

Bản án số: 37/2020/DS-PT

Ngày: 24-3-2020

V/v “Tranh chấp QSDĐ”

**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 Vũ Hoàng Linh

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Thư

Ông Phạm Tiến Hiệp

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Bảo Yên - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước.

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

Trong các ngày 26 tháng 02 và 24 tháng 3 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 171/2019/TLPT-DS ngày 30 tháng 12 năm 2019 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 30/2019/DS-ST ngày 29/10/2019 của tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Bình Phước bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 14/2020/QĐXXPT-DS ngày 07 tháng 02 năm 2020, giữa:

+ *Nguyên đơn:* Ông Tạ Quang M, sinh năm 1979; Bà Nguyễn Thị K, sinh năm 1981; Cùng trú tại: Khu phố T, thị trấn N, huyện L, tỉnh Bình Phước. (Bà K ủy quyền cho ông M tham gia tố tụng theo Giấy ủy quyền ngày 23/10/2019, được Văn phòng công chứng V công chứng số 006773, quyển số 05). (Đề nghị xét xử vắng mặt)

+ *Bị đơn:*

1. Ông Chu Bá L, sinh năm 1962; Bà Hồ Thị X, sinh năm 1962.

2. Ông Bùi Văn T, sinh năm 1965; Bà Ngô Thị Cẩm L2, sinh năm 1972.

Cùng trú tại: Ấp 10, xã T, huyện L, tỉnh Bình Phước.

(Bà Hồ Thị X có mặt; còn lại đều vắng mặt)

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

1. Anh Chu Công H3, sinh năm 1988;

2. Anh Chu Công H4, sinh năm 1991;
3. Anh Chu Công H, sinh năm 1993;
4. Chị Chu Thị Thu H2, sinh năm 1995;
5. Anh Chu Văn H5, sinh năm 1998;

Cùng trú tại: Ấp 10, xã T, huyện L, tỉnh Bình Phước.

(Anh Chu Công H và chị Chu Thị Thu H2 có mặt; còn lại vắng mặt)

6. Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam.

Tên viết tắt: Agribank.

Địa chỉ: Số 02 Láng Hạ, Quận B, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của Agribank: Ông Đinh Lệnh Q - Chức vụ: Giám đốc Agribank chi nhánh L, tỉnh Bình Phước (Quyết định ủy quyền số 510/QĐ-HĐTV-PC ngày 19/6/2014). (Đề nghị xét xử vắng mặt)

7. Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Bình Phước.

Địa chỉ: Thị trấn N, huyện L, tỉnh Bình Phước.

Người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân huyện L: Bà Nguyễn Thị Mỹ C - Chức vụ: Phó trưởng phòng Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện L. (Theo Giấy ủy quyền số 34/UQ-CT ngày 19/8/2014) (Đề nghị xét xử vắng mặt)

+ *Người làm chứng:* Ông Nguyễn Thanh B, sinh năm 1977; Trú tại: Ấp 11A, xã T, huyện L, tỉnh Bình Phước. (Vắng mặt)

Người kháng cáo: Bị đơn bà Hồ Thị X; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Chu Công H, chị Chu Thị Thu H2.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Tạ Quang M, bà Nguyễn Thị K trình bày: Vào năm 2009, vợ chồng ông M, bà K chuyển nhượng của ông Nguyễn Thanh B một thửa đất tọa lạc tại ấp 10, xã T, huyện L, tỉnh Bình Phước với diện tích đất là 3600m², có tứ cận: một mặt giáp với đường đất lên ấp, một mặt giáp với đất hộ bà Ngô Thị Cẩm L2, một mặt giáp với đất hộ bà Hồ Thị X, một mặt giáp với đất người khác. Tại thời điểm chuyển nhượng thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (QSDĐ) số vào sổ 97 do UBND huyện L cấp ngày 30/10/1999 đứng tên hộ ông Nguyễn Thanh B. Sau khi chuyển nhượng, hai bên đã làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận QSDĐ và ông M, bà K được UBND huyện L cấp giấy chứng nhận QSDĐ số vào sổ H00429 ngày 11/5/2009 đứng tên ông Tạ Quang M, bà Nguyễn Thị K với diện tích là 3600m² thuộc thửa 287 tờ bản đồ 00. Ông M, bà K đã nhận đất nhưng không có thời gian trông coi. Trong thời gian không có người trông coi, hộ bà Ngô Thị Cẩm L2 và hộ bà Hồ Thị X tự ý rào hàng rào lấn sang diện tích đất của ông M, bà K cụ thể: hộ bà Ngô Thị Cẩm L2 lấn sang đất ông M, bà K là 6m chiều ngang mặt tiền, 50m chiều sâu và hộ bà Hồ Thị X rào lấn sang đất ông M, bà K là 0,5m chiều ngang

mặt tiền, phía trong từ 01m đến 02m cho đến hết đất. Năm 2010, ông M, bà K phát hiện diện tích đất bị thiếu và làm đơn gửi UBND xã T giải quyết tranh chấp nhưng không thành.

Theo đơn khởi kiện ngày 11/12/2011, ông M, bà K yêu cầu bà Ngô Thị Cẩm L2 trả lại diện tích đất 6m chiều ngang, 50m chiều sâu và bà Hồ Thị X 0,5m chiều ngang giáp đường đi, phía trong từ 01 đến 02 m cho đến hết đất.

Trong quá trình giải quyết vụ án, ngày 09/5/2019 ông M, bà K có đơn sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện yêu cầu hộ ông T, bà L2 trả lại cho ông M, bà K diện tích đất lấn chiếm là 80,3m², phần chiều rộng 1,3m giáp mặt tiền đường nhựa; yêu cầu hộ ông L, bà X trả lại ông M, bà K diện tích đất lấn chiếm là 146,9m², phần chiều rộng 4,9m giáp mặt tiền đường nhựa theo trích đo bản đồ địa chính ngày 04/3/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L.

Bị đơn ông Bùi Văn T, bà Ngô Thị Cẩm L2 trình bày: Bà L2 cùng chồng là ông Bùi Văn T quản lý, sử dụng thửa đất tọa lạc tại ấp 10, xã T, huyện L, tỉnh Bình Phước với diện tích chiều rộng 57,5m, chiều dài 100m, một mặt giáp với đất của ông Tạ Quang M. Thửa đất có nguồn gốc do bà L2, ông T khai phá từ năm 1982 và quản lý, sử dụng cho đến nay, thửa đất đã được UBND huyện L cấp giấy chứng nhận QSDĐ số vào sổ 207 ngày 02/8/1999 đứng tên hộ ông Bùi Văn T với diện tích 3147m² (trong đó có 400m² đất thổ cư). Tại thời điểm cấp giấy chứng nhận QSDĐ, thửa đất ông T, bà L2 giáp với đất ông Lê Trung A, sau này ông A chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Thanh B, cuối cùng ông B chuyển nhượng cho ông M, bà K, việc chuyển nhượng như thế nào thì bà L2 không biết rõ. Tại thời điểm cấp giấy chứng nhận QSDĐ thì ranh giới đất giữa ông T, bà L2 và ông A đã có hàng rào rõ ràng và sử dụng ổn định cho đến nay không có tranh chấp, hộ ông T, bà L2 không có lấn chiếm qua đất của ông M, bà K nên không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông M, bà K.

Bị đơn ông Chu Bá L, bà Hồ Thị X trình bày: Ông L, bà X có một thửa đất tọa lạc tại ấp 10, xã T, huyện L, tỉnh Bình Phước, nguồn gốc thửa đất là do ông L, bà X nhận chuyển nhượng của bà Ngô Thị P vào năm 1991, diện tích chính xác thì bà X không nhớ rõ, một mặt giáp với đất của ông M, bà X. Gia đình ông L sử dụng, quản lý cho đến nay, thửa đất đã được UBND huyện L cấp giấy chứng nhận QSDĐ số vào sổ 07 ngày 21/01/2002 đứng tên hộ ông Chu Bá L với diện tích 3786m². Hiện giấy chứng nhận QSDĐ đã thế chấp tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam (Agribank) chi nhánh L, tỉnh Bình Phước. Tại thời điểm cấp giấy chứng nhận QSDĐ, thửa đất ông L, bà X giáp với đất ông B, sau đó ông B chuyển nhượng cho ông M, bà K, việc chuyển nhượng như thế nào thì ông L, bà X không biết rõ. Tại thời điểm cấp giấy chứng nhận QSDĐ thì ranh giới đất giữa ông L, bà X và ông B đã có hàng rào tiêu rõ ràng và sử dụng ổn định cho đến nay không có tranh chấp, hộ ông L, bà X không có lấn chiếm qua đất của ông M, bà K nên không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông M, bà K.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Chu Công H trình bày: Anh H là con của ông L, bà X, hiện nay vẫn cùng sổ hộ khẩu với ông L, bà X. Anh H có biết nguồn gốc thửa đất của gia đình là do ông L, bà X chuyển

nhượng của bà Ngô Thị P vào năm 1991, việc chuyển nhượng như thế nào thì anh không biết rõ, anh H đã sống trên diện tích đất này từ năm 2001 cho đến nay. Đối với việc tranh chấp giữa ông M, bà K và ông L, bà X thì anh H không có ý kiến hay yêu cầu gì, mọi việc để cho bà X tự quyết định.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Chu Công H3, anh Chu Công H4, chị Chu Thị Thu H2, anh Chu Công H5: Anh H3, anh H4, chị H2, anh H5 là con của ông L, bà X, hiện nay vẫn cùng sổ hộ khẩu với ông L, bà X. Quá trình giải quyết vụ án, anh H3, anh H4, chị H2, anh H5 được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng không có mặt làm việc. Tòa án đã tiến hành niêm yết các văn bản tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án anh H3, anh H4, chị H2, anh H5 theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Tuy nhiên anh H3, anh H4, chị H2, anh H5 không đến làm việc tại Tòa án, không có văn bản trình bày ý kiến, không giao nộp tài liệu chứng cứ và không có mặt theo các thông báo, quyết định của Tòa án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam trình bày: Hiện tại ông Chu Bá L đang vay vốn tại Agribank chi nhánh L, tỉnh Bình Phước theo Hợp đồng tín dụng số 5604LAV201701551 ngày 10/4/2017, số tiền vay là 80.000.000đ, ngày đến hạn là ngày 10/4/2020 được đảm bảo bằng Hợp đồng thế chấp số 182LTH/2017 ngày 10/4/2017 đối với quyền sử dụng đất thuộc giấy chứng nhận QSDĐ số T075921 do UBND huyện L cấp ngày 21/01/2002, diện tích đất là 3786m², thửa đất số 01, tờ bản đồ số 00, đất tọa lạc tại ấp 10, xã T, huyện L, tỉnh Bình Phước đứng tên hộ ông Chu Bá L. Đối với vợ chồng ông Bùi Văn T, bà Ngô Thị Cẩm L2 thì không có vay vốn tại Ngân hàng. Đối với việc tranh chấp quyền sử dụng đất, Agribank không có ý kiến hay yêu cầu gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện L trình bày: Diện tích hộ ông Chu Bá L và hộ ông Tạ Quang M tăng nhiều so với giấy chứng nhận QSDĐ được cấp là do trước đây đo chưa hết diện tích đất, do nhận chuyển nhượng, khai phá thêm trong quá trình sử dụng, do lấn chiếm hoặc do những nguyên nhân khác. Nếu phần diện tích tăng có nguồn gốc rõ ràng, hợp pháp và đủ điều kiện để được cấp giấy chứng nhận QSDĐ theo quy định của pháp luật thì sẽ được cấp giấy chứng nhận QSDĐ. Nếu phần diện tích tăng có nguồn gốc không rõ ràng, do lấn chiếm thì yêu cầu Tòa án giải quyết đúng quy định của pháp luật.

Người làm chứng ông Nguyễn Thanh B trình bày: Trước đây ông B có một thửa đất diện tích 3600m² tọa lạc tại ấp 10, xã T, huyện L, tỉnh Bình Phước. Năm 2009, ông B chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông Tạ Quang M, bà Nguyễn Thị K, sau khi chuyển nhượng ông B đã thực hiện thủ tục sang tên giấy chứng nhận QSDĐ cho ông M, bà K. Tại thời điểm bàn giao thì hai bên không có tiến hành đo đạc lại, nhưng ông B ước chừng chiều ngang phần mặt tiền giáp với đường đất kéo dài từ đất ông T, bà L2 đến đất ông L, bà X là đúng theo giấy chứng nhận QSDĐ, đường ranh giáp với đất ông T, bà L2 và giáp với đất ông L, bà X có cắm cọc hàng rào. Trong quá trình ông B sử dụng thì trên đất có 01 nhà tắm xây xi măng và 01 giếng nước, tính từ mép nhà tắm đến đường ranh giáp đất

ông Chu Bá L là 1,5m đến 02m. Ngoài ra, trong phần đất của ông B có trồng 01 cây dừa, tính từ cây dừa trong phần đất của ông B đến đường ranh giáp đất của ông L, bà X là 02m.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 30/2019/DS-ST ngày 29/10/2019 của tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Bình Phước quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Tạ Quang M, bà Nguyễn Thị K.

- Buộc ông Bùi Văn T, bà Ngô Thị Cẩm L2 trả lại cho ông Tạ Quang M, bà Nguyễn Thị K diện tích đất lấn chiếm là 80,3m², trong đó phần giáp đường nhựa có chiều dài 1,3m, phần giáp đất của ông T, bà L2 có chiều dài là 120,1m, phần giáp đất của ông M, bà K có chiều dài là 116,9m theo trích đo bản đồ địa chính ngày 04/3/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai (VPĐKĐĐ) huyện L.

- Buộc ông Chu Bá L, bà Hồ Thị X, anh Chu Công H, anh Chu Công H3, anh Chu Công H5, anh Chu Công H4, chị Chu Thị Thu H2 trả lại ông Tạ Quang M, bà Nguyễn Thị K diện tích đất lấn chiếm là 144,9m², trong đó phần giáp đường nhựa có chiều dài 4,9m, phần giáp với đất của hộ ông L, bà X có chiều dài là 80,2m, phần giáp đất của ông M, bà K có chiều dài là 77,1m theo trích đo bản đồ địa chính ngày 04/3/2019 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện L, và bồi thường ông M, bà K số tiền 54.000đ đối với diện tích 2m² nhà mà gia đình ông L đã tạo dựng trên đất của ông M, bà K.

- Ông M, bà K, ông L, bà X, anh H, anh H3, anh H5, anh H4, chị H2 tự liên hệ với Ủy ban nhân dân huyện L để được hướng dẫn đăng ký cấp đổi giấy chứng nhận QSDĐ theo trích đo bản đồ địa chính ngày 04/3/2019 của Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện L.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 11/11/2019, bị đơn bà Hồ Thị X và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Chu Công H, chị Chu Thị Thu H2 kháng cáo Bản án sơ thẩm với lý do: hộ bà X, ông L không đồng ý trả 146,9m² (mặt tiền 4,9m) cho ông M, bà K do nhận chuyển nhượng đất của bà P vào 2001, đã sử dụng ổn định, có hàng rào ổn định. Đất của ông M, bà K mua 2009 diện tích 3600m², nhưng khi đo đạc tăng lên 4279,1m². Vì vậy, bà X, anh H, chị H2 đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người kháng cáo giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát:

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

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bà X, anh H và chị H2, sửa Bản án dân sự sơ thẩm theo hướng xác định phần diện tích đất tranh chấp có vị trí tiếp giáp với góc nhà xây cấp 4 của hộ ông L, bà X và ranh theo sổ của hộ ông M.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Trên cơ sở nội dung vụ án, căn cứ và các tài liệu, chứng cứ và kết quả tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của bà X, anh H và chị H2 làm trong thời hạn luật định, có hình thức, nội dung và phạm vi kháng cáo phù hợp với quy định tại các điều 271, 272 và 273 của BLTTDS nên được chấp nhận.

Theo đơn sửa đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện ngày 09/5/2019, nguyên đơn ông M, bà K yêu cầu hộ ông T, bà L2 và hộ ông L, bà X trả lại phần diện tích đất tranh chấp theo trích đo bản đồ địa chính ngày 04/3/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L. Xét giấy chứng nhận QSDĐ đã cấp cho bị đơn đứng tên hộ ông Chu Bá L và hộ ông Bùi Văn T. Vì vậy, căn cứ Điều 68 BLTTDS, cần xác định ông L, bà X và ông T, bà L2 là bị đơn; các thành viên còn lại của hộ gia đình là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm xác định ông Bùi Văn T, ông Chu Bá L là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chưa chính xác, cần xác định lại tư cách tham gia tố tụng của các đương sự này.

[2] Xét kháng cáo của bà X, anh H và chị H2:

Về nguồn gốc thửa đất của hộ ông L, bà X là do ông L chuyển nhượng của bà Ngô Thị Bích P vào ngày 22/11/2001 với diện tích khoảng 9000m², nhưng chỉ đăng ký cấp giấy chứng nhận QSDĐ một phần đất và được UBND huyện L cấp giấy chứng nhận QSDĐ số seri T 075921, vào sổ cấp GCN số 07/2002QSDĐ/69QĐ-UB ngày 21/01/2002 đứng tên hộ ông Chu Bá L với diện tích 3786m² (trong đó có 200m² đất thổ cư), phần diện tích đất còn lại nằm ở phía sau đường mương thì chưa được cấp giấy chứng nhận QSDĐ. Hộ ông L, bà X không có ý kiến thắc mắc, khiếu nại gì liên quan đến trình tự, thủ tục và diện tích đất được cấp giấy chứng nhận QSDĐ từ đó đến nay.

Giáp ranh với thửa đất của hộ ông L, bà X là thửa đất của hộ ông M, bà K có nguồn gốc nhận chuyển nhượng lại của ông Nguyễn Thanh B vào năm 2009 (trước đó ông B nhận chuyển nhượng của ông Lê Trung A, sau đó chuyển nhượng lại cho ông M), đến ngày 11/5/2009 hộ ông M, bà K được cấp giấy chứng nhận QSDĐ số vào sổ H00429 với diện tích 3600m². Hộ ông M, bà K không có ý kiến thắc mắc, khiếu nại gì liên quan đến trình tự, thủ tục và diện tích đất được cấp giấy chứng nhận QSDĐ từ đó đến nay. Ông M, bà K cho rằng khoảng cuối năm 2009 đầu năm 2010 khi ông M phát hiện hộ ông L, bà X xây nhà thì mới ông M tiến hành đo đạc lại diện tích đất của mình thì phát hiện bị thiếu đất nên đã nộp đơn đến UBND xã T hòa giải không thành, sau đó ông M, bà K khởi kiện đến Tòa án để yêu cầu giải quyết tranh chấp.

Tại phiên tòa, nguyên đơn ông M, bà K xác định chỉ tranh chấp với hộ ông L, bà X phần diện tích đất theo cạnh phía Đông giáp đường nhựa hiện nay.

Xét thấy, phần diện tích đất tranh chấp giữa hai hộ hiện nay đều đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ. Theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận QSDĐ của hộ ông Chu Bá L (năm 2002) và hộ ông Lê Trung A (năm 1996), ông Nguyễn Thanh B (năm 1999) (trước khi chuyển nhượng cho hộ ông M), trong hồ sơ đều thể hiện có biên bản khảo sát hiện trạng sử dụng đất của các hộ, tại biên bản này đều được các hộ có đất giáp ranh ký xác nhận (BL47, 101, 181). Theo đó, cạnh phía Đông (mặt tiền) giáp đường của hộ ông Chu Bá L rộng 22m (BL số 59, 60); cạnh phía Đông giáp đường của hộ ông Lê Trung A, ông Nguyễn Thanh B rộng 14m (Thệp Công văn số 64/VPĐKĐĐ-ĐK&CGCN ngày 11/02/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai). Trong khi đó, theo số liệu đo đạc ngày 04/3/2019 của Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện L thể hiện cạnh phía Đông hiện nay thửa đất của hộ ông L, bà X rộng 26,9m, dư 4,9m so với giấy chứng nhận QSDĐ. Căn cứ vào số liệu này thì phần diện tích đất chồng lấn giữa hai hộ có hình dạng tam giác, với độ rộng cạnh phía Đông giáp đường nhựa hiện nay là 4,9m. Tuy nhiên, theo xác nhận của VPĐKĐĐ tỉnh tại Công văn số 64/VPĐKĐĐ-ĐK&CGCN ngày 11/02/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai, hồ sơ cấp giấy chứng nhận QSDĐ của các hộ trước đây được cấp theo diện đo đạc độc lập, vì vậy số liệu về chiều dài các cạnh thửa đất khi cấp giấy chứng nhận QSDĐ có thể không chính xác.

Theo ý kiến bà X, anh H và chị H2 cho rằng ranh giới thửa đất của hộ ông L, bà X từ khi nhận chuyển nhượng của bà P vào năm 2001 với hộ ông Lê Trung A, Nguyễn Thanh B (trước khi chuyển nhượng cho hộ ông M) từ trước đến nay không thay đổi, được xác định bởi hiện trạng hàng cọc trụ bằng gỗ. Lời trình bày này được người làm chứng ông Tạ Quang A2 xác nhận. Tại phiên tòa, bà X, anh H và chị H2 cho rằng tại buổi xem xét, thẩm định tại chỗ vào ngày 02/3/2020, người làm chứng là bà Ngô Thị Bích P, ông Tạ Quang A2 đều xác định các trụ cọc rào tính từ ngoài mép đường nhựa vào đến nhà tắm hiện bỏ hoang đều ổn định; còn một số trụ rào phía sau thì có thay đổi vị trí. Vì vậy, bà X, anh H và chị H2 khẳng định việc sử dụng đất của gia đình không lấn sang đất của hộ ông M. Ngoài ra, chị H2 còn đề nghị xem xét trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận QSDĐ của ông M, bà K khi nhận chuyển nhượng đất từ ông B thì không được các hộ giáp ranh ký xác nhận, nên không thể căn cứ vào giấy chứng nhận QSDĐ của hộ ông M ở phía mặt tiền đường nhựa là 14m để giải quyết tranh chấp.

Đối với hộ ông M, bà K nhận chuyển nhượng đất của ông B vào năm 2009, khi thỏa thuận chuyển nhượng thì các bên không tiến hành đo đạc diện tích cụ thể và bàn giao đất, mà chỉ dựa vào giấy chứng nhận QSDĐ để làm thủ tục chuyển nhượng, sang tên; sau khi nhận chuyển nhượng thì không trực tiếp quản lý, sử dụng ngay. Theo lời khai của ông B trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm cho rằng khi chuyển nhượng đất cho ông M thì các bên không tiến hành đo đạc, cắm mốc ranh và bàn giao đất thực địa; mặt tiền đường nhựa ước chừng khoảng 11m; trên đất có 01 nhà tắm và 01 giếng nước và 01 số cây dừa. Từ mép nhà tắm đến ranh đất của hộ ông L là 02m; từ cây dừa đến ranh đất hộ ông T, bà L2 là 02m (BL40). Quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm mặc dù Tòa án đã tiến hành triệu tập ông B để đối chất làm rõ, nhưng ông B

vắng mặt nên không thể làm rõ những nội dung này. Về phía ông M, bà K cho rằng hàng trụ cọc gỗ ranh giới theo thực tế hiện nay đã bị hộ ông L, bà X thay đổi vị trí so với trước kia, nhưng thay đổi như thế nào thì không cung cấp được chứng cứ chứng minh.

Theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 02/3/2020 do Tòa án cấp phúc thẩm tiến hành thì người làm chứng bà Ngô Thị Bích P (là người chuyển nhượng đất cho hộ ông L, bà X) và ông Tạ Quang A2 (là người sinh sống lâu năm ở đối diện nhà ông L, bà X) cho rằng, đối với hàng cọc gỗ làm ranh giới hiện nay giữa hai hộ chỉ còn một số cọc giữ nguyên vị trí, một số cọc đã bị thay đổi vị trí (thay đổi cụ thể như thế nào thì bà P, ông A2 không xác định được). Đồng thời, các điểm giáp ranh như ông B trình bày ở trên (mép nhà tắm, cây dừ) cũng không phù hợp với hiện trạng sử dụng đất và hàng trụ cọc gỗ hiện nay giữa các bên. Vì vậy, việc bà X, anh H và chị H2 căn cứ vào hàng trụ cọc rào này làm cơ sở xác định diện tích đất của các bên là chưa đủ cơ sở vững chắc để chứng minh.

Hơn nữa, qua xác minh tại UBND xã T cho thấy hiện trạng đường nhựa hiện nay so với đường đất trước đây không thay đổi về vị trí, hiện trạng con đường; tổng thể hiện trạng sử dụng đất tính tứ ranh giới đất của hộ ông T, bà L2 (giáp ranh với bà T2) đến ranh giới là ngã ba giữa đường đất và đường nhựa cũng không thay đổi kể từ thời điểm trước đây hộ ông A (sau này là ông B) cùng với hộ ông L, bà X và hộ ông T, bà L2 sử dụng. Như vậy, có cơ sở xác định tổng thể hiện trạng khu đất không thay đổi, nhưng quá cấp giấy chứng nhận QSDĐ và sử dụng đất giữa các hộ có biến động trong thời gian dài nên dẫn đến tranh chấp hôm nay.

Trong quá trình sử dụng đất, vào năm 2009 thì hộ ông L, bà X đã xây dựng nhà cấp 4 trên đất để sinh sống; vị trí căn nhà có một phần góc nhà được xây dựng trên diện tích đất chồng lấn giữa hai bên là 02m². Theo người làm chứng ông Tạ Quang A2 thì hộ ông L, bà X đã xây nhà ở ổn định từ khoảng tháng 8/2009 (AL) đến nay, không có tranh chấp. Còn ông M, bà K thì cho rằng khi phát hiện hộ ông L, bà X xây nhà đã ra ngăn cản và nộp đơn lên UBND xã tranh chấp, tuy nhiên tài liệu hồ sơ chỉ thể hiện ông M, bà K tranh chấp về QSDĐ với hộ ông L, bà X, không có chứng cứ chứng minh việc tranh chấp về căn nhà này. Như vậy, có cơ sở xác định tại thời điểm khi hộ ông L, bà X xây nhà thì cũng gần thời điểm ông M, bà K nhận chuyển nhượng đất của ông B và ông M, bà K có biết việc xây nhà này và mặc nhiên thừa nhận, không tranh chấp. Đây cũng là một trong những căn cứ để xem xét, đánh giá liên quan đến diện tích đất tranh chấp giữa các bên.

Với những nhận định trên cho thấy rằng: Tuy diện tích đất của hộ ông M, bà K so với giấy chứng nhận QSDĐ được cấp bị thiếu đất đối với cạnh phía Đông giáp đường nhựa, nhưng căn cứ vào thời gian xác lập QSDĐ, quản lý, sử dụng đất của các bên thời gian đã lâu nên sẽ có biến động nhất định trong quá trình sử dụng đất, đến nay người làm chứng (là chủ sử dụng đất cũ và hàng xóm sinh sống lâu năm) không thể xác định chính xác toàn bộ các cọc mốc ranh đất; đất tranh chấp giữa các bên đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ; hồ sơ xác định

ranh giới từ trước đây giữa hộ ông Lê Trung A (sau này là ông Nguyễn Thanh B) với hộ ông L, bà X là ranh đường thẳng, nhưng biến động sử dụng đất dẫn đến có hàng ranh xéo và cong như hiện nay; quá trình sử dụng đất ổn định, liên tục và hộ ông L, bà X đã xây nhà ở kiên cố để sinh sống từ năm 2009 đến nay. Về phía ông M, bà K khi nhận chuyển nhượng đất cũng không tiến hành đo đạc, cắm mốc ranh và bàn giao đất cụ thể; sau khi nhận chuyển nhượng đất cũng không trực tiếp quản lý, sử dụng ngay dẫn đến phát sinh tranh chấp với các hộ có đất giáp ranh. Do đó, cần căn cứ vào tất cả các yếu tố trên và hiện trạng nhà xây của hộ ông L, bà X để xác định phần diện tích đất tranh chấp giữa các bên là phù hợp. Tòa án cấp sơ thẩm chưa xem xét, đánh giá hết các yếu tố này, mà chỉ dựa vào diện tích đất của các bên đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ so với hiện trạng sử dụng đất làm căn cứ xác định hộ ông L, bà X lấn chiếm của hộ ông M, bà K diện tích 146,9m² (trong đó có 02m² phần góc nhà xây của ông L, bà X) và buộc hộ ông L, bà X phải trả lại diện tích 144,9m² (trừ 02m² phần góc nhà xây của ông L, bà X) là chưa phù hợp.

Theo mảnh trích đo địa chính số 36-2020 ngày 10/3/2020 của Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện L (điều chỉnh) thể hiện phần đất tranh chấp có diện tích là 99m², có tứ cận: phía Bắc giáp thửa đất số 2417 của hộ ông L, bà X dài 78,9m (giáp với góc nhà xây); phía Nam giáp thửa đất số 2418 của hộ ông M, bà K dài 77,1m; phía Đông giáp hành lang bảo vệ đường nhựa 9m từ tim rộng 2,9m (phần giáp đường nhựa rộng 03m); phía Tây là điểm tiếp giáp với thửa đất số 2417 và thửa đất số 2418. Do đó, cần sử dụng kết quả này để buộc hộ ông L, bà X phải trả lại cho hộ ông M, bà K diện tích đất tranh chấp; các bên có quyền, nghĩa vụ thực hiện thủ tục đăng ký biến động và cấp đổi giấy chứng nhận QSDĐ theo quy định. Đồng thời, do hộ ông L, bà X không phải trả lại giá trị 02m² phần xây dựng góc nhà xây cấp 4 cho ông M, bà X, nên cũng cần điều chỉnh lại nội dung quyết định của Bản án sơ thẩm cho phù hợp. Vì vậy, cần chấp nhận một phần kháng cáo của bà X, anh H, chị H2, sửa Bản án sơ thẩm đối với việc xác định diện tích đất tranh chấp của các bên.

[3] Về án phí và chi phí tố tụng: Do Bản án sơ thẩm bị sửa, nên được tính toán lại như sau:

Án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn ông M, bà K không phải chịu; bị đơn ông L, bà X và các thành viên hộ gia đình mỗi người phải chịu 200.000 đồng (Hai trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Chi phí tố tụng tại cấp sơ thẩm: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tổng cộng là 2.500.000 đồng, do ông M, bà K đã nộp tạm ứng, nên ông L, bà X có nghĩa vụ thanh toán lại cho ông M, bà K ½ chi phí này là 1.250.000 đồng (Một triệu hai trăm năm mươi ngàn đồng).

Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của bà X, anh H và chị H2 được chấp nhận một phần, nên bà X, anh H và chị H2 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Chi phí tố tụng tại cấp phúc thẩm: Quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm, bị đơn bà X đã nộp số tiền 2.000.000 đồng để tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ. Do kháng cáo của bà X được chấp nhận một phần, sửa Bản án

sơ thẩm đối với diện tích đất tranh chấp, nên nguyên đơn ông M, bà K phải có nghĩa vụ thanh toán lại cho bà X $\frac{1}{2}$ chi phí này là 1.000.000 đồng (Một triệu đồng).

[4] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phúc thẩm là có căn cứ, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

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

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bà Hồ Thị X, anh Chu Công H và chị Chu Thị Thu H2. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 30/2019/DS-ST ngày 29/10/2019 của Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Bình Phước về diện tích đất tranh chấp.

Áp dụng các điều 169, 170, 246, 255 và 256 của Bộ luật Dân sự 2005; các điều 46, 48, 49, 50, 105 Luật Đất đai năm 2003; các điều 95, 97, 99, 100, 105 và 106 của Luật Đất đai năm 2013; Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án; Điều 48 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, lệ phí Tòa án.

Quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Tạ Quang M, bà Nguyễn Thị K đối với bị đơn ông Chu Bá L, bà Hồ Thị X.

Buộc hộ ông Chu Bá L, bà Hồ Thị X, anh Chu Công H, anh Chu Công H3, anh Chu Công H5, anh Chu Công H4, chị Chu Thị Thu H2 có nghĩa vụ trả lại ông Tạ Quang M, bà Nguyễn Thị K diện tích đất là 99m² tọa lạc tại ấp 10, xã T, huyện L, tỉnh Bình Phước, đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số seri T 075921, vào sổ cấp GCN số 07/2002QSDĐ/69QĐ-UB ngày 21/01/2002 đứng tên hộ ông Chu Bá L, có tứ cận: phía Bắc giáp thửa đất số 2417 của hộ ông L, bà X dài 78,9m; phía Nam giáp thửa đất số 2418 của hộ ông M, bà K dài 77,1m; phía Đông giáp hành lang bảo vệ đường nhựa 9m từ tim rộng 2,9m (phần giáp đường nhựa rộng 03m); phía Tây là điểm tiếp giáp với thửa đất số 2417 và thửa đất số 2418 (Theo mảnh trích đo địa chính số 36-2020 ngày 10/3/2020 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện L).

Hộ ông M, bà K và hộ ông L, bà X, anh H, anh H3, anh H5, anh H4, chị H2 có quyền, nghĩa vụ phối hợp thực hiện thủ tục đăng ký biến động về đất đai và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Nguyên đơn ông Tạ Quang M, bà Nguyễn Thị K không phải chịu. Chi cục Thi hành án dân sự huyện L trả lại cho ông M số tiền 200.000 đồng (Hai trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo biên lai thu số 004277 ngày 18/6/2012 và số tiền 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo biên lai thu số 0000179 ngày 13/5/2019;

- Ông Chu Bá L, bà Hồ Thị X và các thành viên hộ gia đình gồm anh Chu Công H, anh Chu Công H3, anh Chu Công H5, anh Chu Công H4, chị Chu Thị Thu H2 mỗi người phải chịu 200.000 đồng (Hai trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

3. Chi phí tố tụng:

Chi phí tố tụng tại cấp sơ thẩm: Ông Chu Bá L và bà Hồ Thị X có nghĩa vụ trả cho ông Tạ Quang M và bà Nguyễn Thị K $\frac{1}{2}$ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản với số tiền 1.250.000đ (Một triệu hai trăm năm mươi ngàn đồng).

Chi phí tố tụng tại cấp phúc thẩm: Ông Tạ Quang M và bà Nguyễn Thị K có nghĩa vụ thanh toán lại cho bà Hồ Thị X $\frac{1}{2}$ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ với số tiền 1.000.000 đồng (Một triệu đồng).

Cần trừ nghĩa vụ thanh toán chi phí tố tụng tại cấp sơ thẩm và phúc thẩm giữa các đương sự với nhau, ông Chu Bá L và bà Hồ Thị X phải thanh toán lại cho ông Tạ Quang M và bà Nguyễn Thị K số tiền 250.000 đồng (Hai trăm năm mươi ngàn đồng).

Kể từ khi bản án có hiệu lực cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi tương ứng với thời gian và số tiền chậm thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Hồ Thị X, anh Chu Công H và chị Chu Thị Thu H2 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Chi cục Thi hành án dân sự huyện L trả lại cho bà Hồ Thị X, anh Chu Công H và chị Chu Thị Thu H2 số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo các biên lai thu tiền số 0000591 và số 0000592, quyền số 0012 ngày 12/11/2019; số 0000607, quyền số 0013 ngày 26/11/2019.

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

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án và người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án; quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Phước;

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

- TAND huyện L;
- Chi cục THADS huyện L;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA, Tổ HCTP, Tòa DS.

(Đã ký và đóng dấu)

Vũ Hoàng Linh