915m^2* *-Thổ cư 300m^2* *-Đất nông nghiệp 615m^2*	*4.2 Thông tin thửa đất mới thay đổi* *-Thửa đất số 27* *-Tờ bản đồ số 53* *-Diện tích 849.3m^2* *-Thổ cư 300m^2* *-Đất nông nghiệp 549.3m^2*

Căn cứ vào đơn đề nghị cấp lại, cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở gữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của ông H, các tài liệu kèm theo, Ủy ban nhân dân huyện Đ ký cấp Giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV 131874, Số vào sổ cấp giấy (CH) 01233/xã T ngày 11 tháng 9 năm 2014 cho hộ ông H đối với phần diện tích đất 849.3m^2 nói trên. Việc Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp Giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV 131874, Số vào sổ cấp giấy (CH) 01233/xã T cho hộ ông H đối với phần diện tích đất 849.3m^2, tại thửa số 27, tờ bản đồ số 53, xã T là đúng quy trình, phù hợp với quy định của pháp luật.

Đến năm 2019, các thành viên trong hộ gia đình ông H, bà T thỏa thuận chuyển quyền sử dụng đất của hộ gia đình sang cho ông H, bà T, thỏa thuận này được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ xác nhận trang 3 ngày 18 tháng 9 năm 2019 (Theo hồ sơ 159333 CQ 17852 – BL 124).

Ngày 19 tháng 9 năm 2019, ông H có đơn đề nghị cấp lại, cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở gữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (BL 120), trong đó xác định:

4.Thông tin thửa đất có thay đổi do đo đạt lại (kê khai theo bản đồ chính quy mới)			
Tờ bản đồ số	*Thửa đất số*	*Diện tích (m^2)*	*Nội dung thay đổi*
53	*27*	*849.3m^2*	

4.1. Thông tin theo GCG đã cấp *- Thửa đất số 27* *- Tờ bản đồ số 53* *- Diện tích 849.3m^2, trong đó:* *+ Đất ONT: 300m^2* *+ Đất CLN: 549.3m^2*	*4.2. Thông tin theo GCG đã cấp* *-- Thửa đất số 27* *- Tờ bản đồ số 53* *- Diện tích 849.3m^2, trong đó:* *+ Đất ONT: 300m^2* *+ Đất CLN: 549.3m^2*

Căn cứ vào đơn đề nghị cấp lại, cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở gữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của ông H, các tài liệu kèm theo, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước ký cấp Giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CR 566869, Số vào sổ cấp GCN: (CS) 04005/T ngày 14 tháng 10 năm 2019 cho ông H cùng vợ là bà T đối với phần diện tích đất 849.3m^2 nói trên.

Như vậy, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp Giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CR 566869, Số vào sổ cấp GCN: (CS) 04005/T ngày 14 tháng 10 năm 2019 cho ông H cùng vợ là bà T đối với phần diện tích đất 849.3m^2 tại thửa số 27, tờ bản đồ số 53, xã T là đúng quy trình, phù hợp với quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa, người đại diện của ông H cho rằng do nguyên đơn đang sử dụng thực tế 915m^2 nên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn công nhận diện tích này là của nguyên đơn. Tuy nhiên, Hội đồng xét xử thấy rằng: Nguyên đơn luôn khẳng định từ trước đến nay nguyên đơn sử dụng 915m^2 nhưng qua 02 lần cấp đổi vào năm 2014 và năm 2019, nguyên đơn lại không yêu cầu cấp theo đúng hiện trạng 915m^2 mà đều đề nghị cấp theo diện tích 849.3m^2 nên việc cơ quan nhà nước có thẩm quyền căn cứ vào đề nghị của nguyên đơn để cấp theo đúng yêu cầu của nguyên đơn ông H là phù hợp.

Mặc khác, tại biên bản ghi lời khai ngày 08 tháng 8 năm 2023, người làm chứng (Ông Hoàng Văn T) cũng xác định: Phần tường rào xây không nằm trong phần diện tích đất mà ông Tư chuyển nhượng cho ông Thứ, bà S, là những người chủ cũ chuyển nhượng lại phần đất trong đó có diện tích tranh chấp hiện nay cho nguyên đơn. Quá trình nhận chuyển nhượng và sử dụng đất, các bên không kiểm tra kỹ diện tích thực tế sử dụng đất so với diện tích đất được cấp giấy chứng nhận QSDĐ dẫn đến tranh chấp.

Như vậy, phần diện tích đất 51.3m^2 (Trong đó có 1.8m^2 thuộc HLBVĐB), vị trí đất được xác định: Phía đông giáp đất ông Th dài 44.41 mét, phía tây giáp đất ông H dài 43.98 mét, phía nam giáp đất ông Th dài 2.36 mét, phía bắc giáp đường (ký hiệu là thửa số 82), nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CE 239125, vào sổ cấp Giấy chứng nhận 02417/xã T do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước ký cấp ngày 22 tháng 12 năm 2016, mang tên ông Th. Việc hộ ông H giảm 65.7m^2 so với giấy chứng nhận QSDĐ như đã nhận định ở trên là do thay đổi phương pháp đo vẽ và các hộ điều chỉnh lại ranh giới sử dụng đất, không phải ông Th, bà M lấn chiếm.

Theo các sơ đồ đo đạt phần diện tích đất tranh chấp do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ thực hiện vào ngày 22 tháng 6 năm 2020 và ngày 16 tháng 11 năm 2020 (Ông H chỉ và nhận ranh) xác định: phần diện tích đất tranh chấp là 51.3m^2 (Trong đó có 1.8m^2 thuộc HLBVĐB), tọa lạc tại tổ 36 B, ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước; vị trí đất được xác định: Phía đông giáp đất ông Th dài 44.41 mét, phía tây giáp đất ông H dài 43.98 mét, phía nam giáp đất ông Th dài 2.36 mét, phía bắc giáp đường (ký hiệu là thửa số 82), phần diện tích đất này nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CE 239125, vào sổ cấp Giấy chứng nhận 02417/xã T do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước ký cấp ngày 22/12/2016, mang tên ông Th.

Qua xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 13 tháng 01 năm 2021, xác định trên phần diện tích đất 51.3m^2 đang có tranh chấp có các tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất gồm: 01 tường rào, cao 1,7 mét, dài 44,41 mét; hiện trạng: tường bị nghiên về phía đông, được gia cố bằng 05 cây cọc sắt cao 1.7 mét; phía nam có 01 bờ tường dài 2.36 mét, cao 1,7 mét. Ngày 23 tháng 8 năm 2023, Hội đồng xét xử tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ xác định trong thời gian diễn ra tranh chấp, ông H, bà T đã tự ý đầu tư xây dựng trên phần diện tích đất 51.3m^2 nói trên gồm: Xây tường, dựng trụ sắt, lợp tôn bán mái, phần nền đổ toàn bộ bê tông và đưa vào sử dụng để kinh doanh, mua bán mủ cao su.

Như vậy, đã có đủ cơ sở để khẳng định phần diện tích đất 51.3m^2 (Trong đó có 1.8m^2 thuộc HLBVĐB), tọa lạc tại tổ 36B, ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước, có vị trí được xác định như trên là phần diện tích đất thuộc quyền sử dụng của ông Lê Văn Th. Trên thực tế thì phần diện tích đất này đang do ông Lương Văn H, bà Trịnh Thị T quản lý, đầu tư xây dựng trái phép công trình kiến trúc trên đất để sử dụng. Vì vậy, ông Lương Văn H yêu cầu buộc ông Lê Văn Th, bà Nguyễn Thị M có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Lương Văn H phần diện tích đất này là không có căn cứ và không được chấp nhận. Ngược lại, buộc ông Lương Văn H, bà Trịnh Thị T phải có nghĩa vụ tháo dỡ, di dời các công trình, kiến trúc đã xây dựng trên đất, khôi phục lại hiện trạng ban đầu để hoàn trả phần diện tích đất 51.3m^2 cho ông Th, bà M là phù hợp.

[3] Đối với yêu cầu của ông H về việc yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV 131874, Số vào sổ cấp giấy (CH) 01233/xã T do Ủy ban nhân dân huyện Đ ký cấp cho hộ ông H ngày 11 tháng 9 năm 2014 đối với phần diện tích đất 849,3m^2, thuộc thửa số 27, tờ bản đồ số 53, xã T.

Như đã phân tích tại mục [2], việc cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H là trên cơ sở các thông tin mà ông H cung cấp về diện tích, số thửa, số tờ bản đồ... Do đó, việc Ủy ban nhân dân huyện Đ ký cấp cho hộ ông H ngày 11 tháng 9 năm 2014 đối với phần diện tích đất 849,3m^2, thuộc thửa số 27, tờ bản đồ số 53, xã T Tiến là đúng quy trình, phù hợp với quy định của pháp luật. Sau khi nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hộ ông H không có ý kiến gì. Đồng thời, năm 2019, các thành viên trong hộ gia đình ông H, bà T còn thỏa thuận chuyển quyền sử dụng đất của hộ gia đình sang cho ông H cùng vợ là bà T, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ xác nhận ngày 18 tháng 9 năm

2019 cũng trên cơ sở đề nghị về diện tích mà ông H kê khai và yêu cầu (Theo hồ sơ 159333 CQ 17852 – BL 124). Nên điều này càng minh chứng là ông H cùng các thành viên trong hộ gia đình biết và nhận thức rõ Ủy ban nhân dân huyện Đ ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV 131874, Số vào sổ cấp giấy (CH) 01233/xã T cho hộ ông H ngày 11 tháng 9 năm 2014 đối với phần diện tích đất 849,3m^2, thuộc thửa số 27, tờ bản đồ số 53, xã T Tiến là đúng quy trình, phù hợp với quy định của pháp luật. Vì vậy, yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV 131874, Số vào sổ cấp giấy (CH) 01233/xã T do Ủy ban nhân dân huyện Đ ký cấp cho hộ ông Lương Văn H ngày 11 tháng 9 năm 2014 đối với phần diện tích đất 849,3m^2, thuộc thửa số 27, tờ bản đồ số 53, xã T của ông H là không có căn cứ, không được chấp nhận.

[4] Đối với yêu cầu của ông H về việc yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE 239125, Số vào sổ cấp GCN: 02417/T do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước ký cấp cho ông Th ngày 22 tháng 12 năm 2016 đối với phần diện tích đất 767.2m^2 tại thửa số 33, tờ bản đồ số 53, xã T.

Xét thấy, phần diện tích đất 767.2m^2, tại thửa số 33, tờ bản đồ số 53, xã T mà ông Th được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE 239125, Số vào sổ cấp GCN: 02417/T ký ngày 22 tháng 12 năm 2016 có nguồn gốc là nhận chuyển nhượng lại từ vợ chồng ông Hoàng Văn T, bà Lê Thị Chiều.

Năm 205, ông Tư, bà Chiều, được Ủy ban nhân dân huyện Đ ký cấp Giấy chứng nhận quyến sử dụng đất số M 637633, số vào sổ cấp giấy: 00357/QSDĐ/531/QĐ-UB, diện tích đất được cấp quyền sử dụng ban đầu là 1.925m^2 ' vị trí xác định tại thửa số 11, tờ bản đồ số 8, xã Tân Hòa. Ngày 23 tháng 5 năm 2005, ông Tư, bà Chiều chuyển nhượng 430m^2, diện tích đất còn lại là 1.495m^2, được cấp nhật trang 4 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ (BL 90).

Ngày 25 tháng 10 năm 2016, ông Tư, bà Chiều chuyển nhượng phần diện tích đất này cho ông Th (BL 102 đến 106). Ông Th đề nghị cấp lại, cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở gữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, phần diện tích đất 1.495m^2, được tách làm 02 thửa có diện tích 767,2 m^2 và 309.6m^2.

Trước khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Th, ngày 17 tháng 8 năm 2016, ông Tư đã thực hiện việc kiểm tra xác minh hiện trạng sử dụng đất theo bản đồ chính quy đo năm 2009, tại mục 2 xác định: *"Năm 2009, xã T đã được đo vẽ chính quy thửa đất của hộ ông Hoàng Văn T nay thuộc thửa số 33 tờ bản đồ số 53 có diện tích 767.2m^2 (trong đó có 250m^2 đất thổ cư và 517.2m^2 đất cây lâu năm) và thửa số 36 tờ bản đồ số 53 có diện tích 309.6m^2 (trong đó có 100m^2 đất thổ cư và 209.6m^2 đất cây lâu năm). Diện tích giảm 418.2m^2 so với giấy chứng nhận QSDĐ. Nguyên nhân do thay đổi phương pháp đo đạt qua hai lần đo và thay đổi ranh giới. Qua kiểm tra thực địa và trên sơ đồ đo năm 2009 với giấy chứng nhận QSDĐ thì bản đồ đo chính quy năm 2009 là đúng với thực tế và hiện trạng sử dụng ..."*. Tại biên bản này, chính nguyên đơn ông H đã ký tên với tư cách là người giáp ranh.

Cùng năm 2016, ông Th được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp đổi mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của 02 phần diện tích đất nói trên, cụ thể:

1. Giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE 239125, Số vào sổ cấp GCN: 02417/T ký ngày 22 tháng 12 năm 2016 đối với phần diện tích đất 767.2m^2 tại thửa số 33, tờ bản đồ số 53, xã T.

2. Giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE 239126, Số vào sổ cấp GCN: 02416/T ký ngày 22 tháng 12 năm 2016 đối với phần diện tích đất 309.6m^2 tại thửa số 36, tờ bản đồ số 53, xã T.

Việc cấp đổi Giấy chứng nhận này của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước đã thực hiện đúng quy định về "Đăng ký biến động quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liến với đất trong các trường hợp chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liến với đất, chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liến với đất của vợ hoặc chồng thành của chung của vợ chồng" ban hành kèm theo Quyết định 3141/QĐ-UBND ngày 05/12/2016 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Phước.

Người được cấp quyền sử dụng đất là ông Th không có kiếu nại, cơ quan cấp quyền sử dụng đất là Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước không yêu cầu xem xét giải quyết. Việc cấp đổi Giấy chứng nhận này của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước không xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông H. Vì vậy, yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE 239125, Số vào sổ cấp GCN: 02417/T do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước ký cấp cho ông Th ngày 22 tháng 12 năm 2016 đối với phần diện tích đất 767.2m^2 tại thửa số 33, tờ bản đồ số 53, xã T của ông H là không có căn cứ và không được chấp nhận.

[5] Từ những phân tích trên xét thấy yêu cầu của ông H về việc yêu cầu cấp lại quyền sử dụng đất cho ông Lương Văn H, bà Trịnh Thị T theo đúng diện tích đất mà ông H, bà T đã nhận chuyển nhượng từ bà Nguyễn Thị B là 915m^2 là không có cơ sở chấp nhận.

[6] Đối với yêu cầu buộc ông Lê Văn Th bồi thường thiệt hại vật chất, tinh thần do hành vi cố tình lấn chiếm đất, cản trở việc xây dựng công trình kiến trúc.

Ông H không yêu cầu xem xét, giải quyết nên tách ra khỏi vụ án, sau này, có đơn yêu cầu sẽ được xem xét, giải quyết bằng một vụ kiện khác.

[7] Xét yêu cầu của bị đơn ông Th, bà M về việc yêu cầu buộc nguyên đơn ông H, bà T phải có nghĩa vụ tháo gở hàng rào đã xây dựng, khôi phục hiện trạng ban đầu, trả cho vợ chồng ông Th, bà M phần diện tích 51,3m^2, tọa lạc tại tổ 36B, ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước (Theo sơ đồ đo đạt của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ)

Như đã phân tích tại mục [2], phần diện tích đất tranh chấp là 51.3m^2 (Trong đó có 1.8m^2 thuộc HLBVĐB), tọa lạc tại tổ 36 B, ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình

Phước; nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Th. Việc ông H, bà T chiếm dụng, xây dựng công trình kiến trúc phục vụ mục đích kinh doanh là không có căn cứ. Vì vậy, cần buộc ông H, bà T tháo gở hàng rào, công trình kiến trúc đã xây dựng, khôi phục hiện trạng ban đầu, trả phần diện tích đất 51.3m^2 cho vợ chồng ông Th, bà M là phù hợp.

[8] Do đó Tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông H là hoàn toàn có cơ sở. Tại cấp phúc thẩm nguyên đơn ông Lương Văn H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trịnh Thị T kháng cáo nhưng không cung cấp thêm được tài liệu chứng cứ gì mới nên cần giữ nguyên Bản án sơ thẩm về nội dung này, đồng thời không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà T.

[9] Ngoài ra, trong vụ án này, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước không có yêu cầu độc lập mà chỉ nêu ý kiến "*không đồng ý hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE 239125, Số vào sổ cấp GCN: 02417/T do Sở Tài nguyên và Mội trường tỉnh Bình Phước ký cấp cho ông Lê Văn Th ngày 22 tháng 12 năm 2016 đối với phần diện tích đất 767.2m^2 tại thửa số 33, tờ bản đồ số 53, xã T*" nhưng phần nhận định và quyết định của bản án lại tuyên chấp nhận yêu cầu của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước là chưa phù hợp. Xét thấy sai sót này của cấp sơ thẩm cần nêu ra để rút kinh nghiệm mà không cần phải hủy Bản án sơ thẩm. Do đó cần điều chỉnh cách tuyên, không tuyên nội dung này trong bản án.

[10] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên phải chịu án phí theo quy định.

[11] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không được chấp nhận nên phải chịu án phí theo quy định.

[12] Về chi phí tố tụng: Các bên không có yêu cầu nên không xem xét, giải quyết.

[13] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tại phiên tòa là có căn cứ, phù hợp với nhận định của HĐXX nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

- Căn cứ khoản 1, khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Lương Văn H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và Trịnh Thị T;

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 53/2023/DS-ST ngày 28/8/2023 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Bình Phước.

- Căn cứ khoản 3 Điều 24, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 68, Điều 238, Điều 227 và Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết số

326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

- Căn cứ vào các Điều 3, 95, 97, 98, 99, 100, 166 và 203 của Luật Đất đai 2013;

- Căn cứ vào các Điều 30, 115 của Luật Tố tụng hành chính;

1.Không chấp nhận yêu cầu của ông Lương Văn H và bà Trịnh Thị T về việc:

1.1. Yêu cầu buộc ông Lê Văn Th, bà Nguyễn Thị M có nghĩa vụ trả cho ông Lương Văn H phần diện tích đất mà ông Th, bà M đã lấn chiếm là 51,3 m^2, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước, vị trí đất được xác định: Phía đông giáp đất ông Lê Văn Th dài 44.41 mét, phía tấy giáp đất ông Lương Văn H dài 43.98 mét, phía nam giáp đất ông Lê Văn Th dài 2.36 mét, phía bắc giáp đường (ký hiệu là thửa số 82).

1.2.Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số số BV 131874, Số vào sổ cấp giấy (CH) 01233/xã T do Ủy ban nhân dân huyện Đ ký cấp cho hộ ông Lương Văn H ngày 11 tháng 9 năm 2014 đối với phần diện tích đất 849,3m^2, thuộc thửa số 27, tờ bản đồ số 53, xã T.

1.3. Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số số CE 239125, Số vào sổ cấp GCN: 02417/T do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước ký cấp cho ông Lê Văn Th ngày 22 tháng 12 năm 2016 đối với phần diện tích đất 767.2m^2 tại thửa số 33, tờ bản đồ số 53, xã T.

1.4. Yêu cầu cấp lại quyền sử dụng đất cho ông Lương Văn H, bà Trịnh Thị T theo đúng diện tích đất mà ông H, bà T đã nhận chuyển nhượng từ bà Nguyễn Thị B là 915m^2

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Lê Văn Th, bà Nguyễn Thị M.

Buộc ông Lương Văn H, bà Trịnh Thị T có nghĩa vụ tháo gở, di dời toàn bộ công trình kiến trúc (Tường xây, trụ sắt, lợp tôn bán mái, phần nền đổ toàn bộ bê tông tên diện tích 51,3 m^2), khôi phục lại hiện trạng ban đầu để hoàn trả cho ông Lê VănTh, bà Nguyễn Thị M phần diện tích đất 51,3 m^2, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước, vị trí đất được xác định: Phía đông giáp đất ông Lê Văn Th dài 44.41 mét, phía tấy giáp đất ông Lương Văn H dài 43.98 mét, phía nam giáp đất ông Lê Văn Th dài 2.36 mét, phía bắc giáp đường (ký hiệu là thửa số 82, theo sơ đồ đo đạt chỉnh lý thửa đất bản đồ địa chính số 07 do Chi nhành Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ lập ngày 16 tháng 11 năm 2020).

3. Tách yêu cầu của ông Lương Văn Huân về việc yêu cầu ông Lê Văn Th bồi thường thiệt hại về vật chất, tinh thần do hành vi cố tình lấn chiếm đất, cản trở việc xây dựng công trình kiến trúc ra khỏi vụ án, sau này, có đơn yêu cầu sẽ được xem xét, giải quyết bằng một vụ kiện khác.

4. Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam – Chi nhánh Hàm Nghi; Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Bình Phước không có yêu cầu nên không xem xét, giải quyết.

5. Về chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản tại cấp sơ thẩm và phúc thẩm: Các bên không yêu cầu nên Hội đồng xét xử không xem xét.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Lương Văn H phải nộp 300.000đồng, được khấu trừ 300.000 đồng tiềm tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0011448, quyển số 0229 ngày 26 tháng 02 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Bình Phước.

Ông Lê Văn Th, bà Nguyễn Thị M không phải chịu án phí sơ thẩm, hoàn lại cho ông Lê Văn Th, bà Nguyễn Thị M mỗi người 300.000đồng tiềm tạm ứng án phí đã nộp theo các biên lai thu tiền số 0004256, 0004257, quyển số 0086 ngày 14 tháng 8 năm 2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Bình Phước.

6. Về án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn ông Lương Văn H và bà Trịnh Thị T phải chịu. Được trừ vào số tiền 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0019606 ngày 28/9/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Bình Phước.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bình Phước;
- TAND huyện Đ;
- Chi cục THADS huyện Đ;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA, Tổ HCTP, Tòa DS.

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

Lê Hồng Hạnh