

Bản án số: 138/2023/DS-PT
Ngày: 08 - 8 - 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 Trần Văn Nhum

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Viết Hùng

Ông Lê Quang Ninh

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Đặng Thị Phương Tuyết – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tham gia phiên tòa:*
Ông Hà Văn Hiến – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 12, 19 tháng 7 và 08 tháng 8 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 79/2023/TLPT-DS ngày 23 tháng 5 năm 2023 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2023/DS -ST ngày 21 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện BD, tỉnh Bình Phước bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 104/2023/QĐXXPT-DS ngày 26 tháng 6 năm 2023, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Trịnh Văn S, sinh năm 1980

Bà Phí Thị Thu H, sinh năm 1983

Cùng địa chỉ: Khu TH, thị trấn ĐT, huyện BD, tỉnh Bình Phước (đều có mặt ngày 12/7/2023 và 08/8/2023, đều vắng mặt ngày 19/7/2023).

2. *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1967

Địa chỉ : Khu DH, thị trấn ĐT, huyện BD, tỉnh Bình Phước (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà M: Luật sư Nguyễn Thành Th - Công ty Luật TNHH MTV Nguyễn Th - Miền Nam - Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt trong các ngày 12 và 19/7/2023, vắng mặt ngày 08/8/2023).

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

3.1. Ông Bùi Văn H1, sinh năm 1959

Địa chỉ: Khu HD, thị trấn ĐT, huyện BD, tỉnh Bình Phước (vắng mặt).

3.2. Ông Đỗ Xuân TH, sinh năm 1963

- 3.3. Bà Phan Thị H2, sinh năm 1963
Cùng địa chỉ: Khu ĐL, thị trấn ĐT, huyện BD, tỉnh Bình Phước (đều vắng mặt).
- 3.4. Ông Vũ Đình H3, sinh năm 1971
- 3.5. Bà Huỳnh Thị Thùy Tr, sinh năm 1977
Cùng địa chỉ: Thôn 3, xã ĐK, huyện BD, tỉnh Bình Phước (đều vắng mặt).
- 3.6. Ủy ban nhân dân huyện BD, tỉnh Bình Phước
Địa chỉ: Khu ĐL, thị trấn ĐT, huyện BD, tỉnh Bình Phước (vắng mặt).
4. *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Trịnh Văn S và bà Phí Thị Thu H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 01 tháng 8 năm 2016 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Phí Thị Thu H và ông Trịnh Văn S trình bày:

Do có nhu cầu mua đất để canh tác và sử dụng nên vào ngày 03/7/2015, vợ chồng ông S, bà H nhận chuyển nhượng của ông Đỗ Xuân TH và bà Phan Thị H2 thửa đất số 222, tờ bản đồ số 5, tại thôn 1, xã ĐK, huyện BD, tỉnh Bình Phước với diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông TH và bà H2 là 14.763,2 m². Đến ngày 27/7/2015, ông S và bà H được UBND huyện BD cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 01625 với diện tích không đổi là 14.763,2 m².

Nguồn gốc đất là của ông Bùi Văn H1 khai phá và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 163/QSDD ngày 30/8/1999 với diện tích theo sổ là 13.303m², đến năm 2006 thì ông H1 đi đăng ký lại quyền sử dụng đất thì được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích đất là 14763,2 m², tiếp đó ông H1 chuyển nhượng lại cho ông Vũ Đình H3, bà Huỳnh Thị Thùy Tr vào năm 2008. Sau khi nhận chuyển nhượng đất thì ông H3, bà Tr được cấp giấy chứng nhận mới cùng với diện tích không đổi là 14763,2m², đến năm 2011 thì ông H3, bà Tr chuyển nhượng lại cho ông Đỗ Xuân TH, bà Phan Thị H2 thửa đất này nhưng chuyển nhượng theo giấy chứng nhận chứ không đo vẽ, đến năm 2015 thì vợ chồng ông S nhận chuyển nhượng lại của ông TH, bà H2 và cũng chuyển nhượng trong giấy chứng nhận chứ không đo vẽ lại.

Đến tháng 4/2016, ông S đo đạc lại thì phát hiện ra diện tích đất bị thiếu khoảng 02 sào so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp, việc thiếu đất này là do bà M có thửa đất bao bọc xung quanh sử dụng không đúng ranh giới diện tích đất đã được Nhà nước cấp.

Quá trình làm việc trước đây, ông S, bà H khởi kiện yêu cầu bà M phải trả lại diện tích đất theo kết quả đo đạc năm 2017 là 2.088,4m², tuy nhiên theo kết quả đo đạc lại năm 2020 thì diện tích đất bà M lấn chiếm nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông S, bà H là 1.971,4m². Do đó, ông S, bà H xác định chỉ khởi kiện yêu cầu bà M trả lại diện tích đất 1971,4 m² mà bà M đã lấn chiếm nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho vợ chồng ông S, bà H.

Đối với yêu cầu phản tố của bà M đề nghị công nhận phần diện tích đất tranh chấp 1.971,4 m² thuộc quyền quản lý, sử dụng của bà M và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 01625 do UBND huyện BD cấp ngày

27/7/2015 cho ông S, bà H để cấp lại giấy chứng nhận theo hiện trạng sử dụng thì ông S, bà H không đồng ý vì thửa đất này ông S, bà H đã nhận chuyển nhượng hợp pháp, được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định. Đối với yêu cầu của bà M buộc ông S, bà H phải bồi thường số tiền 30.000.000 đồng do cây điều, hàng rào kẽm gai bị phá trên phần đất tranh chấp và tiền công bà M trả để trồng điều, làm hàng rào kẽm gai thì ông S, bà H không đồng ý vì ông S, bà H không biết việc bà M trồng điều, làm hàng rào như thế nào và ai là người nhổ cây điều và phá hàng rào của bà M trên phần đất tranh chấp. Ngoài ra, ông S, bà H không có yêu cầu gì khác.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Nguyễn Thị M trình bày: Nguồn gốc diện tích đất mà ông S, bà H tranh chấp là một phần trong tổng diện tích đất bà M và chồng là ông Phạm Anh T (hiện nay ông T đã chết) khai phá vào năm 1989. Sau khi khai phá thì gia đình bà M trồng lúa được vài năm rồi trồng điều. Cùng trong thời gian này, ông Bùi Văn H1 cũng khai phá thửa đất giáp ranh đất của gia đình bà M. Sau khi hai gia đình khai phá xong thì đều trồng cây điều và có ranh giới phân định rõ ràng, sử dụng ổn định không tranh chấp với nhau. Đến năm 1999, vợ chồng bà M, ông T làm thủ tục kê khai, đăng ký và được UBND huyện BD cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 225 QSDĐ ngày 30/8/1999 với diện tích 49.391 m². Năm 2004, ông T chết và bà M quản lý, sử dụng thửa đất này cho đến năm 2006 thì được UBND huyện BD cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 02654 ngày 26/12/2006 với diện tích giảm còn 45.717,3 m² nhưng ranh giới sử dụng thực tế không có biến động và cũng không ai tranh chấp. Quá trình sử dụng đất, ông H1 đã chuyển nhượng thửa đất của ông H1 cho ông Vũ Đình H3, bà Huỳnh Thị Thùy Tr. Sau đó, ông H3, bà Tr chuyển nhượng lại cho ông Đỗ Xuân TH. Quá trình sử dụng đất giữa ông H3, bà Tr, ông TH với gia đình bà M đều sử dụng ổn định theo ranh đất từ trước đến nay, không có tranh chấp. Năm 2015, vợ chồng ông S, bà H nhận chuyển nhượng lại thửa đất của ông Đỗ Xuân TH. Đến năm 2017, ông S, bà H căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để cho rằng bà M đã lấn chiếm của ông S, bà H diện tích đất khoảng hơn 2 Sào (đo đạc thực tế là 1.971,4 m²). Tuy nhiên, bà M xác định phần diện tích đất này của gia đình bà M quản lý, sử dụng ổn định từ trước đến nay có ranh giới (hàng xà cừ và hàng rào bằng cành cây điều hàng năm hai bên chặt cành chất lên), gia đình bà M đã trồng điều và thu hoạch từ năm 1998 cho đến nay, không ai tranh chấp nhưng lại bị cấp vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông S, bà H. Vì vậy, bà M không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông S, bà H; đồng thời có yêu cầu phản tố yêu cầu Tòa án công nhận diện tích đất 1.971,4 m² (theo kết quả đo đạc năm 2020) nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Trịnh Văn S và bà Phí Thị Thu H thuộc quyền quản lý, sử dụng của bà M; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 01625 do UBND huyện BD cấp cho ông Trịnh Văn S và bà Phí Thị Thu H ngày 27/7/2015 đối với thửa đất số 222, tờ bản đồ số 5, tại thôn 1, xã ĐK, huyện BD, tỉnh Bình Phước với diện tích 14.763,2m², để cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng hiện trạng sử dụng của các bên.

Ngoài ra, quá trình sử dụng đất, ông S đã chặt, nhổ cây điều do bà M trồng từ năm 2016 cho nay là 10 cây điều/năm; Phá dỡ hàng rào kẽm gai và 20

trụ cọc gỗ do bà M thuê người làm năm 2019 và năm 2022. Do đó, bà M yêu cầu ông S, bà H phải bồi thường cho bà M số cây điều đã bị chặt, nhỏ là 10 cây điều/năm trong vòng 06 năm từ năm 2016 với giá trị 300.000đồng/cây; 02 cuộn kẽm gai với giá 4.000.000 đồng, 05 trụ gỗ năm 2019 và 15 trụ gỗ với giá 300.000đồng/trụ; tiền thuê người trồng điều và rào hàng rào, phát cỏ trên phần đất tranh chấp với tổng số tiền là 30.000.000 đồng.

Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện BD có ý kiến tại Văn bản số 1429/UBND-NC ngày 15/10/2018 và Văn bản số 318/UBND-NC ngày 14/3/2023 như sau:

- Về quy trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các hộ dân:

Đối với hộ ông Trịnh Văn S, bà Phí Thị Thu H: Ngày 27/7/1999, hộ ông Bùi Văn H1 làm đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 13.303 m². Diện tích đất được xác định tại biên bản xác định mốc giới ngoài thực địa của xác nhận của ông Phạm Anh T là chủ đất giáp ranh.

Ngày 30/8/1999, hộ ông H1 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 163/QSDĐ với diện tích 13.303 m². Ngày 12/8/2006, hộ ông Bùi Văn H1 và vợ là bà Trần Thị C đã làm đơn xin cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo số liệu đo đạc chính quy là 14.763,2 m². Đến ngày 29/12/2006, hộ ông H1 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00142 với diện tích 14.763,2 m².

Ngày 11/8/2008, ông H1 đã chuyển nhượng nguyên trạng diện tích đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00142 cho ông Vũ Đình H3 và bà Huỳnh Thị Thủy Tr. Ngày 09/10/2008, ông H3, bà Tr được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00332 với diện tích không đổi là 14.763,2 m².

Ngày 14/6/2011, ông H3, bà Tr chuyển nhượng nguyên trạng diện tích đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00332 cho ông Đỗ Xuân TH và bà Phan Thị H2. Ngày 13/7/2011 thì ông TH, bà H2 được UBND huyện BD cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00444 với diện tích 14.763,2 m².

Ngày 03/7/2015, ông TH, bà H2 chuyển nhượng nguyên trạng diện tích theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00444 cho ông Trịnh Văn S và bà Phí Thị Thu H. Ngày 27/7/2015, ông S, bà H được UBND huyện BD cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 01625 với diện tích 14.763,2 m².

- Về thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Nguyễn Thị M: Ngày 30/8/1999 UBND huyện BD cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 225/QSDĐ cho hộ ông Phạm Anh T với diện tích 49.391 m² theo số liệu đo đạc độc lập. Ngày 08/9/2005, UBND xã ĐK lập biên bản xác định ranh đất, cắm mốc thừa đất cho hộ bà Nguyễn Thị M là vợ ông Phạm Anh T do ông T chết năm 2004, biên bản có chữ ký của của các hộ giáp ranh trong đó có hộ ông Bùi Văn H1. Đến ngày 14/8/2006, hộ bà M đã lập thủ tục đăng ký cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo số liệu chính quy và thay đổi chủ sử dụng đất với diện tích đo đạc thực tế là 45.717,3 m² tại thửa 230, tờ bản đồ số 5, xã ĐK, huyện BD. Ngày 29/12/2006, bà M được UBND huyện BD cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng số H02654 đối với thửa đất nêu trên.

Từ hồ sơ, tài liệu qua các lần đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các hộ dân xác định năm 1999 hai hộ dân là ông Phạm Anh T và Bùi Văn H1 đã đăng ký kê khai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo số liệu đo đạc độc lập, hồ sơ được lập rõ ràng, đầy đủ, các hộ dân ký giáp ranh xác nhận và không có tranh chấp. Sau khi có số liệu đo đạc chính quy, diện tích đất đo đạc đảm bảo độ chính xác cao, các hộ dân xác định ranh giới, diện tích đất trên thực địa và lập thủ tục cấp đổi theo số liệu đo đạc chính quy, không có tranh chấp xảy ra. Việc chênh lệch diện tích đất từ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũ với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới theo số liệu đo đạc chính quy là do đo đạc.

Trường hợp diện tích ghi trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và diện tích đất thực tế có sự chênh lệch mà ranh giới sử dụng ổn định, rõ ràng, không tranh chấp thì áp dụng theo quy định tại khoản 5 Điều 98 Luật đất đai 2013.

Trường hợp có sự chênh lệch quyền sử dụng đất thì diện tích đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được thực hiện theo văn bản giải quyết của cơ quan có thẩm quyền theo quy định tại điểm d khoản 2 và khoản 3 Điều 106, khoản 1 Điều 203 Luật đất đai 2013.

Đối với yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị M thì Ủy ban nhân dân huyện BD không có ý kiến, đề nghị Tòa án căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ, hồ sơ để xét xử theo đúng quy định.

Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bùi Văn H1 trình bày: Nguồn gốc diện tích đất 14.763,2 m² mà các bên đang tranh chấp do ông H1 khai phá trước năm 2000 không nhớ chính xác là năm nào, sau khi khai phá thì ông H1 trồng điều trên đất, đến năm 1999 thì làm thủ tục đăng ký kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích ghi trong sổ là 13,303 m². Thửa đất có tứ cận một mặt giáp đường, còn ba mặt giáp đất ông Phạm Anh T là chồng của Nguyễn Thị M, thời điểm làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì giữa các hộ đều có ranh giới rõ ràng và các bên đều chỉ ranh cho cán bộ địa chính vì thời điểm đó cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đại trà cho các hộ nên hộ nào cũng xác nhận ranh giới và có ký vào các biên bản giáp ranh của nhau. Thời điểm đó ông T cũng khai phá tuy nhiên ông T trồng điều sau ông H1 khoảng gần một năm, hai bên để hàng ranh giữa hai nhà rất rộng để tán cây điều phát triển, vị trí ranh là giữa hai hàng điều lớn hiện vẫn còn, hai cây điều của hai nhà là trồng khác giống nhau của nhà ông H1 là trồng điều trái đỏ còn bên ông T là điều trái vàng. Theo chủ trương của Nhà nước vào năm 2005, 2006 thì toàn bộ khu vực đó được đo đạc lại và được cấp đổi sổ chính quy, theo đó thửa đất của ông H1 và thửa đất của bà M (ông T chết để lại cho bà M) đều được làm thủ tục cấp đổi sổ và các bên thống nhất chỉ ranh để xác định ranh giới và cấp đổi sổ. Từ thời điểm khai phá cho tới khi ông H1 chuyển nhượng cho ông Vũ Đình H3 thì gia đình ông H1 và gia đình ông T, bà M sử dụng ổn định và không có tranh chấp.

Năm 2008, ông H1 chuyển nhượng cho ông H3 nguyên thửa theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H3 vì đất vừa được cấp đổi lại sổ chính quy, khi chuyển nhượng cho ông H3 thì ông H1 chỉ đúng ranh giới sử dụng đất,

sau này ông H3 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Xuân TH thì ông H1 không biết.

Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Đỗ Xuân TH trình bày: Nguồn gốc diện tích đất 14.763,2 m² mà các bên tranh chấp là do ông TH và vợ là bà Phan Thị H2 nhận chuyển nhượng lại của ông Vũ Đình H3 vào năm 2011. Khi mua đất đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông H3 và vợ ông H3 với giá khoảng 390 triệu đồng, trên đất có sẵn cây điều hơn 10 năm. Khi mua thì các bên không đo đạc mà mua theo sổ, ông H3 có chỉ ranh cho ông TH, ranh đất được thể hiện bằng các cành điều do bên bà M và chủ cũ chặt tập lại hàng năm. Sau khi mua xong thì ông TH được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng diện tích theo sổ đất đã cấp cho ông H3. Sử dụng cho tới năm 2015 thì vợ chồng ông TH chuyển nhượng lại cho ông S, bà H. Quá trình sử dụng ông TH sử dụng theo đúng bờ ranh chủ cũ chỉ, không có tranh chấp gì với bà M và hàng năm khi tỉa bớt cành điều cũng tấp vào bờ ranh này. Tới khi chuyển nhượng cho ông S, bà H thì cũng chuyển nhượng đúng theo sổ đất đã được cấp mà không tiến hành đo đạc, nhưng ông TH có chỉ ranh theo đúng bờ ranh cũ trước giờ vẫn sử dụng là hàng cành điều khô do các bên tấp vào hàng năm. Còn việc ông S, bà H sử dụng như thế nào thì ông TH không biết.

Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Vũ Đình H3 và Nguyễn Thị Bích Tr trình bày: Ông H3, bà Tr là người nhận chuyển nhượng lại thửa đất có diện tích 14.763,2 m² thuộc thửa 222, tờ bản đồ số 5 của ông Bùi Văn H1 vào ngày 11/8/2008, khi chuyển nhượng thì chuyển nhượng nguyên thửa, không đo đạc lại mà làm thủ tục sang tên từ ông H1 cho vợ chồng ông H3, bà Tr. Lúc nhận đất có ranh giới ổn định là các cành điều gom lại thành ranh, sau khi mua đất được khoảng 02 năm thì vợ chồng ông H3 chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông TH và cũng sang tên theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp chứ không đo đạc lại. Nay vợ chồng ông S, bà H với bà M tranh chấp thì vợ chồng ông H3 không có ý kiến hay yêu cầu gì vì việc chuyển nhượng đã lâu và đúng theo quy định của pháp luật không có tranh chấp.

Quá trình giải quyết vụ án, người làm chứng Nguyễn H4 trình bày: Ông H4 làm thuê cho bà M từ thời điểm ông TH là người đang quản lý, sử dụng thửa đất ông S, bà H đang tranh chấp. Tới năm 2015 thì vợ chồng ông S, bà H mới nhận chuyển nhượng lại của ông TH thửa đất này. Ông H4 là người được bà M thuê phát cỏ, trồng điều và làm hàng rào. Quá trình làm thuê cho bà M thì ông H4 thấy hai bên sử dụng ranh đất không tranh chấp, tới thời điểm anh S mót mương thì bà M thấy đã mót qua phần đất của bà M khoảng 01m đất thì bà M có nói mót mương qua đất của bà M nhưng do ông S vẫn mót mương nên bà M không nói gì nữa. Sau đó hàng năm bà M vẫn thuê ông H4 trồng cây điều trên phần đất trống từ mương do ông S mót vào phần đất của bà M nhưng đều bị nhỏ nhưng ông H4 không biết là ai đã nhỏ. Số lượng cây điều mỗi năm là trồng khoảng hơn 20 cây nhưng chỉ bị nhỏ khoảng 7 đến 8 cây điều và bắt đầu bị nhỏ từ năm 2016 đến năm 2021, năm 2022 thì bà M không trồng nữa.

Khoảng từ tháng 4 đến tháng 5 năm 2022, bà M thuê ông H4 và 03 người khác làm hàng rào kẽm gai rào bọc theo mương nước ông S mót (hàng rào trên

phần đất nhà bà M). Tuy nhiên, sau khi rào được 02 ngày thì bà M kiểm tra phát hiện hàng rào bị cửa trụ và bấm đứt dây kẽm, bà M không nói là ai làm nên ông H4 không biết ai là người phá hàng rào.

Ông H4 được bà M thuê phát cỏ mỗi lần phát một ngày, mỗi năm 2 lần, mỗi lần bà M trả công 450.000 đồng. Công rào thì bà M trả 350.000 đồng, còn 03 người còn lại thì ông H4 không biết. Đối với phần đất giáp ranh ở 03 còn lại thì xác định bằng bờ rào bằng cảnh điều và hàng xà cừ. Hằng năm thì hai bên dọn cảnh điều tấp vào các bờ rào này.

Quá trình giải quyết vụ án, người làm chứng Phạm Văn K trình bày: Ông K là người được bà M thuê làm trên phần đất của bà M từ trước khi ông T chết và hàng năm ông K đều làm thuê cho bà M cho tới nay. Tuy nhiên, ông K không chứng kiến cũng không biết ai là người nhổ cây điều bà M trồng và hàng rào kẽm gai bà M làm trên phần đất tranh chấp.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2023/DS-ST ngày 21 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện BD, tỉnh Bình Phước quyết định:

1. Về điều luật áp dụng:

Căn cứ khoản 2 Điều 26, điểm a, khoản 1 Điều 35; Điều 147, 161, 165, 266, 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 158, Điều 166 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Điều 100, 166, 167 Luật đất năm 2013;

Nghị quyết 326/2016/NQ-UBNTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban TH vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

2. Về nội dung:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trịnh Văn S và bà Phí Thị Thu H về việc buộc bà Nguyễn Thị M trả lại phần diện tích đất 1971,4m² nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 01625 do UBND huyện BD cấp cho ông Trịnh Văn S và bà Phí Thị Thu H ngày 27/7/2015 đối với thửa đất số 222, tờ bản đồ số 5, tại Thôn 1, xã ĐK, huyện BD, tỉnh Bình Phước.

Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị M:

Công nhận bà Nguyễn Thị M được quyền quản lý, sử dụng phần diện tích đất 1971,4m² nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 01625 do UBND huyện BD cấp cho ông Trịnh Văn S và bà Phí Thị Thu H ngày 27/7/2015 đối với thửa đất số 222, tờ bản đồ số 5, tại Thôn 1, xã ĐK, huyện BD, tỉnh Bình Phước Đất có vị trí tứ cận theo sơ đồ đo đạc số 08403-2020 ngày 27/8/2020 của Công ty đo đạc bản đồ và trắc địa công trình 401. (Có sơ đồ kèm theo bản án)

Các đương sự có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp phù hợp với diện tích đất thực tế sử dụng.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị M đối với việc buộc ông Trịnh Văn S, bà Phí Thị Thu H phải bồi thường cho bà M số tiền

30.000.000 đồng do thiệt hại từ việc cây điều bị nhổ từ năm 2016 tới năm 2021, bị phá hàng rào kẽm gai và tiền công trồng cây điều, làm hàng rào.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về phần án phí, chi phí tố tụng và nghĩa vụ thi hành án, quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Ngày 03/4/2023, ông Trịnh Văn S và bà Phí Thị Thu H kháng cáo Bản án số 14/2023/DSST ngày 21/3/2023 của Tòa án nhân dân huyện BD, tỉnh Bình Phước với nội dung đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông, bà.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và kháng cáo, yêu cầu Tòa án công nhận diện tích cho ông Trịnh Văn S, bà Phí Thị Thu H đúng diện tích đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông bà.

Bị đơn yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất theo ranh đất thực tế các bên đương sự đã sử dụng ổn định.

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

- Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử: Kể từ ngày thụ lý vụ án và tại phiên tòa Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung giải quyết vụ án: Nguồn gốc đất của ông Trịnh Văn S là nhận chuyển nhượng 14.673,2m² mà ông H1 kê khai lần đầu 13.303 m², ngày 12/8/2006, ông H1 đổi sổ và đo đạc lại thì tăng lên thành 14.673,2m² như hiện nay. Sau đó, ông H1 chuyển nhượng cho ông H3, bà Tr; ông H3, bà Tr chuyển nhượng cho ông TH, bà H2; rồi ông TH, bà H2 chuyển nhượng cho ông S, bà H; các bên chuyển nhượng nguyên thửa và không đo đạc lại. Còn đất của bà M là do ông T và bà M khai phá, cấp lần đầu có diện tích 49.391m², sau cấp lại còn 45.717,3 m² và theo UBND huyện BD thì sai lệch là do đo đạc. Theo lời khai của ông H1 thì giữa hai thửa đất có hàng ranh cố định, ranh này cố định được những người nhận chuyển nhượng sau vẫn sử dụng không có tranh chấp, lời khai này phù hợp với lời khai của ông H3, bà Tr, ông TH và của cả ông S, bà H cũng như biên bản xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án nhân dân huyện BD. Như vậy, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn là đúng trình tự, thủ tục nhưng khi chuyển nhượng không được đo đạc lại dẫn đến không đúng với ranh thực tế các bên đang sử dụng ổn định nên yêu cầu trả lại đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn không có căn cứ. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[1] Đơn kháng cáo của ông Trịnh Văn S, bà Phí Thị Thu H làm trong thời hạn luật định, hình thức và nội dung phù hợp các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên cần xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét nội dung kháng cáo của nguyên đơn Trịnh Văn S và Phí Thị Thu H yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất cho các bên theo diện tích đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhận thấy:

[2.1] Nội dung tranh chấp:

Ngày 03/7/2015, vợ chồng ông S, bà H nhận chuyển nhượng của ông Đỗ Xuân TH và bà Phan Thị H2 thửa đất số 222, tờ bản đồ số 5, đất tọa lạc tại thôn 1, xã ĐK, huyện BD, tỉnh Bình Phước với diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông TH và bà H2 là 14.763,2m²; ngày 27/7/2015, ông S, bà M được UBND huyện BD cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 01625 với diện tích không đổi là 14.763,2m². Đến tháng 4/2016, ông S đo đạc lại thì phát hiện ra diện tích đất bị thiếu khoảng 02 sào so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp và cho rằng diện tích đất thiếu là do bà M lấn chiếm. Vì vậy, ông S và bà H khởi kiện yêu cầu bà M trả lại diện tích đất 1.971,4m² đã lấn chiếm nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho vợ chồng ông S, bà H.

[2.2] Xét về nguồn gốc sử dụng đất, thấy rằng thửa đất được cấp cho ông Trịnh Văn S và bà Phí Thị Thu H là do ông Bùi Văn H1 khai phá và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 163/QSDĐ ngày 30/8/1999 với diện tích 13.303m²; đến năm 2006, ông H1 đi đăng ký lại quyền sử dụng đất thì được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 14.763,2 m². Sau đó, ông H1 đã chuyển nhượng cho ông H3, bà Tr vào năm 2008; tiếp đó ông H3, bà Tr chuyển nhượng cho ông TH, bà H2 vào năm 2011 và ông TH, bà H2 chuyển nhượng lại cho ông S, bà H; việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên là chuyển nhượng nguyên thửa, không tiến hành đo đạc lại nhưng chủ sử dụng đất cũ có chỉ ranh, xác định ranh đất là giữa hai hàng điều có hàng xà cừ và các bên dùng cành điều tấp lại mà từ trước đến nay các bên đều sử dụng ổn định, không có tranh chấp.

Khi ông H1 được cấp lại giấy chứng nhận đất vào năm 2006 thì diện tích thửa đất số 222, tờ bản đồ số 5 tại thôn 1, xã ĐK, huyện BD, tỉnh Bình Phước tăng hơn và thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đều được các bên ký giáp ranh và chỉ ranh để đo đạc; nhưng trên thực tế thì ranh giữa thửa đất của ông S, bà H với thửa đất của bà M vẫn như trước (ranh được xác định là hàng xà cừ và những cành điều bị cắt tấp lại); ranh đất thực tế này vẫn được các bên sử dụng ổn định, không tranh chấp. Bên cạnh đó, ông S và bà H nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông TH, bà H2 và đã được chỉ ranh cụ thể khi chuyển nhượng nên ông S, bà H phải tiếp tục thực hiện các quyền theo ranh mà ông TH, bà H2 xác định.

Từ những phân tích trên, cho thấy diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho các đương sự bị sai lệch do quá trình đo đạc, cần điều chỉnh lại cho phù hợp với diện tích thực tế các bên đang sử dụng ổn định. Tòa án cấp sơ thẩm công nhận hiện trạng sử dụng đất thực tế, không chấp nhận đơn khởi kiện của ông Trịnh Văn S và bà Phí Thị Thu H, chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn Nguyễn Thị M, công nhận bà Nguyễn Thị M được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất 1.971,4 m² nằm trong giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất số CH 01625 do Ủy ban nhân dân huyện BĐ cấp cho ông Trịnh Văn S và Phí Thị H là phù hợp với quy định của pháp luật nên cần giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 14/2023/DSST ngày 21/3/2023 của Tòa án nhân dân huyện BĐ, tỉnh Bình Phước. Vì vậy, kháng cáo của ông S, bà H không có căn cứ chấp nhận.

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

[4] 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.

[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 khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn Trịnh Văn S và Phí Thị Thu H.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2023/DSST ngày 21/3/2023 của Tòa án nhân dân huyện BĐ, tỉnh Bình Phước.

Căn cứ Điều 158, Điều 166 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 100, 166, 167 Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết 326/2016/NQ-UBNTVQH14 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 Trịnh Văn S và bà Phí Thị Thu H về việc buộc bà Nguyễn Thị M trả lại phần diện tích đất 1.971,4 m² nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 01625 do UBND huyện BĐ cấp cho ông Trịnh Văn S và bà Phí Thị Thu H ngày 27/7/2015 đối với thửa đất số 222, tờ bản đồ số 5, tại thôn 1, xã ĐK, huyện BĐ, tỉnh Bình Phước.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị M.

Công nhận bà Nguyễn Thị M được quyền quản lý, sử dụng phần diện tích đất 1.971,4 m² nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 01625 do UBND huyện BĐ cấp cho ông Trịnh Văn S và bà Phí Thị Thu H ngày 27/7/2015 đối với thửa đất số 222, tờ bản đồ số 5, tại thôn 1, xã ĐK, huyện BĐ, tỉnh Bình Phước. Đất có vị trí tứ cận theo sơ đồ đo đạc số 08403-2020 ngày 27/8/2020 của Công ty đo đạc bản đồ và trắc địa công trình 401 (Có sơ đồ kèm theo).

Các đương sự có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn ông Trịnh Văn S và bà Phí Thị Thu H phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), được trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp tại Chi cục Th hành án dân sự huyện BĐ, tỉnh

Bình Phước theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000990 ngày 17/4/2023.

4. 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.

Trong trường hợp bản án được thi hành theo Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, 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 qui định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui 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;
- Chi cục THADS huyện BD;
- TAND huyện BD;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA, Tổ HCTP, Tòa DS.

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

Trần Văn Nhum