

Bản án số: **107/2022/DS-PT**

Ngày: 29-9-2022

*V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất
và tài sản gắn liền với đất*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH PHƯỚC**

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Quang Ninh

Các Thẩm phán: Ông Bùi Thanh Thảo

Ông Nguyễn Văn Thư

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

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

Trong các ngày 27 và ngày 29 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 86/2022/TLPT ngày 11/8/2022 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2022/DS-ST ngày 16 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 116/2022/QĐPT-DS ngày 15 tháng 9 năm 2022, giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:** Bà Lê Thị Thúy D, sinh năm 1985; Địa chỉ: Số 50, khu phố 5, phường L, thị xã P, tỉnh Bình Phước;

Đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Ngọc L, sinh năm 1955; Địa chỉ: Thôn Khắc Khoan, xã P, huyện B, tỉnh Bình Phước (có mặt)

*** Bị đơn:** Ông Hoàng Kim T, sinh năm 1973; Địa chỉ: Thôn 3, xã P, huyện B, tỉnh Bình Phước (có mặt);

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

1. Ông Mai Văn T2, sinh năm 1963 (có mặt)

2. Bà Lê Thị C, sinh năm 1964 (có đơn xin xét xử vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Thôn Sơn Trung, xã Đức H, huyện B, tỉnh Bình Phước.

3. Ông Nguyễn Đức A, sinh năm 1982; bà Hồ Thị Kim N, sinh năm 1985; Địa chỉ: Thôn 1, xã P, huyện B, tỉnh Bình Phước (vắng mặt).

4. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1966; Địa chỉ: Thôn 1, xã P, huyện B, tỉnh Bình Phước; ủy quyền cho ông Lê Ngọc L, sinh năm 1955; Địa chỉ: Thôn Khắc Khoan, xã P, huyện B, tỉnh Bình Phước (có mặt).

5. Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1975; Địa chỉ: Thôn 1, xã P, huyện B, tỉnh Bình Phước; ủy quyền cho bà Mai Như N, sinh năm 1986; Địa chỉ: khu phố 1, phường Thác Mơ, thị xã P, tỉnh Bình Phước (vắng mặt).

6. UBND huyện B, tỉnh Bình Phước; trụ sở: xã P, huyện B, tỉnh Bình Phước do ông Lê Quang Oanh – Chức vụ: Chủ tịch làm đại diện theo pháp luật; ủy quyền cho ông Lê Minh Bảo – chức vụ: Phó trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện B (vắng mặt).

7. Ông Lê Ngọc L, sinh năm 1955; Địa chỉ: Thôn Khắc Khoan, xã P, huyện B, tỉnh Bình Phước (có mặt).

Người kháng cáo: Bị đơn ông Hoàng Kim T và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị C.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Phần trình bày của ông Lê Ngọc L là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Lê Thị Thúy D; người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H và ông Lê Ngọc L trong quá trình khởi kiện và thu thập chứng cứ cũng như tại phiên tòa có nội dung:

Năm 2003, bà Lê Thị Thúy D có nhận chuyển nhượng một diện tích đất 1.400 m² (chiều ngang mặt đường 40m, chiều dài hết đất), tọa lạc tại thôn 1, xã P, huyện B, tỉnh Bình Phước của ông Mai Văn T2 và vợ là bà Lê Thị C (tiền mua đất là của vợ chồng ông L, bà H cho bà D). Khi nhận chuyển nhượng hai bên thống nhất ranh mốc từ giáp ranh đất hiện nay ông Tđang sử dụng lên ngã tư Quốc Tế 40m, tìm đường tại thời điểm chuyển nhượng hai bên thỏa thuận là 06m, hiện nay mốc ranh này đã không còn. Ngày 28 tháng 8 năm 2003, bà D được UBND huyện Pcũ (nay là huyện B) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến tháng 4 năm 2012 bà D phát hiện ông Hoàng Kim T chặt 01 hàng cây điều 07 cây và 03 cây xà cừ, lấn chiếm diện tích là chiều ngang 03m, chiều dài hết đất 72m và làm nhà trên phần diện tích đất lấn chiếm. Ngày 25 tháng 4 năm 2012 bà Lê Thị Thúy D khởi kiện yêu cầu ông Tphải trả lại cho bà diện tích đất đã lấn chiếm có chiều ngang là 3m, chiều dài là 72m để bà D sử dụng. Đến ngày 21 tháng 6 năm 2016 ông L lúc này là người đại diện theo ủy quyền của bà D có đơn khởi kiện bổ sung và yêu cầu Tòa án buộc ông Ttrả lại diện tích đất chiều ngang mặt trước là 5,6m, chiều ngang mặt hậu là 8,85m, chiều dài 43,8m. Ngoài ra, ông L còn xác định đối với diện tích đất này thì vợ chồng ông L bỏ tiền ra mua của ông T2, bà Cđể cho con gái là bà D và

bà D hiện nay đã được UBND huyện P(cũ) nay là huyện B cấp Giấy chứng nhận QSDĐ năm 2003 là thuộc quyền sử dụng riêng của bà D. Ông L khẳng định những người con khác của ông L là ông Lê Ngọc Duy Xuyên, ông Lê Ngọc Minh, bà Lê Ngọc Thúy D không có liên quan gì đối với diện tích đất này. Nay tại Tòa, ông L đại diện cho bà D cũng như đại diện cho vợ là bà H yêu cầu Tòa án buộc ông T phải trả lại cho bà D phần đất lấn chiếm đã đo đạc theo Bản đồ hệ tọa độ VN 2000 do Văn phòng đăng ký Quyền sử dụng đất lập ngày 28, 29 tháng 01 năm 2015 mà các bên đã thỏa thuận bằng văn bản ngày 16 tháng 12 năm 2020 có chiều ngang giáp đường ĐT 760 là 5,4m; chiều ngang cạnh vát (xéo) phía sau giáp đất ông H là 8,53m; chiều dài giáp đất ông T là 43,8m; chiều dài giáp đất bà D là 37,67m. Tổng diện tích là 219,8m². Đồng thời, ông L đại diện cho bà D rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu Tòa án buộc ông T phải bồi thường tài sản gắn liền với đất gồm 07 cây Điều trồng năm 1990; 03 cây Xà Cừ trồng năm 2010; 03 trụ bê tông mỗi trụ có kích thước (20x180)cm mà ông T đã chặt phá và tháo dỡ trong quá trình lấn chiếm đất.

Phần trình bày của bị đơn ông Hoàng Kim T, đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị M trong quá trình thu thập chứng cứ có nội dung:

Năm 2010, vợ chồng ông có nhận chuyển nhượng 01 diện tích đất là 1.013m², chiều ngang là 20m, chiều dài hết đất của ông Trần Công D1 và vợ là bà Ngô Thị L, diện tích đất có tứ cận: Phía bắc giáp đất ông T1, phía Nam giáp đất bà D, phía Tây giáp đường ĐT 760, phía Đông giáp đất ông Hiệp. Khi nhận chuyển nhượng hai bên làm thủ tục sang nhượng theo quy định pháp luật. Ông D1, bà L nói với ông T là nguồn gốc diện tích đất này là mua của ông Mai Văn T2 và bà Lê Thị C nên ông T có nhờ bà C chỉ ranh giới đất cho ông T. Ngày 26 tháng 7 năm 2010, ông T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó ông T2, bà C phát hiện đất còn dư ra 05m về phía giáp đất ông T1 nên ông T, bà C đã bán cho ông T thêm phần diện tích đất này. Khi đó ông T có đối chiếu các số đo trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông T đã đồng ý nhận chuyển nhượng diện tích đất này với giá 53.000.000 đồng. Ông T đã trả tiền xong cho ông T2 và bà C 02 lần như sau: Lần 1: trả 33.000.000 đồng (*do trước bà C nợ tiền ông T 33.000.000 đồng và thỏa thuận cán số tiền trên*); lần 2: trả 20.000.000 đồng (*không nhớ ngày tháng trả*), khi trả số tiền này ông Nguyễn Đức A làm chứng. Khi thỏa thuận mua bán với nhau vì tin tưởng nên giữa các bên không có lập giấy tờ. Tuy nhiên, việc mua bán này cũng đã được bà C thừa nhận tại biên bản làm việc tại UBND xã P.

Đến năm 2015 khi Tòa án đang giải quyết vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất giữa ông T và bà D, qua kết quả đo đạc thì bà C, ông T2 phát hiện còn dư thêm phần diện tích đất với chiều ngang khoảng hơn 5m dài hết đất nằm trong diện tích đất tranh chấp giữa ông T và bà D. Sau đó, ông T2, bà C và ông T thống nhất việc

ông T2, bà C chuyển nhượng mảnh đất hơn 05m chiều ngang này cho ông T và khi giải quyết xong vụ án thì ông T, bà C sẽ sang tên tách sổ cho ông T và ông T cũng đồng ý. Đối với việc thỏa thuận này có ông Nguyễn Đức A làm chứng. Trong quá trình sử dụng đất trước đây, ông T có dựng 01 căn nhà bằng khung sắt ở tạm để bán quán, đến khoảng tháng 4-5 năm 2015 ông T đã nâng cấp từ nhà quán sang nhà ở cấp 4 và cho ông Nguyễn Đức A thuê lại từ đó đến nay. Ông T xác định trong quá trình sử dụng đất, ông sử dụng đúng ranh giới diện tích đất ông đã nhận chuyển nhượng của Ông D1, bà L. Ông không có lấn chiếm sang phần diện tích đất của bà D. Do đó đối với yêu cầu của bà D thì ông T không đồng ý, đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

Ngày 31 tháng 8 năm 2020, ông T làm đơn yêu cầu độc lập (*phản tố*) về việc yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích đất khoảng 250 m² (*chiều ngang cạnh hướng Bắc là 4,8 m, chiều ngang cạnh hướng Nam là 5,3 m, chiều dài hết đất là 49 m*) tọa lạc tại thôn 1, xã P, huyện B, tỉnh Bình Phước được xác lập giữa ông T và ông T2, bà C vào năm 2010. Tuy nhiên, ngày 03 tháng 3 năm 2021 ông T đã có đơn xin rút yêu cầu độc lập (*phản tố*).

Tuy nhiên trước khi mở phiên tòa, do ông Hoàng Kim T, bà Nguyễn Thị M lại ủy quyền cho bà Mai Như N tham gia tố tụng. Tại phiên tòa, bà Nguyệt mặc dù thừa nhận việc ông T, bà M có chuyển nhượng Quyền sử dụng đất từ Ông D1, bà L với chiều ngang là 20m, chiều dài hết đất và ông T, bà M đã được cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất với diện tích nêu trên, còn phần đất đang tranh chấp giữa ông T với bà D có chiều ngang 5,4m theo Bản đồ hệ tọa độ VN 2000 do Văn phòng đăng ký Quyền sử dụng đất lập ngày 28, đóng dấu ngày 29 tháng 01 năm 2015 mà các bên đã thỏa thuận bằng văn bản ngày 16 tháng 12 năm 2020, bà có nghe ông T nói lại thì phần đất này theo bà do ông T2, bà C tiến hành đo lại trên cơ sở ông T, Ông D1, bà L nhờ xác định ranh giới mới phát hiện ra và không bán cho ông T nhưng ông T có làm 01 nhà khung sắt để bán quán, còn việc sau này ai xây lại nhà thì bà không biết. Việc ông T làm nhà khung sắt để làm quán bán hàng thì không xin phép cơ quan có thẩm quyền. Nay tại Tòa, bà đại diện cho ông T, bà M cho rằng phần đất đang tranh chấp không phải của bà D và cũng không phải của ông T quản lý, bà không biết là của ai. Nên yêu cầu Tòa án giải quyết theo pháp luật.

Phần trình bày của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Mai Văn T2, bà Lê Thị C trong quá trình thu thập chứng cứ có nội dung:

Vào năm 2000 bà C, ông T2 có mua của ông Nguyễn Thành Phương (*hiện nay đã đi khỏi địa phương không rõ địa chỉ*) một phần đất có diện tích khoảng hơn 01 ha (không đo chiều ngang, chiều dài) tọa lạc tại thôn 1, xã P, huyện B (*hiện nay*). Việc chuyển nhượng này mới đầu không có làm hợp đồng nhưng ông P có

giao hồ sơ đất cho bà C, ông T2 để đi làm sổ ra tên ông P. Trong quá trình làm thủ tục cấp sổ thì cơ quan quản lý đất đai lúc bấy giờ không xuống đo thực địa mà chỉ làm trên giấy tờ có sẵn. Sau khi ông P được cấp sổ, bà C, ông T2 và ông P có làm hợp đồng chuyển nhượng và được xác nhận tại UBND xã Đức H cũ nay là UBND xã P. Khi bà C, ông T2 sử dụng thì lúc này trên đất ông P đã trồng Điều và Lồ ô. Ông P có chỉ ranh giới đất cho bà C, ông T2 nhưng các hộ liền kề không ký giáp ranh. Sau khi làm hợp đồng chuyển nhượng thì Nhà nước đã chỉnh lý biến động Quyền sử dụng đất trang 4 sang cho ông T2, bà C đứng tên. Đến năm 2003 bà C, ông T2 trích bán một phần đất hình tam giác mặt tiền đường 40 m, chiều dài hết đất cho ông Lê Ngọc L với giá 120.000.000 đồng và có làm hợp đồng bằng giấy tay. Trong đó, ông L để cho con gái Lê Thị Thúy D đứng tên trong hợp đồng. Ông L đã trả đủ tiền cho vợ chồng ông T2, bà C. Đồng Thời ông T2, bà C đã giao đất và tách sổ cho ông L do bà D đứng tên. Trong quá trình giao đất thì bà C, ông T2 có chỉ ranh giới đất (*đo thước dây*) cho ông L từ đầu mũi nhọn hình tam giác kéo dài theo chiều ngang mặt đường là 40m, còn 01 cột mốc tại điểm đầu hình tam giác đã bị bà Hai Sang nhổ bỏ năm 2019. Cũng trong năm 2003 bà C, ông T2 tiếp tục bán cho bà L, Ông D1 phần đất giáp đất ông L đã mua có chiều ngang 20m, chiều dài hết đất; bán cho ông Bùi Quang T2 diện tích chiều ngang 12m, chiều dài hết đất giáp đất Ông D1; bán cho bà Nguyễn Thị Hoa phần đất chiều ngang 12 m, dài hết đất; trích bán từ đầu giáp với đất ông L tính từ dưới tính lên cho bà Lê Thị Linh Trang phần đất chiều ngang 10m, chiều dài hết đất; bán cho bà Ngô Thị Thanh Hôn giáp với phần đất bà Trang tính từ dưới lên có chiều ngang 25m, chiều dài hết đất. Trong quá trình chuyển nhượng thì vợ chồng ông T2, bà C đều có làm hợp đồng chuyển nhượng và đã tách sổ cho những người mua đất nói trên và có chỉ ranh giới. Đến năm 2010 vợ chồng ông T2, bà C tiếp tục trích bán cho ông Lê Đình Đại phần đất còn lại với chiều ngang 38,6m và chiều dài hết đất. Ngoài ra, do sau này ông T có mua lại phần đất này của Ông D1, bà L và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông T có đến gặp ông T2, bà C để nhờ chỉ ranh giới thì ông T2, bà C có lấy thước dây ra đo tính từ giáp ranh đất của ông L mua đo xuống chiều ngang mặt đường là 26 m (dư 06m), Khi đo thì chỉ có ông T2, bà C và ông T tham gia chứ không ký giáp ranh với đất của ông L. Do phần dư này là của bà C, ông T2 đo nhầm trước đây giao cho ông L nên bà C, ông T2 có tạm giao cho ông T quản lý. Khoảng năm 2012 bà C, ông T2 có xây một căn nhà trên phần đất đôi dư mà do ông T đang quản lý và cho ông Nguyễn Đức A ở nhờ (*ông Đức A là em kết nghĩa của vợ chồng ông T2, bà C*). Khi ông T2, bà C xây nhà này thì ông L, bà D chưa tranh chấp với ông T và cũng không có ai có ý kiến gì. Theo ông T2, bà C thì ông bà đã bán cho ông L do bà D đứng tên đã được xác định ranh giới tính từ mũi nhọn hình tam giác đo xuống chiều ngang 40m và đã giao cho ông L sử dụng ổn

định. Vì vậy, bà D, ông L kiện ông T về tranh chấp quyền sử dụng đất là không đúng vì ranh giới đã rõ ràng.

Do phần diện tích đất còn dư có chiều ngang là khoảng hơn 5m ở giữa đất ông Tvà bà D là đất của ông T2, bà C, nên ngày 21 tháng 3 năm 2021, bà Clàm đơn yêu cầu độc lập và yêu cầu Tòa án giải quyết các nội dung: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Lê Thị Thúy D vào năm 2003; Yêu cầu bà Lê Thị Thúy D trả lại phần diện tích đất đã lấn chiếm sử dụng là 2,7 m, chiều ngang và chiều dài hết đất; Yêu cầu ông Hoàng Kim T chỉ được sử dụng đúng 20 m mà ông Tsang nhượng của bà Ngô Thị L mà bà C đã giao đất từ ranh bà C Vân kéo lên; Yêu cầu công nhận phần diện tích đất hiện ông Tvà bà D đang lấn chiếm với chiều ngang 7,44m x chiều dài hết đất (*nằm giữa phần đất ông Tvà bà D*). Tuy nhiên, trong quá trình Tòa án mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải thành ngày 30 tháng 6 năm 2021 bà Ccó đơn xin rút đơn yêu cầu độc lập và không còn yêu cầu gì.

Phần trình bày của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Đức A trong quá trình thu thập chứng cứ có nội dung:

Vào năm 2015 (*không nhớ ngày, tháng*), ông có nhận chuyển nhượng một mảnh đất có diện tích 231m², chiều ngang 5,5m, chiều dài 42 m, đất tọa lạc tại thôn 1, xã P, huyện B, tỉnh Bình Phước của ông T. Đất có vị trí tứ cận: Phía Đông giáp đất ông Hiệp, phía tây giáp đường DT 760, phía Nam giáp đất bà D, phía Bắc giáp đất ông Tvới giá 150.000.000 đồng. Khi mua có lập giấy viết tay với nhau không có xác nhận của cơ quan có thẩm quyền. Sau khi mua có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông T thì ông Đức A đã trả được cho ông T tổng số tiền là 110.000.000 đồng. Số tiền còn lại 40.000.000 đồng ông Đức A chưa trả. Đồng thời thỏa thuận ông T có trách nhiệm sang sổ cho ông Đức A, trường hợp nếu ông T không sang nhượng được sổ thì ông T sẽ trả lại số tiền mà ông Đức A đã đưa cho ông Tcùng lãi suất theo quy định. Sau khi ông T giao đất cho ông Đức A quản lý sử dụng thì ông Đức A đã bỏ chi phí xây dựng nhà cấp 4 để ở (*ở cùng với bà Nnhưng không phải là vợ chồng*) cho đến nay. Khi nhận chuyển nhượng thì ông Đức A nghĩ diện tích đất này là đất của ông T, cho đến khi Tòa án tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ thì ông Đức A mới biết phần diện tích đất của ông Đức A đang sử dụng nằm trong phần diện tích đất tranh chấp giữa ông T và bà D. Sau khi biết có liên quan đến diện tích đất tranh chấp thì ông Đức A đã tìm hiểu và biết nguồn gốc diện tích mà ông T quản lý nên giữa các bên gồm ông Đức A và ông T, ông T2, bà C đã thỏa thuận với nhau là ông Đức A giao lại diện tích đất của ông Đức A mua của ông T cho ông T2, bà C và tự thỏa thuận với nhau đối với các chi phí đầu tư xây dựng nhà mà do ông Anh bỏ ra thì ông Đức A không có yêu cầu gì trong vụ án này.

Phần trình bày của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hồ Thị Kim N trong quá trình thu thập chứng cứ có nội dung:

Giữa bà Nhung, ông T2, bà C có mối quan hệ là anh em kết nghĩa với nhau từ năm 2011, còn ông Đức A là bạn ở chung nhà. Trước đây, do bà N khó khăn và không có nhà ở nên ông T2, bà C có cho bà N mượn một mảnh đất có diện tích 5,5 m ngang x chiều dài 42 m, tại thôn 1, xã P, huyện B, tỉnh Bình Phước để làm nhà ở. Sau khi mượn đất bà N có xây 01 căn tạm để ở, đến khoảng năm 2015 thì sửa chữa thành căn nhà cấp 4 và bà N vẫn đang sử dụng đến nay.

Khi mượn đất các bên không lập giấy tờ gì, không thỏa thuận thời gian mượn là bao lâu mà khi đó ông T2, bà C chỉ nói đến năm 2021, bà N có điều kiện và có nguyện vọng mua lại diện tích đất này thì bà C, ông T2 sẽ bán lại cho bà N theo thời giá. Còn nếu bà N không tiếp tục ở trên diện tích đất này thì ông T2 bà C sẽ hỗ trợ tiền đất và tài sản gắn liền trên đất cho bà N với số tiền từ 700.000.000 đồng đến 1.000.000.000 đồng theo thời giá (*Việc thỏa thuận này không có giấy tờ gì và khi đó chỉ có ông T2, bà C, bà N và ông Đức A ở đó chứ không có ai khác*). Đến năm 2014, 2015 thì bà N mới biết diện tích đất bà N mượn bà C, ông T2 là có tranh chấp giữa bà D và ông T. Tuy nhiên, bà N không có yêu cầu độc lập giải quyết đối với quyền lợi của bà N trong vụ án này, quyền lợi của bà N và bà C, ông T2 tự thỏa thuận giải quyết với nhau. Nay bà N đồng ý giao lại diện tích đất và các tài sản gắn liền trên đất cho bà C, ông T2 để ông T2, bà C toàn quyền quyết định trong quá trình giải quyết vụ án.

Đại diện theo ủy quyền của UBND huyện B là ông Lê Minh Bảo trình bày trong quá trình thu thập chứng cứ có nội dung:

Đối với diện tích đất của bà Lê Thị Thúy D đã được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ số 630/CNTT do UBND huyện P cũ cấp ngày 03 tháng 9 năm 2003 với diện tích 1.400m² tọa lạc tại thôn 1, xã P, huyện B, tỉnh Bình Phước. Mặc dù có sai sót trong khâu tính toán nên diện tích đất 1.400m² trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà D là không đúng. Tuy nhiên, số đo của các cạnh là đúng (*phía Đông là chiều ngang mặt đường nhựa liên xã 40m, phía Tây giáp đất ông T 49m (thực tế đo vẽ chỉ là 40m); phía Bắc giáp đất ông L 72m*), UBND huyện sẽ chỉnh lý số liệu khi đương sự có yêu cầu, ngoài ra Giấy chứng nhận QSDĐ của bà D từ khi được UBND cấp năm 2003 đến nay bà D không có ý kiến về việc sai sót số liệu hay đề nghị chỉnh sửa gì, trình tự thủ tục cấp Giấy chứng nhận QSDĐ là đúng nên không ảnh hưởng đến quyền lợi của đương sự.

Đối với diện tích đất của ông Hoàng Kim T cũng được UBND huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00040/CN ngày 26 tháng 7 năm 2010 với diện tích 1.013m² mang tên ông Hoàng Kim T, bà Nguyễn Thị M. Đến năm 2013, ông T có nhu cầu cấp đổi điều chỉnh đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên UBND huyện B đã cấp đổi điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

đối với diện tích đất này theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00385/ĐS ngày 05 tháng 8 năm 2013 với diện tích 1.013m² mang tên ông Hoàng Kim T, bà Nguyễn Thị M. Khi UBND huyện cấp đổi điều chỉnh đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T thì UBND huyện không biết phần diện tích đất này đang tranh chấp. Do đó, đối với việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Hoàng Kim T, bà Nguyễn Thị M và bà Lê Thị Thúy D là đúng quy định pháp luật. Các thửa đất tranh chấp giáp ranh liền kề nhau, không có khoảng trống, nên UBND huyện B không có yêu cầu gì đối với diện tích đất 227.9m² (*phần diện tích đất tranh chấp giữa các đương sự*). Đối với diện tích đất này không thuộc diện quy hoạch nên đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

Người làm chứng ông Trần Công D1 trình bày trong quá trình thu thập chứng cứ có nội dung:

Ông D1, bà L có mua của ông T2, bà C một phần diện tích đất chiều ngang là 20 m, chiều dài hết đất tọa lạc tại Ngã tư Quốc Tế thuộc thôn 1, xã P, huyện B, tỉnh Bình Phước. Khi ông T2, bà C giao đất cho Ông D1, bà L thì có chỉ ranh giới, cắm mốc và có một cạnh giáp đất của ông L, bà D mua của ông T2, bà C và Ông D1, bà L được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất, quá trình sử dụng không có ai tranh chấp. Sau này, do không có nhu cầu sử dụng nên Ông D1, bà L đã bán toàn bộ đất này cho ông T. Quá trình Ông D1, bà L giao đất cho ông T thì có giao đất 02 lần (*lần 1 khi ông T vào coi đất, lần 2 là giao tiền*), trong đó có cạnh tiếp giáp với đất của bà D, ông L mua của ông T2 có 01 hàng xà cừ do ông L trồng nhưng hiện nay không còn, hiện nay ông T cũng đã được sang sổ đỏ. Theo Ông D1, bà L thì bà D, ông L khởi kiện ông T là đúng vì đất ông Thiện nay sau khi đo có chiều ngang đôi dư ra theo diện tích đất mà Ông D1, bà L đã bán cho ông T trước đây, trong đó có cạnh giáp với đất bà D, ông L.

Người làm chứng ông Đoàn Văn Nh (nhút) trình bày trong quá trình thu thập chứng cứ có nội dung:

Do đã lâu nên không nhớ ngày, tháng, năm, ông Nh, bà Q (*bà Q là vợ ông Nh đã chết vào năm 2018*) có mua của ông Trần Thái Hiệp một mảnh đất có diện tích chiều ngang là 5 m, chiều dài 50m tọa lạc tại Ngã Tư Quốc Tế thuộc thôn 1, xã P, huyện B, (*hiện nay*) với giá 25.000.000 đồng và có làm hợp đồng tay vì lúc này đất của ông H chưa được cấp sổ đỏ. Ông Nh đã giao đủ tiền cho ông H và ông H đã giao đất cho ông Nh sử dụng và có chỉ ranh giới với tứ cận: Phía Bắc giáp đất bà C, ông T2; phía Nam giáp đường đi nhà bà C, ông T2; phía Đông giáp đường điện cao thế; phía Tây giáp đất bà C, ông T2. Sau khi mua đất thì ông Nh có làm nhà ở nhưng vẫn chưa làm sổ đỏ và không có ai tranh chấp. Đến ngày 03 tháng 10 năm 2012 vợ chồng ông Nh đã bán lại toàn bộ phần đất này cho ông L với giá 40.000.000 đồng và làm giấy tờ. Đất này ông Nh đã bàn giao cho ông L sử dụng và có chỉ ranh giới. Trước đó, theo ông Nh có biết bà C, ông T2 bán đất cho ông L để

cho con gái là bà Lê Thị Thúy D phần đất hình tam giác ngay ngã tư Quốc tế và có giáp đất của ông Nh bán cho ông L. Khi ông Nh bán đất cho ông L thì không có ai tranh chấp và phần đất này nằm ngoài và không có liên quan gì đến phần đất hiện nay bà D kiện ông T.

Người làm chứng ông Trần Văn H trình bày trong quá trình thu thập chứng cứ có nội dung:

Ông H có diện tích đất giáp ranh với đất của bà D và ông T, nhưng giữa bà D và ông T tranh chấp như thế nào ông không biết và không có ý kiến gì

Người làm chứng ông Bùi Quang T2 trình bày trong quá trình thu thập chứng cứ có nội dung:

Vào tháng 8 năm 2003, ông T1 có mua của ông T2, bà C một phần đất có chiều ngang mặt đường là 12m và chiều dài hết đất tọa lạc tại Ngã tư Quốc Tế thuộc thôn 1, xã P, huyện B, tỉnh Bình Phước. Đất này bà C, ông T2 đã giao và tách sổ cho ông T1 sử dụng. Khi giao đất thì ông bà có chỉ ranh giới, đóng mốc, đất của ông T1 có chiều ngang phía dưới giáp đất ông Hiệp, chiều ngang phía trên giáp đường, chiều dài một cạnh giáp đất của bà L, Ông D1 hiện nay đã bán cho ông T, cạnh chiều dài còn lại giáp với đất của bà Nguyễn Thị Hoa. Trong quá trình ông T1 sử dụng thì không có ai tranh chấp. Về phần đất đang tranh chấp giữa bà D và ông T thì đất này bà C, ông T2 đã bán cho ông L chiều ngang mặt đường là 40m và chiều dài hết đất và chính ông T1 là người chứng kiến bà C, ông T2 đo đạc bằng thước dây và lúc này có cột mốc rõ ràng. Ngoài mảnh đất mà ông L mua của bà C, ông T2 thì ông L còn mua của ông Đoàn Văn Nh một phần đất tiếp giáp với đất của ông L mua của bà C, ông T2 với chiều ngang 5m và chiều dài 50m. Sau khi ông T2, bà C bán đất cho ông L thì bà C, ông T2 lại tiếp tục bán đất cho Ông D1, bà L phần đất có chiều ngang 20m và chiều dài hết đất và bán cho ông T1 diện tích đất chiều ngang 12m, chiều dài hết đất, trong đó đất bán cho Ông D1, bà L có cạnh giáp đất ông L có ranh là hàng xà cừ do ông L trồng và cạnh còn lại có chiều dài giáp đất ông T1. Sau đó Ông D1, bà L bán lại toàn bộ diện tích đất này lại cho ông T. Sau khi ông T, bà C, ông T2 tiến hành đo đạc lại đất thì phát hiện phần đất dư ra khoảng 05m thì bà C, ông T2 bán luôn cho ông T nên ông T tiến hành cưa luôn hàng xà cừ nên xảy ra tranh chấp (*ông T1 biết sự kiện này do địa chính xã xác minh do có đơn khiếu nại của ông L*). Theo ông T1 thì bà D khởi kiện ông T về tranh chấp đất là hoàn toàn đúng vì đất của ông T2, bà C bán cho ông L (*bà D đứng tên*), bán cho Ông D1, bà L thì ông T2, bà C không còn phần đất nào ở giữa ranh của hai hộ.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2022/DS-ST ngày 16 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước tuyên xử:

Buộc ông Hoàng Kim T và bà Nguyễn Thị M phải có trách nhiệm liên đới trả lại cho bà Lê Thị Thúy D phần đất đã lấn chiếm có diện tích đất 219,8m²; tọa lạc

tại thôn 1, xã P, huyện B, tỉnh Bình Phước, theo Bản đồ hệ tọa độ VN 2000 do Văn phòng đăng ký Quyền sử dụng đất lập ngày 28, đóng dấu ngày 29 tháng 01 năm 2015 mà các bên đã thỏa thuận. Đất có tứ cận: Phía Đông giáp đất bà D dài 37,67m; Phía Tây giáp đất ông T dài 43,8m; phía Nam giáp đường ĐT 760 dài 5,4m, phía Bắc giáp đất ông H dài là 8,53m để bà Lê Thị Thúy D sử dụng.

Buộc ông Hoàng Kim T, bà Nguyễn Thị M và ông Nguyễn Đức A, bà Hồ Thị Kim N phải có trách nhiệm liên đới tháo dỡ, di dời 01 căn nhà cấp 4, kết cấu tường xây có tô trát, mái lợp tôn, đòn tay bằng sắt, nền lát gạch men được xây dựng năm 2010 có diện tích 132,145m², sửa chữa lại vào năm 2015 do ông Hoàng Kim T, bà Nguyễn Thị M và ông Nguyễn Đức A và bà Hồ Thị Kim N xây dựng không được cấp có thẩm quyền cấp phép xây dựng trên diện tích đất 219,8m²; tọa lạc tại thôn 1, xã P, huyện B, tỉnh Bình Phước.

Bà Lê Thị Thúy D có trách nhiệm liên hệ với cơ quan quản lý đất đai huyện B, tỉnh Bình Phước để điều chỉnh lại Giấy chứng nhận QSDĐ số 630/CNTT QSDĐ/UB do UBND huyện P cũ (*nay là UBND huyện B*) cấp ngày 03 tháng 9 năm 2003 cho đúng với diện tích sử dụng.

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 dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại 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.

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Thúy D do ông Lê Ngọc L làm đại diện theo ủy quyền về việc yêu cầu ông Hoàng Kim T bồi thường 07 cây Điều trồng năm 1990; 03 cây Xà Cừ trồng năm 2010; 03 trụ bê tông mỗi trụ có kích thước (20x180)cm mà ông T đã chặt phá và tháo dỡ trong quá trình lấn chiếm đất do ông Lê Ngọc L rút một phần yêu cầu khởi kiện.

3. Đình chỉ đối với yêu cầu độc lập (*phản tố*) ngày 31 tháng 8 năm 2020 của ông Hoàng Kim T về việc yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích đất khoảng 250 m² (*chiều ngang cạnh hướng Bắc là 4,8 m, chiều ngang cạnh hướng Nam là 5,3 m, chiều dài hết đất là 49 m*) tọa lạc tại thôn 1, xã P, huyện B, tỉnh Bình Phước được xác lập giữa ông Hoàng Kim T và ông Mai Văn T2, bà Lê Thị C vào năm 2010 do ông Hoàng Kim T rút đơn yêu cầu.

4. Đình chỉ đối với yêu cầu độc lập ngày 21 tháng 3 năm 2021 của bà Lê Thị C về việc yêu cầu Tòa án giải quyết các nội dung: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Lê Thị C và bà Lê Thị Thúy D vào năm 2003; yêu cầu bà Lê Thị Thúy D trả lại phần diện tích đất đã lấn chiếm sử dụng là 2,7 m chiều ngang và chiều dài hết đất; yêu cầu ông Hoàng Kim T chỉ được sử dụng đúng 20 m do ông Hoàng Kim T chuyển nhượng của bà Ngô Thị L mà bà Lê Thị C đã giao đất từ ranh bà C Vân kéo lên; yêu cầu công nhận phần diện tích đất hiện nay ông Hoàng

Kim T và bà Lê Thị Thúy D đang lấn chiếm với chiều ngang 7,44m và chiều dài hết đất (*nằm giữa phần đất ông T và bà D*) do bà Lê Thị C rút đơn yêu cầu.

5. Không công nhận đơn yêu cầu độc lập ngày 18 tháng 3 năm 2022 của bà Lê Thị C với các nội dung: Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Lê Thị C và bà Lê Thị Thúy D vào năm 2003 vì bà cho rằng chỉ chuyển nhượng cho bà Lê Thị Thúy D chiều ngang mặt đường là 40m (*đất hình tam giác*); yêu cầu bà Lê Thị Thúy D trả lại cho bà Lê Thị C phần đất đã lấn chiếm có chiều ngang 2,8m và chiều dài hết đất; yêu cầu ông Hoàng Kim T chỉ được sử dụng phần đất đã chuyển nhượng của bà Ngô Thị L, ông Trần Công D1 là 20m chiều ngang từ ranh đất bà CVân kéo lên; Yêu cầu Tòa án kết hợp với các hộ dân và đội đo đạc của Văn phòng đăng ký đất đai huyện B đo đạc lại các thửa đất đang tranh chấp để làm rõ diện tích đất từng hộ mà bà đã chuyển nhượng; yêu cầu bà Lê Thị Thúy D rút đơn kiện đối với ông Hoàng Kim T để kiện bà Lê Thị C; yêu cầu công nhận phần đất dư là của bà Lê Thị C với chiều ngang khoảng 8m, chiều dài hết đất nằm giữa đất của bà Lê Thị Thúy D và ông Hoàng Kim T để tạo điều kiện cho bà Lê Thị C được công nhận Quyền sử dụng đất do hết thời hạn yêu cầu.

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

Ngày 29/6/2022 bị đơn ông Hoàng Kim T có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm. Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xem xét hủy bản án sơ thẩm để xét xử lại.

Ngày 30/6/2022 người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị C có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm. Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xem xét hủy bản án sơ thẩm để xét xử lại.

*** Tại phiên tòa phúc thẩm:**

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

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

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

- Về nội dung giải quyết vụ án: Đề nghị HĐXX căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Hoàng Kim T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị C, hủy Bản án sơ thẩm số 11/2021/DS-ST ngày 16 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện B để giao về cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục chung.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục kháng cáo: Đơn kháng cáo của bị đơn ông T và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà C làm trong thời gian luật định, hình thức và nội dung phù hợp quy định tại các Điều 272, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn ông T và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà C, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Trong quá trình giải quyết vụ án giữa đại diện ủy quyền của nguyên đơn ông Lê Ngọc L và bị đơn ông Hoàng Kim T có thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án là ông L đồng ý giao 200.000.000 đồng cho ông Nguyễn Đức A, ông Hoàng Kim T giao lại phần đất tranh chấp theo bản đồ trích đo địa chính do chi nhánh Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện B lập ngày 28/01/2015. Tuy nhiên khi tiến hành giao đất trên thực địa các bên không thống nhất nên việc thỏa thuận không thực hiện được. Vì vậy, ngày 22/01/2021 ông L có đơn kiến nghị không thực hiện nội dung theo giấy cam kết ngày 09/11/2020 (bút lục 726, 727) và ngày 03/3/2021 ông T cũng có đơn trình bày ý kiến về việc không thực hiện cam kết nêu trên nên có đơn yêu cầu đo đạc lại (bút lục 725) nhưng không được cấp sơ thẩm xem xét mà cấp sơ thẩm căn cứ vào biên bản thỏa thuận lập ngày 16/12/2020 thống nhất chọn bản đồ trích đo địa chính do chi nhánh Văn phòng đăng ký Quyền sử dụng đất huyện B lập ngày 28/01/2015 để làm chứng cứ phục vụ cho việc giải quyết vụ án là không đúng quy định của pháp luật và không thể thi hành án được bởi các kết quả đo đạc khác nhau nhưng Tòa cấp sơ thẩm không làm rõ sự mâu thuẫn, nguyên nhân sự khác nhau.

Mặt khác, theo các kết quả đo đạc thì hiện trạng đất của các hộ giáp đất ông T bị thay đổi dẫn đến tranh chấp. Từ đó cho thấy, hiện trạng đất các hộ dân là những người nhận chuyển nhượng của ông T2 bà C đã sử dụng không đúng ranh hàng loạt và cần đo đạc tổng thể diện tích, kích thước thửa đất của ông T2, bà C khi nhận chuyển nhượng của ông P kết hợp và sau khi chuyển nhượng. So sánh với bản đồ tổng thể, giải thửa của phòng Tài nguyên và môi trường thì mới có đủ căn cứ giải quyết nhưng Tòa sơ thẩm không thực hiện là thu thập chứng cứ chưa đầy đủ.

[2.2] Đối với yêu cầu kháng cáo của bà Lê Thị C, Hội đồng xét xử thấy rằng: Trong quá trình giải quyết vụ án giữa đại diện ủy quyền của nguyên đơn ông Lê Ngọc L; ông Hoàng Kim T và bà Lê Thị C có thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án nên bà C đã rút yêu cầu độc lập. Tuy nhiên, sau đó giữa các bên không thực hiện được và có sự thay đổi ý kiến nhưng Tòa cấp sơ thẩm không làm việc lại với bà C về việc các bên không thực hiện được thì bà C có giữ nguyên đơn rút yêu cầu độc lập hay không, bởi việc rút đơn yêu cầu độc lập của bà C là có điều kiện (nếu các bên thực hiện được nội dung thỏa thuận theo biên bản hòa giải thành

ngày 30/6/2021) nhưng Tòa cấp sơ thẩm đã căn cứ vào việc rút yêu cầu độc lập trên để đình chỉ yêu cầu độc lập của bà C là ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp của bà C.

Như vậy, Tòa án nhân dân huyện B đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, thu thập chứng cứ chưa đầy đủ, đánh giá chứng cứ thiếu khách quan nên xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự. Do đó, HĐXX phúc thẩm chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông T và bà C, hủy toàn bộ bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[3] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tại phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Về án phí và chi phí tố tụng khác:

Án phí dân sự sơ thẩm và chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí định giá tài sản sẽ được quyết định khi Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

Án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Hoàng Kim T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị C được chấp nhận nên ông T, bà C không phải chịu. Chi cục thi hành án dân sự huyện B có trách nhiệm trả lại cho các đương sự tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp.

Vì các lẽ nêu trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Khoản 3 Điều 308 và Điều 310 của Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Hoàng Kim T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị C;

1. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2022/DS-ST ngày 16 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

2. Án phí dân sự sơ thẩm và chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí định giá tài sản sẽ được quyết định khi Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông T, bà C không phải chịu. Chi cục thi hành án dân sự huyện B trả lại tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng cho ông T theo biên lai số: 0006275 ngày 24/7/2022; Trả lại cho bà C 300.000 đồng theo biên lai số 0006274 ngày 19/7/2022.

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

Nơi nhận:

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

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

(đã ký)

Lê Quang Ninh