

Bản án số: 132/2024/DS-PT

Ngày: 10 -7-2024

*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 Lê Quang Ninh

Ông Trần Văn Nhum

- Thư ký Phiên tòa: Ông Trần Lê Minh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước: Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 03 và 10 tháng 07 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ L số 142/2023/TLPT-DS ngày 29 tháng 08 năm 2023 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”. Do bản án dân sự sơ thẩm số 24/2023/DS-ST ngày 13/7/2023 của Tòa án nhân dân thị xã C, tỉnh Bình Phước bị kháng cáo. Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 203/2023/QĐXX-PT ngày 17/11/2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Lê Thị Q, sinh năm 1960 (có mặt) và ông Trần Quang T, sinh năm 1955 (vắng mặt); Cùng cư trú tại: Tổ 1, khu phố 1, phường HL, thị xã C, tỉnh Bình Phước. Ông T ủy quyền cho bà Q tham gia tố tụng.

2. Bị đơn:

- Ông Hà Văn T1 (xin vắng mặt), sinh năm 1958 và bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1961 (có mặt); Cùng cư trú tại: Khu phố 4, phường HL, thị xã C, tỉnh Bình Phước.

- Ông Nguyễn Văn L1, sinh năm 1960 (có mặt); bà Phạm Thị L2, sinh năm 1960 (vắng mặt) và anh Nguyễn Thanh L3, sinh năm 1988 (có mặt); Cùng cư trú tại: Khu phố 3, phường MT, thị xã C, tỉnh Bình Phước. Ông L1 và bà L2 ủy quyền cho anh L3 tham gia tố tụng.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan

- Anh Nguyễn Văn P, sinh năm 1991, cư trú tại: Ấp 3, xã NB, thị xã C, tỉnh Bình Phước (vắng mặt).

- Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước. Người đại diện theo ủy quyền Ông Nguyễn Văn S- Phó giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã C (vắng mặt).

- Ủy ban nhân dân thị xã C, tỉnh Bình Phước. Địa chỉ: Trung tâm hành chính thị xã C, P.HL, TX. C, tỉnh Bình Phước. Người đại diện theo ủy quyền ông Hồ Ngọc H- Chuyên viên phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã C (xin vắng mặt).

- Anh Hà Q1 T2, sinh năm 1989, cư trú tại: Tổ 2, khu phố 4, P. HL, thị xã C, tỉnh Bình Phước (xin vắng mặt).

- Chị Hà Kim N, sinh năm 1986, cư trú tại: Tổ 2, khu phố 4, P. HL, thị xã C, tỉnh Bình Phước (xin vắng mặt).

- Anh Hà Nhựt Q1, sinh năm 1985, cư trú tại: Tổ 3, khu phố 3, P. HL, thị xã C, tỉnh Bình Phước (có mặt).

4. Người làm chứng: Bà Trịnh Thị V, sinh năm 1957, cư trú tại: Tổ 6, khu phố 3, P. HL, TX. C, tỉnh Bình Phước (xin vắng mặt).

5. Người kháng cáo: bị đơn ông Nguyễn Thanh L3, nguyên đơn bà Lê Thị Q, ông Trần Quang T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Trần Quang T- bà Lê Thị Q trình bày:

Ông T, bà Q có hai thửa đất số 85 và 367, tờ bản đồ số 8 với tổng diện tích 75.127,8m² tọa lạc tại ấp 2, xã NB, huyện C, tỉnh Bình Phước. Đất được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00099 ngày 14/4/2010 mang tên bà Lê Thị Q, ông Trần Quang T. Thửa đất có nguồn gốc do ông bà nhận chuyển nhượng vào năm 2010 của bà Trịnh Thị V, bà V nhận chuyển nhượng trước đó của ông Hồ Thế H1. Trên đất trồng cao su từ năm 2002, đến năm 2021 ông T, bà Q thanh L toàn bộ cao su trên đất.

Bà Q, ông T cho rằng quá trình sử dụng đất bà Nguyễn Thị L, ông Hà Văn T1 có đất giáp ranh đã lấn chiếm một phần đất của ông bà, diện tích lấn chiếm là 2.087m² (chiều ngang 28m, dài 146m) theo hình tam giác và trồng cao su trên đất. Do đó bà Q, ông T khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông T1, bà L phải trả lại phần diện tích đất lấn chiếm này.

Ngày 06/4/2022, ông T, bà Q có đơn khởi kiện bổ sung, bà Q, ông T khởi kiện ông Nguyễn Văn L1, bà Phạm Thị L2 với nội dung: Hộ ông L1, bà L2 là chủ sử dụng thửa đất số 82, tờ bản đồ số 8, (tiếp giáp với đất bà Q, ông T cạnh phía đông). Quá trình sử dụng đất các hộ gia đình sử dụng ổn định không có tranh chấp. Tuy nhiên, thời gian gần đây hộ ông L1 và bà Q, ông T cưa cao su

cũ để trồng lại thì ông L1 cho người vào đo đất. Ông L1 cho rằng bà Q, ông T lấn đất nên đã cắm rào lấn sang cạnh phía bắc đất bà Q, ông T khoảng 13m ngang mặt tiền đường đất, dài hết đất - khoảng 298.5m, tổng diện tích lấn chiếm là 3.884,4m².

Do đó, bà Lê Thị Q và ông Trần Quang T khởi kiện ông Nguyễn Văn L1, bà Phạm Thị L2 và yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích 3884,4m² nằm trong thửa đất số 82, tờ bản đồ số 8, địa chỉ thửa đất ấp 2, xã NB, huyện C (nay là thị xã C), tỉnh Bình Phước là thuộc quyền quản L sử dụng của ông Trần Quang T, bà Lê Thị Q và yêu cầu anh L3 phải giao trả lại phần diện tích đất lấn chiếm là 3884,4m² nằm trong thửa đất số 82, tờ bản đồ số 8, địa chỉ thửa đất ấp 2, xã NB, huyện C (nay là thị xã C), tỉnh Bình Phước và công nhận cho ông T, bà Q sử dụng.

Bị đơn bà Nguyễn Thị L, ông Hà Văn T1 trình bày: Ông T1, bà L là chủ sử dụng thửa đất thửa số 78, tờ bản đồ số 8 có diện tích 102.611,3 m² thuộc tại ấp 2, xã NB, huyện C (nay là thị xã C), tỉnh Bình Phước. Gia đình bà L, ông T1 sử dụng đất ổn định, không có tranh chấp. Nay bà Q, ông T khởi kiện thì ông T1, bà L xác định ông bà không lấn chiếm đất và không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông T, bà Q.

Đối với bị đơn ông L1, bà L2 Tòa án đã nhiều lần triệu tập họp lệ nhưng ông L1, bà L2 không đến Tòa án làm việc nên không thể ghi nhận ý kiến của ông L1, bà L2.

Anh Nguyễn Thanh L3 vừa là bị đơn, vừa là đại diện theo ủy quyền của ông L1, bà L2 trình bày: Anh là con ruột của ông L1, bà L2; diện tích đất mà ông T, bà Q kiện đòi nằm trong thửa đất số 82 - giấy CNQSDĐ số CP 322085, số vào sổ cấp GCN: CS 03192 do Sở TN và MT tỉnh Bình Phước cấp cho gia đình ông L1, bà L2 vào ngày 19/3/2019. Nguồn gốc đất là cha mẹ anh nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị Ngọc B (ông M là em ruột của ông L1) vào năm 2019. Trước đó, cha mẹ anh trông coi thửa đất này cho vợ chồng ông M. Ông M, bà B nhận chuyển nhượng từ ai thì anh không biết. Anh cũng không biết được địa chỉ cụ thể của ông M, không biết được việc ông M, bà B quản L từ năm nào; Hiện tại thửa đất này cha mẹ anh đã tặng cho anh vào ngày 12/11/2021, anh đã được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Phước cấp giấy CNQSDĐ số DC 892127, số vào sổ cấp GCN: CS 09847 ngày 20/12/2021. Anh không đồng ý với biên bản hòa giải ngày 20/11/2021 do UBND xã NB Lập, về nội dung lời trình bày của ông L1: “đất tôi mua từ năm 2007, lúc sang nhượng đã trồng cao su đang thu hoạch và sử dụng ổn định đến nay, nguyện vọng của tôi là giấy chứng nhận quyền sử dụng đến đâu thì sẽ sử dụng đến đó theo đúng ranh giới trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, vì hiện nay ranh đất của tôi có lấn sang phần đất của chị Q là khoản 10m chét” vì anh cho rằng ba anh L3 (ông L1) ký nhưng không đọc biên bản, và không ký từng trang. Anh không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Q, vì anh cho rằng gia đình anh không lấn đất, sau khi cưa cây thanh L và cây đất, nên ba anh đã cắm đồ trụ bê tông đúng theo ranh đất của cơ quan đo đạc.

Tại các bản tự khai 09/6/2023 người có quyền lời, nghĩa vụ liên quan anh anh Hà Q1 T2, chị Hà Kim N, anh Hà Nhật Q1 thống nhất trình bày:

Anh T2, chị N, anh Q1 là con của ông Hà Văn T1, bà Nguyễn Thị L. Đối với giải quyết vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị Q, ông Trần Quang T và bà Nguyễn Thị L, ông Hà Văn T1, ông Nguyễn Văn L1, bà Phạm Thị L2, anh Nguyễn Thanh L3 liên quan đến thửa đất diện tích 102611,3m² đất thuộc thửa đất số 78, tờ bản đồ số 8 đất tọa lạc tại ấp 2, xã NB, huyện C, tỉnh Bình Phước, đất được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD9 089224 ngày 30/12/2005 cho hộ bà Nguyễn Thị L, ông Hà Văn T1 thì anh T2, chị N, anh Q1 thống nhất đây là tài sản chung cha mẹ và anh em của anh T2, chị N, anh Q1. Anh T2, chị N, anh Q1 thống nhất với ý kiến của cha mẹ là và để cha mẹ toàn quyền quyết định trong việc giải quyết vụ án tranh chấp nêu trên. Ngoài ra Anh T2, chị N, anh Q1 không còn ý kiến nào khác

Người có quyền lời, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Văn P trình bày:

Khoảng tháng 9/2021 anh P có hợp đồng thuê đất của ông T, bà Q, ông L1, bà L2 ở ấp 2, xã NB, huyện C (nay là thị xã C), tỉnh Bình Phước để trồng mì, đồng thời trồng và chăm sóc cao su tum. Thời hạn thuê đất của bà Q, ông T là 02 năm, thời hạn trồng tum là ngày 25/01/2023 sẽ giao cây thanh toán hết. Hợp đồng của bà Quê ông T hai bên có lập hợp đồng do hai bên mỗi người giữ một bản. Hợp đồng thuê đất của ông L1, bà L2 trồng mì cũng 02 năm, có lập hợp đồng ký mỗi bên giữ một bản, riêng đối với hợp đồng trồng tum cho ông L1, bà L2 thì không lập thành văn bản, trồng xong thì bàn giao hết cho ông L1, anh P đã nhận đủ tiền. Phần bên ông L1, bà L2 anh bàn giao cho ông L1, bà L2 tới đâu, có bàn giao trên phần đất hiện nay ông T, bà Q, ông L1, L2 đang tranh chấp hay không anh P không biết. Khi anh P thuê đất của hai bên thì anh P thuê máy vào cày toàn bộ rồi khoan lỗ trồng cao su, trồng mì trên đất của hai gia đình này. Cây tum anh P đã bàn giao nhưng anh P không nhớ cụ thể, chỉ nhớ lúc đó có mương, cây hai bên cũng có hàng ngăn nên anh P khoan lỗ theo hàng ngăn, mương bị cày nên cũng bị lấp, nhìn vô cũng phân biệt được ranh giới hai bên vì đất bên cao bên thấp, phía giáp đường nhựa anh P thấy có móc sắt không biết ai cắm, cắm từ khi nào, anh P tới đã có sẵn. Về phần cây của ông L1, bà L2 anh P không còn nghĩa vụ gì. Đối với phần bà Q, ông thì chưa tới hạn nên anh P chưa thanh L hợp đồng. Hiện nay phần bên bà Q anh P đã thanh L mì rồi nhưng chưa trồng lại, để chăm sóc tum bàn giao cho bà Q trước. Nay ông T, bà Q, ông L1, bà L2 đang tranh chấp một phần của thửa đất theo sơ đồ đo đạc ngày 05/8/2022 thì anh P không yêu cầu Tòa án giải quyết vấn đề gì cho anh P. Đối với ranh giới đất giữa hai bên anh P cũng không để ý, lúc đến chủ đất chỉ đất rồi anh P nhận, do thuê cả hai bên anh P thuê xe vô cày lên hàng loạt và việc này anh P cũng không trực tiếp làm mà toàn thuê người làm nên anh P không biết rõ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Phước trình bày: Tại công văn số 502/CN. VPĐKĐĐ ngày 11/10/2022 của Chi nhánh văn phòng ĐKĐĐ thị xã C ngày 11/10/2022 (BL104) và công văn số 2491/STNMT -VPĐKĐĐ ngày 27/10/2022 của Sở Tài nguyên và Môi trường

tỉnh Bình Phước (BL 103) trả lời về trình tự thủ tục cấp giấy CNQSDĐ cho hộ ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị Ngọc B, sau đó chuyển nhượng lại cho Nguyễn Văn L1, bà Phạm Thị L2 là đúng trình tự thủ tục theo qui định tại nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thị xã C trình bày: Tại công văn số 1045/UBND - KTN ngày 16/11/2022 của UBND thị xã C trả lời về trình tự thủ tục và nguồn gốc thửa đất số 85 tờ bản đồ số 8 có diện tích 18.892,9m² và thửa đất diện tích 56.234,9 m² thuộc thửa số 367, tờ bản đồ số 8 đất tọa lạc tại ấp 2, xã NB, huyện C, tỉnh Bình Phước, đất được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 364420 ngày 14/6/2010 cho bà Lê Thị Q, ông Trần Quang T có nguồn gốc nhận chuyển nhượng của ông Hồ Thế H1 (số 98 NVT, phường 9, quận PN, Tp HCM). Ông H1 được UBND huyện BL (cũ) cấp giấy CNQSDĐ vào sổ cấp giấy số 1294QSDĐ/98 ngày 14/8/1998 đối với thửa đất diện tích 100.000m² tọa lạc tại ấp 1 (nay là ấp 2) xã NB. Trên cơ sở đo đạc bản đồ địa chính năm 2005, hộ ông H1 đăng ký cấp đổi lại giấy CNQSDĐ thửa đất nêu trên, được đo đạc thành hai thửa, gồm thửa đất số 85 (18.892,9m²) và thửa 367(56.234,9 m²) chênh lệch thiếu 24.872m² so với giấy cấp năm 200, ngày 22/7/2008 ông H1 chuyển nhượng lại cho bà Trịnh Thị V. Năm 2010, bà Q, ông T lập thủ tục cấp đổi lại giấy CNQSDĐ đối với thửa đất này sau khi nhận chuyển nhượng QSDĐ từ hộ bà V theo hợp đồng chuyển nhượng ngày 26/3/2010, sơ đồ thửa đất theo giấy CNQSDĐ cấp năm 2008.

Cũng tại công văn này, UBND thị xã C trả lời về trình tự thủ tục và nguồn gốc thửa đất số đất số 78, tờ bản đồ số 8 đất tọa lạc tại ấp 2, xã NB, huyện C, tỉnh Bình Phước, đất diện tích 102.611,3m² đất thuộc thửa đất được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 089224 ngày 30/12/2005 cho hộ bà Nguyễn Thị L, ông Hà Văn T1. Theo đó, bà L được UBND huyện BL (cũ) cấp giấy CNQSDĐ số 00276QSDĐ/1112 – QĐUB.H ngày 28/6/2001 đối với thửa đất có diện tích 99.850m², tọa lạc tại ấp 1(nay là ấp 2) NB. Trên cơ sở đo đạc bản đồ địa chính năm 2005, hộ bà L ông T1 đăng ký cấp đổi lại giấy CNQSDĐ thửa đất nêu trên, được đo đạc thành thửa 78 này; diện tích tăng thêm 2.071m² so với giấy CNQSDĐ cấp năm 2001 là do trước đây đo đạc tạm thời không chính xác.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2023/DS-ST ngày 13/07/2023 của Tòa án nhân dân thị xã C, tỉnh Bình Phước quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Quang T, bà Lê Thị Q: Buộc anh Nguyễn Thanh L3 phải trả cho ông Trần Quang T, bà Lê Thị Q phần diện tích đất 717m² nằm trong thửa đất diện tích 65992,6m² thuộc thửa số 82, tờ bản đồ số 8 tọa lạc tại ấp 2, xã NB, thị xã C, tỉnh Bình Phước. Đất được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Phước cấp giấy CNQSDĐ số DC 892127, sổ vào sổ cấp GCN: CS 09847 ngày 20/12/2021 cho ông Nguyễn Thanh L3 và công nhận phần diện tích đất nêu trên cho ông Trần Quang T, bà Lê Thị Q (có sơ đồ đo đạc kèm theo).

Buộc bà Lê Thị Q, ông Trần Quang T phải thanh toán cho anh Nguyễn Thanh L3 số tiền 22.352.000 đồng

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của của bà Lê Thị Q, ông Trần Quang T yêu cầu bà Nguyễn Thị L, ông Hà Văn T1 trả lại diện tích đất lấn chiếm là 2.087m² (chiều ngang 28m, dài 146m) theo hình tam giác và trồng cao su trên đất (diện tích thực tế được xác định là 1.712 m² + 377,1 m² + 5,6 m² (BL 194) thuộc thửa 367 giấy CNQSDĐ được cấp cho hộ bà Q, ông T.

Bà Lê Thị Q, ông Trần Quang T, bà Nguyễn Thị L, ông Hà Văn T1, anh Nguyễn Thanh L3 có trách nhiệm liên hệ đến cơ quan có thẩm quyền để đăng ký điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo trình tự thủ tục quy định của Luật đất đai

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 19/07/2023 bị đơn ông Nguyễn Thanh L3 có đơn kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ngày 25/7/2023 nguyên đơn bà Lê Thị Q, ông Trần Quang T có đơn kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết sửa bản án sơ thẩm.

Tại Phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bị đơn ông L3 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và các đương sự không thống nhất được cách giải quyết vụ kiện.

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 L 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 vào khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự; không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Thanh L3, chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn bà Lê Thị Q, ông Trần Quang T. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 24/2023/DS-ST ngày 13/7/2023 của Tòa án nhân dân thị xã C, tỉnh Bình Phước theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Q và ông T về việc buộc bà L, ông T1 trả lại nguyên đơn phần diện tích 377,1m², hiện trạng đất trống, nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Q ông T.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục tố tụng:

Đơn kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn làm trong thời hạn luật định, có hình thức, nội dung và phạm vi kháng cáo phù hợp với quy định tại các Điều 271, 272, 273 của BLTTDS năm 2015 nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Thanh L3, nguyên đơn bà Lê Thị Q, ông Trần Quang T, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Xét về nguồn gốc đất: Về nguồn gốc và quá trình sử dụng đất của các đương sự là rõ ràng. Hộ ông T bà Q nhận chuyển nhượng của bà Trịnh Thị V vào ngày 26/3/2010 trên đất đã có sẵn cây cao su. Tòa án nhân dân thị xã C đã uỷ thác cho Tòa án TP. TDM, tỉnh Bình Dương xác M lấy lời khai của ông M, bà B nhưng không thực hiện được do phía ông L1, anh L3 không cung cấp địa chỉ cụ thể của ông M, bà B, mặc dù ông M là em ruột của ông L1. Tuy hộ ông L1, bà L2 mới nhận chuyển nhượng của ông M, bà B năm 2019, nhưng trước đó nhiều năm gia đình ông L1 là người quản lý và chăm sóc cây cao su trên thửa đất này cho ông M, bà B. Hộ bà L, ông T1 nhận chuyển nhượng thửa đất 78 của ông Trần Hữu C từ năm 2001, chăm sóc và thu hoạch mủ cây cao su cho đến năm 2014 cắt cao su và trồng lại cây cao su mới, chăm sóc ổn định cho tới nay. Cả ba hộ gồm hộ ông T, bà Q, hộ bà L, ông T1 và hộ ông L1, bà L2 đều thống nhất nội dung khi nhận chuyển nhượng ông T bà Q nhận chuyển nhượng từ bà V (năm 2010), bà L ông T1 nhận chuyển nhượng từ ông C (năm 2001), ông L1, bà L2 nhận chuyển nhượng từ ông M, bà B (năm 2019). Các hộ đều sử dụng phần đất của từng hộ theo ranh thực tế, không đo đạc cắm mốc để xác định có đúng hay không đúng với giấy CNQSDĐ. Sau khi nhận đất, các hộ sử dụng ổn định, đến năm 2021 khi hộ ông L1, bà L2 và hộ bà Q ông T, cắt bỏ cây cao su để trồng mới, tiến hành đo đạc lại mới xảy ra tranh chấp. Hiện nay ranh giới đất không xác định được.

[2.2] Về nội dung kháng cáo của bà Q ông T buộc bà Nguyễn Thị L, ông Hà Văn T1 trả lại diện tích 2087m² đất thuộc thửa số 85 và 367, tờ bản đồ số 8 tọa lạc tại ấp 2, xã NB, thị xã C, tỉnh Bình Phước đã được Ủy ban nhân dân thị xã C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH00099 ngày 14/4/2010 cho ông Trần Quang T, bà Lê Thị Q: Nguyên đơn bà Q ông T cho rằng sau khi nhận chuyển nhượng thửa đất số 85 và 367 từ bà Trịnh Thị V, trên hai thửa đất đã có cây cao su đang khai thác mủ, các hộ xung quanh cũng có cây cao su đang khai thác. Ranh giới giữa các hộ xung quanh không có hàng rào cố định, tuy nhiên vườn nhà nào nhà đó khai thác và không nhầm lẫn do các vườn cây nhìn bằng mắt thường đã thấy sự khác biệt. Ranh giới giữa thửa đất của bà Q ông T với thửa đất của bà L, ông T1 không có mương hay hàng rào gì, trong quá trình sử dụng các hộ không có tranh chấp. Tuy nhiên gần đây, khi các hộ cưa cây cao su để trồng mới, gia đình ông T, bà Q yêu cầu đơn vị đo đạc thì phát hiện hộ bà L lấn sang đất của ông T, bà Q 2.087,4m².

Căn cứ mà bà Q ông T đòi 1.712,3m² đất do diện tích đất này nằm trong giấy CNQSDĐ cấp cho ông bà (BL32), bà cũng thừa nhận rằng diện tích đất này từ trước đến nay bà L và ông T1 sử dụng, hiện trên đất có cây cao su do bà gia đình bà L trồng và canh tác từ năm 2001 cho đến nay nên bà Q kháng cáo đòi lại phần diện tích 1.712,3m² không có căn cứ chấp nhận.

Tại cấp phúc thẩm ngày 14/5/2024, Tòa án tỉnh Bình Phước có tiến hành xác M thực địa phần đất tranh chấp của các đương sự có 382,7 m² là đất trồng (trong đó 8,6 m² đất nằm trong Giấy CNQSDĐ của L ông T1 và 377,1m² nằm trong Giấy CNQSDĐ của bà Q ông T). Xét thấy từ thời điểm cấp đất đến nay các bên không có khiếu nại gì về diện tích đất được cấp, trong diện tích 382,7 m² đất trồng có 377,1m² hiện đang nằm trong Giấy CNQSDĐ của bà Q ông T, các bên đều thừa nhận diện tích đất này từ trước đến nay không ai sử dụng nên cần chấp nhận phần kháng cáo này của bà Q ông T về diện tích 377,1m² là của bà Q ông T chứ không phải của bà L ông T1. Do kháng cáo của bà Q ông T được chấp nhận cho nên cần sửa án sơ thẩm về phần này, giao cho bà Q quản L sử dụng là phù hợp.

[2.3] Về kháng cáo của bà Q ông T không đồng ý hoàn lại giá trị 127 cây cao su cho anh L3: Theo kết quả thẩm định ngày 05/8/2022 và biên bản định giá ngày 08/3/2023 trên diện tích đất 717m² này, có 127 cây cao su trồng năm 2022, tại phiên tòa anh L3 xác định do anh L3 trồng, trị giá là 22.352.000 đồng. Xét thấy về cây trồng thì trên đất gia đình bà Q hiện đang trồng cây cao su, diện tích đất tranh chấp này cũng đang trồng cao su, để tránh việc di dời ảnh hưởng đến sự phát triển của cây trồng, gây sự tổn kém cho các đương sự không cần thiết, cấp sơ thẩm tuyên buộc bà Q hoàn lại giá trị 127 cây cao su cho ông L3 là phù hợp nên phần kháng cáo này của bà Q không có căn cứ chấp nhận. Do bà Q phải bồi thường giá trị 127 cây cao su cho nên bà Q được sở hữu số cây cao su trên là 127 cây trồng năm 2022.

[2.4] Về kháng cáo yêu cầu các bị đơn cùng nộp chi phí đo đạc xác M: tại bản án sơ thẩm chỉ nhận định và tuyên về chi phí đo đạc, thẩm định, định giá ông T, bà Q phải chịu được trừ vào số tiền tạm ứng đã nộp. Cấp sơ thẩm đã tuyên chấp nhận một phần khởi kiện của bà Q về việc yêu cầu ông L3 trả lại 717m² đất cho bà Q nhưng không xem xét buộc ông L3 chịu một phần chi phí đo đạc là thiếu. Tuy nhiên bà Q kháng cáo nhưng không nêu rõ bản thân đã nộp bao nhiêu tiền, yêu cầu bị đơn nào cùng nộp, số tiền bao nhiêu. Do đó không có cơ sở xem xét.

[2.5] Xét kháng cáo của anh Nguyễn Thanh L3: Các bên đều đều cho rằng thực tế mình đang sử dụng diện tích đất 1042,7 m² gồm 717m² (phần đất phía mặt đường giáp ranh đất bà Q, ông T và đất ông L1, bà L2 – sơ đồ BL195) và diện tích 327,7 m² (vị T2 cuối thửa đất cạnh phía Nam thửa đất 367) thuộc giấy CNQSDĐ thửa 82 của hộ ông L1, bà L2 (nay là của anh L3). Xét thấy năm 2019 vợ chồng ông M bà B có chuyển nhượng phần đất trên cho vợ chồng ông L1, bà L2. Trước đó các hộ đều không có tranh chấp và canh tác ổn định từ khi nhận chuyển nhượng các hộ đều sử dụng phần đất của mình theo ranh thực tế, không

đo đạc cắm mốc để xác định có đúng hay không đúng với giấy CNQSDĐ. Sau khi nhận đất, các hộ sử dụng ổn định, đến năm 2021 khi hộ ông L1, bà L2 và hộ bà Q ông T, cắt bỏ cây cao su để trồng mới, tiến hành đo đạc lại mới xây ra tranh chấp. Mặc dù hộ ông L1, bà L2 mới nhận chuyển nhượng thửa đất số 82 của ông M, bà B, nhưng trước đó ông L1 là người chăm sóc vườn cây cho ông M, bà B trong nhiều năm, giữa ông M bà B và bà Q ông T cũng không tranh chấp với nhau về ranh giới. Tại cấp sơ thẩm anh L3 cho rằng lời trình bày của ông L1 tại các biên bản hòa giải của UBND xã NB các ngày 20/11/2021 (BL11), ngày 07/3/2022 (BL 35) là ghi không và được lập tại vườn cao su nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng M trong khi đó, tại bút lục 82 biên bản lấy lời khai bà L ngày 10/3/2023 thì bà L khẳng định “buổi hoà giải được thực hiện tại Ủy ban nhân dân xã NB”, đồng thời các biên bản này có nội dung xác nhận ranh giới giữa các bên sử dụng ổn định và không trùng khớp với giấy CNQSDĐ; ranh đất của ông L1 lấn sang phần đất của bà Q khoảng 10m. Vậy có cơ sở khẳng định khi ông L1, bà Q cắt bỏ cây cao su năm 2021, yêu cầu đơn vị đo đạc vào cắm mốc mới phát hiện ra diện tích sử dụng thực tế không đúng với diện tích, hình thể thửa đất theo giấy CNQSDĐ các bên mới xây ra tranh chấp. Xét thấy lời trình bày của phía ông L1 và bà Q là rõ ràng, sau khi hộ ông L1, bà Q cắt cây cao su để trồng mới, hai hộ đều thuê một người là ông Nguyễn Văn P cày đất và trồng mới chăm sóc cây cao su (đồng thời ông P thuê đất của ông L1, bà Q để trồng mì) do đó ranh giới tự nhiên (theo hàng cây cao su) của hai thửa đất không còn. Tuy nhiên, theo lời khai của bà Q và ông L1, Tòa án sơ thẩm đã tiến hành xem xét tại chỗ, theo biên bản xem xét tại chỗ ngày 05/8/2022 xác định được gốc cột mốc phía sau (cọc sắt) đóng giữa ranh đất của thửa đất số 367 (của hộ bà Q ông T) và thửa 82 (của hộ ông L1 bà L2 – nay là của anh L3) đang tồn tại, vị T2 này các bên không tranh chấp; Đối chiếu với lời trình bày của ông L1 tại các lần hòa giải tại UBND xã NB là trùng khớp. Cũng theo kết quả đo đạc và chỉ ranh của hộ bà Q, ông T và của ông L1 đã xác định được kích thước, hình thể và diện tích mà các bên tranh chấp do bà Q ông T sử dụng là 717m². Hơn nữa trước đây ông M và bà B là người sử dụng đất sau này đến năm 2019 mới sang nhượng lại cho ông L1, bà L2. Theo cung cấp địa chỉ của ông L3, Tòa án thành phố TDM đã tiến hành thực hiện việc uỷ thác của Tòa án thị xã C nhưng không có kết quả nhưng phía ông L3 cũng không cung cấp được địa chỉ của ông M bà B là người biết rõ ranh giới đất của 2 hộ. Do đó đây là lỗi của phía ông L3 và tại Phiên toà phúc thẩm ông L3 không đưa ra được chứng cứ gì mới để chứng M cho yêu cầu kháng cáo của mình là có cơ sở nên kháng cáo của anh L3 đề nghị sửa án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Q và ông T đối với diện tích đất này là không có căn cứ chấp nhận.

[3] Từ những phân tích trên, nhận thấy kháng cáo của bị đơn ông L1, bà L2 và anh L3 đề nghị sửa án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Q và ông T đối với diện tích 717m² không có căn cứ chấp. Kháng cáo của bà Q ông T yêu cầu bà L ông T1 trả lại diện tích 2.087,45m² có căn cứ một phần (phần 377,1m² là đất trồng, hiện đang nằm trong Giấy CNQSDĐ của

bà Q ông T). Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 24/2023/DS-ST ngày 13/07/2023 của Tòa án nhân dân thị xã C, tỉnh Bình Phước.

[4]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận một phần, nguyên đơn bà Q, ông T và bị đơn ông L1, bà L2, anh L3 phải chịu án phí. Tuy nhiên, ông T, bà Q, bà L2, ông L1 là người cao tuổi có đơn xin miễn án phí nên ông T, bà Q, ông L1, bà L2 không phải nộp án phí; Bà L, T1 không phải chịu án phí; Anh Nguyễn Thanh L3 phải chịu án phí 300.000 đồng.

[5] Về chi phí đo đạc, thẩm định, định giá ông T, bà Q phải chịu được trừ vào số tiền tạm ứng đã nộp. Đối với chi phí tố tụng tại cấp phúc thẩm bà Q tự nguyện chịu chi phí này.

[6] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Thanh L3 không được chấp nhận nên phải chịu. Bà Q, ông T là người cao tuổi nên không phải chịu.

[7] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tại Phiên tòa có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

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

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Thanh L3.

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Lê Thị Q, ông Trần Quang T.

Sửa Bản án dân sự số 24/2023/DS-ST ngày 13/7/2023 của Tòa án nhân dân thị xã C, tỉnh Bình Phước.

Áp dụng các Điều 158, 161, 166, 175, 176, 189 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 98, 100, 101, 106, 201, 203 Luật đất đai năm 2013; Áp dụng 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 L và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Quang T, bà Lê Thị Q: Buộc anh Nguyễn Thanh L3 phải trả cho ông Trần Quang T, bà Lê Thị Q phần diện tích đất 717m² nằm trong thửa đất diện tích 65992,6m² thuộc thửa số 82, tờ bản đồ số 8 tọa lạc tại ấp 2, xã NB, thị xã C, tỉnh Bình Phước. Đất được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Phước cấp giấy CNQSDĐ số DC 892127, sổ vào sổ cấp GCN: CS 09847 ngày 20/12/2021 cho

ông Nguyễn Thanh L3 và công nhận phần diện tích đất nêu trên cho ông Trần Quang T, bà Lê Thị Q (có sơ đồ đo đạc kèm theo). Trên phần đất có 127 cây cao su do ông L1, bà L2 trồng từ tháng 6 năm 2022 (Nay là của ông L3).

Buộc bà Lê Thị Q, ông Trần Quang T phải thanh toán cho anh Nguyễn Thanh L3 số tiền 22.352.000 đồng giá trị 127 cây cao su do phía ông L1, bà L2 trồng. Bà Lê Thị Q và ông Trần Quang T được sở hữu 127 cây cao su trên.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị Q, ông Trần Quang T về việc tranh chấp quyền sử dụng đất với bị đơn bà Nguyễn Thị L, ông Hà Văn T1. Buộc bà Nguyễn Thị L, ông Hà Văn T1 trả lại bà Lê Thị Q, ông Trần Quang T diện tích đất lần chiếm 377,1 m² thuộc thửa đất số 357, tờ bản đồ 08, diện tích 56234.9 m², tại Ấp 2, xã NB, thị xã C, tỉnh Bình Phước theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 364420, số vào sổ cấp giấy CH 00099 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 14/4/2010 cho bà Lê Thị Q, ông Trần Quang T (có sơ đồ kèm theo).

Bà Lê Thị Q, ông Trần Quang T, bà Nguyễn Thị L, ông Hà Văn T1, anh Nguyễn Thanh L3 có trách nhiệm liên hệ đến cơ quan có thẩm quyền để đăng ký điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo trình tự thủ tục quy định của Luật đất đai.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông T, bà Q, ông L1, bà L2 là người cao tuổi có đơn xin miễn án phí nên ông T, bà Q, ông L1, bà L2 không phải nộp án phí; Bà Nguyễn Thị L, ông Hà Văn T1 không phải chịu án phí; Anh Nguyễn Thanh L3 chịu án phí 300.000 đồng

4. Về chi phí đo đạc, thẩm định, định giá: Ông T, bà Q phải chịu được trừ vào số tiền tạm ứng đã nộp. Chi phí tố tụng tại cấp phúc thẩm bà Q, ông T tự nguyện chịu.

5. Án phí dân sự phúc thẩm: bị đơn ông Nguyễn Thanh L3 phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên L2 thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0012426 ngày 26/7/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã C, tỉnh Bình Phước. Bà Q, ông T được miễn nộp.

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

Trong trường hợp Bản án được thi hành theo Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án; quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo 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;
- Chi cục THADS thị xã C;
- TAND thị xã C;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA, Tổ HCTP, Tòa DS.

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

Bùi Văn Bình