TÒA ÁN NHÂN DÂN CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TỈNH BẾN TRE **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 521/2024/DS-PT
Ngày: 24/9/2024
"V/v tranh chấp quyền sử dụng đất"

NHÂN DANHNƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẾN TRE

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Ông Lê Minh Đạt

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Hữu Lương; Bà Nguyễn Thị Rẻn

- Thư ký phiên toà: Bà Bùi Thị Thùy Dung, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Khắc Phiên – Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 9 năm 2024, tại Hội trường xét xử Toà án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 225/2024/TLPT-DS ngày 19 tháng 7 năm 2024 về tranh chấp quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 76/2024/DS-ST ngày 20 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Thạnh Phú, tỉnh Bến Tre bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 2728/2024/QĐ-PT ngày 26 tháng 7 năm 2024; Thông báo về việc thay đổi thời gian mở phiên tòa số 3051/TB-TA ngày 14 tháng 8 năm 2024; Quyết định hoãn phiên tòa số 3361/2024/QĐ-PT ngày 26 tháng 8 năm 2024; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 3599/2024/QĐ-PT ngày 11 tháng 9 năm 2024, giữa:

1. Nguyên đơn: Bà Phạm Thị M, sinh năm 1936. Địa chỉ: Số nhà F, ấp T, thị trấn T, huyện T, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn Đệ N, sinh năm 1962. Địa chỉ: Số nhà D, khu phố E, phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre (theo văn bản ủy quyền ngày 01/8/2024).

2. Bị đơn: Ông Cao Văn M1 (Cao Văn L), sinh năm 1964. ĐKTT: Số nhà 164/2, ấp T, xã B, huyện T, tỉnh Bến Tre. Tạm trú: Ấp T, thị trấn T, huyện T, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Dương Tiến N1, sinh năm 1948. Địa chỉ: Số nhà E, khu phố C, phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre (theo văn bản ủy quyền ngày 17/9/2024).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Võ Thị H, sinh năm 1957. Địa chỉ: Ấp T, thị trấn T, huyện T, tỉnh Bến Tre.

4. Người kháng cáo: Bị đơn ông Cao Văn M1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm;

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình tố tụng, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Phạm Thị M là bà Huỳnh Thị H1 trình bày:

Khoảng năm 2000, bà M có mua một phần đất của bà Nguyễn Thị T thửa đất số 50, tờ bản đồ số 46, tại ấp T, thị trấn T, huyện T, tỉnh Bến Tre; diện tích 2.252m^2, được Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Bến Tre cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 752329 ngày 27/12/2006 cho cá nhân bà M, thời hạn sử dụng đến ngày 03/01/2050, mục đích sử dụng: đất trồng cây lâu năm. Bà M đã nộp đủ lệ phí trước bạ và sử dụng từ năm 2000 cho đến nay.

Theo nội dung đơn khởi kiện bà M kiện ông Cao Văn M1 lấn chiếm một phần đất của thửa đất 50, tờ bản đồ số 46, tại ấp T, thị trấn T, huyện T, với diện tích khoảng 253m^2. Hiện trạng đất tranh chấp: Chiều rộng khoảng 30,5m, một bên giáp với ông Cao Văn M1, một bên nối liền với đất của bà M; Chiều dài khoảng 8,4m, một bên giáp với bà Lê Thị C, một bên giáp với ông Phạm Văn B, nay là bà Phạm Thị M. Trên đất hiện có 06 cây dừa, bà Nguyễn Thị T trồng 2 cây từ trước năm 2000, bà M trồng 04 cây từ khoảng năm 2002.

Nguyên nhân dẫn đến tranh chấp: Tháng 02/2021, ông Cao Văn M1 có thuê cơ quan đo đạc đến đo phần đất của ông, đồng thời đã cắm mốc ranh giới lấn qua phần đất của bà M khoảng 253m^2 như vậy diện tích đất của bà M chỉ còn lại 1.999m^2 (phần đất của ông M1 chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Bà M không đồng ý nên ngày 26/02/2021, theo hướng dẫn của cán bộ ấp T và Ủy ban nhân dân thị trấn T, bà M có đến Văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh huyện T gửi đơn yêu cầu xác định lại ranh giới thửa đất của bà M nhưng cơ quan này chưa thực hiện. Ngày 12/4/2021, Ủy ban nhân dân thị trấn T có Thông báo số 176/TB-UBND về việc niêm yết công khai đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn thị trấn; bà M có làm đơn gửi đến Ủy ban nhân dân thị trấn T, Văn phòng Đ Chi nhánh huyện T, Trưởng ấp ấp Thạnh Quí xem xét cho tạm ngưng đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Cao Văn M1 để các cơ quan chức năng xác định lại ranh giới đất giữa ông Cao Văn M1 và bà M.

Ngày 22/4/2021, tổ chức hòa giải tại ấp T, kết quả hoà giải hai bên đồng ý đo đạc lại toàn bộ phần đất của bà M đang sử dụng theo thửa đất số 50, tờ bản đồ số 46 để xác định lại ranh giới giữa hai bên cho đúng theo diện tích của bà M, phí đo đạc bà M chi trả.

Sau đó, tại nhà ông Cao Văn M1, cán bộ Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ và địa chính thị trấn T đến để đo đạc phần đất theo Biên bản hòa giải ngày 22/4/2021 nhưng ông M1 không cho tổ đo đạc thực hiện đo.

Ngày 05/5/2021, tại Phòng tiếp dân Ủy ban nhân dân thị trấn T ông Cao Văn M1 đồng ý để tổ đo đạc của Văn phòng Đ Chi nhánh huyện T và công chức địa chính thị trấn T tiến hành đo đạc toàn bộ phần đất của bà Phạm Thị M theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà bà đứng tên.

Ngày 11/5/2021, Tổ đo đạc của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ và địa chính thị trấn T tiến hành đo đạc phần đất của bà Phạm Thị M. Kết luận của tổ đo đạc: Ranh giới giữa bà M và ông M1 theo hồ sơ là không thay đổi, nhưng theo thực tế khảo sát thì phần diện tích đất của bà M nằm trên đất của bà Võ Thị H diện tích khoảng 253m^2 (là phần diện tích đất mất của bà M). Bà M không đồng ý với kết luận trên và khẳng định đất bà mua và đất của ông M1 có cột mốc ranh giới rõ ràng, hiện giờ vẫn còn, không thể nằm trên đất của bà H được do từ khi bà M mua đất của bà T đến nay bà M và bà H sử dụng đất ổn định, có hàng rào làm ranh phân cách đất với nhau.

Ngày 27/5/2021, tại Phòng tiếp dân Ủy ban nhân dân thị trấn T tiến hành hòa giải giữa bà M và ông M1 để lấy ý kiến hai bên, nếu không chấp nhận sẽ chuyển hồ sơ đến Tòa án nhân dân huyện Thạnh Phú. Bà Huỳnh Thị H1 được sự ủy quyền của bà Phạm Thị M phân tích lý do đất của bà M không thể nằm trên đất của bà H, không đồng ý ranh đất theo hồ sơ đo đạc Vlap giữa thửa 50 tờ bản đồ số 46 và thửa 207, tờ bản đồ số 45 của bà M và ông M1, đề nghị chuyển hồ sơ theo trình tự quy định do cán bộ Văn phòng Ủy ban nhân dân thị trấn T hướng dẫn.

Căn cứ yêu cầu khởi kiện: Sau khi nhận chuyển nhượng đất từ bà T, bà M đã canh tác, sử dụng ổn định lâu dài trên diện tích đất thực tế là 2.252m^2 thuộc thửa 50, tờ bản đồ số 46. Quá trình sử dụng đất bà M đã trồng 04 cây dừa trên đất tranh chấp (vị trí 207a). Ông M1 đã ký vào biên bản xác định ranh đất ngày 19/7/2006 nhưng sau đó ông M1 đã rào chắn và lấn chiếm phần đất của bà M (vị trí 207a) để sử dụng.

Do đó bà nhận ủy quyền của bà Phạm Thị M yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Thạnh Phú giải quyết: Buộc ông Cao Văn M1 (tên thường gọi Cao Văn L) có nghĩa vụ tháo dỡ hàng rào cây gỗ tạp do ông M1 xây dựng có diện tích khoảng 65,6m^2 để trả cho bà Phạm Thị M phần đất có diện tích là 269,6m^2 qua đo đạc thực tế có ký hiệu 207a thuộc một phần thửa đất số 207, tờ bản đồ số 45, tọa lạc tại ấp T, thị trấn T, huyện T, tỉnh Bến Tre. Trên phần đất tranh chấp hiện có 06 cây dừa của bà M, trong đó có 4 cây do bà M trồng, 2 cây khi mua đất của bà T đã có sẵn.

Đồng thời trên phần đất tranh chấp có 06 cây dừa đang cho trái chưa được giải quyết nhưng trong tháng 8 năm 2021 (đang trong thời gian giãn cách do dịch bệnh C3) ông Cao Văn M1 đã tự ý làm hàng rào bằng cây làm bà M không thể thu hoạch dừa trong phần đất này từ tháng 8/2021 đến nay. Sau khi mua đất của bà T đến tháng 7/2021 phần đất tranh chấp do bà M trực tiếp quản lý và sử dụng, ông M1 không có ngăn cản hay tranh chấp gì. Trước đây bà M yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Thạnh Phú xem xét giải quyết: nếu Tòa giải quyết phần đất trên thuộc quyền sở hữu của bà M thì ông M1 có trách nhiệm phải bồi thường thiệt hại do bà M không hái được dừa từ tháng 8/2021 cho đến khi Tòa án giải quyết xong vụ án, mỗi tháng 30 trái dừa là 200.000 đồng. Nay bà M xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu ông M1 phải bồi thường thiệt hại như nêu trên.

Đối với yêu cầu phản tố của ông Cao Văn M1 thì bà có ý kiến như sau: Nếu Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà M thì bà M đồng ý bồi thường thiệt hại cho ông M1 tổng số tiền là 40.000.000 đồng. Do bà M nhận chuyển nhượng đất từ bà Nguyễn Thị T đúng diện tích 2.252m^2 nên sau này nếu bà M phải trả đất cho ông M1 đồng thời bồi thường 40.000.000 đồng thì bà M sẽ khởi kiện bà Nguyễn Thị T để giải quyết tranh chấp số tiền 40.000.000 đồng trong một vụ kiện khác. Bà M không yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà M ngày 26/10/2010. Do thực tế từ sau khi có sổ hồng đến nay bà M chưa nhận sổ hồng từ Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ, lý do sổ hồng cấp không đủ diện tích theo sổ đỏ của bà M hiện có. Đối với phần đất diện tích 77,6m^2 (ký hiệu 50a) thuộc một phần thửa 50, tờ bản đồ số 46 hiện nay do bà Võ Thị H đang quản lý sử dụng. Khi đo đạc để giải quyết tranh chấp thì bà H có mặt và cùng xác định ranh với bà M và giữa thửa có ký hiệu 50a và thửa 50 tờ 46 được phân cách bằng hàng rào do bà Võ Thị H xây dựng và bà H đã sử dụng khoảng hơn 30 năm nay. Do đo đạc V đã xác định sai ranh giữa bà M và bà H nên đối với phần đất diện tích 77,6m^2 (ký hiệu 50a) thuộc một phần thửa 50, tờ bản đồ số 46 bà M không có yêu cầu hay tranh chấp gì với bà H trong vụ kiện này.

Bà đồng ý với kết luận giám định và kết quả thu thập tài liệu, chứng cứ của Toà án.

Trong quá trình tố tụng tại Tòa án, người đại diện theo uỷ quyền của ông Cao Văn M1 là ông Dương Tiến N1 trình bày:

Ông M1 có một thửa đất trồng cây lâu năm do ông, bà của ông M1 để lại, khi đo đạc cơ quan địa chính xác định thửa đất số 207, tờ bản đồ số 45, diện tích 2.929,7m^2 tọa lạc tại ấp T, thị trấn T, huyện T, tỉnh Bến Tre (có trích lục kèm theo). Trước đây hộ bà Nguyễn Thị T (sinh năm 1967) đứng tên quyền sử dụng đất thửa đất số 50, tờ bản đồ số 46, tọa lạc tại ấp T, thị trấn T, huyện T, tỉnh Bến

Tre năm 2006. Bà Nguyễn Thị T bán thửa đất số 50, tờ bản đồ số 46, diện tích 1.999m^2 cho bà Phạm Thị M. Ông M1 không biết lý do gì ngày 19/7/2006 ông Nguyễn Văn T1 cán bộ địa chính thị trấn T lập biên bản về việc sai sót hồ sơ địa chính đã lập với hiện trạng sử dụng đất. Bà T mua đất từ năm 1980 đến 2006 là 26 năm. Bà T sử dụng ổn định diện tích 1.999m^2, có ranh tứ cận, sau khi bán cho bà M xong, bà M làm đơn yêu cầu sửa sai là không hợp lý (có photo biên bản sửa sai kèm theo). Nội dung biên bản sửa sai ngày 19/7/2006 bà Phạm Thị M đứng tên thửa số 50, tờ bản đồ số 46, diện tích từ 1.999m^2 tăng lên 2.252m^2 số tăng lên 252m^2; thửa số 45, tờ bản đồ 46, do bà Lê Thị C đứng tên từ 608m^2 tăng lên 736m^2 số tăng lên 128m^2, cả hai thửa này tăng lên 381m^2. Bà Võ Thị H đứng tên quyền sử dụng đất cả hai thửa số 44 và 48, tờ bản đồ số 46; thửa số 44 từ 496m^2 giảm xuống 362m^2, số giảm 134m^2; thửa số 48, tờ bản đồ số 46, từ 930m^2 giảm xuống 683m^2 số giảm 247m^2, cả hai thửa này giảm 381m^2, cho thấy số tăng giảm bằng nhau, đều nằm trên tờ bản đồ số 46, không có liên quan đến thửa 207 tờ bản đồ 45 của ông M1. Ông M1 đối chiếu với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Võ Thị H thì thửa số 44 không có, và thửa số 48 vẫn giữ nguyên diện tích là 930m^2. Nếu làm đúng như biên bản sửa sai, diện tích 930m^2 giảm xuống 683m^2 mất đi 247m^2 thì lý do vì sao giấy của bà H không thay đổi (có photo giấy của bà H kèm theo). Nếu căn cứ vào biên bản sửa sai nêu trên thì diện tích đất của bà M tăng lên 253m^2, lấn sang thửa 48 của bà Võ Thị H, trên thực tế đất của bà H có hàng rào, ổn định từ nhiều đời nay, diện tích ghi trên giấy của bà H cũng không thay đổi. Do đó ông M1 có đủ cơ sở khẳng định biên bản sửa sai này làm khống, làm giả, để ngụy tạo chứng cứ, vì động cơ mờ ám của ông Nguyễn Văn T1 cán bộ địa chính thị trấn. Ngày 19/7/2006 ông Nguyễn Văn T1 cán bộ địa chính thị trấn lập biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất số 50, tờ bản đồ số 46, không ghi diện tích là bao nhiêu, làm mất đi đường nông thôn. Ngày 28/11/2006 Phòng Tài Nguyên và Môi Trường huyện T ban hành tờ trình số 394/TTr-TN&MT về việc điều chỉnh lại diện tích thửa số 50, tờ bản đồ số 46 tọa lạc ấp T, thị trấn T, huyện T, tỉnh Bến Tre. Nội dung tờ trình xét đơn khiếu nại ngày 27/11/2006 của hộ bà Nguyễn Thị T ngụ tại T, thị trấn T về việc xin điều chỉnh lại diện tích cho đúng hiện trạng sử dụng thửa đất số 50, tờ bản đồ số 46 toạ lạc thị trấn T theo đo đạc và cấp giấy năm 2004 diện tích 1.999m^2. Nhưng đo đạc thực tế, thửa số 50 có diện tích 2.252m^2 (lẽ ra tờ trình này phải căn cứ vào biên bản sửa sai ngày 19/7/2006). Bà T đã chuyển nhượng cho bà M diện tích 1.999m^2 xong, đúng như giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà T đứng tên năm 2004, lý do gì bà T phải làm đơn yêu cầu điều chỉnh. Ngày 06/12/2006 Ủy ban nhân dân huyện T ban hành Quyết định số 581/QĐ-UBND về việc điều chỉnh lại diện tích thửa đất số 50, tờ bản đồ số 46, tọa lạc tại ấp T, thị trấn T, huyện T, tỉnh Bến Tre, chỉ nêu nay điều chỉnh thửa đất số 50, tờ bản đồ số 46 tọa lạc tại ấp T, thị trấn T, do hộ bà Nguyễn Thị T ngụ tại

ấp T, thị trấn T, huyện T, tỉnh Bến Tre là chủ sở hữu được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Quyết định số 2063/QĐ-UBND ngày 03/11/2004 từ diện tích 1.999m^2 tăng lên 2.252m^2, số tăng thêm là 253m^2 (có photo Quyết định kèm theo). Tuy nhiên quyết định điều chỉnh sau ngày bà T chuyển nhượng cho bà M 1.999m^2 là không hợp lý. Ông M1 yêu yêu cầu ông P cán bộ địa chính thị trấn lập thủ tục cấp giấy cho ông M1, ông P yêu cầu cơ quan đo đạc đến đo còn bao nhiêu cấp bấy nhiêu, khi cơ quan đo đạc tiến hành đo đạc thì ông M1 chỉ ranh đất lúc bà T sử dụng; Ông T2 – con rể của bà M không đồng ý, ông T2 cho rằng được Ủy ban nhân dân huyện T ký quyết định điều chỉnh tăng lên 253m^2 lấn sang thửa đất số 207 tờ bản đồ số 45 của ông M1, do đó giữa ông M1 và ông T2 xãy ra cải vã không đo đạc được nên từ đó đến nay ông M1 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do sự việc xảy ra ảnh hưởng quyền lợi của ông M1 nên ông M1 phải đi tìm chứng cứ vì sao phải điều chỉnh diện tích thửa 50 lấn sang thửa đất 207 của ông M1 trong suốt 14 năm. Ông M1 yêu cầu ông Trần Thanh V1 cán bộ địa chính thị trấn T lập thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông M1 nhưng ông V1 yêu cầu ông M1 về thống nhất cắm ranh xong, cơ quan đo đạc tiến hành đo lại còn bao nhiêu sẽ cấp giấy cho ông M1 bấy nhiêu. Lẽ ra ông V1 phải căn cứ kết quả đo đạc năm 1998 để giải thích cho ông M1 biết vì sao diện tích đất thửa 207, tờ bản đồ số 46 của ông M1 bị mất nhưng ông Vũ l yêu cầu ông M1 phải thống nhất với bà M cắm ranh xong, tiến hành đo đạc còn lại diện tích bao nhiêu sẽ cấp cho ông M1 bấy nhiêu. Như vậy giữa ông M1 và bà M không thể nào thống nhất ranh đất được do đất của ông M1 bị mất diện tích. Từ những lý do trên ông M1 có làm đơn kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện T xem xét thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Phạm Thị M số H03008 do UBND huyện T cấp ngày 27/12/2006 diện tích 2.252m^2 và làm rõ lý do vì sao bà T mua đất 1.999m^2 từ năm 1980 đến 2006 là 26 năm sử dụng ổn định không yêu cầu điều chỉnh mà khi bà T bán đất cho bà M diện tích 1.999m^2 rồi bà T mới làm đơn điều chỉnh tăng lên 2.252m^2 là không phù hợp. Ông M1 xác định Biên bản sửa sai ngày 19/7/2006 được làm giả, làm khống để nguỵ tạo chứng cứ nhưng ông M1 yêu cầu làm rõ lý do vì sao trong biên bản sửa sai ngày 19/7/2006 thửa số 50 tăng lên là do lấn sang thửa 48 của bà H, làm cho thửa 48 của bà H giảm xuống 381m^2. Thực tế quá trình sử dụng đất thì thửa số 50 của bà M tăng lên do lấn sang thửa 207 tờ bản đồ 45 của ông M1 làm ông M1 bị mất đất. Từ những lý do nêu trên cho thấy biên bản sửa sai ngày 19/7/2006, Tờ trình ngày 28/11/2006 và Quyết định của số 581/QĐ-UBND ngày 06/12/2006 của Uỷ ban nhân dân huyện chưa thống nhất với nhau, việc làm của Ông Nguyễn Văn T1 cán bộ địa chính thị trấn làm sai với mục đích gì, có tiêu cực không, cần quy trách nhiệm liên đới những người có liên quan làm tham mưu trình Uỷ ban nhân dân huyện điều chỉnh thửa đất số 50 tờ bản đồ số 46 từ diện tích 1.999m^2 tăng lên 2.252m^2 và

đồng thời đề nghị cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Phạm Thị M đúng như diện tích của bà T bán cho bà M 1.999m^2 như hiện trạng kết quả đo đạc năm 1998; đề nghị cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông M1 thửa đất số 207, tờ bản đồ số 45 theo kết quả đo đạc năm 1998 với diện tích 2.929,7m^2. Thực tế hiện nay Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà M được cấp ngày 27/12/2006 đối với thửa 50, tờ bản đồ số 46 diện tích 2.252m^2 đã bị thu hồi để cấp lại sổ hồng ngày 26/10/2010 với diện tích thửa 50 chỉ còn lại 1.999m^2 đúng với diện tích bà M nhận chuyển nhượng từ bà T trước đó.

Ngày 06/10/2020 Ủy ban nhân dân huyện T ban hành Công văn số 2720/UBND-NC về việc trả lời đơn kiến nghị của công dân (do ông M1 khiếu nại Quyết định 581/QĐ-UBND ban hành sai), lẽ ra Ủy ban nhân dân huyện P ban hành Quyết định trả lời nhưng trả lời công văn là sai cấp độ văn bản. Nội dung trả lời: Đến năm 2010 thực hiện chỉnh lý biến động theo dự án Vlap thửa số 50, tờ bản đồ số 46 từ diện tích 2.252m^2 giảm xuống 1.999m^2, đến ngày 04/4/2010 bà Phạm Thị M đến văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất làm thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích 1.999m^2. Đến ngày 26/10/2010 bà Phạm Thị M được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất (câu này vô lý) nếu được chỉnh lý biến động sao ông M1 và bà M không ký biên bản giáp ranh tứ cận, hiện bà M đang giữ trong tay sổ đỏ của thửa 50, tờ bản đồ số 46 có diện tích 2.252m^2 nên bà M đang khởi kiện ông M1 tại Toà án. Do đó ông M1 tiếp tục khiếu nại Công văn số 2720/UBND-NC, yêu cầu Uỷ ban nhân dân huyện bác đơn của ông M1 để ông M1 có đủ cơ sở khởi kiện ra Toà hành chính.

Ngày 25/02/2021 ông Lê Văn C1 mời ông M1 đến Uỷ ban nhân dân thị trấn làm việc động viên ông M1 rút đơn khiếu nại để làm thủ tục xin cấp giấy (có biên bản làm việc kèm theo). Ông M1 thực hiện đúng như biên bản làm việc nhưng ông Trần Thanh V1 cán bộ địa chính không chuyển hồ sơ của ông M1 đến cấp có thẩm quyền để cấp giấy cho thấy ông C1 lừa ông M1 (có photo giấy thu hồi diện tích 2.252m^2 và giấy cấp lại 1.999m^2 kèm theo) từ đây cơ quan Tài nguyên và Môi trường huyện T đã phục hồi ranh đất thửa 207, tờ bản đồ 45 trở về diện tích 2.929,7m^2.

Ngày 04/6/2021 Ủy ban nhân dân thị trấn T ban hành thông báo số 325/TB-UBND, về việc tạm dừng hồ sơ đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Cao Văn M1 với lý do ngày 13/4/2021 Ủy ban nhân dân thị trấn T nhận được đơn kiến nghị của bà Phạm Thị M yêu cầu giải quyết tranh chấp đất đai cùng ông Cao Văn M1 thuộc thửa 207, tờ bản đồ 45; Uỷ ban nhân dân thị trấn tổ chức hoà giải, hai bên không đi đến thống nhất nên Ủy ban nhân dân thị trấn T lập thủ tục giao hồ sơ cho bà Phạm Thị M liên hệ Tòa án để yêu

cầu giải quyết tranh chấp theo quy định pháp luật. Do đó Công văn 2720/UBND-NC của Ủy ban nhân dân huyện T, Biên bản làm việc ngày 25/02/2021 của Văn P1 Ủy ban nhân dân huyện T và Thông báo số 325/TB-UBND của Ủy ban nhân dân thị trấn M với nhau thậm chí đối kháng nhau để hành hạ người dân suốt 14 năm qua cho thấy cái sai của cả hệ thống, có cái gì đó dối trá lẫn nhau.

Ngày 06/12/2006 Ủy ban nhân dân huyện T ban hành Quyết định số 581/QĐ-UBND không nói lý do tăng lên 253m^2 của thửa 50, tờ bản đồ số 46 lấn sang thửa đất nào để cho cơ quan địa chính lợi dụng Quyết định này vẽ thửa đất số 50, tờ bản đồ số 46 lấn sang thửa đất số 207, tờ bản đồ số 45 của ông M1 là vi phạm pháp luật. Ông M1 có khiếu nại Quyết định 581 thì Ủy ban nhân dân huyện C ngành địa chính phục hồi lại ranh đất thửa số 207, tờ bản đồ số 45 trở về diện tích ban đầu là 2.929,7m^2 và thửa đất số 50, tờ bản đồ số 46 trở về ban đầu đúng như diện tích 1.999m^2. Nếu như bà M không đồng ý như Công văn số 2720/UBND-NC của Uỷ ban nhân dân huyện thì bà M được quyền khởi kiện vụ án hành chính đối với Ủy ban nhân dân huyện C bà M không có cơ sở tranh chấp đất với ông Cao Văn M1. Từ những lý do trên ông M1 yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Thạnh Phú xem xét giải quyết theo quy định để cơ quan có thẩm quyền chuyển hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Cao Văn M1 để thực hiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định. Xuất phát từ những lý do dối trá, lừa đảo của những người thiếu trách nhiệm nên ông M1 phải chịu 15 năm không được cấp giấy, không đi vay tiền được, không có vốn làm ăn, đau ốm không có tiền trị bệnh, nỗi oan sai này không biết đến bao giờ ông M1 mới thoát. Rất mong được sự quan tâm xem xét giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Thạnh Phú, ông M1 thành thật biết ơn.

Ông M1 thừa nhận tại Biên bản hòa giải ngày 28/7/2023 ông M1 có trình bày nội dung: Phần diện tích đất hiện nay bà M đang tranh chấp với ông M1 bà M đã sử dụng liên tục từ năm 2006 đến khoảng tháng 7/2021 nhưng sau đó ông M1 thay đổi lời trình bày như sau: ông M1 không biết bà M bắt đầu sử dụng phần đất tranh chấp từ thời gian nào; ông M1 cũng không nhớ ông M1 bắt đầu sử dụng phần đất tranh chấp từ thời gian nào; do hoàn cảnh gia đình ông M1 khó khăn, ông M1 phải đi làm thường xuyên, vợ ông M1 bỏ đi, con ông M1 bị tai nạn giao thông nên ông M1 ít ở nhà, ông M1 vẫn biết phần đất tranh chấp khi bà M còn sử dụng là đất của ông M1; năm 2014 ông M1 có gửi đơn tranh chấp đất với bà M (ngay vị trí hiện nay bà M đang tranh chấp với ông M1) để yêu cầu bà M giao trả đất cho ông M1 nhưng do ông M1 nhận thấy Ủy ban thị trấn T có ý bênh vực bà M nên ông M1 rút đơn. Từ tháng 8/2021 thì ông M1 đã rào chắn (bằng hàng rào cây tạm) và bà M không còn sử dụng đất nữa. Mặc dù ông M1 rào chắn đất nhưng ông M1 không thu hoạch dừa do đất vẫn còn đang tranh

chấp; khi dừa rụng ông M1 mới nhặt vô để sử dụng. Ông M1 khẳng định phần đất bà M đang tranh chấp có diện tích 269,6m^2 (ký hiệu 207a) thuộc một phần thửa 207, tờ bản đồ số 45 là của ông M1 nhưng trước đây ông M1 không có tranh chấp yêu cầu bà M giao trả cho ông M1 do ông M1 không có cơ sở và không có tài liệu, chứng cứ chứng minh. Sau này đo đạc Vlap xong ông M1 mới có cơ sở để chứng minh nên qua yêu cầu khởi kiện của bà M, ông M1 không đồng ý giao trả đất cho bà M, ông M1 đề nghị Tòa án bác các yêu cầu khởi kiện của bà M, ông M1 yêu cầu bà M phải có nghĩa vụ bồi thường cho ông M1 số tiền dừa trong 15 năm bà M sử dụng là 40.000.000 đồng. Đối với số tiền chênh lệch 14.000.000 đồng theo đơn phản tố ông M1 không yêu cầu giải quyết. Đối với 06 cây dừa trên đất tranh chấp do cha ông M1 trồng nhưng ông M1 không có tài liệu, chứng cứ gì để chứng minh. Về yêu cầu phản tố của ông M1 có xác định mốc thời gian 15 năm để yêu cầu bà M bồi thường cho ông M1 là ông M1 căn cứ vào lời trình bày của bà M chứ ông M1 không xác định được bà M sử dụng đất tranh chấp trong thời gian bao lâu và bà M không sử dụng đất liên tục từ năm 2006 đến năm 2021.

Đối với việc bà M rút yêu cầu ông M1 có nghĩa vụ bồi thường tiền dừa cho bà M do bà M không thu hoạch được từ tháng 8/2021 thì ông M1 đồng ý. Đối với hàng rào gỗ cây tạp do ông M1 xây dựng trên đất tranh chấp ông M1 sẽ tự tháo dỡ và di dời để giao trả đất cho bà M. Về chi phí tháo dỡ, di dời ông M1 không yêu cầu bà M phải hoàn trả.

Ông xác định phần đất thuộc thửa 207, tờ bản đồ số 45 toạ lạc ấp T, thị trấn T, huyện T, tỉnh Bến Tre là của ông M1 do ông M1 trực tiếp quản lý và sử dụng; Việc Chi nhánh Văn Phòng đăng ký đất đai huyện Đ cung cấp thông tin do ông Lê Văn Hải đăng k kê khai nhưng ở địa phương ông không biết ông Lê Văn H2 là ai. Ông đồng ý với kết luận giám định và kết quả thu thập tài liệu, chứng cứ của Toà án. Tại phiên toà ông xác định lại nội dung trình bày về quá trình sử dụng đất như sau: phần đất tranh chấp (ký hiệu 207a) do bà M sử dụng từ năm 2006 đến tháng 8/2021 thì ông M1 đã làm hàng rào tạm để rào chắn phần đất tranh chấp không cho bà M sử dụng nữa. Đối với phần đất thửa 207 còn lại của ông M1 do ông M1 trực tiếp quản lý và sử dụng từ khoảng năm 1995 đến nay. Việc bà M dựa vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp vào năm 2006 để khởi kiện là không có căn cứ pháp luật. Bởi lẽ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp năm 2006 của bà M đã bị thu hồi và không còn giá trị sử dụng. Hiện tại bà M đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2010 và theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà M cấp vào năm 2010 thì diện tích thửa 50, chỉ còn 1.999m^2 chứ không còn 2.252m^2. Sau khi cấp đổi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà M không có khiếu nại hay khởi kiện bằng một

vụ kiện hành chính nên giấy chứng nhận năm 2010 vẫn có hiệu lực pháp luật và yêu cầu khởi kiện của bà M là không có căn cứ.

Trong quá trình tố tụng tại Tòa án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị H trình bày:

Hiện bà là chủ sử dụng của thửa đất số 48 tờ bản đồ số 46 toạ lạc ấp T, thị trấn T, huyện T, tỉnh Bến Tre. Liền kề với phần đất của bà là phần đất thuộc thửa 50, tờ bản đồ số 46 của bà Phạm Thị M. Từ trước đến nay giữa bà và bà M sử dụng đất ổn định không ai tranh chấp với ai. Hiện tại phần đất có diện tích 77,6m^2 (có ký hiệu 50a) thuộc một phần thửa 50, tờ bản đồ số 46 do bà đang quản lý sử dụng khoảng hơn 30 năm nay. Bà mua và sử dụng đất thửa 48, tờ bản đồ số 46 khoảng 10 năm thì bà M mới đến mua đất của bà T và ông X để sử dụng sau này. Khi đo đất giao cho bà M thì bà có chứng kiến và cùng xác định ranh đất để giao cho bà M, phần ranh đất tính từ hàng rào do bà xây dựng để làm ranh phân cách giữa hai thửa đất 48 và 50. Phần đất có diện tích 77,6m^2 (có ký hiệu 50a) thuộc một phần thửa 50, tờ bản đồ số 46 là phần nằm trong hàng rào phía bên bà, từ trước đến nay bà M không có sử dụng phần đất này. Do khi đo đạc Vlap bà không có kiểm tra nên V đã đo sai ranh và nhập diện tích đất của bà vào đất bà M. Đối với phần đất có diện tích 77,6m^2 (có ký hiệu 50a) thuộc một phần thửa 50, tờ bản đồ số 46 bà không tranh chấp với bà M trong vụ án này, bà với bà M sẽ tự thương lượng để xác định lại ranh đất giữa hai bên cho đúng với hồ sơ đo đạc trước đây. Về nguồn gốc phần đất tranh chấp và sự việc tranh chấp đất giữa bà Phạm Thị M và ông Cao Văn M1 bà không biết cụ thể như thế nào. Khi Tòa án đo đất tranh chấp giữa bà M và ông M1 thì bà có chứng kiến, giữa bà và bà M thống nhất lấy hàng rào của bà để làm ranh giữa thửa 48 và 50 tờ bản đồ số 46. Phần đất thuộc thửa 48, tờ bản đồ số 46 bà được cấp quyền sử dụng đất năm 2006 và sử dụng ổn định từ đó đến nay. Khi có chủ trương đo đạc Vlap bà có liên hệ đổi sổ hồng nhưng cơ quan cấp giấy có nói với bà giấy bà được cấp năm 2006 là ổn định nên không cần đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà không có yêu cầu hay tranh chấp gì trong vụ án này. Do bận công việc gia đình nên bà yêu cầu được vắng mặt trong quá trình tố tụng tại Tòa án (hòa giải, phiên họp, phiên đối chất, xét xử). Bà cam kết không khiếu nại gì về sau.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là ông Lê Huỳnh Nhựt T3 trình bày:

Tôi thống nhất lời trình bày của bà Huỳnh Thị H1, bà Phạm Thị M yêu cầu ông Cao Văn M1 tháo dỡ rào chắn trả lại cho bà M phần đất có diện tích là 269,6m^2 qua đo đạc thực tế có ký hiệu 207a thuộc một phần thửa đất số 207, tờ bản đồ số 45 tọa lạc tại ấp T, thị trấn T, huyện T. Trên phần đất tranh chấp có 06 cây dừa (4 cây do bà M trồng và 2 cây có sẵn khi mua của bà T). Căn cứ vào các

tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án xác định phần đất tranh chấp diện tích là 269,6m^2 qua đo đạc thực tế có ký hiệu 207a thuộc một phần thửa đất số 207, tờ bản đồ số 45, tọa lạc tại ấp T, thị trấn T, huyện T có nguồn gốc bà M nhận chuyển nhượng từ bà Nguyễn Thị T năm 2000 và đã được UBND huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 722329 ngày 27/12/2006 cho cá nhân bà M với tổng diện tích thửa đất là 2.252m^2.

Đến tháng 8/2021, ông Cao Văn M1 thuê cơ quan đo đạc và tự ý cắm mốc làm hàng rào lấn qua phần đất bà M đang quản lý và sử dụng có diện tích là 269,6m^2 qua đo đạc thực tế có ký hiệu 207a thuộc một phần thửa đất số 207, tờ bản đồ số 45 tọa lạc tại ấp T, thị trấn T, huyện T.

Về tài liệu, chứng cứ của vụ án:

Thứ nhất, sau khi nhận chuyển nhượng thửa đất số 50, tờ bản đồ số 46, tọa lạc tại ấp T, thị trấn T, huyện T từ bà Nguyễn Thị T, bà M đã canh tác, sử dụng ổn định, lâu dài trên toàn bộ phần diện tích 2.252m^2 từ năm 2000 đến tháng 8/2021 thì bị ông Cao Văn M1 dựng hàng rào lấn chiếm. Ông M1 cũng thừa nhận phần đất đang tranh chấp bà M đã sử dụng ổn định, lâu dài, không có tranh chấp từ năm 2000 đến tháng 8/2021, sau khi ông M1 thuê đo đạc lại và biết bị mất diện tích đất nên đã tự ý rào phần đất tranh chấp này lại. Sau đó ông M1 đã thay đổi lời khai cho rằng không biết bà M sử dụng vào thời điểm nào là không có căn cứ.

Thứ hai, phần giáp ranh giữa hai thửa đất số 50 của bà M và thửa 207 của ông M1 đã được thỏa thuận cắm mốc ranh giới là hai trụ đá từ sau khi bà M nhận chuyển nhượng từ bà T và ông M1 cũng thừa nhận và ký tên xác nhận vào biên bản xác định ranh đất ngày 19/7/2006 với tên thường gọi là Cao Văn L.

Thứ ba, việc bị đơn có yêu cầu phản tố yêu cầu nguyên đơn bồi thường 40.000.000 đồng thu nhập của bị đơn bị mất từ việc khai thác 06 cây dừa từ năm 2006 đến năm 2021, yêu cầu này bị đơn không có bất cứ chứng cứ nào để chứng minh có thiệt hại xảy ra, có lỗi của nguyên đơn và có mối quan hệ nhân quả, do đó yêu cầu này là vô lý và không thể chấp nhận được.

Từ những phân tích như trên đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng quy định pháp luật tại các điều 12, 100, 101, 166 Luật đất đai, Điều 166 Bộ luật Dân sự chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc ông Cao Văn M1 tháo dỡ hàng rào cây tạm để trả lại cho nguyên đơn phần đất có diện tích là 269,6m^2 qua đo đạc thực tế có ký hiệu 207a thuộc một phần thửa đất số 207, tờ bản đồ số 45, tọa lạc tại ấp T, thị trấn T, huyện T. Trên phần đất tranh chấp có 06 cây dừa (04 cây do bà M trồng và 02 cây có sẵn khi mua của bà T); Bác yêu cầu phản tố của bị đơn vì không có căn cứ để chấp nhận.

Tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá phần đất tranh chấp ngày 22/3/2022, ghi nhận kết quả như sau:

- Về đất: phần đất tranh chấp thuộc thửa 207, tờ bản đồ số 45 và thửa 50, tờ bản đồ số 46 toạ lạc ấp T, thị trấn T; đơn giá: 150.000 đồng/m^2.

Thành tiền: 269,6m^2 x 150.000 đồng/m^2 = 40.440.000 đồng.

- Tài sản gắn liền với đất:

+ 05 cây dừa loại 01; đơn giá 1.500.000 đồng/cây; thành tiền: 7.500.000 đồng.

+ 01 cây dừa loại 02; đơn giá: 1.000.000 đồng/cây. Thành tiền: 1.000.000 đồng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 76/2024/DS-ST ngày 20/5/2024 của Tòa án nhân dân huyện Thạnh Phú, tỉnh Bến Tre đã quyết định:

Căn cứ vào điều 26; điểm b khoản 1 Điều 35; các điều 39, 147, 157, 266, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 166 Bộ luật Dân sự năm 2015; các điều 100, 101, 166, 169, 179, 202, 203 Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí của Tòa án.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị M về việc bà M yêu cầu ông M1 bồi thường thiệt hại do bà M không thu hoạch dừa được từ tháng 8/2021 đến khi Toà án giải quyết xong vụ án và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối có diện tích là 269,6m^2 qua đo đạc thực tế có ký hiệu 207a thuộc một phần thửa đất số 207, tờ bản đồ số 45, tọa lạc tại ấp T, thị trấn T, huyện T, tỉnh Bến Tre do Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho bà Phạm Thị M ngày 26/10/2010, số BĐ 103380, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH05053.

2. Đình chỉ một phần yêu cầu phản tố của ông Cao Văn M1 về việc yêu cầu bà M bồi thường tiền ao cá là 14.000.000 đồng.

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị M. Buộc ông Cao Văn M1 phải có nghĩa vụ tháo dỡ hàng rào cây gỗ tạp do ông M1 xây dựng có diện tích khoảng 65,6m^2 để giao trả cho bà Phạm Thị M phần đất có diện tích là 269,6m^2 qua đo đạc thực tế có ký hiệu 207a thuộc một phần thửa đất số 207, tờ bản đồ số 45 tọa lạc tại ấp T, thị trấn T, huyện T. Do ông Cao Văn M1 không yêu cầu giải quyết chi phí tháo dỡ, di dời nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Các đương sự được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để kê khai, đăng ký, cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đúng diện tích, vị trí thửa đất theo quy định pháp luật.

Về độ dài tứ cận, vị trí thửa đất có trích lục họa đồ hiện trạng sử dụng đất thửa 207a tờ bản đồ số 45 ấp T, thị trấn T, huyện T, tỉnh Bến Tre kèm theo.

Kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện các thủ tục theo quy định của pháp luật để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đương sự phù hợp với nội dung quyết định của bản án đã tuyên.

4. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Cao Văn M1 về việc yêu cầu bà M bồi thường tiền không thu hoạch dừa trong thời gian 15 năm là 40.000.000 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí dân sự sơ thẩm, chi phí tố tụng, quyền kháng cáo của các đương sự, quyền yêu cầu thi hành án.

Ngày 30/5/2024, bị đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm giải quyết sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn giữ nguyên kháng cáo.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn không đồng ý với kháng cáo của bị đơn, yêu cầu giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Kiểm sát viên phát biểu:

Về tố tụng: Hội đồng xét xử phúc thẩm và đương sự đã thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận kháng cáo của bị đơn, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số số 76/2024/DS-ST ngày 20/5/2024 của Tòa án nhân dân huyện Thạnh Phú, tỉnh Bến Tre.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra công khai tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, xét kháng cáo của bị đơn, đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của bị đơn ông Cao Văn M1 còn trong thời hạn luật định nên được Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre tiến hành thụ lý, giải quyết theo thủ tục phúc thẩm theo quy định tại Điều 285, Điều 293 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị H vắng mặt tại phiên tòa, có yêu cầu xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án vắng mặt bà Võ Thị H.

[1.3] Tại cấp sơ thẩm, nguyên đơn bà Phạm Thị M ủy quyền cho bà Huỳnh Thị H1 tham gia tố tụng trong vụ án theo văn bản ủy quyền lập ngày 11/5/2021. Xét văn bản ủy quyền này không nêu rõ về thời hạn ủy quyền, căn cứ quy định tại Điều 563 của Bộ luật Dân sự về thời hạn ủy quyền thì trường hợp

các bên không có thỏa thuận và pháp luật không có quy định thì hợp đồng ủy quyền có hiệu lực 01 năm kể từ ngày xác lập việc ủy quyền. Do đó, từ ngày 11/5/2022 trở về sau, việc ủy quyền nêu trên giữa các bên đã hết hiệu lực. Tòa án cấp sơ thẩm xác định bà H1 là người đại diện cho bà M tham gia tố tụng trong suốt quá trình giải quyết vụ án là vi phạm về tố tụng do người đại diện thực hiện công việc không có ủy quyền. Tuy nhiên, tại văn bản nêu ý kiến đề ngày 14/8/2024 bà Phạm Thị M xác định ý chí của bà là ủy quyền cho bà H1 được đại diện bà tham gia tố tụng trong suốt quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, bà đồng ý với những ý kiến, quyết định của bà H1 có tại hồ sơ vụ án. Từ đó, thấy rằng vi phạm này của cấp sơ thẩm đã được khắc phục, Hội đồng xét xử nêu ra để rút kinh nghiệm.

[2] Về nội dung:

[2.1] Về yêu cầu khởi kiện, yêu cầu phản tố của các đương sự:

Phần đất bà Phạm Thị M đang tranh chấp với ông Cao Văn M1 qua đo đạc thực tế có diện tích 269,6m^2 ký hiệu thửa 207a, thuộc một phần thửa đất số 207, tờ bản đồ số 45, tọa lạc tại ấp T, thị trấn T, huyện T, tỉnh Bến Tre hiện nay do ông Cao Văn M1 đang quản lý, sử dụng; trên đất có hàng rào tạm do ông M1 dựng lên và 06 cây dừa.

Theo nguyên đơn trình bày, phần đất tranh chấp nêu trên nằm trong một phần diện tích 2.252m^2 thuộc thửa 207 do bà M mua của bà Nguyễn Thị T vào năm 2000, có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/11/2006. Ngày 27/11/2006, bà T khiếu nại đến cơ quan có thẩm quyền yêu cầu điều chỉnh diện tích đất tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà T từ 1.999m^2 (cấp năm 2004) lên 2.252m^2. Ngày 27/12/2006, bà M được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất nhận chuyển nhượng từ bà T là 2.252m^2 và đã bắt đầu sử dụng đất từ năm 2000 cho đến khi ông M1 tranh chấp vào năm 2021. Từ khi bà M nhận chuyển nhượng đất từ bà T, trên đất đã có trụ ranh đá ổn định, đến nay không thay đổi vị trí. Khi lập hồ sơ đo đạc sửa sai diện tích, ông M1 có ký tên vào Biên bản xác nhận ranh giới, mốc giới thửa đất ngày 19/7/2006 nghĩa là đã thừa nhận ranh đất giữa hai bên. Quá trình sử dụng đất, ngày 26/10/2010, bà M được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng bà M chưa nhận về, do diện tích đất nêu trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp đổi là 1.999m^2 (giảm diện tích) so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trước đây đã cấp cho bà. Đối với 06 cây dừa trên đất, bà M xác định có 04 cây là do bà trồng và 02 cây khi mua đất của bà T đã có sẵn. Do đó, bà M yêu cầu ông M1 tự tháo dỡ hàng rào để trả lại phần đất đang tranh chấp cho bà M.

Về phía bị đơn cho rằng, nguồn gốc phần đất tranh chấp là của cha ông Cao Văn M1 là ông Cao Văn C2 và anh của ông là ông Cao Văn X1 sử dụng,

sau đó giao lại cho ông sử dụng, diện tích đất sử dụng ổn định là 2.927,7m^2 thuộc thửa 207, tờ bản đồ số 45 tọa lạc tại ấp T, thị trấn T, huyện T, tỉnh Bến Tre. Theo Sổ mục kê đất đai, phần đất này do ông Phạm Văn H3 đăng ký, tuy nhiên, thời điểm đó tại ấp T không có ai tên Phạm Văn H3 nên có cơ sở xác định thửa đất nêu trên là của ông. Do thường xuyên đi làm ăn xa nên ông M1 không sử dụng đất, ông cũng không nhớ chính xác ông bắt đầu sử dụng đất từ thời gian nào và bà M sử dụng đất của ông từ thời gian nào, cho đến tháng 8/2021 thì ông bắt đầu rào chắn đất bằng cây tạm để ngăn việc bà M sử dụng đất của ông. Hiện nay ông đang thực tế quản lý sử dụng phần đất này nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trước đó, vào năm 2014 ông có gửi đơn tranh chấp phần đất này với bà M tại Ủy ban nhân dân thị trấn T nhưng sau đó ông đã xin rút lại đơn. Đối với 06 cây dừa trên đất là do cha của ông M1 trồng, còn hàng rào tạm trên đất là do ông dựng lên để ngăn việc bà M vào sử dụng đất của ông. Ngày 19/7/2006, ông có ký tên vào Biên bản xác nhận ranh giới, mốc giới thửa đất để bà M được cấp giấy chứng nhận đối với phần đất đã mua của bà T chứ không phải ký xác nhận tăng diện tích đất cho bà M. Ông M1 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà M và có yêu cầu phản tố buộc bà M phải bồi thường cho ông số tiền 40.000.000 đồng là tiền bà M thu hoạch dừa trên phần đất này trong thời gian bà M sử dụng đất.

[2.2] Xét kháng cáo của bị đơn, thấy rằng:

[2.2.1] Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 03/11/2004 cho hộ bà Nguyễn Thị T tại thửa số 50, tờ bản đồ số 46, tọa lạc tại thị trấn T, huyện T, tỉnh Bến Tre có diện tích là 1.999m^2 nhưng bà T không có ý kiến hay khiếu nại gì về diện tích đất được cấp. Tại thời điểm bà T và bà M lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/11/2006 thì diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà T vẫn là 1.999m^2 nhưng tại hợp đồng chuyển nhượng, các bên ghi diện tích chuyển nhượng là 2.252m^2, sau đó, ngày 27/11/2006 bà T mới có đơn yêu cầu điều chỉnh diện tích đất từ 1.999m^2 lên 2.252m^2 và đến ngày 27/12/2006 bà M được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích đất là 2.252m^2.

Phần đất bà M nhận chuyển nhượng từ bà T có vị trí liền kề thửa đất số 207, tờ bản đồ số 45 hiện nay ông Cao Văn M1 đang sử dụng. Bà M xác định ông M1 đã sử dụng lấn chiếm sang phần đất của bà diện tích 269,6m^2 tại vị trí thửa 207a. Chứng cứ bà M xác định ông M1 lấn chiếm đất của bà là căn cứ vào giấy chứng nhận mà bà được cấp ngày 27/12/2006 và Hồ sơ trích đo ngày 18/9/2006, trong đó thể hiện diện tích được cấp là 2.252m^2 nhưng hiện tại diện tích thửa 50 của bà chỉ còn 1.921,4m^2. Tại Biên bản xác nhận ranh giới, mốc giới thửa đất ngày 19/7/2006, chủ sử dụng đất tiếp giáp là ông Cao Văn L (hay

Cao Văn M1) đã có ký tên xác nhận, chữ ký trong biên bản này cũng được ông M1 xác nhận đúng là của ông.

[2.2.2] Hội đồng xét xử thấy rằng:

Theo số liệu đo đạc năm 1998, thửa đất số 207, từ bản đồ số 45 có diện tích 2.930m^2; thửa 50, tờ bản đồ số 46 có diện tích 1.999m^2 (phù hợp với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ bà Nguyễn Thị T vào năm 2004).

Theo số liệu đo đạc thực tế ngày 23/12/2021, thửa 207 do ông M1 đang sử dụng có diện tích 2.660,1m^2 + 269,6m^2 = 2.929,7m^2; thửa đất số 50 do bà M đang sử dụng có diện tích 1.921,4m^2; các số liệu này là tương đương số liệu đo đạc năm 1998.

Tại thời điểm bà M được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 2.252m^2, mặc dù tại Biên bản xác nhận ranh giới, mốc giới thửa đất ngày 19/7/2006, ông M1 có ký tên tại mục chủ sử dụng đất giáp ranh, tuy nhiên điều đó không có nghĩa phần đất 269,6m^2 tại vị trí thửa 207a là thuộc phần đất được đo đạc cấp quyền sử dụng đất cho bà M vào năm 2006. Bởi căn cứ Hồ sơ trích đo ngày 18/9/2006 phần đất diện tích 2.252m^2 thuộc thửa 50 có cạnh phía bắc giáp thửa 43, chiều dài cạnh là 70,38m và giáp thửa 45, chiều dài cạnh là 8,44m, cạnh này hoàn toàn không giáp thửa 206. Trong khi đó, tại Họa đồ hiện trạng sử dụng đất ngày 23/12/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ, phần đo đạc theo yêu cầu của bà M thể hiện phần đất bà cho rằng thuộc quyền sử dụng của bà có cạnh phía bắc giáp thửa 43, chiều dài cạnh là 70,47m và giáp với thửa 26, chiều dài cạnh là 8,97m. Từ đó, thấy rằng, vị trí thửa đất số 50 theo sự chỉ đo của M vào năm 2006 so với thời điểm hiện tại là không đồng nhất về ranh giới thửa đất cũng như không có cơ sở xác định diện tích 269,6m^2 tại vị trí thửa 207a ông M1 đang sử dụng là do lấn chiếm của bà M. Xét yêu cầu khởi kiện của bà M là không có cơ sở chấp nhận.

Cấp sơ thẩm xác định ông M1 lấn chiếm đất của bà M là chưa đánh giá chứng cứ một cách đầy đủ, không phù hợp với nhận định nêu trên của Hội đồng xét xử.

[2.2.3] Đối với yêu cầu phản tố của ông M1 về việc yêu cầu bà M phải bồi thường cho ông số tiền 40.000.000 đồng là tiền bà M thu hoạch dừa trên phần đất tranh chấp trong thời gian bà M sử dụng đất, thấy rằng:

Trên phần đất tranh chấp có 06 cây dừa, mặc dù bà M xác định trong đó có 04 cây dừa do bà M trồng và 02 cây dừa đã có sẵn trên đất lúc bà M nhận chuyển nhượng đất từ bà T; trong khi ông M1 cho rằng 06 cây dừa này là do cha của ông trồng. Mặc dù các đương sự trình bày không thống nhất về nguồn gốc của 06 cây dừa nhưng tại cấp sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có ý kiến trình bày cho rằng trong trường hợp Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà M thì bà M đồng ý trả số tiền là 40.000.000 đồng theo yêu

cầu phản tố của ông M1. Tại phiên tòa, phía nguyên đơn xác định trong trường hợp Tòa án chấp nhận kháng cáo của bị đơn thì nguyên đơn không tranh chấp về sau đối với 06 cây dừa này. Do đó, Hội đồng xét xử ghi nhận và buộc bà M có nghĩa vụ trả cho ông M1 số tiền bà M thu hoạch dừa trong thời gian sử dụng đất là 40.000.000 đồng.

[2.3] Quá trình giải quyết vụ án, bà Phạm Thị M có yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ103380, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH05053 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho bà Phạm Thị M ngày 26/10/2010 đối phần đất có diện tích là 1.999m^2 thuộc thửa 50, tờ bản đồ số 46, tọa lạc tại ấp T, thị trấn T, huyện T, tỉnh Bến Tre. Tòa án cấp sơ thẩm xác định đây là yêu cầu khởi kiện bổ sung là chưa chính xác. Trong trường hợp này cần xác định yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là yêu cầu của đương sự nhưng không phải yêu cầu khởi kiện (hoặc yêu cầu khởi kiện bổ sung) nhưng được Tòa án xem xét giải quyết trong cùng vụ án này theo quy định tại Điều 34 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Tòa án cấp sơ thẩm có thông báo cho Ủy ban nhân dân huyện T tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là phù hợp quy định của pháp luật, tuy nhiên, bản án sơ thẩm không đưa Ủy ban nhân dân huyện T vào làm người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là có thiếu sót. Tuy nhiên, thấy rằng, Ủy ban nhân dân huyện T có văn bản yêu cầu giải quyết xét xử vắng mặt, đồng thời, nguyên đơn cũng có yêu cầu xin rút lại yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên, cấp sơ thẩm đình chỉ đối với yêu cầu này của nguyên đơn, các đương sự không kháng cáo về nội dung này nên xét thấy không làm ảnh hưởng đến quyền, nghĩa vụ của cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, không cần thiết hủy bản án sơ thẩm do vi phạm về xác định thiếu người tham gia tố tụng.

Từ những nhận định và căn cứ trên, chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Cao Văn M1; sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 76/2024/DS-ST ngày 20/5/2024 của Tòa án nhân dân huyện Thạnh Phú, tỉnh Bến Tre như đã phân tích nêu trên.

[3] Xét đề nghị của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phù hợp với quan điểm của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[4] Chi phí tó tụng: Do bà Phạm Thị M tự nguyện chịu và đã quyết toán xong với số tiền là 7.022.000 đồng nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm nên nghĩa vụ chịu án phí được điều chỉnh lại theo quy định của pháp luật.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Cao Văn M1.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 76/2024/DS-ST ngày 20/5/2024 của Tòa án nhân dân huyện Thạnh Phú, tỉnh Bến Tre.

Cụ thể tuyên:

Áp dụng các điều 100, 101, 166, 169, 179, 202, 203 Luật Đất đai năm 2013; các điều 170, 580, 581, 589 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ các điều 26, 34, 35, 39, 147, 157, 165, 217, 218 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị M về việc buộc ông Cao Văn M1 có nghĩa vụ tháo dỡ, di dời hàng rào (diện tích khoảng 65,6m^2) trả lại cho bà Phạm Thị M phần đất tranh chấp qua đo đạc thực tế có diện tích 269,6m^2 tại vị trí có ký hiệu thửa 207a, thuộc một phần thửa đất số 207, tờ bản đồ số 45, tọa lạc tại ấp T, thị trấn T, huyện T, tỉnh Bến Tre.

(Có Họa đồ hiện trạng sử dụng đất lập ngày 23/12/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ, tỉnh Bến Tre kèm theo là một phần không thể tách rời của bản án).

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị M về việc buộc ông Cao Văn M1 có nghĩa vụ bồi thường thiệt hại cho bà Phạm Thị M do cản trở việc bà M thu hoạch dừa trên phần đất tranh chấp từ tháng 8/2021 đến khi Toà án giải quyết xong vụ án.

3. Ghi nhận bà Phạm Thị M không yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ103380, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH05053 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho bà Phạm Thị M ngày 26/10/2010 đối phần đất có diện tích 1.999m^2 thuộc thửa 50, tờ bản đồ số 46, tọa lạc tại ấp T, thị trấn T, huyện T, tỉnh Bến Tre.

4. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Cao Văn M1. Buộc bà Phạm Thị M có nghĩa vụ bồi thường cho ông cao Văn M2 số tiền ông M2 không thu hoạch được dừa trên phần đất tranh chấp nêu trên tính đến tháng 8/2021 với số tiền là 40.000.000 (bốn mươi triệu) đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất

quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

5. Đình chỉ một phần yêu cầu phản tố của ông Cao Văn M1 về việc buộc bà Phạm Thị M có nghĩa vụ bồi thường cho ông Cao Văn M1 tiền ao cá tính đến tháng 8/2021 với số tiền là 14.000.000 (mười bốn triệu) đồng.

6. Chi phí tố tụng: Ghi nhận bà Phạm Thị M tự nguyện chịu 7.022.000 (bảy triệu không trăm hai mươi hai nghìn) đồng và đã thanh toán xong.

7. Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Phạm Thị M thuộc trường hợp người cao tuổi được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Trả lại cho ông Cao Văn M1 số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 1.350.000 (một triệu ba trăm năm mươi nghìn) đồng theo biên lai thu số 00 04518 ngày 05/4/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thạnh Phú, tỉnh Bến Tre.

8. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Cao Văn M1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Trường hợp bản án 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, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 7a, 7b và 9 của 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:
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Bến Tre;
- TAND huyện Thạnh Phú;
- Chi cục THADS huyện Thạnh Phú;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, VP, P. KTNV&THA.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

Lê Minh Đạt