

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH PHƯỚC**

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

Bản án số: **65/2022/DS-PT**

Ngày: 28/7/2022

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 Lê Quang Ninh

Các Thẩm phán:

Bà Đinh Thị Quý Chi

Ông Bùi Thanh Thảo

Thư ký phiên tòa: Ông Lê Thế Huy - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước

Đại diện VKSND tỉnh Bình Phước tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Nga – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 21 và 28 tháng 7 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm công Khai vụ án dân sự thụ lý số: 08/2022/TLPT - DS ngày 09/02/2022 về “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 52/2022/QĐXXPT- DS ngày 28/3/2022, giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:** Bà Trần Thị O, sinh năm 1963 – *Có mặt*

Địa chỉ: Ấp T, thị trấn T, huyện B, tỉnh Bình Phước.

*** Bị đơn:** Ông Đỗ Quốc T, sinh năm 1970 – *Có mặt*

Địa chỉ: Khu phố T, thị trấn T, huyện B, tỉnh Bình Phước

Đại diện theo ủy quyền của ông T: Bà Nguyễn Thị R, sinh năm 1964 vắng mặt

Địa chỉ: khu phố T, thị trấn T, huyện B, tỉnh Bình Phước

*** Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

+ Ông Trần Văn T1, sinh năm 1963 – *Vắng mặt*

+ Ông Trần Văn T2, sinh năm 1993 – *có mặt*

+ Bà Trần Thị L, sinh năm 1989 – *Vắng mặt*

Đại diện theo ủy quyền của ông T1, ông T2, bà L: Bà Trần Thị O, sinh năm 1963 – *Có mặt*

Cùng địa chỉ: Ấp T, thị trấn T, huyện B, tỉnh Bình Phước.

+ Bà Nguyễn Thị Ngọc T3, sinh năm 1981 – *Vắng mặt*

+ Bà Đỗ Thị Phương T4, sinh năm 1997 – *Vắng mặt*

+ Ông Đỗ Quốc M, sinh năm 1999 – *Vắng mặt*

Đại diện theo ủy quyền của bà T3, ông M, bà T4: Bà Nguyễn Thị R, sinh năm 1964 – *vắng mặt*

Địa chỉ: Khu phố T, thị trấn T, huyện B, tỉnh Bình Phước

+ Bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1949 – *Vắng mặt*

Địa chỉ: Ấp 6, xã T, huyện B, tỉnh Bình Phước

+ Ông Trần Xuân Đ1, sinh năm 1952 – *Vắng mặt*

Địa chỉ: Ấp T, thị trấn T, huyện B, tỉnh Bình Phước

+ Bà Dương Thị N, sinh năm 1952 – *Vắng mặt*

Địa chỉ: Ấp T, thị trấn T, huyện B, tỉnh Bình Phước

+ Ông Nguyễn Hữu D, sinh năm 1967 – *Vắng mặt*

Địa chỉ: Ấp 1, xã T, huyện B, tỉnh Bình Phước

+ Ông Vũ Văn T5, sinh năm 1988 – *Có mặt khi xét xử, vắng mặt khi tuyên án*
và bà Trần Thị Thanh H, sinh năm 1993 – *Vắng mặt*

Cùng địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Bình Phước

*** Những người làm chứng:**

1. Ông Nguyễn Ngọc Q, sinh năm 1980 – *Vắng mặt*

2. Ông Nguyễn Công T6, sinh năm 1957 – *Vắng mặt*

3. Ông Hồ Tuấn Y, sinh năm 1954 – *Vắng mặt*

4. Ông Hồ Văn K, sinh năm 1964 – *vắng mặt*

5. Ông Lê Đình C, sinh năm 1951 – *vắng mặt*

6. Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1959 – *Vắng mặt*

7. Bà Trần Thị D1, sinh năm 1963 – *Vắng mặt*

8. Bà Trần Thị T7, sinh năm 1974 – *Vắng mặt*

9. Ông Dương Văn N1, sinh năm 1953 – *vắng mặt*

10. Ông Đinh Xuân H1, sinh năm 1964 – *Vắng mặt*

Cùng địa chỉ: Ấp T, thị trấn T, huyện B, tỉnh Bình Phước

11. Bà Trần Thị X, sinh năm 1950 – *Vắng mặt*

12. Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1967 – *Vắng mặt*

13. Ông Nguyễn Văn T8, sinh năm 1965 – *Vắng mặt*

Cùng địa chỉ: Ấp T, thị trấn T, huyện B, tỉnh Bình Phước.

14. Ông Nguyễn Văn D2, sinh năm 1961 – *Vắng mặt*

15. Ông Nguyễn Văn T9, sinh năm 1968 – *Vắng mặt*

Cùng địa chỉ: Ấp 6, xã T, huyện B, tỉnh Bình Phước

16. Ông Phạm Xuân Q1, sinh năm 1989 – *Vắng mặt*

Địa chỉ: Ấp T, thị trấn T, huyện B, tỉnh Bình Phước

17. Ông Điền Đức T10, sinh năm 1954 – *Vắng mặt*

Địa chỉ: Khu phố T, thị trấn T, huyện B, tỉnh Bình Phước

Người kháng cáo bị đơn ông Đỗ Quốc T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ghi ngày 19/4/2018 cùng các bản khai và tại phiên tòa, nguyên đơn bà Trần Thị O trình bày:

Năm 1996, vợ chồng bà nhận chuyển nhượng từ ông Trần Xuân Đ1 thửa đất trồng lúa tọa lạc tại ấp T, TT T có chiều ngang giáp đường ĐT759B khoảng 12m (chỉ ước chừng vì thời điểm này chưa đo đạc chính xác), bà đã sử dụng ổn định từ đó đến nay, không tranh chấp với ai. Năm 2018, bà tiến hành đổ đất lên phần đất này (do là đất ruộng trũng) và cũng không ai có ý kiến gì. Sau đó bà làm thủ tục cấp Giấy CNQSDĐ thì ông Đỗ Quốc T cho rằng phần đất này của ông T nên cản trở. Tuy nhiên thực tế thì phần đất của ông T không giáp ranh bà mà bị ngăn cách bởi cống ông Bảy T11. Cống này đã có từ những năm 1975 và hiện nay vẫn còn, phần đất bà nhận chuyển nhượng từ ông Đ1 với phần đất của ông T nằm tách biệt nhau, bị ngăn cách bởi cống này. Năm 2009, khi Nhà nước tiến hành đo chính quy, bà vẫn đang sử dụng toàn bộ diện tích đất này nhưng chỉ yêu cầu đơn vị đo đạc đo 6m vì nghĩ nếu đo hết thì không có tiền làm thủ tục cấp Giấy CNQSDĐ, 6m đã đo hiện nay bà chưa nhận Giấy CNQSDĐ còn 6m còn lại bà không biết có đo cho ai không.

Nay bà O khởi kiện yêu cầu ông T trả lại phần đất đã lấn chiếm khoảng 506m². Ngoài ra không có yêu cầu gì khác.

Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, bà O trình bày không yêu cầu khởi kiện ông T nữa, đất của bà thì bà tiếp tục sử dụng, ông T cho rằng là đất của ông T thì đi kiện, nhưng bà cũng không đồng ý rút đơn khởi kiện và yêu cầu xử lý sổ đỏ của ông T để cho bà được cấp sổ phần đất này.

Trong các lời khai cùng các tài liệu khác có trong hồ sơ vụ án, bị đơn ông Đỗ Quốc T trình bày:

Ông T nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông Mười H2 (Nguyễn Văn H2) thửa đất chiều ngang khoảng 31m, chiều dài khoảng 70m tại khu vực cống ông Bảy T11 (ấp T, TT T) vào năm 1995, thửa đất bị chia đôi bởi cống ông Bảy T11, phần bên kia cống giáp ông Đ1 có diện tích nhỏ hơn và ngăn cách với đất ông Đ1 bằng

một bờ đất. Đến năm 2001, gia đình ông được cấp Giấy CNQSDĐ với phần đất có diện tích 1932m². Từ thời điểm đó đến nay, trong những năm đầu ông cho thuê đất trồng lúa, sau đó không sử dụng, canh tác cho đến nay. Đến năm 2017 ông T đổ đất lên phần đất của mình ở bên này cống còn bên kia (phần giáp ông Đ1 trước đây, sau này là bà O) do chưa có nhu cầu nên chưa đổ. Năm 2018 bà O đổ đất lên phần đất bên kia cống của ông, làm mất bờ đất là ranh giới chung nên ông ngăn cản và có nói với bà O “*Đây là đất của tôi đã có quyền sử dụng đất, đừng đổ đất sang mà mất tiền*”, lúc đó bà O đã đổ đất tràn sang phần đất của ông 2-3m, sau đó làm nhà tạm chông lán sang đất của ông nên xảy ra tranh chấp. Ông T không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà O.

Ngày 01/12/2020, ông T có đơn phản tố, yêu cầu bà O trả lại phần đất đang lấn chiếm sử dụng là 506m². Sau khi Tòa án xem xét, thẩm định tại chỗ và có kết quả đo đạc phần đất bà O thực tế đang sử dụng, đại diện theo ủy quyền của ông T là bà Nguyễn Thị R có ý kiến thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện tại phiên hòa giải: yêu cầu bà O trả lại phần đất lấn chiếm là 667,3m² như đã đo đạc. Ngoài ra ông T không có yêu cầu gì khác.

Trong các lời khai cùng các tài liệu khác có trong hồ sơ vụ án, đại diện theo ủy quyền của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Ngọc T3, anh Đỗ Quốc M, chị Đỗ Thị Phương T4 trình bày:

Bà T3, chị T4, anh M thống nhất với yêu cầu phản tố của ông T, không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà O.

Trong các lời khai cùng các tài liệu khác có trong hồ sơ vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn T1, anh Trần Văn T2, chị Trần Thị L trình bày:

Ông T1, anh Thắng, chị L thống nhất với ý kiến của bà O, không đồng ý với yêu cầu phản tố của ông T.

Anh Trần Văn T2 trình bày:

Khoảng 03 năm trước, khi gia đình anh chuẩn bị đổ đất nền, anh và mẹ là bà Trần Thị O có đi tìm ông T để liên hệ ra xem xét giáp ranh để đổ đất. Khi hỏi được nhà ông T thì ông T không có nhà nên ông có tìm qua hàng xóm nhà ông T để xin số điện thoại và gọi cho ông T. Sau đó bà O là người trực tiếp nói chuyện điện thoại với ông T, nội dung là gì ông không rõ nhưng sau đó khi gia đình ông đổ đất trong vòng 3-4 ngày thì không ai ngăn cản hay phản đối.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Vũ Văn T5 trình bày:

Ông T2 và bà Hường là người thuê đất của bà O và ông T1. Khi thuê đất thì bà O và ông T1 đã đổ đất, còn khoảng mấy mét giáp cống chưa đổ và ông có yêu cầu đổ tiếp cho bằng đất thì ông T ngăn cản và xảy ra tranh chấp. Toàn bộ công

trình trên đất hiện nay là do vợ chồng ông đầu tư xây dựng sau khi thuê đất, ông bà không có ý kiến hay yêu cầu gì trong vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Dương Thị N trình bày:

Chồng bà là ông Nguyễn Văn T2 (còn gọi là ông Ba T2) đã chết năm 2005. Trước đây vợ chồng bà có khai phá đất ở khu vực cống ông Bảy T11. Khi đó đã có cống rồi nhưng kích thước nhỏ. Khi vợ chồng bà vào khai phá là đã có đất của ông Tư N2, đất của ông Tư N2 nằm 02 bên mép cống, cống nước nằm trong đất ông Tư N2. Từ mép cống phía Đông trở đi khoảng 10m rồi mới đến đất của bà, đất bà không giáp cống, đất ông Tư N2 (sau này là ông Mười H2) mới giáp cống. Khi ông bà sử dụng đất là giáp đất ông Tư N2, sau này là giáp ông Mười H2. Phần đất này sau khi bà chuyển vào nhà đang ở hiện nay vào năm 1996 thì khoảng 2-3 năm sau bán cho ông H1 thợ mộc với giá 02 chỉ vàng, không nhớ kích thước bao nhiêu nhưng không tới 10m. Khi bà bán đất cho ông H1, phía bên kia vẫn là của ông Mười H2, nay đã bán cho ai bà không rõ. Bà N không có yêu cầu gì trong vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Đ trình bày:

Bà và chồng là ông Nguyễn Văn H2 (đã mất, còn gọi là ông Mười H2) được anh trai là ông Tư N2 cho một phần đất tại khu vực cống ông Bảy T11 vào năm 1990, nguồn gốc đất do ông Tư N2 khai phá, ôm từ phía bên này sang bên kia cống, cống nước là của Nhà nước, bà trồng lúa khoảng 10 năm thì bán lại cho ông T. Việc bà O khởi kiện ông T cho rằng ông T lấn chiếm đất là không đúng vì từ khi anh bà cho đất đến khi bán cho ông T là khoảng 10 năm, trong thời gian đó không ai tranh chấp hay có ý kiến gì. Sau đó bà bán hết phần đất này cho ông T. Phần đất này bị chia đôi bởi cống ông Bảy T11, lúc này chỉ là đường dẫn nước nhỏ trong ruộng lúa. Sau đó vợ chồng ông chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất này (khoảng 2 sào) cho ông Đỗ Quốc T. Các bên có viết giấy mua bán và giấy này do ông T giữ để làm sổ đỏ. Đối với tranh chấp này, bà không có ý kiến hay yêu cầu gì cần giải quyết.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Xuân Đ1 trình bày:

Năm 1996, ông có chuyển nhượng cho ông Trần Văn T1 một phần đất, hai bên có viết giấy tay ghi nội dung “*một miếng đất cạnh đường chiều dài 50 mét. Phía Đông giáp ông H1, phía Bắc giáp ruộng, phía Tây giáp cống, phía Nam giáp đường với số tiền 2 chỉ*”. Nguồn gốc đất là ông mua của ông Ba T2, mua bán mãi nên không biết kích thước chính xác là bao nhiêu, chỉ ước chừng dưới 20m. Ông sử dụng 3-4 năm thì bán lại toàn bộ diện tích đất này cho ông H1 và ông T1 bà O. Cống ông Bảy T11 phần trong ruộng lúc đó chỉ là một đường nước nhỏ, đất ông thì mép cống trở về, không có đất ai xen vào giữa, bên kia cống là đất ai ông không rõ. Khi bán cho ông H1 và bà O, ông không nhớ rõ là bán bao nhiêu, chỉ nhớ bán cho

bà O nhiều hơn ông H1 vì trên phần đất này có hồ nước to. Từ giáp ranh ông Ba T2 trở đi về phía cống là bán cho ông H1 trước, phần còn lại đến mép cống bán cho bà O. Khi bán cho bà O các bên có lập giấy mua bán với nhau nhưng giấy này sau đó bị thất lạc, ông và bà O lục lại đều không có. Cách đây mấy năm ông T1 và bà O đề nghị ông viết lại giấy mua bán khác để đi làm sổ đỏ nên ông đồng ý, nội dung trong giấy mới viết giống như giấy cũ đã viết năm 1996.

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà O và yêu cầu phản tố của ông T, ông có ý kiến như sau: Đất ông mua từ ông Ba T2 là đến sát mép cống, không có ai chen vào, trong suốt mấy năm ông sử dụng đất cũng không có ai tranh chấp. Ông mua đất khoảng vài tháng sau thì mức hồ lấy nước chống hạn. Nếu lúc đó là đất của bà Đ hay ông T thì tại sao lại để cho ông mức hồ và sử dụng đất mà không có ý kiến gì. Ngoài ra, lúc ông bán đất cho vợ chồng ông T1 bà O ông cũng dặn sau này làm sổ đỏ thì chừa ra từ mép cống 1m vì theo ông biết đất gần cống thì phải chừa lại theo quy định.

Bà N vợ ông Ba T2 khai là đất họ không giáp cống, đất giáp cống là của ông Tư N2 là không đúng. Nếu ông Ba T2 không có đất giáp cống thì ông mua đất của ai để giáp cống trong khi ông chỉ mua đất từ ông Ba T2. Đồng thời nếu không phải của vợ chồng ông Ba T2 bán cho ông thì khi ông mức hồ tại sao lại không có chủ đất nào ngăn cản. Trước kia khi hòa giải ở ấp, bà Ba T2 nói “*Ông Đ1 không có đất ở cống*”, ông trả lời nếu ông không có đất sao ông dám mức hồ nước, việc thỏa thuận mua bán là khi các ông đi lĩnh tiền thương binh ở xã, ông Ba T2 nói “*Anh Đ1 có mua đất của tôi không*”, ông hỏi đất ở đâu thì ông Ba T2 nói “*Đất ở mép cống*” nên ông trả lời vậy để ông mua để mức cái hồ, lúc đó có bà Ba T2 chứng kiến. Còn lúc ông trả vàng mua đất thì ông Ba T2 đến nhà ông lấy. Ông Đ1 không có yêu cầu gì trong vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hữu D trình bày:

Khoảng năm 2000-2001, ông giữ chức vụ cán bộ địa chính xã T (cũ) có làm hồ sơ cấp GCNQSDĐ cho ông Đỗ Quốc T. Thời điểm đó ông không nhớ đất ông T giáp những ai nhưng đã đo đạc chi tiết mới có kết quả số đo của từng cạnh rồi mô tả trên bản đồ địa chính. Sau khi lập hồ sơ địa chính xong, ông giao hồ sơ lại cho chủ đất là ông Đỗ Quốc T đi ký giáp ranh với các hộ liền kề. Sau đó ông T mang hồ sơ đã ký giáp ranh này về lại cho ông làm thủ tục cấp Giấy CNQSDĐ. Ông là cán bộ địa chính nên không trực tiếp mang hồ sơ đi cho các chủ đất giáp ranh ký mà thông thường tự chủ đất mang hồ sơ đi. Khi ký xong chủ đất mang về cho ông, thấy hồ sơ hợp lệ, không ai tranh chấp gì nên chuyển cho cơ quan cấp sổ xem xét giải quyết. Khi đo đạc để có số liệu thì không có các chủ đất liền kề chứng kiến nhưng sau đó có lập biên bản mô tả thửa đất cho chủ đất là ông T trực tiếp mang đi

ký giáp ranh. Ranh giới thời điểm đó có thể nhìn thấy bằng mắt thường là các bờ đất trong ruộng lúa. Cống nước ở đường đã có sẵn, còn trong ruộng chỉ là đường dẫn nước canh tác lúa chứ không phải cống kè to như hiện nay nên ông không vẽ vào sơ đồ thửa đất.

Người làm chứng ông Nguyễn Công T6 trình bày:

Năm 1995, ông biết có người có nhu cầu bán đất nên chỉ cho ông Đỗ Quốc T đến mua, sau này ông có nghe ông T nói mua đất ruộng của bà Đ và có giấy viết tay với nhau. Ông không rõ hiện trạng đất như thế nào vì không có mặt trực tiếp. Thời điểm đó người dân mua bán bằng giấy viết tay với nhau rồi làm ruộng nên không rõ chủ sử dụng đất vì không ai có nhà trên đất. Thời điểm đó đã có cống nước dẫn nước cho bà con làm ruộng (từ trước năm 1975). Cống này là của Nhà nước và có quy định khi người dân canh tác phải cách xa cống một khoảng nhất định để không ngăn dòng chảy.

Người làm chứng ông Điền Đức T10 trình bày:

Năm 2000 ông có mua 02 thửa đất tại khu vực cống ông Bảy T11, 01 thửa hiện giáp ông T, 01 thửa giáp ông K1 hiện nay (chủ cũ là ông H1). Thời điểm đó đã có cống thoát nước nhưng kích thước nhỏ, không to như cống hiện nay. Ông chỉ biết đất phía bên kia cống là của ông Ba T2 (từ sát mép cống trở đi), còn lại bên này cống của ai thì ông không biết, sau này mới biết của ông T.

Ông chưa từng ký giáp ranh cho ông T và cũng không biết ông T làm sổ đỏ năm nào. Chữ ký mà Tòa án cho ông xem ghi chữ “Thiện” không phải là chữ ký của ông, ai ký thì ông không biết, từ năm 2001 ông đã có đất giáp ông T rồi.

Người làm chứng ông Đinh Xuân H1 trình bày:

Khoảng năm 1995-1996, ông có mua đất của ông Trần Xuân Đ1 tại khu vực cống ông Bảy T11, khi đó ông T1 cũng mua đất của ông Đ1 nên ông và ông T1 có đất giáp nhau, thứ tự như sau: từ Đông sang Tây là đất của ông trước rồi tới đất của ông T1 rồi đến cống ông Bảy T11. Ông mua của ông Đ1 là 6m chiều ngang, còn ông T1 mua của ông Đ1 bao nhiêu ông không biết, chỉ biết đất của ông T1 nằm giữa đất ông và cống, còn ai nữa không thì ông không biết. Sau khi mua đất ông cấy lúa và cấy tràn sang mọi nhà 02 bên (cả phần ông T1 không sử dụng cấy) đến mép cống phía Đông thì ông không cấy nữa, phần đất trũng là của ai ông không biết.

Người làm chứng ông Phạm Xuân Q1 trình bày:

Năm 2017, ông giữ chức vụ Kỹ thuật tại công ty TNHH T, được Công ty cử đi giám sát việc đổ đất nền tại khu vực cống ông Bảy T11. Nhiệm vụ của ông là chỉ đạo các xe chở đất đổ đất giao khoán đã cấm cọc sẵn. Khi tới đến đó đã thấy các chủ giao khoán là ông T2 (con bà O), ông H3, ông T10...đều đã cấm cọc sẵn để đổ đất. Đối với phần đất của ông T2 (hiện nay là vựa ve chai) ông chỉ nhớ là đổ

khoảng 12m ngang từ sát cánh gà cổng trở ra, đổ đồng thời cho nhiều hộ nên quá trình này diễn ra trong khoảng 20 ngày, gồm cả việc san phẳng mặt đất nền. Trong suốt quá trình thi công đổ đất, giữa các hộ giáp ranh không ai xảy ra tranh chấp và cũng không thấy có ai đến ngăn cản hoặc cho rằng đây là đất của họ. Có một lần ông T có đi đâu ngang ghé vào nhưng chỉ đứng trên cổng nhìn chứ không nói gì, sau đó lại đi. Khi đổ đất bên này cổng cho ông T2 thì phía bên kia cổng là đất của ai không rõ cũng đã được đổ đất khoảng 6m ngang.

Người làm chứng ông Hồ Văn K trình bày:

Ông sống tại địa phương từ năm 1974 đến nay, khi đó đã có cổng ông Bảy T11. Phía Tây của cổng là đất do ông Tư N2 khai phá rồi cho ông Mười H2. Phía Đông của cổng là do gia đình ông Khai phá rồi cho ông Ba T2. Cổng nước tại đây chia đất các ông ra làm 02 phần tách bạch nhau, không ai ảnh hưởng đến ai.

Người làm chứng ông Lê Đình C trình bày:

Cổng ông Bảy T11 đã có trước khi ông đi bộ đội ra quân vào năm 1978. Theo ông được biết thì một bên cổng là của ông Tư N2 cho ông bà M, một bên là của ông Ba T2. Họ canh tác cách mép cổng bao nhiêu và đất người này có tràn qua bên kia cổng giáp người kia hay không. Theo ông là không vì cổng nước chảy đã chia đôi hiện trạng đất rõ ràng rồi.

Người làm chứng bà Nguyễn Thị B trình bày:

Bà sinh sống tại ấp T từ năm 1974 đến nay. Bà chỉ biết tại khu vực cổng ông Bảy T11 có đất của ông bà Ba T2 bán cho ông Đ1, còn bán thời điểm nào, bán bao nhiêu đất và nằm ở phía nào của cổng thì bà không rõ.

Người làm chứng bà Trần Thị D1 trình bày:

Trước đây bà có đi cấy lúa thuê cho ông Ba T2, sau đó cấy thuê cho bà O. Đất của ông Ba T2 trước kia nằm phía Đông của cổng và giáp cổng, cổng đã có từ trước đó. Sau khi ông bà Ba T2 bán đất thì bà cũng đến đó cấy thuê cho bà O, đất bà O cũng giáp cổng như đất ông Ba T2 trước kia. Từ mép cổng trở đi là đất bà O luôn chứ không có đất ai ở giữa.

Người làm chứng bà Trần Thị T7 trình bày:

Bà đến ở tại khu vực này từ năm 1988. Bà từng cấy lúa thuê cho ông Đ1, sau đó là bà O, không nhớ thời gian nào và thấy đã có cổng trước đó. Khi cấy lúa thuê cho ông Đ1, sau này là bà O, bà không biết đất phía bên kia cổng là của ai, chỉ biết đất của bà O và ông Đ1 đều từ mép cổng trở đi về phía Đông, không có đất ai xen vào giữa. Trong quá trình bà cấy lúa thuê, không ai tranh chấp với ông Đ1 và bà O, thậm chí mấy năm gần đây bà O đổ đất lên ruộng làm nền cũng không ai có ý kiến.

Người làm chứng bà Trần Thị X trình bày:

Bà sinh sống tại ấp T từ năm 1987, khi đó đã có cống ông Bảy T11, đất bà là đất ruộng ở phía sau. Thời điểm lúc mới vào, ruộng bà giáp ruộng ông Ba T2, còn giáp ai nữa hay không bà không biết, sau này giáp ông T1 bà O.

Người làm chứng ông Dương Văn N1 trình bày:

Ông là em trai của bà Dương Thị N (vợ ông Ba T2). Ông sống ở địa phương từ năm 1974 đến nay, đã thấy có cống ở đó rồi. Theo ông biết thì đất của anh chị ông ở khu vực này là tự khai phá. Vị trí đất từ mép cống kéo dài về phía Đông. Sau này anh chị ông bán lại cho ông Đ1, đất của anh chị ông giáp mép cống, giữa mép cống và đất của anh chị ông không còn đất của ai nữa. Ông từng thuê đất của ông T để trồng lúa nhưng ở khu vực khác chứ không phải ở khu đất đang tranh chấp hiện nay.

Người làm chứng ông Nguyễn Văn L trình bày:

Ông là con trai ông Nguyễn Văn N2 (còn gọi là Tư N2, đã chết), cha ông hiện đã mất. Thửa đất của cha ông tại khu vực cống ông Bảy T11 là do cha ông khai phá, khai phá đất cả 02 bên cống, lúc đó cống nước chỉ là đường nước nhỏ nằm giữa đất. Sau này (không nhớ năm nào) thì cha ông cho cậu ông là ông Mười H2 toàn bộ đất này. Ông Mười H2 trồng lúa cả 02 bên cống, trồng tràn lên vì lúc đó cống chỉ là đường nước nhỏ. Sau này cách đây hơn 20 năm, ông Mười H2 bán lại thửa đất này cho ông T, khi đó vẫn đang là đất ruộng, sau này ai đổ đất cao lên ông không rõ. Thời điểm đó ở phía Đông thửa đất cha ông giáp ông Ba T2, đất ông Ba T2 không giáp cống mà giáp đất nhà ông.

Người làm chứng ông Nguyễn Văn T8 trình bày:

Ông là con trai ông Nguyễn Văn N2 (còn gọi là ông Tư N2, đã chết). Khoảng năm 1978-1980, gia đình ông có khai phá 01 thửa đất tại cống ông Bảy T11, người trực tiếp khai phá là anh trai ông tên Nguyễn Văn D2. Anh em ông Khai phá 02 bên cống ông Bảy T11, phía Đông khoảng 7-10m chiều ngang, phần đất phía Tây nhiều hơn nhưng không rõ bao nhiêu. Gia đình ông sử dụng vài năm thì cậu ông là ông Mười H2 đến lập nghiệp nên cha ông cho ông Mười H2 toàn bộ phần đất này gồm cả 02 bên cống. Sau đó ông Mười H2 cũng trồng lúa ở hai bên cống, sử dụng đất giống lúc khai phá. Đến khi ông Mười H2 bán cho ông T thì hiện trạng đất vẫn như cũ, vẫn là ruộng thấp, không ai đổ đất, gần đây mới đổ nền cao.

Người làm chứng ông Nguyễn Văn D2 trình bày;

Ông là con trai ông Nguyễn Văn N2 (còn gọi là ông Tư N2, đã chết). Gia đình ông có khai phá 01 thửa đất tại cống ông Bảy T11, thửa đất mà gia đình ông Khai phá có đường nước ở giữa (nay là cống ông Bảy T11), đường nước này có kích thước chiều ngang khoảng 2m, chia phần đất của gia đình ông làm đôi. Khoảng 10 năm sau đó, cha ông cho cậu ông là ông Mười H2 thửa đất này. Ông Mười H2

trồng lúa đúng như hiện trạng gia đình ông sử dụng trước đó. Đất ông Ba T2 ở phía Đông thửa đất này và không giáp cống.

Người làm chứng ông Nguyễn Văn T9 trình bày:

Ông là con trai ông Nguyễn Văn N2 (còn gọi là ông Tư N2). Gia đình ông có khai phá 01 thửa đất tại cống ông Bảy T11. Thời điểm khai phá ông không nhớ rõ nhưng đến năm 1991 cha ông cho cậu ông là ông Mười H2 toàn bộ thửa đất này, hiện trạng đất như sau: đường nước chảy vào cống có kích thước chiều ngang khoảng 3m, chia đất làm 02 phần. Sau khi khai phá, ông là người trực tiếp trồng lúa trước khi cho ông Mười H2. Ở phía Đông của thửa đất là giáp đất ông Ba T2, từ mép cống trở về phía Đông là đất của gia đình ông từ 5-10m rồi mới đến đất của ông Ba T2. Ông trồng lúa sát mép cống vì lúc đó không ai quy định gì về việc bảo vệ cống. Ở phía Tây cống chiều ngang đất ông khoảng từ 10-20m.

Người làm chứng ông Nguyễn Ngọc Q trình bày:

Ông là con trai của ông Nguyễn Văn T2 (ông Ba T2), việc khai phá đất như thế nào ông không rõ, chỉ biết khi ông mười mấy tuổi, đi chăn bò ở khu vực này nên biết hiện trạng đất. Theo đó, đi về phía Đông mặt trời mọc theo thứ tự là cống ông Bảy T11 trước, tiếp theo là đất của ông Tư N2 rồi mới đến đất nhà ông. Đất của ông Tư N2 ở hai bên cống, đường cống chạy giữa đất ông Tư N2.

Người làm chứng ông Hồ Tuấn Y trình bày:

Thửa đất hiện nay của ông Đỗ Quốc T có nguồn gốc là do ông Nguyễn Văn T12 (đã chết) khai phá, ông TT12 bán lại cho ông Mười H2, ông Mười H2 bán lại cho ông T. Thửa đất hiện nay của bà Trần Thị O có nguồn gốc của ông Nguyễn Văn T2 và bà Dương Thị N khai phá và bán lại cho ông Trần Xuân Đ1, ông Đ1 bán lại cho bà O. Ông sinh sống ở địa phương từ năm 1975 đến nay, có đất ở đây nên biết rõ quá trình sử dụng. Các cặp chủ sử dụng đất cùng thời điểm đều sử dụng đất tôn trọng cống nước có sẵn từ thời Pháp. Cụ thể ông TT12 và ông T2 canh tác mỗi bên đều cách miệng cống từ 2-3m, sau này ông Đ1 và ông T sử dụng thì mở rộng dần về miệng cống. Theo ông được biết thì các chủ đất không thể nào sử dụng đất vượt qua cống nước vài mét được, nếu có thì phải là thửa ruộng khác vì ruộng đã chia thửa rõ ràng.

Người làm chứng ông Hồ Văn K trình bày:

Ông sống ở địa phương từ năm 1974 đến nay, khi đó đã có cống ông Bảy T11. Nguồn gốc đất hai bên cống như sau: Phía Tây cống là đất ông Tư N2 khai phá rồi cho ông Mười H2, phía Đông cống là do gia đình ông Khai phá được khoảng 01 mẫu rồi cho ông Ba T2. Cống nước chia đất làm 02 phần tách bạch nhau, không ai ảnh hưởng đến ai, vì vậy nếu ông T cho rằng đất ông T từ bên kia

cổng sang bên này cổng là không đúng. Dù sau này các chủ đất có bán cho ai thì cũng không thể vượt qua cổng vào đất người khác được.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 16/2021/DS-ST ngày 27/12/2021, Tòa án nhân dân huyện B đã quyết định:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ Quốc T về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” ông Đỗ Quốc T yêu cầu hộ bà Trần Thị O trả diện tích đất lấn chiếm 506m²

(Diện tích đất trên tọa lạc tại ấp T, TT. Thanh Bình, huyện B, tỉnh Bình Phước - có Bản đồ đo vẽ của Công ty TNHH MTV đo đạc bản đồ Tấn Thành lập ngày 09/11/2021 kèm theo).

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị O về việc yêu cầu ông Đỗ Quốc T trả diện tích đất lấn chiếm 506m².

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí và các chi tố tụng, quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Ngày 10/01/2022, ông T kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2021/DS-ST ngày 27/12/2021 của Tòa án nhân dân huyện B, với lý do: Tòa cấp sơ thẩm chưa được điều tra, xác minh làm rõ nên ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông.

Tại phiên tòa phúc thẩm bà O đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Ông T giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:

Về việc chấp hành pháp luật tố tụng: Trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án. Thẩm phán, Hội đồng xét xử cũng như các đương sự đã tuân thủ đầy đủ và thực hiện đúng với quy định của pháp luật.

Về nội dung: Xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm quá trình giải quyết vụ án còn thiếu sót, vi phạm: Xác định sai tư cách người tham gia tố tụng, thu thập, xác minh, đánh giá chứng cứ chưa đầy đủ, tính án phí chưa phù hợp... Những vi phạm như trên đã làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của các đương sự, Một phần của quyết định tuyên án có nội dung không phù hợp sẽ khó đảm bảo quá trình thi hành án. Những thiếu sót này cấp sơ thẩm không thể bổ sung được. Do đó cần hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại theo thủ tục chung. Vì vậy đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308; Khoản 1 Điều 310 BLTTDS chấp nhận kháng cáo của ông Đỗ Quốc T, hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2021/DS-ST ngày 27 tháng 12 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của ông T làm trong thời hạn luật định, về hình thức và nội dung phù hợp các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

Tại phiên tòa những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan và những người làm chứng vắng mặt, tuy nhiên những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan và những người làm chứng đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không có lý do. Do đó Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử theo quy định tại các Điều 227, 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Xét nội dung kháng cáo Hội đồng xét xử thấy rằng: Trong quá trình thu thập các tài liệu chứng cứ để giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm còn có những thiếu sót như sau:

[2.1] Về tố tụng:

Thứ nhất: Việc giải quyết vụ án có liên quan đến việc xem xét đến tính hợp pháp của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà Ủy ban nhân dân huyện L cũ (nay là huyện B) đã cấp cho ông Đỗ Quốc T và kiến nghị thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà Ủy ban nhân dân huyện L cũ (nay là huyện B) đã cấp cho ông Đỗ Quốc T nhưng trong quá trình giải quyết vụ án cấp sơ thẩm đã không đưa Ủy ban nhân dân huyện B vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

Thứ hai: Căn cứ vào kết quả đo đạc thể hiện một phần diện tích đất của ông T hiện nay ông Nguyễn Đức T10 và ông Nguyễn Văn L2 đang quản lý sử dụng (lấn chiếm) nhưng tòa cấp sơ thẩm không đưa ông Nguyễn Đức T10 và ông Nguyễn Văn L2 vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan mà chỉ xác định ông T10 là người làm chứng là vi phạm thủ tục tố tụng làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của các đương sự.

[2.2] Về nội dung:

Về yêu cầu phản tố: Theo nội dung đơn yêu cầu phản tố ngày 01 tháng 12 năm 2020 (BL 243) thì ông T yêu cầu bà O trả lại phần đất lấn chiếm là 506 m² vì ông T cho rằng diện tích đất nêu trên đã được UBND huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 14/11/2001 và sau khi có kết quả đo đạc người đại diện ủy quyền của ông T có ý kiến thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện yêu cầu bà O trả lại diện tích đất lấn chiếm là 667,3 m². Việc yêu cầu khởi kiện nêu trên của

ông T không thể hiện vị trí, ranh giới, kích thước tứ cận của diện tích đất tranh chấp nhưng quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm cũng không làm rõ được vị trí, ranh giới, kích thước tứ cận của diện tích đất tranh chấp. Trong khi đó theo lời trình bày của ông T, các tài liệu chứng cứ trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm trước và quá trình đo đạc xác minh để thi hành án đều xác định phần đất của bà O đang sử dụng chồng lấn qua phần đất của ông Đỗ Quốc T phía trước mặt tiền đường là 3,8m và phía sau mặt cuối đất là 2,4m (phần đất của ông T đã được cấp giấy CNQSD đất; phần đất của bà O chưa được cấp giấy CNQSD đất). Như vậy, yêu cầu phản tố sau này và ý kiến trình bày về phần đất bị bà O lấn chiếm có sự mâu thuẫn về vị trí, ranh giới, kích thước tứ cận của diện tích đất tranh chấp chưa được cấp sơ thẩm làm rõ.

Theo sơ đồ đo đạc tại (BL 409) chỉ thể hiện ranh hiện trạng sử dụng đất, ranh theo giấy chứng nhận và bản đồ địa chính chính quy năm 2009. Tuy nhiên ông T căn cứ vào giấy CNQSD đất đã được UBND huyện L cấp cho ông vào năm 2001 để khởi kiện yêu cầu bà O trả lại diện tích đất lấn chiếm, do giấy CNQSD đất của ông T được đo đạc độc lập nên không thể chồng ghép được ranh giới theo Giấy chứng nhận của ông Đỗ Quốc T lên trên bản đồ đo vẽ hiện trạng được. Vì vậy, lẽ ra khi tiến hành đo đạc phải thể hiện ranh do các bên chỉ (ranh do ông T chỉ) để xác định phần diện tích đất tranh chấp. Mặt khác cấp sơ thẩm sử dụng bản đồ đo vẽ hiện trạng thửa đất tranh chấp ngày 09/11/2021 của Công ty TNHH MTV đo đạc bản đồ Tấn Thành chưa được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B cũng như Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh phê duyệt để làm căn cứ giải quyết tranh chấp là không đúng theo quy định tại thông tư số 25/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về bản đồ địa chính.

Ngoài ra cũng theo kết quả đo đạc thì một phần diện tích của ông T theo giấy chứng nhận và bản đồ địa chính chính quy năm 2009 bị ông Điền Đức T10 và ông Nguyễn Văn Lỗi lấn chiếm, tuy nhiên khi giải quyết vụ án mặc dù ông T không yêu cầu Tòa giải quyết nhưng cấp sơ thẩm đã tuyên kiến nghị UBND huyện B thu hồi Giấy CNQSDĐ của hộ ông Đỗ Quốc T để điều chỉnh, cấp lại theo đúng hiện trạng, diện tích thực tế sử dụng và kiến nghị cơ quan quản lý đất đai có thẩm quyền điều chỉnh kết quả đo đạc chính quy năm 2009 cho phù hợp với thực tế sử dụng của các đương sự làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự.

[3]. Về án phí và chi phí tố tụng:

[3.1] Về án phí: Ông T yêu cầu Tòa án buộc bà O phải trả lại diện tích đất là 667,3m² vì diện tích đất nêu trên đã được UBND huyện L cấp cho ông T vào năm

2001. Căn cứ Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự và điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án *“Trường hợp tranh chấp về quyền sở hữu tài sản và tranh chấp về quyền sử dụng đất mà Tòa án không xem xét giá trị, chỉ xem xét quyền sở hữu tài sản và tranh chấp quyền sử dụng đất của ai thì đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm như đối với trường hợp vụ án không có giá ngạch”*. Tuy nhiên, Tòa án sơ thẩm buộc bị đơn ông T phải chịu án phí có giá ngạch là không đúng quy định tại điểm a, khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

[3.2]. Đối với chi phí tố tụng: Tòa cấp sơ thẩm tuyên ông T phải có nghĩa vụ trả cho bà O số tiền 5.000.000đ chi phí giám định đã chi và 12.517.775 đồng chi phí đo đạc. Tuy nhiên trong hồ sơ không thể hiện các chứng từ thu, chi đối với các khoản nêu trên.

Từ những lập luận trên, xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm chưa điều tra xác minh làm rõ nội dung đơn phản tố của ông T, vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng mà tại Tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục được. Vì vậy cần hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2021/DS-ST ngày 27/12/2021 của Tòa án nhân dân huyện B giao hồ sơ về cho Tòa án nhân dân huyện B điều tra, thu thập và xét xử lại theo thủ tục chung.

[4] Về án phí:

Về án phí dân sự sơ thẩm và các chi phí tố tụng sẽ được xem xét giải quyết lại khi thụ lý vụ án.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Do hủy án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu, chi cục Thi hành án dân sự huyện B trả lại cho ông T số tiền đã nộp tạm ứng.

[5] Ý kiến của Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tham gia phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử phúc thẩm nên được ghi nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 308; Điều 310 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.

Chấp nhận kháng cáo của ông Đỗ Quốc T.

Hủy Bản án sơ thẩm số 16/2021/DS-ST ngày 27 tháng 12 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước, về vụ án “tranh chấp quyền sử dụng đất”, giữa bà Trần Thị O và ông Đỗ Quốc T.

Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện B giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Án phí dân sự sơ thẩm và các chi phí tố tụng sẽ được xem xét giải quyết lại.

Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Đỗ Quốc T không phải chịu.

Trả lại cho ông Đỗ Quốc T 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu tiền số 0017559, ngày 21/01/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Bình Phước;
- Tòa án ND huyện B;
- VKSND huyện B;
- Chi Cục THADS huyện B;
- Lưu hồ sơ vụ án, VT.

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

Lê Quang Ninh