

Bản án số: **95/2024/DS-PT**

Ngày 22-5-2024

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 Thanh Thảo

Các Thẩm phán: Ông Lê Quang Ninh

Ông Trần Văn Nhum

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Bảo Yên - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước.

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

Trong các ngày 17 và 22 tháng 5 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 166/2023/TLPT-DS ngày 13 tháng 10 năm 2023 về “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 51/2023/DS-ST ngày 23 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Bình Phước bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 183/2023/QĐXXPT-DS ngày 01 tháng 11 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông **Vũ Gia Q**, sinh năm 1978; (vắng mặt)

2. Bà **Nguyễn Thị T**, sinh năm 1980; (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Tổ 2, ấp Q, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước;

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn: Ông **Đông Quảng T1**, sinh năm 1963; Địa chỉ: Ấp c, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước. (có mặt)

- Bị đơn: Ông **Nguyễn Văn B**, sinh năm 1979; (vắng mặt)

Địa chỉ: Tổ 23, khu phố T, thị trấn T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước.

Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn: Ông **Tạ Duy V**, sinh năm 1985; Địa chỉ: Tổ 30, khu phố T, thị trấn T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước; (có mặt)

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà **Trần Thị T2**, sinh năm 1981; Địa chỉ: Tổ 23, khu phố T, thị trấn T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước. (vắng mặt)

Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn: Ông Tạ Duy V, sinh năm 1985; Địa chỉ: Tổ 30, kp T, thị trấn T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước; (có mặt)

2. Bà **Lê Thị N**, sinh năm 1982; Địa chỉ: Tổ 3, khu phố Tân Liên, thị trấn Tân Phú, huyện Đ, tỉnh Bình Phước. (có đơn xin xét xử vắng mặt)

- *Người kháng cáo: Bị đơn ông Nguyễn Văn B*, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị T2.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Vũ Gia Q người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn, ông Đồng Quảng T1 trình bày:

Gia đình ông Q, bà T có thửa đất số 82, tờ bản đồ số 47 với diện tích 303,5m² trong đó đất ở 100m², đất nông nghiệp 253,5m² theo Giấy chứng nhận QSDĐ số CG 355220, số vào sổ cấp GCN 04780 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 23/3/2017, đứng tên trên GCN là bà Nguyễn Thị Bích T3. Sau đó, bà Nguyễn Thị Bích T3 đã chuyển nhượng cho bà Lê Thị N ngày 29/3/2018. Đến ngày 25/2/2021 bà Lê Thị N chuyển nhượng cho vợ chồng ông Q, bà T và đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ (viết tắt là ĐKĐĐ) cập nhật trang IV cho ông Vũ Gia Q và bà Nguyễn Thị T ngày 25/02/2021.

Vợ chồng ông Q có ký kết hợp đồng đo đạc với Chi nhánh Văn phòng ĐKĐĐ huyện Đ thì được biết hiện nay gia đình ông Nguyễn Văn B đang sử dụng 12,6m² đất thuộc thửa đất số 82, tờ bản đồ số 47 của hộ ông Vũ Gia Q và bà Nguyễn Thị T. Do đó, ông Q và bà T yêu cầu gia đình ông B có trách nhiệm trả lại cho gia đình ông Q 12,6m² đất đã lấn chiếm, đất có tứ cận phía Bắc giáp đất của ông Q, ông B, phía Đông giáp đất của ông B, phía Tây giáp phần đất của ông Q và phía Nam giáp đường tổ.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn ông Nguyễn Văn B trình bày:

Gia đình ông B có thửa đất số 21, tờ bản đồ số 47, diện tích 496,8m², đất tọa lạc tại khu phố T, thị trấn T, huyện Đ, Bình Phước do UBND huyện Đ cấp cho hộ ông Nguyễn Văn B, bà Trần Thị T2. Nguồn gốc đất là do nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn L với giá 1.200.000.000đ (Một tỷ hai trăm triệu đồng), khi nhận chuyển

nhượng thì hai bên có đo lại diện tích đất bằng thước dây, ông L có trực tiếp chỉ ranh giới giáp ranh đối với các thửa đất liền kề.

Sau khi nhận chuyển nhượng đất thì gia đình ông B xây dựng nhà và hàng rào kiên cố, việc xây dựng có xin cấp giấy phép theo đúng quy định của pháp luật. Từ thời điểm đó cho đến nay thì gia đình ông B sử dụng ổn định phần đất nhận chuyển nhượng và không có tranh chấp với ai.

Nay gia đình ông Q và bà T khởi kiện buộc gia đình ông B có trách nhiệm trả cho gia đình ông Q phần diện tích đất đã lấn chiếm khoảng 12,6m², đất tứ cận phía Bắc giáp đất của ông Q và đất ông B, phía Đông giáp đất của ông B, phía Tây là phần đất của ông Q, phía Nam giáp đường tổ 23 thì ông B không đồng ý, lý do là hiện nay gia đình ông B đang sử dụng đúng phần diện tích đất được cấp theo giấy chứng nhận, không lấn chiếm của ai. Đồng thời, ông B không đồng ý đối với kết quả đo đạc của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ theo trích đo ngày 15/11/2022, ông B sẽ tự liên hệ Cơ quan đo đạc để tiến hành đo đạc lại và cung cấp sơ đồ đo đạc cho Tòa án.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị T2 trình bày:

Bà T2 thống nhất với toàn bộ lời trình bày của ông B và không bổ sung gì thêm. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Q, bà T thì bà T2 không đồng ý.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 51/2023/DS-ST ngày 23 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Bình Phước đã quyết định:

“Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Vũ Gia Q, bà Nguyễn Thị T về việc Tranh chấp quyền sử dụng đất.

1. Buộc ông Nguyễn Văn B, bà Trần Thị T2 có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Vũ Gia Q, bà Nguyễn Thị T 12,6m² thuộc thửa đất số 82, tờ bản đồ số 47, diện tích 303,5m² được cấp tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG 355220, số vào sổ cấp GCN: 4780/Tân Phú do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Phước cấp cho bà Nguyễn Thị Bích T3 ngày 23/3/2017, đã được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ điều chỉnh trang 4 sang tên ông Vũ Gia Q và bà Nguyễn Thị T ngày 25/02/2021 đất toạ lạc tại khu phố T, thị trấn T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước.

(Vị trí, tứ cận phần diện tích đất được thể hiện cụ thể tại đo đạc chỉnh lý thửa đất bản đồ địa chính số 05 ngày 15/11/2022 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ).

2. Buộc ông Nguyễn Văn B, bà Trần Thị T2 có nghĩa vụ tháo dỡ 01 hàng rào khung sắt có diện tích 13,44m², 01 hàng rào bê tông có diện tích 38,4m², 02 trụ sắt tròn gắn với hàng rào và 02 vỉ kè sắt...;

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 04/9/2023, ông Nguyễn Văn B và bà Trần Thị T2 kháng cáo bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Đ đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xem xét sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người đại diện theo ủy quyền cho bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Tạ Duy V: Giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Người đại diện theo ủy quyền cho nguyên đơn là ông Đồng Quang T1: Giữ nguyên yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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 2 Điều 308, 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn B và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị T2, sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

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 Nguyễn Văn B và bà Trần Thị T2 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 Nguyễn Văn B và bà Trần Thị T2 thấy rằng:

Đối với diện tích đất mà gia đình ông B, bà T2 đang sử dụng có nguồn gốc là của bà Trần Thị H, năm 2017 bà H chuyển nhượng cho bà Hồ Thị Ngọc T4; năm 2018 bà T4 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn L; đến năm 2019 ông L làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho hộ ông B, bà T2. Thửa đất số 21, tờ bản đồ số 47, diện tích 496,8m² được cấp tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG 95403, số vào

sổ cấp GCN: 03947/Thị trấn Tân Phú do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp cho bà Trần Thị H ngày 07/7/2016, đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ điều chỉnh trang IV sang tên ông Nguyễn Văn B và bà Trần Thị T2 ngày 10/7/2019.

Đối với diện tích đất mà gia đình ông Q, bà T đang sử dụng có nguồn gốc là của bà Nguyễn Thị Bích T3, năm 2018 bà T3 chuyển nhượng cho bà Lê Thị N; đến năm 2021 bà N làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho hộ ông Q, bà T. Thừa đất số 82, tờ bản đồ số 47, diện tích 303,5m² được cấp tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG 355220, số vào sổ cấp GCN 4780/Tân Phú do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp cho bà Nguyễn Thị Bích T3 ngày 23/3/2017, đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ điều chỉnh trang IV sang tên ông Vũ Gia Q và bà Nguyễn Thị T ngày 25/02/2021.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền cho ông Q, bà T thừa nhận khi chuyển nhượng các bên có tiến hành bàn giao ranh giới trên thực địa. Cụ thể phần ranh giới đất giáp đất của ông B, bà T2 là tường rào cột bê tông xây gạch, phần ranh còn lại hai cột mốc là trụ bê tông. Như vậy ranh giới sử dụng đất của hộ gia đình ông B, bà T2 là ổn định, những hộ sử dụng đất giáp ranh không ai tranh chấp.

Tại Công văn số 1407/STNMT-VPĐKĐĐ ngày 13/6/2023 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước xác định: Trình tự, thẩm quyền và thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 82 và thửa đất số 21, tờ bản đồ số 47 là đúng quy định của pháp luật. Những lần các bên sang nhượng đất đều làm thủ tục sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Về trình tự, thủ tục chuyển nhượng QSD đất và cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không ai có ý kiến, yêu cầu gì nên các trình tự, thủ tục này là hợp pháp.

Theo đo đạc chính lý thửa đất số 05 ngày 15/11/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ thể hiện hiện nay ông B, bà T2 đang sử dụng phần diện tích đất 12,6m² thuộc thửa đất số 82, tờ bản đồ số 47 của ông Q, bà T. Tuy nhiên, xét nguyên nhân lỗi dẫn đến việc hộ ông B bà T2 xây nhà và công trình bị chồng lấn sang thửa đất số 82, tờ bản đồ số 47 của ông Q, bà T là do khi thực hiện thủ tục chuyển nhượng đất chủ sử dụng đất (bà N) và người nhận chuyển nhượng (ông Q) không yêu cầu cơ quan địa chính đo đạc lại thực tế phần diện tích đất đang sử dụng để điều chỉnh biên động mà chỉ thực hiện trên hồ sơ (điều chỉnh trang IV) nên lỗi ở bà N và ông Q. Hơn nữa, tại thời điểm hộ ông B bà T2 xây dựng nhà ở và công trình hàng rào làm ranh giới và trong suốt quá trình sử dụng đất thì bà N biết rõ nhưng không có ý kiến gì.

[3] Từ nhận định trên thấy rằng, trước đây khi các bên nhận chuyển nhượng đất đều không liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền tiến hành đo đạc diện tích đất trên thực tế để cắm mốc ranh cụ thể rõ ràng, đây là nguyên nhân dẫn đến có sự chênh lệch về vị trí tọa độ góc ranh của các thửa đất giữa Giấy chứng nhận QSDĐ và thực tế sử dụng. Mặc dù có sự dịch chuyển vị trí tọa độ thửa đất, nhưng diện tích đất của các hộ đang quản lý, sử dụng đều đảm bảo đúng thực tế, những hộ sử dụng đất trước khi chuyển nhượng cho ông Q không có tranh chấp. Vì vậy, để đảm bảo sự ổn định trong quá trình sử dụng đất nhằm phù hợp với đo đạc chính lý thửa đất số 05 ngày 15/11/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ, cần công nhận QSDĐ của các bên sử dụng theo hiện trạng sử dụng đất.

Do đó, cần chấp nhận kháng cáo của ông B bà T2, sửa Bản án dân sự sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phá dỡ công trình xây dựng trả lại diện tích đất theo Giấy chứng nhận QSDĐ; Đồng thời công nhận QSDĐ của các bên theo hiện trạng SĐĐ.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng:

Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên ông Q, bà T phải chịu 300.000đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch.

Trong quá trình giải quyết vụ án, ông Q, bà T đã nộp tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 4.000.000đồng. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu chi phí tố tụng trên nhưng được khấu trừ do ông Q, bà T đã nộp đủ.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn B, bà Trần Thị T2 được chấp nhận nên ông B, bà T2 không phải chịu.

[6] 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.

[7] Các phần khác của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo kháng nghị có hiệu lực pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn B.

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị T2.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 51/2023/DS-ST ngày 23 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Bình Phước.

- Áp dụng 147 và 148 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Áp dụng các Điều 158, 161, 163, 166, 175 và 176 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Áp dụng các Điều 98, 100, 101, 106, 166, 170 và 203 của Luật Đất đai năm 2013;

- Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Vũ Gia Q, bà Nguyễn Thị T về việc yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn ông Nguyễn Văn B, bà Trần Thị T2 trả cho ông Vũ Gia Q, bà Nguyễn Thị T phần diện tích đất 12,6m² thuộc thửa đất số 82, tờ bản đồ số 47, diện tích 303,5m² được cấp tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG 355220, số vào sổ cấp GCN: 4780/Tân Phú do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp cho bà Nguyễn Thị Bích T3 ngày 23/3/2017, đã được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ điều chỉnh trang IV sang tên ông Vũ Gia Q và bà Nguyễn Thị T ngày 25/02/2021, đất tọa lạc tại khu phố T, thị trấn T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước.

2. Công nhận quyền sử dụng đất của các bên theo hiện trạng sử dụng đất theo vị trí, tứ cận phần diện tích đất được thể hiện cụ thể tại đo đạc chỉnh lý thửa đất bản đồ địa chính số 05 ngày 15/11/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ.

Các bên đương sự có quyền, nghĩa vụ liên hệ với cơ quan, tổ chức có thẩm quyền để giao nộp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; kê khai, đăng ký biến động đất đai, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đối với hiện trạng sử dụng đất. Trường hợp các bên không tự nguyện thi hành, thì kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các bên để điều chỉnh biến động đất đai theo quy định của pháp luật

3. Về chi phí tố tụng: Ông Vũ Gia Q và bà Nguyễn Thị T phải chịu 4.000.000đồng (Bốn triệu đồng) chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Ông Vũ Gia Q và bà Nguyễn Thị T đã nộp đủ.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Vũ Gia Q và bà Nguyễn Thị T phải chịu 300.000đồng (ba trăm nghìn đồng) nhưng được khấu trừ vào số tiền 300.000đồng (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí

đã nộp theo biên lai thu số 001149 ngày 11/01/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Bình Phước. Ông Q bà T đã nộp đủ.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Nguyễn Văn B và bà Trần Thị T2 không phải chịu, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ hoàn trả lại cho ông B bà T2 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 0019581 ngày 05/9/2023 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Đ, tỉnh Bình Phước.

6. Các phần khác của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo kháng nghị có hiệu lực pháp luật.

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 Đ;
- CCTHADS huyện Đ;
- 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)**

Bùi Thanh Thảo