

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH PHƯỚC**

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

Bản án số: 95/2019/DS-PT
Ngày 11-9-2019
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 Bùi Văn Bình

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Thư
Bà Đinh Thị Quý Chi

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

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tham gia phiên tòa:
Ông Cao Thanh Nam - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 04 tháng 9 năm 2019 và ngày 11 tháng 9 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 39/2019/TLPT-DS ngày 14 tháng 02 năm 2019 về “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 28/2018/DS –ST ngày 22 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện P bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 60/2019/QĐPT-DS ngày 21 tháng 3 năm 2019 giữa các đương sự:

** Nguyên đơn:*

Ông Ngô Đức T, sinh năm 1970 (có mặt)

Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1971 (có mặt)

Cùng địa chỉ: Thôn P, xã P, huyện P, tỉnh Bình Phước

** Bị đơn:* Ông Nguyễn Bá C, sinh năm 1959 (có mặt)

Địa chỉ: Thôn P, xã P, huyện P, tỉnh Bình Phước

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

Bà Ngô Thị H, sinh năm 1964 (có mặt)

Ông Nguyễn Ngọc C, sinh năm 1985 (có mặt)

Ông Nguyễn Ngọc Ph, sinh năm 1987 (có đơn xin vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Thôn P, xã P, huyện P, tỉnh Bình Phước.

Bà Lê Thị Y, sinh năm 1989 (có đơn xin vắng mặt)
Ông Lê Bá H, sinh năm 1981 (có mặt)
Địa chỉ: Thôn P, xã P, huyện P, tỉnh Bình Phước.
Ông Lê Quang Ph, sinh năm 1969 (có mặt)
Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1970 (có mặt)
Địa chỉ: Thôn P, xã P, huyện P, tỉnh Bình Phước
* *Người kháng cáo*: Bà Ngô Thị H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Ngô Đức T và bà Nguyễn Thị T trình bày:

Ngày 24/6/2018, ông bà nhận sang nhượng của ông Phạm Thanh H và bà Ngô Thị D thửa đất có diện tích theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là GCNQSDĐ) là 502m², chiều ngang đất giáp mặt đường thôn 10m với giá 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng), đất có tứ cận: Phía Đông giáp đất của ông C, phía Tây giáp đất ông H, phía Bắc giáp đất ông Ph, phía Nam giáp đường thôn. Đất do Ủy ban nhân dân (sau đây viết tắt là UBND) huyện B cấp GCNQSDĐ cho ông Phạm Thanh H và bà Ngô Thị D ngày 17/6/2013, diện tích được cấp là 502m². Khi ông bà nhận đất, vợ chồng ông bà và vợ chồng ông H, bà D không đo đạc đất cụ thể mà vợ chồng ông H chỉ chỉ ranh đất cho ông bà. Ông bà cũng không thực hiện thủ tục ký giáp ranh với các hộ liền kề mà giữa hai bên chỉ mang GCNQSDĐ ra Phòng công chứng làm thủ tục sang nhượng đất cho nhau.

Theo ranh đất do vợ chồng ông H chỉ thì phía Đông giáp đất của ông C, bà H, ranh giới phân chia đất 2 gia đình là hàng mít được trồng từ trên đường xuống hết đất. Ông bà không biết hàng cây mít do ai trồng, chỉ biết khi nhận chuyển nhượng thì hàng cây mít đã có rồi. Thực tế, ông bà chỉ nhận sang nhượng đất của vợ chồng ông H theo diện tích trong GCNQSDĐ chứ 2 bên không đo đạc thực tế và sau khi nhận chuyển nhượng đất ông bà cũng chưa bao giờ đo lại. Trong GCNQSDĐ thì thửa đất có hình chữ nhật nhưng trên thực tế phần đất giáp đất của ông C lại cua vòng tay áo có chiều ngang chỗ rộng nhất là 3m, phần trên thóp lại khoảng hơn 01m, hàng ranh mít cũng chạy vòng theo phần đất. Phần đất trên không nằm trong GCNQSDĐ mà các đời chủ trước khi sang nhượng đều cho lại chủ sau, ông bà hiện đang trồng tiêu trên phần đất này, phần đất này cũng không nằm trong GCNQSDĐ của gia đình ông C.

Năm 2016, Nhà nước tiến hành đo đạc chính quy, đo lúc nào ông bà không biết vì không được thông báo. Theo kết quả đo đạc thì diện tích đất của gia đình ông bà là 712,6m², dư 210,6m², trên bản đồ thể hiện con đường nằm giữa đất của ông bà và đất của gia đình ông C. Tuy nhiên, bản đồ này chưa được phê

duyet vì ông bà không đồng ý với việc trên bản đồ có thể hiện con đường. Phần đất dư 210,6m² nằm ở phía Đông, giáp đất của ông C. Thấy đất của ông bà nhiều hơn so với trong sổ, vợ chồng ông C đã đòi sang đất của vợ chồng ông bà 03m chiều ngang, chiều dài kéo hết đất khoảng 50m. Trên thực tế, ông bà vẫn sử dụng toàn bộ phần đất như vợ chồng ông Dũng chỉ ranh nhưng khi ông bà tiến hành sang sổ chính quy thì vợ chồng ông C không đồng ý và cho rằng ông bà lấn sang đất nhà ông C 03m chiều ngang (phần đất dư không nằm trong sổ) do đó ông bà không làm được thủ tục cấp sổ mới. Ông bà đã yêu cầu UBND xã giải quyết tranh chấp. Trong quá trình giải quyết tranh chấp tại xã, vợ chồng ông C cho rằng đất của vợ chồng ông C cứ tính từ hàng cây cao su ra là 07m. Nếu như vậy thì sẽ lấn sang đất nhà ông bà 03m, chiều ngang đất giáp mặt đường thôn chỉ còn 07m nên ông bà không đồng ý với yêu cầu của vợ chồng ông C.

Khoảng tháng 8/2016, ông bà chuyển nhượng thửa đất trên cho vợ chồng ông Lê Bá H và bà Lê Thị Y, nhưng không làm được thủ tục sang nhượng do ông C có tranh chấp đất với ông bà. Do đó, ông bà khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết yêu cầu vợ chồng ông C phải trả lại 150m² diện tích đất đã lấn chiếm của ông bà.

Bị đơn ông Nguyễn Bá C trình bày:

Năm 1985, vợ chồng ông bà vào khai hoang phần đất hiện gia đình ông đang sử dụng tại thôn P, xã P, huyện P. Phần đất của gia đình ông có phía Tây Bắc giáp đất ông Phạm Văn L, ranh giới đất của gia đình ông và gia đình ông L là con đường đi xuống đất của gia đình ông Hoàng Văn Th (nay là gia đình ông Ph, bà L vì vợ chồng ông Ph, bà L nhận chuyển nhượng đất của gia đình ông Th) có chiều ngang 2m. Gia đình ông và gia đình ông L thống nhất chừa 2 m đường giữa phần đất của 2 gia đình để làm đường đi cho hộ ông Th, tuy nhiên con đường này lại không thể hiện trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình ông và gia đình ông L. Ông xác định con đường 2m là con đường đi của gia đình ông Th, không thuộc đất của gia đình ông cũng như gia đình ông L. Con đường này chạy từ con đường xóm chạy vòng cua xuống dưới đất ông Th. Vị trí vòng cua con đường giáp đất nhà ông, chiều dài đất của ông L bắt đầu từ vị trí hết vòng cua phía dưới kéo dài về phía Bắc đến đất nhà ông Th (hiện nay là đất nhà ông Ph) là 50m, chiều ngang đất nhà ông L cũng bắt đầu từ vị trí hết vòng cua kéo dài về hướng Tây Bắc là bao nhiêu ông không biết. Khoảng năm 2000, gia đình ông L chuyển nhượng lại đất cho gia đình bà Lê Thị Ch. Khi chuyển nhượng đất cho bà Ch, gia đình ông có ký giáp ranh cho ông L để ông L làm thủ tục chuyển nhượng cho bà Ch. Ông đồng ý ký giáp ranh cho ông L vì diện tích đất ông L chuyển nhượng cho bà Ch là đúng 502m². Bà Ch mua đất nhưng lại không ở trên đất mà người quản lý sử dụng đất là ông Bùi Văn L. Sau khi về ở, ông L trồng tiêu trên con đường 2m chạy xuống đất nhà ông Th và lấn

sang đất nhà ông chiều ngang khoảng 1m, chiều dài khoảng 50m. Ông trồng cao su trên đất từ năm 1995, gia đình ông để khoảng trống phần đất giáp con đường đi xuống nhà ông Th khoảng 7m để cao su vươn tán. Khi ông L trồng tiêu lấn sang đất nhà ông, ông cũng có ý kiến với vợ chồng ông L là cho vợ chồng ông L trồng nhờ, nếu bán đất cho người khác thì phải trả lại đất cho gia đình ông vì lúc đó ông chỉ nghĩ đơn giản là đất của vợ chồng ông đã có sổ đỏ, không thể ai lấn chiếm được nên vợ chồng ông mới đồng ý cho vợ chồng ông L trồng nhờ tiêu. Do vợ chồng ông L trồng tiêu lấn con đường nên gia đình ông Ph phải đi nhờ qua đất của gia đình ông.

Khoảng năm 2013, vợ chồng ông L chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông H, bà D. Lúc này vợ chồng ông yêu cầu vợ chồng ông L phải trả lại cho ông bà sổ đất lấn chiếm. Khi giải quyết ở UBND xã Phú Trung, huyện P, vợ chồng ông L đồng ý trả và xã có lập biên bản ghi nhận sự thỏa thuận của các bên, cụ thể: Chiều ngang đất vợ chồng ông L được chuyển nhượng là 12m (bao gồm cả con đường). Đại diện Ủy ban xã gồm cán bộ địa chính, cán bộ tư pháp, Thôn trưởng thôn Phú L, đại diện một số ban ngành trên xã ... đã xuống cắm mốc bằng cột gỗ phân chia phần ranh giới đất của gia đình ông và gia đình ông Luyện, cột gỗ được cắm sát mép con đường 2m giáp đất của ông bà. Việc cắm mốc có sự chứng kiến của ông H, ông Lợi, ông Th, ông T cũng chứng kiến việc cắm mốc này. Sau khi cắm mốc xong, ông bà đã ký giáp ranh cho ông Bùi Văn L để ông L làm thủ tục chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông H, bà D (em gái của ông T). Sau khi nhận chuyển nhượng đất, vợ chồng ông H nhổ cột mốc và làm nhà bán kiên cố lên trên gàn đường, hiện phía bên dưới giáp đất nhà ông Ph vẫn còn cột mốc.

Vợ chồng ông H, bà D chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông T, bà T như thế nào ông bà không biết vì họ không yêu cầu ông ký giáp ranh. Sau này, vợ chồng ông T chuyển nhượng lại đất cho vợ chồng ông H, vợ chồng ông T lại chỉ ranh đất như ban đầu gia đình ông L lấn chiếm. Vợ chồng ông T cho rằng chiều ngang đất của gia đình ông T bắt đầu từ khúc cua của con đường phía trên nối với con đường thôn đến giáp mặt đường chứ không phải từ vị trí hết khúc cua phía dưới giáp mặt đường, như vậy, chiều dài đất của vợ chồng ông T từ vị trí bắt đầu khúc cua đến giáp đất ông Ph là 62m chứ không phải là 50m theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vợ chồng ông T được cơ quan có thẩm quyền cấp. Do vợ chồng ông T cho rằng chiều ngang đất bắt đầu từ khúc cua phía trên giáp đường và vợ chồng ông T đo chiều ngang 12m bắt đầu từ giáp đất ông H sang sát cây cao su gia đình ông trồng từ năm 1995. Do đó, ông không đồng ý ký giáp ranh để vợ chồng ông T làm thủ tục đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Con đường 2m kéo dài từ đường xóm xuống đất nhà ông Ph hiện gia đình ông T đang sử dụng ông không có ý kiến gì vì đó không phải là đất của gia đình ông. Ông chỉ không đồng ý vì gia đình ông T cứ cho rằng chiều ngang đất của gia đình ông T từ vị trí bắt đầu khúc cua phía trên, nếu như vậy thì chiều ngang đất của gia đình ông T sẽ lấn sang đất nhà ông 03m chiều ngang. Đất của gia đình ông là tính từ hàng cây cao su ra là 7m, nhưng hiện nay qua đo đạc thì từ hàng cây cao su ra đến giáp đất nhà ông T hiện nay đang sử dụng chỉ còn khoảng 04m. Như vậy, gia đình ông T đã lấn chiếm sang đất nhà ông chiều ngang 3m, chiều dài khoảng 60m. Do đó, ông không đồng ý để vợ chồng ông T, bà T làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông H, bà Yến.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Ngô Thị H thống nhất như lời khai của ông C.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Bá H và bà Lê Thị Y trình bày:

Tháng 8/2016, vợ chồng ông bà nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông T, bà T mảnh đất tại thôn P, xã P, huyện P với giá 150.000.000 đồng. Giữa hai bên thỏa thuận mua đất theo đám (thực tế đất như thế nào thì mua như vậy) chứ không đo đạc thực tế. Ông bà cũng chỉ biết diện tích đất trên sổ là 502m² chứ không biết diện tích đất thực tế là bao nhiêu, vợ chồng ông T chỉ ranh đất từ hàng cây mít giáp đất của ông C đến hàng rào gạch giáp đất nhà ông H. Giữa hai bên có làm giấy tờ mua bán đất, có xác nhận của thôn trưởng 2 thôn là thôn P và thôn Phú L (vì vợ chồng ông T sống ở thôn P, đất ở thôn Phú L) nhưng không có công chứng, chứng thực, không yêu cầu hàng xóm 2 bên ký giáp ranh. Vợ chồng ông T hứa ranh đất như vậy, nếu có tranh chấp thì vợ chồng ông T sẽ chịu trách nhiệm. Ông bà đã trả cho vợ chồng ông T 75.000.000 đồng (Bảy mươi lăm triệu đồng), còn nợ lại 75.000.000 đồng (Bảy mươi lăm triệu đồng), hẹn khi nào vợ chồng ông T làm xong thủ tục sang tên cho vợ chồng ông bà thì ông bà sẽ giao nốt số tiền còn lại. Vợ chồng ông T đã giao đất cho vợ chồng ông bà sử dụng từ tháng 8/2016 đến nay. Từ khi ông bà về ở trên đất đến nay, ông bà vẫn sử dụng phần đất có trồng cây tiêu giáp ranh đất nhà ông C, vợ chồng ông C chỉ sử dụng đất từ hàng cây cao su trở vào đất nhà ông C. Vợ chồng ông C không có hành vi lấn chiếm đất nhưng thỉnh thoảng Bà H (vợ ông C) có nói với ông bà là đất của gia đình ông C ra đến 1,5 hàng tiêu trên đất của vợ chồng ông bà, trước đây vợ chồng ông C cho vợ chồng ông L mượn. Bà H chỉ nói vậy chứ không yêu cầu ông bà phải trả đất.

Ông bà không biết việc tranh chấp đất giữa vợ chồng ông T với vợ chồng ông C như thế nào, đất của vợ chồng ông bà được sử dụng đến đâu. Việc này chỉ

có vợ chồng ông C và vợ chồng ông T biết. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Quang Ph và bà Nguyễn Thị L trình bày:

Năm 1991, ông bà từ quê Quảng Bình vào thôn P, xã Phú Trung sinh sống. Từ nhà ông bà đến đất nhà ông Th (mà sau này ông bà nhận chuyển nhượng lại) khoảng 01 km. Ông bà biết giữa đất nhà ông C và đất nhà ông L (nay vợ chồng ông T sử dụng) có con đường mòn nối từ đường thôn vào vườn và nhà ở của vợ chồng ông Th, bà L. Ông bà không nhớ con đường có chiều rộng bao nhiêu nhưng ô tô và máy cày vẫn đi qua được. Đầu con đường mòn xéo từ điểm bắt đầu nối đường thôn xuống giáp đất nhà ông C rồi mới chạy thẳng xuống phía đất nhà ông Th. Phần đường xéo từ đầu đường thôn đến giáp đất nhà ông C có chiều dài khoảng hơn chục mét. Giữa rẫy nhà ông Th có 01 con suối lớn nên con đường này gia đình ông Th sử dụng để vào rẫy nhà ông Th và người dân đi qua để xuống suối tắm và lấy nước sinh hoạt. Ông bà không biết nguồn gốc con đường này có từ khi nào, do đâu mà có.

Năm 2002, ông bà nhận chuyển nhượng đất của vợ chồng ông Th, bà L, lúc này con đường mòn trước đây nối từ đường thôn xuống đất nhà ông Th không còn nữa, phần đất có con đường mòn gia đình ông L đã trồng tiêu. Ông bà phải đi nhờ trên đất nhà Công, phần đất gia đình ông C để trồng khoảng 3-4 m (giáp con đường trước đây) để cao su vươn tán. Trước khi gia đình ông L chưa chuyển nhượng đất cho gia đình ông L thì phần đất có con đường mòn vẫn còn, chỉ sau khi gia đình ông L, bà S sử dụng đất thì vợ chồng ông L đã trồng cây tiêu trên phần đất trống nên không còn con đường nữa. Vợ chồng ông L còn trồng hàng cây mít và đào rãnh nhỏ làm ranh giới với đất của gia đình ông C. Hiện trạng đất hiện nay vẫn còn vài cây mít và chiếc rãnh nhỏ giáp với đất của gia đình ông C. Khi ông bà nhận chuyển nhượng đất của vợ chồng ông Th thì vợ chồng ông L mới trồng tiêu, cây tiêu vẫn còn nhỏ và hàng cây mít mới chỉ to bằng cổ chân. Ông bà không biết vợ chồng ông C, Bà H có ý kiến gì về việc vợ chồng ông L, bà S trồng tiêu trên con đường mòn, trồng hàng cây mít và đào rãnh làm ranh không. Trước thời điểm ông bà nhận chuyển nhượng đất của ông Th thì ông bà không biết gia đình ông Th đi lối nào để vào vườn vì giữa đất của gia đình ông C và đất của gia đình ông L, bà S không thấy có con đường cũ nữa. Do đó, từ khi nhận chuyển nhượng đất của vợ chồng ông Th đến nay, ông bà vẫn đi nhờ qua đất của nhà ông C.

Miếng rẫy ông bà nhận chuyển nhượng của gia đình ông Th có diện tích theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 9.300m² có tứ cận: Phía Đông giáp suối, phía Tây Nam giáp đất của ông T và ông C, phía Nam giáp đất của gia đình ông C, phía Bắc giáp đất của gia đình ông S. Hiện nay mảnh đất trên của

ông bà bị bao bọc bởi suối, đất của gia đình ông C, ông T và ông S, không có lối đi vào đất. Nếu mở đường về phía Nam thì ông bà phải đi qua đất rẫy của gia đình ông C có chiều dài khoảng 250m mới ra đến đường 32, nếu mở đường về phía Bắc thì phải đi xuyên qua nhà của ông S, ông S phải phá tường nhà thì ông bà mới đi qua được. Do đó, để thuận lợi nhất cho việc mở đường thì chỉ có mở đường qua đất của gia đình ông T, bà T (hiện nay vợ chồng ông H, bà Yến) đang sử dụng, vì chiều dài con đường từ đất của ông bà qua đất nhà ông T ra đến đường thôn dài khoảng 50m, mặt khác trước đây đã có con đường cũ giữa đất nhà ông C và đất nhà ông T. Do đó, ông bà yêu cầu Tòa án giải quyết mở lại con đường cũ trước đây đã có, hiện thuộc đất của gia đình ông T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Ngọc C trình bày:

Anh là con của ông C, bà H. Bố mẹ anh sinh được 03 anh em gồm có: em trai anh là Nguyễn Ngọc Ph – sinh năm 1987, Nguyễn Bá H – sinh năm 1993 đã mất ngày 06/8/1998 (âm lịch) tức là ngày 26/9/1998 (dương lịch) và anh (C).

Vào thời điểm gia đình anh được UBND huyện P (cũ) cấp GCNQSDĐ số 057199 ngày 08/12/1998 thì hộ gia đình anh gồm có: Bố anh là Nguyễn Bá C, mẹ anh là Ngô Thị H, em trai anh là Nguyễn Ngọc Ph và anh (Nguyễn Ngọc C). Diện tích đất gia đình anh được cấp là 16.964m² tại Thôn P, xã P, huyện P, tỉnh Bình Phước. Tứ cận đất thời điểm được UBND huyện P cấp: phía Đông giáp vườn cao su nông trường 11, phía Tây giáp đất ông L (nay là đất của vợ chồng ông T, bà T), phía Nam giáp đường 312, phía Bắc giáp vườn ông Th.

Ranh đất trước đây giữa nhà anh và nhà ông L như thế nào anh không nhớ vì lúc đó các hộ có đất giáp ranh với nhau đều không chừa ranh đất. Anh nhớ sát ranh đất nhà anh và ranh đất nhà ông L có con đường mòn nhỏ nối từ đường xóm xuống đất nhà ông Th để gia đình ông Th sử dụng. Nguồn gốc con đường hình thành từ khi nào, do đâu mà có anh không biết. Sau này gia đình ông L, bà S nhận chuyển nhượng đất của ông L, vợ chồng ông L trồng tiêu lên phần con đường mòn nhỏ và đào 01 rãnh nước nhỏ nhằm mục đích không cho rễ cao su ăn vào vườn tiêu (rãnh nhỏ này hiện vẫn còn tồn tại trên thực tế). Lúc đó, bố mẹ anh nghĩ cùng là hàng xóm với nhau, đất nhà ông L ít, hơn nữa phần đất của gia đình anh lúc đó để trống vài mét không sử dụng đến nên bố mẹ anh không có ý kiến gì, ông L có hứa khi nào không sử dụng nữa sẽ trả lại đất cho bố mẹ anh nhưng sau này vợ chồng ông L bán đất đi và chỉ ranh cho các chủ sau ranh giáp đất nhà anh tính từ rãnh nước trở vào. Anh xác định diện tích đất tranh chấp giữa hai bên theo Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai đo đạc là 63,3m², độ dài tứ cận như sơ đồ đo vẽ. Phần đất này hiện gia đình ông T, bà T đang sử dụng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Ngọc Ph trình bày:

Anh là con của ông Nguyễn Bá C và bà Ngô Thị H. Bố mẹ anh sinh được 03 anh em gồm có: Anh trai anh là Nguyễn Ngọc C – sinh năm 1985, anh (H) và

em trai anh là Nguyễn Bá H – sinh năm 1993 nhưng đã mất ngày 06/8/1998 (âm lịch) tức là ngày 26/9/1998 (dương lịch).

Vào thời điểm gia đình anh được UBND huyện P (cũ) cấp GCNQSDĐ số 057199 ngày 08/12/1998 thì hộ gia đình anh gồm có: Bố anh là Nguyễn Bá C, mẹ anh là Ngô Thị H, anh trai anh là Nguyễn Ngọc C và anh (Nguyễn Ngọc Ph). Diện tích đất gia đình anh được cấp là 16.964m² tại Thôn P, xã P, huyện P, tỉnh Bình Phước. Tứ cận đất thời điểm được UBND huyện P cấp: Phía Đông giáp vườn cao su nông trường 11, phía Tây giáp đất ông L (Nay là đất của vợ chồng ông T, bà T), phía Nam giáp đường 312, phía Bắc giáp vườn ông Th.

Ranh đất trước đây giữa nhà anh và nhà ông L như thế nào anh không nhớ vì lúc đó anh còn nhỏ. Sau này anh chỉ biết ranh đất nhà anh và nhà ông L (các chủ sử dụng đất sau này) tính từ gốc cây cao su cuối cùng giáp đất của 3 nhà: Đất nhà ông Th (Nay thuộc quyền sử dụng của ông Ph, bà Liễu), đất của bà Sen, ông L (nay thuộc quyền sử dụng của ông T, bà Tuyết) và đất của gia đình anh kéo về phía Tây là 7m. Phần đất 7m gia đình anh để trồng cho cao su vườn tán. Anh chỉ nhớ lúc đó giáp đất nhà anh và đất nhà ông L có 01 con đường mòn nhỏ nối từ đường thôn xuống đất nhà ông Th. Sau này khi ông L chuyển nhượng lại cho ông bà Sen, Luyện thì bà Sen, ông L đã trồng tiêu lên phần con đường mòn và lấn sang cả đất nhà anh, lấn bao nhiêu anh không biết cụ thể vì từ năm anh 10 tuổi cho đến năm 2016 anh đi học và đi làm xa nhà, ít khi về nhà nên hiện trạng tranh chấp đất giữa bố mẹ anh và vợ chồng ông T, bà T như thế nào anh không nắm được.

Mọi vấn đề tranh chấp đất giữa hai bên như thế nào do bố mẹ anh quyết định, anh không có ý kiến gì.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2018/DS-ST ngày 22/11/2018 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Bình Phước quyết định:

Căn cứ các Điều 26, 35, 147, 157, 228, 266, 269, 271 và 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 169; Điều 203 Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ Nghị Quyết số 326/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức án phí, lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Ngô Đức T và bà Nguyễn Thị T.

Công nhận phần đất tranh chấp có diện tích 63,3m² có tứ cận: Phía Đông giáp đất ông C: Đoạn 1 dài 3,72m, đoạn 2 dài 8,01m, đoạn 3 dài 49,79m; phía Tây giáp đất ông T, bà T: đoạn 1 dài 10,61m, đoạn 2 dài 51m; phía Nam giáp đường dài 2,02m; phía Bắc giáp đất ông Ph, đất tọa lạc tại Thôn P, xã P, huyện P, tỉnh Bình Phước thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Ngô Đức T và bà Nguyễn Thị T.

(Hiện trạng đất tranh chấp theo sơ đồ đo đạc ngày 03/7/2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P).

Ông T, bà T có trách nhiệm đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Buộc ông Nguyễn Bá C, bà Ngô Thị H chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất của ông Ngô Đức T và bà Nguyễn Thị T theo quy định pháp luật.

Đình chỉ yêu cầu độc lập về mở lối đi của ông Lê Quang Ph và bà Nguyễn Thị L. Ông Ph, bà L có quyền yêu cầu Tòa án giải quyết mở lối đi trong vụ án khác.

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

Ngày 06/12/2018 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Ngô Thị H có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại và sửa Bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Ngô Thị H vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

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: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Ngô Thị H. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 28/2018/DS-ST ngày 22/11/2018 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Bình Phước.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa. Xét yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Ngô Thị H, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[1] Về nguồn gốc đất: Ngày 15/12/1998, hộ ông Phạm Thanh Lân được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 11.493m² tại thôn P, xã P, huyện P (cũ), tỉnh Bình Phước. Sau đó, ông L tách bán đất cho các chủ sử dụng đất khác trong đó chuyển nhượng hộ ông Bùi Văn L và bà Nhâm Thị Sen năm 2002 diện tích đất 502m² (ông L, bà S nhờ bà Lê Thị Ch đứng tên hộ trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Đến năm 2006, bà Ch và vợ chồng ông L, bà S làm thủ tục chuyển tên sổ cho ông L, bà S. Ngày 04/6/2013, hộ ông

L, bà S chuyển nhượng thửa đất trên cho ông Phạm Thanh H và bà Ngô Thị Dũng. Ngày 24/6/2015, vợ chồng ông H, bà D chuyển nhượng lại diện tích đất trên cho vợ chồng ông T, bà T.

Hộ bà Ngô Thị H là chủ sử dụng diện tích đất 16.964m², đất tọa lạc tại Thôn P, xã P, huyện P, tỉnh Bình Phước, được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp GCNQSDĐ ngày 08/12/1998.

Kết quả xác minh, đo đạc thực tế: Phần đất tranh chấp có diện tích 63,3m².

Ông Ngô Đức T và bà Nguyễn Thị T thực tế đang sử dụng diện tích đất 807,7m² (bao gồm cả phần đất tranh chấp), dư so với diện tích đất được cấp GCNQSDĐ là 305,7m².

Hộ ông Nguyễn Bá C và bà Ngô Thị H thực tế đang sử dụng 25.151,7m² đất (không bao gồm phần đất tranh chấp), dư so với diện tích đất được cấp GCNQSDĐ là 8.187,7m².

Phần đất tranh chấp có mốc tính từ cọc bê tông là điểm chung giáp đất của 3 gia đình ông Ph, ông C và ông T, bà T kéo về phía Nam đến giáp đường thôn. Phần đất tranh chấp có tứ cận: Phía Đông giáp đất ông C: đoạn 1 dài 3,72m, đoạn 2 dài 8,01m, đoạn 3 dài 49,79m; phía Tây giáp đất ông T, bà T: đoạn 1 dài 10,61m, đoạn 2 dài 51m; phía Nam giáp đường dài 2,02m, phía Bắc là điểm chung giáp đất ông Ph, ông T, bà T và ông C.

Trong quá trình Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết vụ án và tại phiên tòa, các đương sự đều thống nhất diện tích đất tranh chấp và hình thể phần đất tranh chấp đúng như sơ đồ đo vẽ của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện P như trên.

[2] Xét lời khai của những người làm chứng bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Xuân H, ông Lê Quang Ph, ông Nguyễn Văn Th và ông Phạm Thanh L đều có lời khai giữa ranh đất của vợ chồng ông T, bà T và đất của ông C, Bà H trước đây có con đường mòn nhỏ nối từ đường thôn đến đất nhà ông Nguyễn Văn Thiện. Nguồn gốc con đường theo lời trình bày của ông C, Bà H và ông L là do trước đây, ông L và vợ chồng ông C thống nhất mỗi bên chừa ra 01m đất để làm đường đi cho gia đình ông Th. Sau này, vợ chồng ông L, bà S đã trồng tiêu lên phần con đường. Kết quả xác minh tại địa phương đều thể hiện giữa đất của ông L và đất của ông C có con đường mòn nhỏ trước đây. Tuy nhiên, Hội đồng xét xử xét thấy phần đất thuộc quyền sử dụng của ông T, bà T đã qua nhiều chủ sử dụng, các chủ sử dụng đất trước đều được cơ quan có thẩm quyền cấp GCNQSDĐ gồm: Ông Phạm Thanh Lân, bà Lê Thị Ch, ông Bùi Văn L và bà Nhâm Thị Sen, ông Phạm Thanh H và bà Ngô Thị D đều thể hiện phần đất phía Đông giáp ranh với đất của ông C, không thể hiện giáp con đường. Trong GCNQSDĐ của ông Nguyễn Bá C và bà Ngô Thị H cũng thể hiện phía Tây giáp đất ông L, không thể hiện giáp con đường. Như vậy, con đường mòn nhỏ giữa

ranh đất của 2 bên không được Nhà nước công nhận do các hộ dân tự đi qua đất của nhau tạo thành lối mòn. Ngoài ra, bị đơn ông C cho rằng chiều ngang đất của ông T, bà T không phải giáp mặt đường xóm mà chiều ngang đất 10m tính từ khúc cua phía dưới giáp đất của ông C kéo về phía Tây giáp đất của ông H. Tuy nhiên, theo GCNQSDĐ cấp lần đầu cho hộ ông Phạm Thanh Lâm thể hiện phần đất phía Nam của thửa đất giáp đường. Mặt khác, theo hồ sơ cấp GCNQSDĐ cho bà Lê Thị Ch, ông Bùi Văn L và bà Nhâm Thị S thì các hộ giáp ranh là ông S, ông C, ông H đều ký xác nhận và thể hiện phần đất có giáp đường (BL 106, 121). Sau khi ông L, bà Ch, ông H, bà D, ông L, bà S được cấp GCNQSDĐ không ai có đơn khiếu nại đến cơ quan có thẩm quyền về việc cấp đất cho các hộ trên. Do đó, Hội đồng xét xử xác định lời trình bày của bị đơn và những người làm chứng về phần đất phía Nam của ông T, bà T không giáp đường là không có căn cứ. Ngoài ra, theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 18/01/2018 và ngày 13/8/2018 (BL 73, 197) thể hiện: Phần giáp ranh giữa đất nhà ông C và nhà ông T có 01 rãnh nhỏ bắt đầu từ điểm kết thúc khúc cua giáp đất nhà ông C đến giáp đất nhà ông Ph. Trên rãnh có 02 cây mít đường kính khoảng 45cm. Từ đường xuống điểm kết thúc khúc cua có 01 gốc cây mít đường kính 50cm và 01 cây mít đường kính gốc khoảng 45cm. Các đưng sự đều thống nhất rãnh nước do ông L đào và các cây mít do ông L trồng từ khoảng năm 2001, 2002. Hiện trạng giữa đất của vợ chồng ông T, bà T và ông C, Bà H không có con đường xuống đất nhà ông Ph. Như vậy, phần ranh đất giữa hai gia đình được thể hiện rõ ràng trên thực tế, tồn tại từ khoảng năm 2001, 2002 đến nay. Nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận các bên sử dụng đất đúng trong phần ranh như trên. Ông C cho rằng ông T, bà T sử dụng đất lấn sang nhà ông nhưng ông C không có căn cứ chứng minh.

Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận phần đất đang tranh chấp có diện tích 63,3m² thuộc quyền sử dụng của ông T, bà T là có căn cứ đúng theo quy định của pháp luật.

[3] Xét lời trình bày của bị đơn, HĐXX xét thấy: Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Nguyễn Bá C trình bày năm 2013, khi vợ chồng ông L, bà S chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông H, bà D, ông đã đề nghị UBND xã Phú Trung giải quyết yêu cầu vợ chồng ông L, bà S trả lại diện tích đất lấn chiếm. Bà Sen, ông L đồng ý trả lại diện tích đất lấn chiếm và xã đã lập biên bản về vấn đề này. Tuy nhiên, tại Công văn số 385/CV-UB ngày 03/10/2018 của Ủy ban nhân dân xã Phú Trung có nội dung “Ngày 17/4/2013, UBND xã Phú Trung có tiếp nhận đơn kiến nghị của nguyên đơn ông Bùi Văn L, ngụ tại ấp 2, xã Đồng Tâm, huyện Đồng Phú về việc gia đình ông Võ Văn Hữu, ngụ tại thôn P, xã P, huyện P lấn chiếm đất. UBND xã không giải quyết đơn khiếu nại nào của ông Nguyễn Bá C và ông Lê Quang Ph”.

Theo Văn bản trả lời của Ủy ban nhân dân huyện P số 786/UBND-NC ngày 23/7/2018 thì việc đo đạc, lập sơ đồ cấp GCNQSDĐ được đo đạc theo hiện trạng sử dụng đất và theo sự thống nhất ranh giới giữa các bên sử dụng đất tại thời điểm đo đạc (BL177).

Theo Công văn số 74/CV-CNVPKDD ngày 27/8/2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P thì tại thời điểm cấp GCNQSDĐ cho ông Ngô Đức T, bà Nguyễn Thị T và ông Nguyễn Bá C, bà Ngô Thị H thì tại xã Phú Trung (thuộc huyện P cũ) chưa có bản đồ địa chính chính quy mà chỉ có số liệu đo đạc tạm thời và trên hồ sơ gốc không có tọa độ các góc ranh, không được đo nối với tọa độ quốc gia nên không có cơ sở để xác định vị trí đất tăng thêm nằm ở đâu. Phần diện tích tăng so với GCNQSDĐ của 2 trường hợp trên là do tại thời điểm hiện tại và tại thời điểm cấp GCNQSDĐ thì hiện trạng sử dụng đất có sự thay đổi, phương pháp đo đạc và cách tính diện tích khác nhau nên diện tích khác nhau (BL 180).

Hội đồng xét xử xét thấy diện tích và hình thể thửa đất trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Ngô Đức T, bà Nguyễn Thị T cũng như các chủ sử dụng trước không giống hình thể và diện tích trên thực tế. Căn cứ Công văn trên của Ủy ban nhân dân huyện P và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P, Hội đồng xét xử xác định nguyên nhân hình thể thửa đất và chênh lệch diện tích là do hiện trạng sử dụng đất có sự thay đổi, phương pháp đo đạc, cách tính diện tích khác nhau. Do đó, các đương sự có nghĩa vụ đăng ký biến động diện tích đất sử dụng theo quy định.

Từ những nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Ngô Thị H là có căn cứ. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, đúng theo quy định của pháp luật nên cần phải giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm.

[4] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tại phiên tòa phúc thẩm phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[5] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Ngô Thị H không được chấp nhận nên bà Huyền phải chịu theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Ngô Thị H.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 28/2018/DS-ST ngày 22/11/2018 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Bình Phước.

Căn cứ Điều 169; Điều 203 Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ Nghị Quyết số 326/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức án phí, lệ phí Tòa án.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Ngô Đức T và bà Nguyễn Thị T.

Công nhận phần đất tranh chấp có diện tích 63,3m² có tứ cận: Phía Đông giáp đất ông C: Đoạn 1 dài 3,72m, đoạn 2 dài 8,01m, đoạn 3 dài 49,79m; phía Tây giáp đất ông T, bà T: đoạn 1 dài 10,61m, đoạn 2 dài 51m; phía Nam giáp đường dài 2,02m; phía Bắc giáp đất ông Ph, đất tọa lạc tại Thôn P, xã P, huyện P, tỉnh Bình Phước thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Ngô Đức T và bà Nguyễn Thị T.

(Hiện trạng đất tranh chấp theo sơ đồ đo đạc ngày 03/7/2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P).

Ông T, bà T có trách nhiệm đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Buộc ông Nguyễn Bá C, bà Ngô Thị H chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất của ông Ngô Đức T và bà Nguyễn Thị T theo quy định của pháp luật.

Đình chỉ yêu cầu độc lập về việc mở lối đi của ông Lê Quang Ph và bà Nguyễn Thị L. Ông Ph, bà L có quyền yêu cầu Tòa án giải quyết mở lối đi trong vụ án khác.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Bá C phải chịu án phí 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng). Hoàn trả lại cho ông Ngô Đức T và bà Nguyễn Thị T số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 026083 ngày 16/10/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện P.

Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Riềng trả lại cho ông Lê Quang Ph và bà Nguyễn Thị L số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng theo Biên lai thu tiền số 0533 ngày 14/8/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện P.

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và đo đạc là 7.557.016 đồng (Bảy triệu năm trăm năm mươi bảy nghìn không trăm mười sáu nghìn đồng). Ông T, bà T đã nộp toàn bộ số tiền trên. Bị đơn ông Nguyễn Bá C phải hoàn trả cho ông T, bà T số tiền 7.557.016 đồng (Bảy triệu năm trăm năm mươi bảy nghìn không trăm mười sáu nghìn đồng).

Án phí dân sự phúc thẩm: Buộc bà Ngô Thị H phải nộp 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà bà Huyền đã nộp theo biên lai thu tiền số 026796, ngày 18/12/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện P, tỉnh Bình Phước.

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 thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, quyền tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Phước;
- TAND huyện P;
- Chi cục THADS huyện P;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(đã ký)

Bùi Văn Bình