

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH PHƯỚC

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

Bản án số: 79/2025/DS-PT

Ngày 14-5-2025

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 Nguyễn Văn Thư

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Nhân

Ông Lê Quang Ninh

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Bảo Yến - 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.

Ngày 14 tháng 5 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 299/2023/TLPT-DS ngày 15 tháng 12 năm 2023 về “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 91/2023/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 66/2025/QĐXXPT-DS ngày 01 tháng 4 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Đoàn Văn K, sinh năm 1962; (có mặt)

2. Bà Nguyễn Thị X, sinh năm 1963; (có mặt)

Nơi cư trú: Thôn 4, xã Dương 10, huyện B, tỉnh Bình Phước.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Trần Văn B, sinh năm 1983; Nơi cư trú: Thôn T, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước. (có mặt)

- Bị đơn:

1. Ông Điều B1, sinh năm 1972; (có mặt)

2. Bà Thị B'R, sinh năm 1973; (có mặt)

Nơi cư trú: Thôn Đ, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Đặng Thái H, sinh năm 1978; Nơi cư trú: Ấp 1, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Bình Phước. (có mặt)

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Chu Đình T, sinh năm 1966; (vắng mặt)

2. Bà Lê Thị N, sinh năm 1974; (vắng mặt)

Nơi cư trú: Thôn L, xã I, huyện C, tỉnh Gia Lai.

3. Ngân hàng NN&PTNT - Chi nhánh huyện B. (có đơn xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: Quốc lộ 14, thị trấn Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Thành T1

4. Ông Lê Đức H1, sinh năm 1978; (có đơn xin xét xử vắng mặt)

5. Bà Bùi Thị Thu H2, sinh năm 1981; (có đơn xin xét xử vắng mặt)

Nơi cư trú: Thôn Đ, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước.

- Người kháng cáo: Bị đơn ông Điều B1, bà Thị B'R.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Đoàn Văn K bà Nguyễn Thị X và người đại diện theo ủy quyền là ông Trần Văn B trình bày:

Năm 2007, ông bà nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Chu Đình T bà Lê Thị N tổng diện tích đất 51.687m² tại Thôn Đ, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước. Khi chuyển nhượng các bên có lập giấy tờ viết tay, nhưng không công chứng, chứng thực. Trong hợp đồng ghi diện tích gồm đường đi 672m², diện tích đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là giấy CNQSD đất) là 45.336m² và 5.679m² chưa được cấp giấy. Thời điểm chuyển nhượng, đất có ranh giới ổn định, không tranh chấp. Ranh giáp hộ ông B1 thì đã chôn cột và rào kẽm gai. Ông bà đã giao đủ tiền cho ông T bà N, được bàn giao đất quản lý sử dụng cho đến năm 2021 không tranh chấp với ai.

Sau khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng theo quy định thì ông bà được cấp giấy CNQSD đất gồm: thửa số 64 diện tích 18.125m²; thửa 92 diện tích 4.513m²; thửa số 88 diện tích 5.640m² theo giấy CNQSD đất số AI 970417, vào sổ cấp số H 00068, cấp ngày 08/8/2007. Đất nhận chuyển nhượng có ranh giới tiếp giáp thửa đất số 37 của hộ ông Điều B1.

Năm 2021, khi Nhà nước đo tổng thể thì hộ ông B1 xảy ra tranh chấp với ông bà về diện tích đất chưa được cấp sổ nêu trên. Ông B1 gọi địa chính vào cắm ranh qua phần đất đang sử dụng là 4.505.9m². Do giải thích của cán bộ địa chính cho rằng muốn cấp đổi đúng hiện trạng thì phải làm thủ tục chuyển nhượng nên vợ chồng ông B1 yêu cầu viết giấy chuyển nhượng và yêu cầu ông bà phải giao tiền thì mới ký hợp thức hóa giấy tờ. Do không hiểu biết pháp luật nên ông bà đồng ý ký giấy nhận chuyển nhượng cho ông B1.

Tuy nhiên, sau đó ông bà nhận thấy việc làm nêu trên của ông B1 là xâm phạm đến quyền lợi của ông bà nên khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận diện tích đất 4.505m² là một phần trong tổng diện tích đất 37.139m² theo Giấy CNQSD đất số X 177856, vào sổ cấp số 47/QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 09/5/2003 cho hộ ông Điều B1 thuộc quyền quản lý sử dụng của ông bà. Sau khi có kết quả thẩm định thì xác định diện tích yêu cầu công nhận là 4.722,9m², trong diện tích đất này có 76 cây điều.

Ông bà cũng đồng ý đối với một phần yêu cầu phản tố của vợ chồng ông B1

về tuyên bố "Giấy bán đất ngày 17/11/2022" giữa hai bên là vô hiệu, bởi lẽ không có việc thỏa thuận chuyển nhượng, không giao đất, giao tiền mà mục đích chỉ là để cấp đổi sổ, thể hiện hợp đồng chỉ là giả tạo. Đối với các yêu cầu phản tố còn lại ông bà không đồng ý. Không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu.

Bị đơn vợ chồng ông Điều B1 bà Thị B'R và người đại diện theo ủy quyền là ông Đặng Thái H trình bày:

Vợ chồng ông bà có thửa đất diện tích 37.139m² thuộc thửa đất số 37, tờ bản đồ số 05; tọa lạc tại Thôn Đ, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước được Ủy ban nhân dân huyện B cấp giấy CNQSD đất vào sổ số 47, ngày 09/5/2003 cho hộ ông Điều B1. Nguồn gốc là khai phá từ năm 1995. Sau khi khai phá gia đình quản lý sử dụng ổn định, trồng cây điều, không tranh chấp với các hộ dân khác.

Do không thường xuyên canh tác nên không phát hiện bị lấn chiếm. Đến năm 2022 khi thực hiện việc cấp đổi sổ thì mới phát hiện đất của vợ chồng được cấp qua phần đất mà ông K, bà X đang quản lý sử dụng.

Sau khi phát hiện việc lấn chiếm, ông K bà X thỏa thuận nhận chuyển nhượng lại thửa đất nêu trên, hai bên viết giấy mua bán nhưng sau đó ông K, bà X lại thay đổi ý kiến. Vì vậy, hai bên xảy ra tranh chấp và khởi kiện đến Tòa án. Ông bà không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông K bà X mà phản tố yêu cầu Tòa án giải quyết gồm:

Buộc trả lại diện tích đất lấn chiếm là 5.020,9m² cùng tài sản trên đất, nhưng sau khi thẩm định xác định theo vị trí lồng ghép giấy CNQSD đất là 4.722,9m², trong diện tích đất này có 76 cây điều. Trong đất tranh chấp có một phần diện tích rất nhỏ lấn trên sơ đồ thể hiện là hộ ông Điều T1 (khắc định lại là của ông H1), nhưng nguyên đơn đang quản lý sử dụng, tuy nhiên ranh giới với hộ ông Điều T1, Ông H1 và các hộ khác là sử dụng ổn định từ trước đến nay, nên cũng không tranh chấp gì đối với các hộ dân có diện tích đất sử dụng không đúng theo như sơ đồ đo vẽ.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất vườn điều ngày 13/6/2007 giữa vợ chồng ông Đoàn Văn K bà Nguyễn Thị X với ông Chu Đình T bà Lê Thị N vô hiệu một phần liên quan đến diện tích đất tranh chấp 4.722,9m².

Tuyên bố "Giấy bán đất" ngày 17/11/2022 giữa vợ chồng ông Điều B1 bà Thị B'R với vợ chồng ông Đoàn Văn K bà Nguyễn Thị X là vô hiệu. Do ông K bà X không thực hiện việc giao tiền, hợp đồng không được công chứng, chứng thực theo quy định. Không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vợ chồng ông T bà N quá trình giải quyết đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng, nhưng từ chối nhận văn bản và cho rằng không còn nhớ, không đồng ý ghi lời khai ngoài ra không đến Tòa án làm việc và tham gia phiên tòa sơ thẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Đức H1 trình bày:

Ông có thửa đất số 123, diện tích 8,6 sào (thực tế là thửa số 63, diện tích 8.257m², theo theo giấy CNQSD đất số BX 837927 vào sổ cấp số CH 01599, ngày 19/5/2015) tại Thôn Đ, xã Đ, có ranh giới giáp đất hộ ông Điều B1 và ông K bà X. Nguồn gốc là do khai phá và nhận chuyển nhượng một phần từ năm 1994. Ranh giới các bên đều ổn định, có cột mốc rõ ràng từ trước đến nay không tranh chấp.

Từ trước đến nay ông vẫn thấy vợ chồng ông Điều B1 quản lý đất thực tế như hiện nay. Ông không tranh chấp gì đối với các hộ. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng NN&PTNN - Chi nhánh B trình bày:

Hiện tại ông Điều B1 và bà Thị B'R đang vay tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam Chi nhánh huyện B số tiền 200.000.000đ. Tại Hợp đồng tín dụng số: 5606-LAV-202204573, ngày 03/06/2022, khoản vay trên được thế chấp bảo đảm bằng 02 quyền sử dụng đất, gồm:

- Thửa đất số 37, tờ bản đồ số 05, địa chỉ: Thôn Đ, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước; Diện tích: 37.139m²; Giấy CNQSD đất vào sổ số 47 ngày 09/5/2003.

- Thửa đất số 10, tờ bản đồ số 14, địa chỉ: Thôn Đ, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước; Diện tích: 5.823m²; Giấy CNQSD đất số AC 213059, sổ vào sổ: H 00087 ngày 19/04/2005.

Thủ tục thực hiện xác minh tài sản thế chấp và hợp đồng thế chấp đã thực hiện đúng quy định pháp luật. Thời điểm thế chấp các thửa đất không xảy ra tranh chấp và đủ điều kiện thế chấp theo quy định nên Ngân hàng không thể biết các đương sự có tranh chấp diện tích 5.020,9m² trong tổng diện tích 37.139m² thuộc thửa đất 37, tờ bản đồ số 05 nêu trên.

Nay các đương sự tranh chấp liên quan đến quyền sử dụng đất đã được thế chấp thì Ngân hàng đề nghị Tòa án nhân dân huyện B giải quyết vụ việc theo quy định, không có yêu cầu gì đối với phần diện tích đất tranh chấp với lý do giá trị quyền sử dụng đất và phần diện tích đất còn lại không tranh chấp vẫn đảm bảo thi hành án trong trường hợp khách hàng không thực hiện nghĩa vụ trả nợ.

Trường hợp sau này khách hàng có vi phạm nghĩa vụ liên quan đến hợp đồng tín dụng đã ký kết thì Ngân hàng sẽ khởi kiện bằng một vụ án khác.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 91/2023/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước đã quyết định:

“...1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn.

Công nhận diện tích đất 4.579m², trong đó có 4.506,7m² là một phần trong tổng diện tích đất 37.139m² thuộc thửa đất số 37, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại Thôn Đ, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước giấy CNQSD đất vào sổ số 47, ngày 09/5/2003 mang tên ông Điều B1 và 72,3m² là một phần trong tổng diện tích đất 8.257m² thuộc thửa đất số 63, tờ bản đồ số 05; giấy CNQSD đất số BX 837927 vào sổ cấp số CH 01599 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 19/5/2015 cho ông Lê Đức H1 bà Bùi Thị Xuân H2 thuộc quyền quản lý sử dụng của vợ chồng ông Đoàn Văn K bà Nguyễn Thị X.

(Theo sơ đồ đo vẽ kỹ thuật số 050001, ngày 30/9/2023 của Công ty THHH MTV Đo đạc Bản đồ và Trắc địa Công trình 401)

Các đương sự có quyền, nghĩa vụ liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để được cấp đổi lại giấy CNQSD đất theo quy định pháp luật. Kiến nghị cơ quan có

thẩm quyền thu hồi lại các giấy CNQSD đất liên quan đến tranh chấp nêu trên để cấp đổi lại theo quyết định của Bản án của Tòa án.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn đối với nguyên đơn về yêu cầu trả lại diện tích đất tranh chấp 4.579m² đã công nhận cho ông K bà X tại mục 1 nêu trên.

Không chấp nhận yêu cầu của bị đơn về việc yêu cầu Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất vườn điều ngày 13/6/2007 giữa vợ chồng ông Đoàn Văn K bà Nguyễn Thị X với ông Chu Đình T bà Lê Thị N vô hiệu một phần liên quan đến diện tích đất tranh chấp 4.722,9m² (đính chính kết quả đo vẽ lại là 4.579m²).

Tuyên hủy "Giấy bán đất" ngày 17/11/2022 giữa vợ chồng ông Điều B1 bà Thị B'R với vợ chồng ông Đoàn Văn K bà Nguyễn Thị X...;

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

Ngày 04/10/2023, ông Điều B1, bà Thị B'R kháng cáo bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện B đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xem xét sửa bản án sơ thẩm theo hướng buộc vợ chồng ông K bà X trả lại diện tích đất 4.579m² và 76 cây điều cho vợ chồng ông B1 bà B'Rá; Tuyên vô hiệu một phần giao dịch mua bán đất giữa ông T bà N với ông K bà X đối với diện tích đất đã được cấp sổ cho ông B1 bà B'Rá.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Bị đơn ông Điều B1, bà Thị B'R và người đại diện theo ủy quyền giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xem xét sửa bản án sơ thẩm theo hướng buộc vợ chồng ông K bà X trả lại diện tích đất 4.579m² và 76 cây điều cho vợ chồng ông B1 bà B'Rá; Tuyên vô hiệu một phần giao dịch mua bán đất giữa ông T bà N với ông K bà X đối với diện tích đất đã được cấp sổ cho ông B1 bà B'Rá. Đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm không giải quyết đến giá trị đất và tài sản gắn liền trên đất.

- Nguyên đơn ông Đoàn Văn K, bà Nguyễn Thị X và người đại diện theo ủy quyền đề nghị HĐXX cấp phúc thẩm công nhận phần diện tích đất 4.476,1m² thuộc một phần thửa đất số 37, tờ bản đồ số 5 cũ (thửa 121, tờ bản đồ số 33 mới) theo mảnh trích đo địa chính số 02003-2024 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B đo đạc ngày 30/8/2024, được Sở Tài nguyên và Môi trường (Nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường) tỉnh Bình Phước ký phê duyệt ngày 18/12/2024 cho ông Đoàn Văn K, bà Nguyễn Thị X. Đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm không giải quyết đến giá trị đất và tài sản gắn liền trên đất.

Ý kiến của Kiểm sát viên - Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tại phiên tòa:

- Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử, kể từ khi thụ lý vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán và Hội đồng xét xử tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về hướng giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Khoản 1, 2 Điều 308, 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Điều B1, bà Thị B'R, sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm 91/2023/DS-

ST ngày 30 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước, công nhận theo hiện trạng sử dụng đất giữa các bên theo mảnh trích đo địa chính số 02003-2024 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B đo đạc ngày 30/8/2024, được Sở Tài nguyên và Môi trường (Nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường) tỉnh Bình Phước ký phê duyệt ngày 18/12/2024 và án phí dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và quan điểm của đại diện Viện kiểm sát đã được tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Đơn kháng cáo của ông Điều B1, bà Thị B'R được nộp trong hạn luật định nên được chấp nhận xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm, vì vậy Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước thụ lý và giải quyết phúc thẩm vụ án là đúng theo quy định tại Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Xét kháng cáo của ông Điều B1, bà Thị B'R thấy rằng:

[2.1] Xét về vị trí, diện tích đất tranh chấp:

Tòa án cấp sơ thẩm đã căn cứ các giấy CNQSD đất đã cấp cho các hộ thể hiện: Ranh giới thửa đất số 37 cấp cho hộ ông Điều B1 có ranh giới tiếp giáp với các thửa đất số 62, 63, 64 và 168. Còn ranh giới thửa đất số 64 đã cấp cho hộ ông K bà X có ranh giới tiếp giáp với các thửa đất số 37, 63, 87, 88, 89. Trong đó đường ranh giới thửa đất số 64 và 37 là một đường thẳng đứng. Ngoài ra, không còn phần diện tích đất nào chưa được cấp giấy chứng nhận nằm giữa hai thửa đất này; Căn cứ kết quả xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án, sơ đồ đo vẽ diện tích đất thực tế sử dụng, vị trí ông Điều B1 bà Thị B'R chỉ đất bị lấn chiếm và lồng ghép sơ đồ thửa đất đã cấp cho các hộ thể hiện: Diện tích đất thực tế hiện nay ông Điều B1 bà Thị B'R đang quản lý sử dụng là $26.510,3m^2$. Một phần diện tích đất theo giấy CNQSD đất đã cấp cho hộ ông Điều B1 thì anh Điều X (là em ruột ông Điều B1) đang sử dụng và tiếp giáp ranh ông H1 bà H2 thì nhiều nơi hai bên không đúng vị trí trong theo giấy CNQSD đất. Tổng diện tích đất tranh chấp theo vị trí hộ ông B1 cắm mốc chỉ ranh khi đo đạc là $5.020,9m^2$, trong đó có $298m^2$ (đính chính lại là $441,9m^2$) thuộc thửa đất số 64 đã cấp cho ông K bà X và $72,3m^2$ thuộc thửa số 63 của ông H1 bà H2. Sau khi có kết quả đo đạc thì phía ông Điều B1 bà Thị B'R chỉ xác định diện tích đất tranh chấp là theo vị trí giấy CNQSD đất đã lồng ghép của đơn vị đo đạc trên cơ sở vị trí tiếp giáp hộ ông K bà X và xác định diện tích đất bị lấn chiếm là $4.722,9m^2$ (đính chính sơ đồ của đơn vị đo đạc lại là $4.579m^2$) có ranh giới phía Bắc giáp đất ông K bà X, phía Nam giáp đất ông K, phía Đông giáp đất ông H1, phía Tây giáp suối. Phần đất tranh chấp có 76 cây điều độ tuổi trên 20 năm có mật độ và thẳng hàng với các hàng cây điều ông K bà X quản lý sử dụng; không thẳng hàng lồi với cây điều trên đất ông B1 có độ tuổi trên 25 năm. Phần tiếp giáp ranh giới hiện nay với hộ ông B1 thể hiện rõ bằng hàng cây bụi kết hợp với cột gỗ trãi, từ hàng ranh này trở về phần đất các bên sử dụng thì các bên tự trồng cây điều cách hàng ranh một khoảng từ 1.5m đến 2m.

Tại Tòa án cấp phúc thẩm, sau khi tiến hành đo đạc xác định lại ranh giới

phần đất tranh chấp, xác định: Tổng phần diện tích đất tranh chấp giữa các bên là 5.083,0m², trong đó có 4.476,1m² thuộc một phần thửa đất số 37, tờ bản đồ số 5 cũ (thửa 121, tờ bản đồ số 33 mới) do ông K bà X trực tiếp quản lý sử dụng nhưng được cấp trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 47/QSDĐ, do UBND huyện B cấp ngày 09/5/2003 cho hộ ông Điều B1. Phần diện tích còn lại thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp cho hộ ông Đoàn Văn K.

Sau khi tiến hành xác minh, Tòa án cấp phúc thẩm xác định phần diện tích đất tranh chấp là có 4.476,1m² thuộc một phần thửa đất số 37, tờ bản đồ số 5 cũ (thửa 121, tờ bản đồ số 33 mới) theo mảnh trích đo địa chính số 02003-2024 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B đo đạc ngày 30/8/2024, được Sở Tài nguyên và Môi trường (Nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường) tỉnh Bình Phước ký phê duyệt ngày 18/12/2024.

[2.2] Về nguồn gốc đất được cấp giấy CNQSD đất:

Quá trình giải quyết phía ông B1 cho rằng thửa đất số 37 là do khai phá từ khoảng năm 1994 – 1995 không tranh chấp về ranh giới với các hộ dân khác. Trong đó có giáp ranh với đất ông H1 và em ruột Điều X là cố định. Tuy nhiên, tại phiên tòa sơ thẩm, ông B1 khẳng định kể từ khi khai phá cho đến khi đo đạc được cấp sổ thì đã trồng cây và quản lý đủ diện tích như trong giấy CNQSD đất được cấp, nhưng sau này ranh giới giáp em ruột có sự thay đổi do là người trong gia đình. Thời điểm đo đạc thì đất với em ruột không có mốc rõ ràng; ranh bên phía ông T bà N đã có hàng rào bằng trụ gỗ cố định đến vị trí đất được cấp sổ như hiện nay, nhưng sau này đã bị dịch chuyển; ranh với ông H1 cố định không thay đổi.

Ông B1 bà B'Rá khẳng định quản lý sử dụng đất liên tục từ khi khai phá đất đến hết năm 2003 khi đo đạc làm thủ tục cấp giấy CNQSD đất; số cây trên đất tranh chấp là do bị đơn trồng và quản lý. Lời khai này của bị đơn cũng là mâu thuẫn với lời khai tại biên bản xác minh của Ủy ban nhân dân xã Đ ngày 18/11/2022 (BL 12). Trường hợp đúng như bị đơn trình bày thì trên tổng diện tích đất theo giấy CNQSD đất được cấp thời điểm cấp sẽ có toàn bộ cây điều có độ tuổi từ 07 - 08 năm tuổi, mật độ trung bình và hàng lối tương đối thẳng hàng với nhau. Tuy nhiên, tại phiên tòa bị đơn không lý giải được cụ thể tất cả hàng cây điều trong phần đất tranh chấp không cùng độ tuổi, không thẳng hàng lối với các hàng cây điều bị đơn đang quản lý như lời khai đã trình bày; không lý giải được nếu cùng một người trồng thì vì sao bắt đầu từ hàng ranh thực tế hiện nay thì lại trồng cây chỉ cách nhau về hàng ranh từ 1.5 – 2m như ranh giới thực tế hiện nay giữa hai hộ, trong khi mật độ các hàng cây khác lại tương đối đồng đều khoảng 6m x 6m và không lý giải được vì sao hàng cây trong đất tranh chấp lại thẳng hàng lối, cùng độ tuổi với hàng cây phía ông K đang quản lý sử dụng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn ông B1, bà B'Rá cũng xác định mặc dù là người khai phá, nhưng khi trực tiếp canh tác, quản lý, sử dụng đất từ năm 2004 đến năm 2022, sau khi nghe thông tin có người canh tác trên đất thì ông B1 bà B'Rá mới biết là đất bị người khác sử dụng. Mặc dù bị đơn thừa nhận vẫn có nhà ở tại Thôn Đ, xã Đ, cách đất trên khoảng vài trăm mét, vẫn sinh sống tại nhà ở nêu trên, đã xây dựng nhà ở cố định. Ngoài thửa đất nêu trên thì còn có các thửa đất vườn khác tại địa phương. Bị đơn vẫn có hộ khẩu thường trú tại địa phương và hàng năm

bị đơn vẫn bán điều bông cho các hộ dân khác và thực hiện chỉ ranh giới khi bán điều bông. Mặt khác, căn cứ lời khai của các hộ giáp ranh giữa hai hộ là anh Điều X, ông Lê Đức H1 và ông Điều T1 đều khẳng định ranh giới từ khi khai phá (tức khoảng 1994 – 1995) cho đến nay đều cố định, không tranh chấp; hơn nữa diện tích tranh chấp hiện nay giữa hai bên là một diện tích lớn (tương đương gần 0.5ha) nhưng bị đơn cho rằng không phát hiện sự việc bị di chuyển cột mốc ranh giới và bị lấn chiếm là không có căn cứ.

Căn cứ Biên bản xác minh hiện trạng ngày 18/11/2022 của Ủy ban nhân dân xã Đ (BL12) cũng ghi nhận nội dung “*ranh giới giữa ông B1 và ông T được đóng bằng cọc gỗ + kẽm gai, đã bị tháo vài cọc, ranh giới rõ ràng, hàng ranh được làm từ khi ông T (là chủ sử dụng trước) đang sử dụng canh tác và ông T là người trồng điều trên mảnh đất trên*”. Ngoài ra, tại Biên bản hòa giải tranh chấp đất đai ngày 02/12/2022 tại Ủy ban nhân dân xã Đ (BL 13) ông Điều B1 cũng trình bày “*Đất gia đình tôi khai phá và được cấp Giấy CNQSD đất từ năm 2003, hàng rào kẽm gai giữa 2 bên là do tôi rào, canh tác ổn định từ đó cho đến nay*”. Mặt khác, các bên đương sự đều thừa nhận kể từ thời điểm vợ chồng ông T bà N quản lý, cũng như chuyển nhượng lại cho ông K bà X thì các bên đều chưa từng xảy ra tranh chấp. Trong thời gian sau khi được cấp giấy CNQSD đất phía bị đơn đã nhiều lần dùng giấy CNQSD đất để vay vốn Ngân hàng. Tuy nhiên, khi thẩm định không đo đạc xác định chính xác vị trí ranh giới như giấy CNQSD đất đã được cấp. Hiện nay các bên không lập hợp đồng thế chấp, không yêu cầu giải quyết liên quan đến phần đất tranh chấp nên không cần thiết phải hủy các giao dịch giữa hai bên. Nguyên nhân dẫn đến phát sinh tranh chấp do khi thực hiện việc cấp đổi giấy CNQSD đất thì bị đơn cho rằng đã bị lấn chiếm, không đủ diện tích như giấy chứng nhận đã được cấp.

Căn cứ nội dung Công văn số 1342/UBND –TD, ngày 21/7/2023 của UBND huyện B thể hiện thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được thực hiện bằng phương pháp toàn đạc, hệ tọa độ giả định. Các chỉ số sai cho phép thực hiện theo Quyết định số 720/1999/QĐ-ĐC ngày 30/12/1999 của Cục trưởng tổng cục địa chính.

Từ những tài liệu chứng cứ và phân tích nêu trên, có căn cứ xác định ranh giới đất giữa các hộ nêu trên đã ổn định từ trước khi kê khai đăng ký đo đạc làm thủ tục cấp giấy CNQSD đất cho đến thời điểm trước khi xảy ra tranh chấp. Các hộ đều đã được cấp giấy CNQSD đất theo quy định, hệ bản đồ cấp cho các bên cho phép chỉ số sai sót khi thành lập, nhưng bị đơn chỉ căn cứ vào vị trí lòng ghép trên bản đồ để khẳng định quyền sử dụng đất tranh chấp là của bị đơn mà không đưa ra được tài liệu, chứng cứ chứng minh nào khác về việc đã từng khai phá và canh tác quản lý sử dụng đất. Vì vậy, không có cơ sở chấp nhận yêu cầu của bị đơn về việc trả lại đất và hủy các giao dịch giữa ông K bà X với ông T bà N liên quan đến thửa đất trên. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm công nhận quyền sử dụng đất nêu trên là của ông K bà X để cấp đổi lại cho đúng với hiện trạng đang sử dụng, các bên có quyền, nghĩa vụ liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để được cấp lại sổ theo quy định tại Điều 95 luật đất đai là phù hợp nên được Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm chấp nhận đối với phần nội dung này.

Tuy nhiên, theo mảnh trích đo địa chính số 02003-2024 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B đo đạc ngày 30/8/2024, được Sở Tài nguyên và Môi trường (Nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường) tỉnh Bình Phước ký phê duyệt ngày 18/12/2024 phần diện tích đất tranh chấp nguyên đơn yêu cầu công nhận là 4.476,1m². Trong phần diện tích đất tranh chấp này, HĐXX nhận định không có diện tích đất nào nằm trong Giấy chứng nhận QSDĐ số BX 837927 số vào sổ cấp GCN CH01599 do UBND huyện B, tỉnh Bình Phước cấp cho hộ ông Lê Đức H1 bà Bùi Thị Xuân như Bản án sơ thẩm đã nhận định. Do đó, HĐXX cấp phúc thẩm xét thấy cần sửa Bản án sơ thẩm về nội dung này cho phù hợp.

[2.3] Xét yêu cầu tuyên hủy "Giấy bán đất" ngày 17/11/2022 (BL 75) giữa vợ chồng ông Điều B1 bà Thị B'R với vợ chồng ông Đoàn Văn K bà Nguyễn Thị X:

Ngày 17/11/2022 các bên lập giấy nêu trên có nội dung ông Điều B1 bà Thị B'R chuyển nhượng cho ông Đoàn Văn K bà Nguyễn Thị X diện tích đất khoảng 4.6 sào với giá 450.000.000đ; thỏa thuận thêm về nghĩa vụ chịu chi phí khi chuyển nhượng; giấy không được công chứng, chứng thực theo quy định. Quá trình giải quyết và tại phiên tòa các đương sự đều thống nhất yêu cầu hủy do các bên cũng chưa thực hiện việc đo đạc, bàn giao đất và giao tiền, không thỏa thuận được dẫn đến tranh chấp nêu trên. Tại phiên tòa nguyên đơn cho rằng thời điểm viết giấy lo sợ bên phía ông B1 có nhiều người, đưa ra nhiều thông tin không đúng để uy hiếp tinh thần nguyên đơn, do lo sợ phải bồi thường thiệt hại gấp đôi giá trị đất nên mới tạm viết giấy để đổi sổ. Hội đồng xét xử nhận thấy trước khi chưa xảy ra tranh chấp các bên thừa nhận không có việc thỏa thuận chuyển nhượng đất, mà chỉ khi ông B1 yêu cầu đo đạc lại thửa đất, khiếu nại đến cơ quan có thẩm quyền giải quyết và qua làm việc thì các bên mới lập hợp đồng nêu trên. Vì vậy, thực tế không có việc thỏa thuận chuyển nhượng, các bên cũng chưa bàn giao tiền hoặc giao đất. Thời điểm tranh chấp và lập hợp đồng thì giấy CNQSD đất của hộ ông Điều B1 đang thế chấp vay vốn Ngân hàng nếu giao dịch các bên nếu có cũng là vi phạm điều cấm, hiện nay các đương sự thống nhất yêu cầu hủy nên cần chấp nhận. Hiện nay ông B1 và bà B'Rá đã tất toán trả nợ cho Ngân hàng nên không xem xét giải quyết.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bản án sơ thẩm nhận định các đương sự xác định đất tranh chấp và các tài sản gắn liền trên đất trị giá 500.000.000đồng. Từ đó tuyên buộc bị đơn có nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với phần này là không phù hợp, không có căn cứ. Bởi lẽ: các đương sự không yêu cầu giải quyết đối với phần giá trị tài sản tranh chấp, mặt khác trong phần quyết định của Bản án không tuyên về giá trị tài sản tranh chấp. Như vậy, Hội đồng xét xử xét thấy cần sửa Bản án dân sự sơ thẩm đối với phần cho phù hợp.

Nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch theo quy định.

Từ nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xét thấy chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông Điều B1, bà Thị B'R, sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 91/2023/DS-ST ngày 30/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước.

[4] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát: Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát về việc giải quyết vụ án tại phiên tòa là phù hợp với quy định của pháp luật nên được HĐXX chấp nhận.

[5] Về chi phí tố tụng:

- Tại cấp sơ thẩm: Tổng chi phí sơ đồ đo vẽ, thẩm định vụ án là 21.500.000đ, trong đó phía bị đơn đã nộp trước 10.000.000đ; nguyên đơn nộp 11.500.000đ. Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn chịu chi phí tố tụng theo quy định tại Điều 157 Bộ luật tố tụng dân sự. Cần buộc bị đơn hoàn trả cho nguyên đơn chi phí tố tụng đã nộp tạm ứng trước. Tuy nhiên, tại phiên tòa nguyên đơn tự nguyện nộp một phần theo số tiền đã nộp tạm ứng trước và không yêu cầu bị đơn hoàn lại số tiền trên nên cần ghi nhận. Như vậy, ông B1 bà Thị B'R phải nộp 10.000.000đồng. Ông B1 bà Thị B'R đã nộp đủ.

- Tại cấp phúc thẩm: Nguyên đơn ông Đoàn Văn K, bà Nguyễn Thị X tự nguyện chịu nên không xem xét giải quyết.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của ông Điều B1, bà Thị B'R được chấp nhận một phần nên ông B1 bà B'Rá không phải chịu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các khoản 1, 2 Điều 308, 309 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông Điều B1, bà Thị B'R.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 91/2023/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước.

Căn cứ Điều 147, Điều 157, Điều 266, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng các Điều 95, Điều 202, Điều 203 Luật đất đai 2013;

Áp dụng các Điều 123, Điều 124 Bộ luật dân sự 2015; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đoàn Văn K bà Nguyễn Thị X, cụ thể.

Công nhận diện tích đất 4.476m² là một phần trong tổng diện tích đất 37.139m² thuộc thửa đất số 37, tờ bản đồ số 5 cũ (thửa 121, tờ bản đồ số 33 mới)

giấy CNQSD đất số X177586, vào sổ số 47/QSDĐ do UBND huyện B cấp ngày 09/5/2003 cho hộ ông Điều B1 thuộc quyền quản lý sử dụng của vợ chồng ông Đoàn Văn K bà Nguyễn Thị X.

(Kèm theo mảnh trích đo địa chính số 02003-2024 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B đo đạc ngày 30/8/2024, được Sở Tài nguyên và Môi trường (Nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường) tỉnh Bình Phước ký phê duyệt ngày 18/12/2024)

Các đương sự có quyền, nghĩa vụ liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để được cấp đổi lại giấy CNQSD đất theo quy định pháp luật. Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi lại các giấy CNQSD đất liên quan đến tranh chấp nêu trên để cấp đổi lại theo quyết định của Bản án của Tòa án.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Điều B1 bà Thị B'R về yêu cầu trả lại diện tích đất tranh chấp 4.476,1m² đã công nhận cho ông K bà X tại mục 1 nêu trên.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Điều B1 bà Thị B'R về việc yêu cầu Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất vườn điều ngày 13/6/2007 giữa vợ chồng ông Đoàn Văn K bà Nguyễn Thị X với ông Chu Đình T bà Lê Thị N vô hiệu một phần liên quan đến diện tích đất tranh chấp 4.722,9m² (đính chính kết quả đo vẽ lại là 4.476,1m²).

4. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Điều B1 bà Thị B'R về việc yêu cầu Tuyên hủy "Giấy bán đất" ngày 17/11/2022 giữa vợ chồng ông Điều B1 bà Thị B'R với vợ chồng ông Đoàn Văn K bà Nguyễn Thị X.

5. Về chi phí tố tụng: Buộc vợ chồng ông Điều B1 bà Thị B'R phải chịu 10.000.000đ (đã nộp xong).

6. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Đoàn Văn K bà X không phải chịu.

- Ông Điều B1 bà Thị B'R phải chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) nhưng được trừ vào số tiền 5.100.000đ (năm triệu một trăm nghìn đồng) tiền tạm án phí đã nộp tại biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001061 ngày 26/5/2023 của Chi Cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Bình Phước. Chi Cục Thi hành án dân sự huyện B hoàn trả lại cho ông Điều B1 bà Thị B'R số tiền 4.800.000đ (bốn triệu tám trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001061 ngày 26/5/2023 của Chi Cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Bình Phước.

7. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Điều B1, bà Thị B'R không phải chịu, hoàn trả cho ông B1 bà B'Rá 300.000đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu lệ phí, án phí Tòa án số 0001252 ngày 12/10/2023 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện B, 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 yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành

án theo quy định tại Điều 6, 7 và 9 của Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của 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 B;
- CCTHADS huyện B;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HS, TDS, HCTP.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**
(đã ký)

Nguyễn Văn Thư