

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH PHƯỚC**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 36/2022/DS-PT

Ngày: 06 - 5 - 2022

*V/v yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở
trái pháp luật đối với việc thực hiện
quyền sử dụng đất; tranh chấp quyền
sử dụng đất và yêu cầu bồi thường
thiệt hại tài sản*

**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 Đinh Thị Quý Chi

Các Thẩm phán: Ông Lê Quang Ninh
Bà Lê Hồng Hạnh

Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Hữu Nam – Thư ký Tòa án của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước: Bà Nguyễn Thị Nga – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 29-4-2022 và 06-5-2022, 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 01/2022/DSPT ngày 05/01/2022 về việc: “*Yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật đối với việc thực hiện quyền sử dụng đất, tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu bồi thường thiệt hại tài sản*”. Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 26/2021/DS-ST ngày 09/11/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Đ, tỉnh Bình Phước bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 39/2022/QĐPT-DS ngày 14 tháng 3 năm 2022, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông **Bùi Hoàng L**, sinh năm 1988, địa chỉ: khu phố S, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của ông L: bà Vũ Thị Hằng L, sinh năm 1964, địa chỉ: khu phố S, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước (có mặt)

- *Bị đơn:* Ông **Bùi Văn T**, sinh năm 1967 (có mặt)

Bà **Bùi Thị T**, sinh năm 1973 (có mặt)

Địa chỉ: khu phố P, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông T: Luật sư **Dương Vĩnh T1**, thuộc Văn phòng luật sư D, Đoàn luật sư tỉnh Bình Phước, địa chỉ: Phường T thành phố Đ, tỉnh Bình Phước (có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ủy ban nhân dân thành phố Đ; người đại diện theo ủy quyền: Ông **Phạm Ngọc H** - Phó Phòng tài nguyên và môi trường thành phố Đ (xin vắng mặt).

2. Ông **Bùi Thiện L1**, sinh năm 1964 và bà **Vũ Thị Hằng L**, sinh năm 1963, địa chỉ: khu phố S, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước (có mặt).

Người kháng cáo: Bị đơn ông Bùi Văn T, bà Bùi Thị T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 23/3/2019 các bản khai của ông Bùi Hoàng L, và tại phiên tòa bà Vũ Thị Hằng L là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

- Ý kiến của bà L: Năm 2007, ông L có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Bình D thửa đất số 356d, tờ bản đồ số 19, diện tích 699,2m², tọa lạc tại khu phố P, phường T, thị xã (nay là thành phố) Đ, tỉnh Bình Phước, có tứ cận: phía bắc giáp lô 356, phía nam giáp đường đất (nay là đường L), phía Đông giáp thửa 361, phía Tây giáp lô 356c. Việc chuyển nhượng đã hoàn thành theo quy định của pháp luật, các bên đã thanh toán đầy đủ tiền chuyển nhượng và bàn giao đất cho nhau, không có tranh chấp gì với nhau, thời điểm nhận chuyển nhượng ông D đã chỉ ranh và giao ranh cho ông L là ông D đã xây sẵn bờ ranh là hàng gạch cao khoảng 40cm. Đến ngày 11/5/2007 ông L được UBND thành phố Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 02377/QSDĐ/1771/QĐUB.

Vào khoảng năm 2010, gia đình ông T đã xây dựng nhà và bờ rào kiên cố trên phần lô đất 356c của nhà ông T (giáp với phía Tây thửa đất của ông L). Khi ông T xây bờ rào có sự chứng kiến của gia đình ông L1 (bố của ông L) và hai bên gia đình không có tranh chấp gì với nhau và hai gia đình sử dụng ổn định từ khi xây cho đến tháng 10/2017 ông L xây nhà, khi tiến hành mức đất làm móng để xây nhà thì ông T ra ngăn cản, ông T cho rằng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T còn thiếu 1,2m chiều ngang x 69m chiều dài, khẳng định đây là đất của gia đình ông T và ngăn cản không cho ông L sử dụng đất đồng thời ông T còn có hành vi dùng xe cuốc cẩu cột điện do ông L mới trồng trị giá 2.500.000đồng và còn định cho máy cuốc cuốc sang đất trên phần đất của gia đình ông L mà ông T cho rằng đó là phần đất thiếu của nhà ông T.

Tại đơn khởi kiện đề ngày 23/3/2019 ông L yêu cầu ông T, bà T:

1. Công nhận phần diện tích đất 82,8m² (ngang 1,2 x dài 69), đất tọa lạc tại khu phố P, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước thuộc quyền sử dụng của ông L.

2. Buộc ông T, bà T phải trồng lại 01 cột điện trị giá 2.500.000đồng.

3. Buộc ông T, bà T không được có hành vi cản trở ông L xây dựng nhà ở.

Ngày 30/12/2020 ông L có đơn xin thay đổi và bổ sung đơn khởi kiện yêu cầu ông T, bà T chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật đối với việc thực hiện quyền sử dụng đất của ông L đối với diện tích 37,8m² (từ bức tường ông T xây dựng sang đất ông L chiều ngang 1,44mx dài hết đất) và đồng thời yêu cầu ông T, bà T di dời hàng rào xây trên đất để trả lại diện tích đất 45,8m² (theo sơ đồ đo ngày 11/12/2020 có chiều ngang 1,6m) cho ông L và trồng lại 01 cây cột điện, tiền công trồng là 2.500.000đồng.

-Tại Bản tự khai ngày 22/4/2019, 10/3/2021, Bản lời khai ngày 02/8/2019, Biên bản hòa giải ngày 11/3/2021, 06/5/2021 và tại phiên tòa bị đơn ông Bùi Văn T trình bày: Đồng ý việc ông L mua đất của ông D mua vào năm 2007 thì chiều ngang mặt đường cũ là gần 10m và chiều ngang phía cuối là gần 12m (hiện nay vẫn còn 03 cột mốc và bờ tường xây ranh cao khoảng 50cm). Còn đất của vợ chồng ông T mua của bà Nguyễn Thị Bạc vào năm 2008 khi mua chiều ngang 15m. Khi mua thì bà B giao đất đủ cho ông T 15 m theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ông T đã làm nhà ở và đến năm 2010 ông T xây bức tường. Việc ông T xây bức tường năm 2010 là do lúc đó có ông L1 (bố ông L) chỉ và ông T xây giáp với cột bê tông (cột mốc 1) và bức tường ông D xây hiện vẫn còn ở phía sau đất và phía giáp con ông Thanh là anh Phạm Trung Đức.

Năm 2017 thì ông Phạm H là người giáp ranh phía Bắc của thửa đất ông T thửa 356b có kiện ông T ra UBND phường T vì đất của ông H bị thiếu. Khi tiến hành hòa giải tại UBND phường T thì UBND phường đã tiến hành đo và có biên bản đo đạc (bằng tay) thì thể hiện diện tích đất của ông H nhảy qua phía đất của ông T mua của ông Tuấn B và ông L, ông Đức, bà Yến, lúc này có ông L1 (bố ông L), ông L1 có nói đất ông L khi mua đã có sổ nên ông L không có tranh chấp với ai. Tại UBND phường ông H có cam kết đất của ông H là đủ 5m ngang đường L nên ông T đã mua đất của ông Phạm H. Đến năm 2017, ông L ra làm nhà ở thì ông T có nói với ông L1 (bố ông L) là đất của ông Phạm H nhảy qua đất của ông T thửa 356c và ông L thửa 356d nên đất của ông T thửa 356c cách bức tường ông T xây qua 1,2m hết chiều dài của đất, nhưng ông L vẫn cố tình xây dựng và dựng trụ điện nên ông T đã cản trở ông L xây dựng và đã nhổ 01 cây cột điện của ông L trồng trên diện tích đất 37,8m² đất từ bức tường sang giáp đất ông L. Nay trước yêu cầu khởi kiện của ông L thì ông T, bà T không đồng ý.

Đại diện Ủy ban nhân dân thành phố Đ ông Phạm Ngọc H trình bày: Về trình tự thủ tục, các bước cấp GCNQSD đất của hộ ông Phạm Xuân T2 thửa số 356, tờ bản đồ 19 phường T là đúng quy định của pháp Luật. Trình tự thủ tục cấp GCNQSD đất cho ông Nguyễn Bình D (*tách thửa từ GCN của ông Thanh*), sau đó ông D chuyển nhượng hết thửa cho ông Bùi Hoàng L là đúng quy định (*ông L được cấp GCN số 02377/QSĐĐ/1771/QĐUB ngày 11.5.2007*). Trình tự thủ tục cấp GCNQSD đất cho hộ bà Phạm Thị Bạc (*tách thửa từ GCN của ông Thanh*), sau đó bà B chuyển nhượng hết thửa cho ông Bùi Văn T và bà Bùi Thị T là đúng quy định (*ông T, bà T được cấp GCN số 03413/QSĐĐ/4120/QĐUB ngày 21.7.2008*).

Qua xác minh, thẩm định hiện trạng sử dụng đất của ông L và ông T, bà T thì diện tích 02 thửa đất này, hình dạng thửa đất của 02 hộ thay đổi so với giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất đã cấp, diện tích thực tế có khác so với diện tích trên GCN. Nguyên nhân chủ yếu là do tuyến đường L có thay đổi về lộ giới, đồng thời qua hồ sơ tách thửa của hộ ông Phạm Xuân T2 là người trực tiếp chuyển nhượng cho hộ bà B (*bà B chuyển nhượng hết thửa cho ông T, bà T*), hộ ông D (*ông D chuyển nhượng hết thửa cho ông L*) việc trích lục bản đồ được thực hiện theo yêu cầu của người sử dụng đất dẫn đến tình trạng diện tích đất ngoài thực địa khác với diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ông L và ông T, bà T khi nhận chuyển nhượng đất đã nhận đất và sử dụng làm nhà; ông T xây dựng hàng rào kiên cố (*khi xây có sự chứng kiến của gia đình ông L*); ông T, bà T sử dụng ổn định ranh giới đất giữa ông T, bà T và ông L từ năm 2010, không tranh chấp.

Trình tự thủ tục cấp GCNQSD đất cho các bên là đúng quy định của pháp luật, tuy nhiên trên thực địa có tranh chấp, đề nghị Tòa án căn cứ hồ sơ tài liệu có liên quan, căn cứ bản đồ đo vẽ đã được Sở Tài nguyên và môi trường thẩm định và hiện trạng thực tế giải quyết vụ việc theo quy định của pháp luật

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 26/2021/DS-ST ngày 09/11/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Đ, tỉnh Bình Phước đã quyết định:

1/ Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Hoàng L về việc yêu cầu ông T, bà T di dời hàng rào xây trên đất để trả lại diện tích đất 45,8m² (theo sơ đồ đo ngày 11/12/2020 có chiều ngang 1,6m) cho ông L

2/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Bùi Hoàng L. Buộc ông T, bà T phải chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật đối với việc thực hiện quyền sử dụng diện tích đất 37,8m² tại thửa 365d tờ bản đồ 19, tọa lạc tại khu phố P, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước.

3/ Ông T, bà T bồi thường số tiền 2.500.000 đồng tiền công trồng lại cây trụ điện.

Kể từ ngày, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành án không thực hiện nghĩa vụ trả tiền nêu trên thì hàng tháng bên phải thi hành án còn phải trả cho bên được thi hành án một khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

4/ Ông Bùi Hoàng L và ông Bùi Văn T, bà Bùi Thị T có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo hiện trạng sử dụng thực tế của ông L và ông T, bà T (kèm theo sơ đồ đo đạc hiện trạng ngày 21/12/2020 của Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước).

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 17/11/2021, bị đơn ông T bà T có Đơn kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm, tuyên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp của ông bà đối với diện tích 1003,7m², thuộc thửa số 356c, tờ bản đồ số 19 được UBND thị xã Đ

cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 791262, số vào sổ cấp GCN H03413/QSĐĐ/4120/QĐUB vào ngày 21/7/2008.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Bị đơn ông Bùi Văn T, bà Bùi Thị T thay đổi nội dung kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

- Bà Vũ Thị Hằng L là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu buộc ông T, bà T chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật đối với việc thực hiện quyền sử dụng phần đất 37,8m² tại thửa 365d mà các bên đang tranh chấp; bà thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện liên quan đến cây cột điện, cụ thể: trước đây ông L yêu cầu bị đơn phải trồng lại cây cột điện nhưng Tòa sơ thẩm lại tuyên buộc bị đơn phải bồi thường công trồng bằng tiền, để thuận tiện nay bà yêu cầu ông T bà T phải bồi thường cho ông L số tiền 2.500.000đồng công trồng lại cây cột điện như bản án sơ thẩm đã tuyên. Việc Tòa sơ thẩm đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu ông T, bà T phải trả lại 45,8m² của ông L thì bà không có ý kiến gì.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông T đề nghị Hội đồng xét xử hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án về cho Tòa cấp sơ thẩm giải quyết lại, do Tòa án cấp sơ thẩm có các vi phạm như sau:

Về tố tụng: Quá trình giải quyết Tòa án cấp sơ thẩm có lấy lời khai của bà B, ông D nhưng trong bản án không ghi những người này là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan; Bà T vắng mặt tại phiên tòa sơ thẩm nhưng không có chứng cứ nào thể hiện bà T đã nhận được văn bản tố tụng (triệu tập) của Tòa án.

Về nội dung, Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ các nội dung như:

+ Về nguồn gốc đất, Tòa sơ thẩm chỉ căn cứ vào việc ông T xây hàng rào để công nhận yêu cầu của nguyên đơn là không đúng vì theo Trích đo địa chính thì sổ đất của ông L được cấp phía trước tay phải có khoảng 50m² đang do ông T sử dụng, phía trái tầm khoảng 60m² đất bà Yến đang sử dụng.

+ Sổ đất của ông L đang còn có giá trị nhưng Tòa sơ thẩm không làm rõ các thửa 356a, 356b, 356c và 356d đều có nguồn gốc tách ra từ thửa 356, sau khi tách thửa 356 ra thành 5 thửa thì hiện nay số liệu ghi trên các sổ cộng lại vẫn đúng bằng số liệu của thửa gốc 356. Cần triệu tập Trung tâm kỹ thuật địa chính tỉnh để làm rõ số liệu trong các sổ trên.

+ Tòa sơ thẩm không xác định mốc giới của thửa 356d của ông L với thửa của bà Yến vì theo sơ đồ tách thửa thì ranh giữa thửa 356d với thửa của bà Yến là một đường thẳng vuông góc nhưng khi tách từ thửa 356 gốc sang cho ông D (sau này ông D chuyển nhượng cho ông L) trước đây thì là hình thoi dịch vào thửa của ông T. Cần khôi phục mốc giới giữa đất ông L và đất bà Yến.

+ Việc ông T xây hàng rào giữa đất ông T và ông L vào năm 2010 là không chính xác.

+ Kết quả đo đạc của Tòa sơ thẩm còn mâu thuẫn, diện tích được cấp theo sổ của ông L so với diện tích đo thực tế là khác nhau, cụ thể: Thửa 356d ông L được

cấp 699,2m² trong sổ nhưng theo Mảnh trích đo địa chính thì xác định diện tích thửa 356d là 581,3m².

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

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

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng bổ sung thêm quan hệ pháp luật “Bồi thường thiệt hại tài sản”, các phần khác vẫn giữ nguyên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

Xét kháng cáo yêu cầu hủy án sơ thẩm của bị đơn ông T, bà T, Hội đồng xét xử xét thấy:

* Về tố tụng:

[1] Về việc xác định người tham gia tố tụng trong vụ án: Xét thấy, diện tích đất các bên đang tranh chấp nằm trong tổng diện tích đất có nguồn gốc do cha mẹ ông Bùi Hoàng L là ông Bùi Thiện L1 và bà Vũ Thị Hằng L bỏ tiền ra mua, bà L là người đứng ra giao dịch, ông L1 là người tham gia xác định ranh giới với hộ liền kề; ông L1, bà L cho ông L đứng tên trên Hợp đồng chuyển nhượng và trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nay các bên có tranh chấp về ranh giới đất. Do đó, ông L1, bà L cần được xác định là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Tòa sơ thẩm không đưa những người này vào tham gia tố tụng là có thiếu sót. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm ông L1, bà L không khiếu nại, không có ý kiến gì về thiếu sót của Tòa án cấp sơ thẩm, đề nghị Tòa án bổ sung ông bà vào tham gia tố tụng tại Tòa án cấp phúc thẩm. Do đó, Tòa án cấp phúc thẩm không lấy thiếu sót trên làm căn cứ hủy án, đồng thời bổ sung ông L1, bà L vào tham gia tố tụng cho đầy đủ mà vẫn không làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của những người này.

[2] Về việc xác định quan hệ pháp luật và căn cứ pháp luật của vụ án: Nguyên đơn ông Bùi Hoàng L cho rằng khi ông tiến hành xây nhà trên thửa đất 356d thì ông T có hành vi ngăn cản, không cho ông L xây dựng đồng thời nhổ cây cột điện do ông L trồng trên phần đất 37,8m² trong tổng diện tích 699,2m² ông L đã được cấp và đang sử dụng. Nên, ông L khởi kiện yêu cầu bị đơn ông T, bà T phải: chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật việc thực hiện quyền sử dụng đất của ông L đối với diện tích 37,8m² (từ bức tường ông T xây dựng sang đất ông L chiều ngang 1,44m x dài hết đất); yêu cầu ông T, bà T phải trồng lại 01 cây cột điện đã nhổ (Thực tế, Tòa án cấp sơ thẩm cũng đã tuyên buộc ông T, bà T phải bồi thường cho ông L số tiền 2.500.000đ tiền công trồng lại cây cột điện) và yêu cầu ông T, bà T di dời hàng rào xây trên đất để trả lại diện tích đất 45,8m² (theo sơ đồ đo ngày 21/12/2020) mà ông L đã được cấp trong GCNQSDĐ nhưng ông T, bà T đang sử dụng. Do đó, quan hệ pháp luật của vụ án là “*Yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật đối với việc thực hiện quyền sử dụng đất; tranh chấp*

quyền sử dụng đất và yêu cầu bồi thường thiệt hại tài sản”. Nhưng, Tòa án cấp sơ thẩm chỉ xác định quan hệ pháp luật của vụ án là “*Yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật đối với việc thực hiện quyền sử dụng đất và tranh chấp quyền sử dụng đất*” là chưa đầy đủ. Cần bổ sung quan hệ pháp luật “*yêu cầu bồi thường thiệt hại tài sản*” và điều luật áp dụng đối với việc giải quyết quan hệ pháp luật này cho phù hợp.

* Về nội dung:

[3] Các bên đương sự đều xác nhận thửa đất số 356d với diện tích 699,2m² của ông L và thửa đất giáp ranh số 356c với diện tích 1003,7m² của ông T- bà T có nguồn gốc sang nhượng lại từ người khác, cụ thể ông L sang nhượng lại của ông Nguyễn Bình D, ông T-bà T nhận sang nhượng lại từ ông Trần Văn Kim-bà Phạm Thị Bạc. Các thửa này đều có nguồn gốc được tách ra từ thửa đất số 356 của ông Phạm Xuân T2 (BL 78).

[4] Xét việc ông T-bà T cho rằng: thứ nhất, hiện nay ông L đang sử dụng 37,8m² đất thuộc quyền sử dụng của ông bà; thứ hai, 03 thửa đất 356a (diện tích 759,5m²), 356b (diện tích 357,3m²) và 356c (diện tích 1003,7m²) là 03 thửa liền kề, ông bà đã nhận chuyển nhượng lại từ vợ chồng ông Tam bà Tâm (thửa 356a), ông Phạm H (thửa 356b) và ông Thanh (thửa 356c), nhưng tổng diện tích thực tế của 03 thửa không đủ so với tổng diện tích ông đã được cấp trong 03 GCNQSDĐ nên yêu cầu Tòa căn cứ vào các GCNQSDĐ ông bà đã được cấp để giải quyết đủ đất cho ông bà; thứ ba, ranh tường gạch ông D xây trước đây cũng như 03 cọc bê tông ông T và ông L1 (cha ông L) cắm thêm vào năm 2010 thì chỉ là tạm thời do lúc đó ông T “*không kiểm ra được chủ đất 356b*”. Xét, các căn cứ yêu cầu được trả đất của ông T –bà T như trên là không có cơ sở, bởi lẽ:

[5] Trước khi ông Kim-bà B sang nhượng lại thửa 356c cho ông T, trước khi ông D sang nhượng lại thửa 356d cho ông L thì giữa 02 thửa đất này ông D đã xây hàng rào bằng gạch cao khoảng 0,5m bao quanh đất của ông D. Năm 2010, khi ông T xây nhà, giữa ông T và ông L1 (cha ông L) đã thống nhất ranh lần nữa, theo đó các bên đã thống nhất hàng rào (ông D xây) bằng gạch vẫn là ranh giữa hai thửa đất, đồng thời ông L1 còn chôn thêm 03 cọc bê tông ở ba cạnh giáp ranh theo hàng rào bằng gạch hiện hữu để tránh việc ông T đổ đất xây nhà bị lấp mất hàng rào gạch. Nhưng, khi đó gia đình ông T - bà T không có ý kiến phản đối và sử dụng đất theo ranh này. Bên cạnh đó, chính ông T đã trình bày: “*...đến năm 2010 gia đình tôi làm nhà, khi làm nhà ông L1 (bố ruột của ông L) chỉ ranh cho tôi xây hàng rào. Tôi đo từ bên ông L qua đủ đất tôi (15m đất tôi đã mua)....Thửa 356c đủ đất của tôi là 15m nên tôi xây...*” (bút lục 54). Điều này có cơ sở xác định vào thời điểm các bên nhận sang nhượng lại đất từ các chủ đất cũ thì đất đã có ranh giới ổn định, các bên đồng ý sang nhượng đất theo hiện trạng. Theo người đại diện theo ủy quyền của UBND thành phố Đ thì: “*... Qua xác minh, thẩm định hiện trạng sử dụng đất của ông L và ông T, bà T thì diện tích 02 thửa đất này, hình dạng thửa đất của 02 hộ thay đổi so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp, diện tích thực tế có khác so với diện tích trên GCN. Nguyên nhân chủ yếu là do tuyến đường L có thay đổi về lộ giới, đồng thời qua hồ sơ tách thửa của hộ ông Phạm Xuân T2 là người trực tiếp chuyển nhượng cho hộ bà B (bà B chuyển nhượng hết thửa cho ông T, bà T), hộ ông D (chuyển nhượng hết thửa cho ông L) việc trích lục bản đồ được thực hiện theo yêu cầu của người sử dụng đất dẫn đến tình trạng diện tích đất ngoài thực địa khác với diện tích trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất...*” (bút lục 67). Ý kiến trên của đại diện UBND thành phố Đ phù hợp với thừa nhận của các bên đương sự tại Tòa là khi

ông T, ông L nhận chuyển nhượng lại từ các chủ đất cũ thì các bên chỉ làm thủ tục sang tên nguyên thừa, chứ không tiến hành đo đạc lại, điều này dẫn đến việc các bên không phát hiện được diện tích, hình thể của thửa đất theo hiện trạng sử dụng và theo GCNQSDĐ là khác nhau.

[6] Theo quy định tại khoản 5 Điều 98 Luật đất đai năm 2013, thì: *“Trường hợp có sự chênh lệch diện tích giữa số liệu đo đạc thực tế với số liệu ghi trên giấy tờ quy định tại Điều 100 của Luật này hoặc Giấy chứng nhận đã cấp mà ranh giới thửa đất đang sử dụng không thay đổi so với ranh giới thửa đất tại thời điểm có giấy tờ về quyền sử dụng đất, không có tranh chấp với những người sử dụng đất liền kề thì khi cấp hoặc cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất diện tích được xác định theo số liệu đo đạc thực tế...”*.

[7] Theo Mảnh trích đo địa chính số 112-2020 do Văn phòng đăng ký đất đai lập ngày 03/11/2020, được Sở TN-MT tỉnh Bình Phước ký duyệt ngày 21/12/2020 (sau đây gọi tắt là: Mảnh trích đo địa chính số 112-2020) thì ranh giới thực tế các bên đang sử dụng đối với các thửa đất số 356d của ông L và thửa đất số 356c của ông T - bà T (thậm chí cả thửa 356b nằm giáp ranh thửa 356c) là không đúng với ranh giới mà các bên đã được cấp trong GCNQSDĐ. Theo Mảnh trích đo địa chính số 112-2020 thể hiện thì cạnh phía Tây và phía Nam thửa đất số 356d của ông L, giáp với thửa 356c của ông T-bà T có 1,60m chiều ngang mặt tiền đường L nằm trong GCNQSDĐ của ông L được cấp nhưng hiện nay ông T-bà T đang sử dụng. Còn phần đất 37,8m² mà ông T-bà T cho rằng ông L đang sử dụng của ông bà thì nằm hoàn toàn trong GCNQSDĐ ông L được cấp và nằm hoàn toàn phía trong hàng ranh (bằng gạch cao khoảng 0,50m kèm cột bê tông) mà ông L đang quản lý sử dụng.

[8] Như vậy, có cơ sở xác định khi làm thủ tục sang tên từ các chủ đất cũ, ông T- bà T cũng như ông L đã không thực hiện đo đạc lại đất nên không phát hiện đất mình nhận chuyển nhượng không đúng với ranh giới và diện tích đã cấp trong GCNQSDĐ; khi nhận chuyển nhượng từ các chủ đất cũ các bên đã đồng ý với ranh giới và diện tích mà các chủ đất cũ đã xác lập với nhau. Đồng thời, sau khi nhận chuyển nhượng từ các chủ đất cũ, ông T- bà T và ông L đã thống nhất với nhau về ranh giới đất như hiện nay. Việc ông T- bà T cho rằng thửa 356d của ông L và 356c của ông T- bà T có nguồn gốc từ nhận chuyển nhượng đất của ông Phạm Xuân T2; hiện đất ông Thanh được tách làm 06 GCN gồm ông L, ông T-bà T (03 GCN), bà Phạm Thị Yên, ông Phạm Xuân Đức, tổng diện tích ghi trên 06 GCN đúng bằng tổng diện tích ghi trên GCNQSDĐ ban đầu của ông Thanh được cấp nhưng *“Tòa sơ thẩm không làm rõ nguồn gốc sử dụng của các bên”*. Đồng thời, cho rằng tổng diện tích thực tế của 03 thửa đất số 356a, 356b và 356c của ông bà hiện nay không đủ theo diện tích được cấp trong GCNQSDĐ nên cho rằng ông L sử dụng 37,8m² đất thuộc thửa 356c của ông bà. Xét thấy, trình bày trên là không có cơ sở.

[9] Căn cứ thực tế sử dụng đất và quy định tại khoản 5 Điều 98 Luật đất đai năm 2013 trên, Hội đồng xét xử thấy, cần tôn trọng hiện trạng sử dụng đất giữa các bên, không có căn cứ xác định 37,8m² đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của ông T- bà T. Việc ông T, bà T cản trở ông L sử dụng đất và xây dựng nhà ở, nhổ cây cột điện của ông L là hành vi trái pháp luật. Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu

của nguyên đơn về việc buộc ông T, bà T phải chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật đối với việc thực hiện quyền sử dụng diện tích đất 37,8m² tại thửa 365d tờ bản đồ 19, tọa lạc tại khu phố P, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước là có căn cứ.

[10] Xét các căn cứ mà người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông T đưa ra tại phiên tòa để đề nghị hủy án sơ thẩm, thấy rằng:

[10.1] Đối với các căn cứ về tố tụng: Mặc dù Tòa sơ thẩm có thu thập chứng cứ từ bà B, ông D nhưng những người này không có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án mà chỉ là người làm chứng, do đó, Tòa sơ thẩm không ghi những người này là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong bản án là phù hợp. Về sự có mặt tại phiên tòa sơ thẩm của bà T: xét thấy, Tòa án cấp sơ thẩm có thiếu sót là không thu thập chứng cứ (các biên bản tổng đạt) thể hiện việc triệu tập bà T tham gia phiên tòa. Nhưng, xét thấy ông T có mặt tại các phiên tòa, sau khi xét xử Tòa đã tổng đạt bản án cho vợ chồng bà T ông T thông qua con gái là Bùi Thị Thủy Tiên vào ngày 16/11/2021, thực tế sau khi nhận được bản án vào ngày 17/11/2021 ông T, bà T đã kháng cáo bản án. Do đó, thiếu sót của Tòa án cấp sơ thẩm không làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà T.

[10.2] Đối với các căn cứ về nội dung: Về căn cứ cho rằng cần khôi phục, làm rõ mốc giới giữa đất ông L với đất bà Yến (đất ông L có một cạnh chiều dài giáp ông T, một cạnh giáp bà Yến) thấy rằng: Mảnh trích đo địa chính đã thể hiện điểm tiếp giáp (phía mặt tiền) giữa đất ông L và đất bà Yến có điểm ký hiệu số 10 thể hiện ranh giới đất được cấp theo GCN QSDĐ và ranh thực tế sử dụng của hai hộ ông L và bà Yến hoàn toàn trùng khớp với nhau nên việc khôi phục ranh giới giữa hai hộ này là không cần thiết khi giải quyết tranh chấp giữa ông L với vợ chồng ông T, bà T. Đối với các căn cứ khác về nội dung mà người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông T đưa ra thì đã được phân tích ở các phần trên.

[11] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử thấy rằng kháng cáo của các bị đơn và đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông T về đề nghị hủy án sơ thẩm là không có cơ sở chấp nhận.

[12] Về việc phía nguyên đơn rút yêu cầu buộc ông T, bà T phải di dời hàng rào xây trên đất để trả lại diện tích đất 45,8m² (theo sơ đồ đo ngày 11/12/2020 có chiều ngang 1,6m) cho ông L: Xét thấy việc rút yêu cầu này là sự tự nguyện, phù hợp pháp luật, tuy nhiên xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm chỉ tuyên “*Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện...*” là chưa đầy đủ mà phải tuyên “*Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện...*” theo quy định tại khoản 2 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự. Do đó, Hội đồng xét xử giữ nguyên quyết định về phần này của bản án sơ thẩm nhưng điều chỉnh bổ sung thêm từ “xét xử” cho phù hợp.

[13] Đối với yêu cầu bồi thường tiền công trồng cây cột (trụ) điện: ông T- bà T thừa nhận ông bà có cho nhờ cây cột điện do ông L trồng trên phần đất tranh chấp. Theo Biên bản định giá ngày 23/3/2021 thể hiện tiền công trồng cây cột điện các đương sự thỏa thuận là 2.500.000đồng. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà L là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn xác nhận: do cách trình bày không rõ về yêu cầu này nên bà L đã trình bày yêu cầu ông T- bà T phải “*trồng lại 01 cây cột điện, tiền*

công trồng là 2.500.000đồng”, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên buộc phía bị đơn phải bồi thường cho ông L tiền công trồng cây cột điện 2.500.000đồng thì nay bà L đại diện cho ông L cũng đồng ý và thay đổi yêu cầu khởi kiện cho phù hợp; đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giữ nguyên quyết định về phần này của bản án sơ thẩm. Do đó, Hội đồng xét xử thấy cần giữ nguyên quyết định về phần bồi thường thiệt hại của bản án sơ thẩm, buộc ông T- bà T phải bồi thường cho ông L tiền công trồng cây cột điện là 2.500.000đồng.

[12] Về chi phí tố tụng: tổng chi phí tố tụng cho vụ án này là 16.029.509đồng (gồm chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản 1.250.000đồng; chi phí đo đạc 14.779.509đồng). Do yêu cầu khởi kiện của ông L được chấp nhận nên bị đơn ông T, bà T phải chịu toàn bộ chi phí trên và do ông L đã nộp nên bị đơn ông T, bà T phải hoàn trả cho ông L số tiền trên. Xét thấy, Tòa án cấp sơ thẩm chỉ buộc ông T, bà T phải hoàn trả cho ông L số tiền 15.000.000đồng là chưa đúng. Tuy nhiên, ông L không kháng cáo về nội dung này, tại phiên tòa phúc thẩm, bà L là người đại diện theo ủy quyền của ông L cũng nhất trí chỉ buộc ông T, bà T hoàn trả cho ông L số tiền 15.000.000đồng như án sơ thẩm đã tuyên. Vì vậy, Hội đồng xét xử có cơ sở giữ nguyên quyết định về phần này của bản án sơ thẩm.

[13] Án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn ông T, bà T phải chịu 300.000đồng phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch và 300.000đồng án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại của nguyên đơn được chấp nhận.

[14] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của bị đơn ông T, bà T không được chấp nhận nên ông bà phải chịu 300.000đồng.

[15] Quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn không được chấp nhận.

[16] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tại phiên tòa phúc thẩm được chấp nhận.

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

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1, khoản 2 Điều 308; Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Sửa Bản án sơ thẩm số 26/2021/DS-ST ngày 09/11/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Đ, tỉnh Bình Phước về phần quan hệ pháp luật; xác định quan hệ pháp luật của vụ án là: *“Yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật đối với việc thực hiện quyền sử dụng đất, tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu bồi thường thiệt hại tài sản”*.

Không chấp nhận kháng cáo yêu cầu hủy bản án sơ thẩm của bị đơn ông Bùi Văn T, bà Bùi Thị T; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 26/2021/DS-ST ngày

09/11/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Đ, tỉnh Bình Phước về các nội dung khác liên quan đến việc giải quyết tranh chấp giữa các bên.

- Áp dụng khoản 6, khoản 9 Điều 26; Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự; các điều 169, 170, 176, 584, 589 của Bộ luật dân sự năm 2015; các điều 166, 170 và 203 của Luật Đất đai; Điều 147 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; các điều 26, 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, tuyên:

1. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Hoàng L về yêu cầu buộc ông T, bà T di dời hàng rào xây trên đất để trả lại diện tích đất 45,8m² (theo sơ đồ đo ngày 11/12/2020 có chiều ngang 1,6m) cho ông L.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Bùi Hoàng L;

- Buộc ông Bùi Văn T, bà Bùi Thị T phải chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật đối với việc thực hiện quyền sử dụng phần đất 37,8m² tại thửa 365d, tờ bản đồ 19, tọa lạc tại khu phố P, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước (thể hiện tại Mảnh trích đo địa chính số 112-2020 kèm theo bản án).

- Buộc ông Bùi Văn T, bà Bùi Thị T phải bồi thường cho ông Bùi Hoàng L số tiền 2.500.000đồng (hai triệu năm trăm nghìn đồng) công trồng lại cây cột (trụ) điện.

Kể từ ngày, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành án không thực hiện nghĩa vụ trả tiền nêu trên thì hàng tháng bên phải thi hành án còn phải trả cho bên được thi hành án một khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải Thi hành án 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.

3. Ông Bùi Hoàng L và ông Bùi Văn T, bà Bùi Thị T có quyền và nghĩa vụ và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, đăng ký biến động để được điều chỉnh Giấy CNQSDĐ theo diện tích đất đang thực tế sử dụng được xác định tại bản án này (thể hiện tại Mảnh trích đo địa chính số 112-2020 kèm theo bản án).

4. Chi phí tố tụng: Ông Bùi Văn T và bà Bùi Thị T phải chịu nên có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Bùi Hoàng L số tiền 15.000.000đồng (mười lăm triệu đồng).

5. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông T, bà T phải chịu 300.000đồng phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch và 300.000đồng án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch, tổng cộng: 600.000đồng (sáu trăm nghìn đồng).

Nguyên đơn ông Bùi Hoàng L không phải chịu; hoàn trả cho ông L số tiền 300.000đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0001029, ngày 09/4/2019

và 300.000đồng (ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tiền số 0025488 ngày 30/12/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đ.

6. Án phí dân sự phúc thẩm: ông T, bà T phải chịu 300.000đồng (ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004119 ngày 06/12/2021 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Đ, tỉnh Bình Phước.

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

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Phước;
- TAND thành phố Đ;
- CCTHADS thành phố Đ;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA, Tòa DS, VP.

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

Đã ký

Đinh Thị Quý Chi