

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH PHƯỚC**

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

Bản án số: 25/2022/DS-PT

Ngày: 15-4-2022

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: Bà Lê Hồng Hạnh

Các Thẩm phán:

Ông Nguyễn Văn Thư

Ông Bùi Thanh Thảo

Thư ký phiên tòa: Bà Hồ Thị Nga - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tham gia phiên tòa: Bà Đỗ Thị Lua - Kiểm sát viên

Ngày 15 tháng 4 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 02/2022/TLPT ngày 05/01/2022 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2021/DS-ST ngày 18 tháng 11 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Bình Phước bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 21/2022/QĐPT-DS ngày 01 tháng 3 năm 2022, giữa các đương sự:

****Nguyên đơn:*** Anh Trần Văn L, sinh năm 1991, địa chỉ cư trú: Tổ 02, ấp 5, xã M, huyện C, tỉnh Bình Phước

Đại diện theo ủy quyền của ông L: Bà Nguyễn Thị S, sinh năm 1983

Địa chỉ: Khu phố Trung Lợi, thị trấn C, huyện C, tỉnh Bình Phước.

****Bị đơn:*** Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1964, địa chỉ cư trú: Tổ 9, ấp 5, xã M, huyện C, tỉnh Bình Phước.

Đại diện theo ủy quyền của ông T: Ông Tạ Duy V, sinh năm 1985

Địa chỉ: Khu phố Thắng Lợi, thị trấn T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước

****Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:***

1. Ông Trương T1, sinh năm: 1979;

2. Bà Hồ Thị P, sinh năm: 1985;

Cùng địa chỉ: Tổ 3, ấp 4, xã M, huyện C, tỉnh Bình Phước.

3. Bà Lê Thị M, sinh năm: 1965;

4. Chị Nguyễn Thị Kim Đ, sinh năm: 1983;

5. Anh Nguyễn Văn Đ1, sinh năm: 1987;

6. Anh Nguyễn Văn Đ2, sinh năm: 1989;

Cùng địa chỉ: Tổ 9, ấp 5, xã M, huyện C, tỉnh Bình Phước.

Người kháng cáo: Bị đơn ông Nguyễn Văn T; Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị M, chị Nguyễn Thị Kim Đ, anh Nguyễn Văn Đ1, anh Nguyễn Văn Đ2.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn trình bày:

Ông Trần Văn L là chủ sử dụng thửa đất số 195, tờ bản đồ số 19, diện tích 1.398,5m² tại ấp 5, xã M, Chơn Thành, Bình Phước, đất đã được Sở Tài nguyên – Môi trường tỉnh Bình Phước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 329578, sổ vào sổ CS 06069, cấp ngày 20/11/2018 cho ông Trần Văn L. Nguồn gốc thửa đất này do ông L nhận sang nhượng của ông Trương T1, bà Hồ Thị P năm 2018. Giáp ranh phía Tây là thửa đất số 67, tờ bản đồ số 19 đất của hộ ông Nguyễn Văn T. Sau khi đo đạc lại diện tích đất được cấp ông L phát hiện ông T sử dụng lấn chiếm của mình diện tích khoảng 400m², có tứ cận phía ngang mặt tiền đường đất khoảng 5m, ngang mặt hậu khoảng 2m. Trên đất ông T đã trồng 1 hàng cao su khoảng 3 năm tuổi.

Tại phiên Tòa, ông L yêu cầu hộ ông T phải trả lại diện tích đất lấn chiếm theo sơ đồ đo đạc ngày ngày 28/5/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C là 279,8m².

Ngoài ra, nguyên đơn không có yêu cầu nào khác.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa hôm nay bị đơn ông Nguyễn Văn T trình bày:

Bị đơn ông Nguyễn Văn T không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông L vì cho rằng diện tích 279,8m² tại ấp 5, xã M, huyện C, tỉnh Bình Phước mà ông L khởi kiện là đất của gia đình ông T. Nguồn gốc đất do ông T nhận chuyển nhượng của ông B từ năm 1996, khi chuyển nhượng đất đã có cao su do ông B trồng sẵn. Phía Tây thửa đất giáp ranh với đất ông Trần Dũng (vợ là bà Lê Thị Viễn), sau đó ông D chuyển nhượng thửa đất này cho ông T2 thì ông T2 trồng tiêu, cao su trên đất và đào mương làm ranh giữa đất của ông T2 và đất ông T. Sau đó ông T2 chuyển nhượng lại thửa đất này cho ông T1, bà P. Năm 2013, ông T phá cao su trên đất của mình và trồng lại cao su trên hàng cao su cũ, giữa ông T và ông T1, bà P không tranh chấp ranh đất, mương nước do ông T2 đào làm mương vẫn còn nhưng đã cận đến khi ông L nhận chuyển nhượng đất của ông T1, bà P mới tranh chấp ranh đất với ông T. Đất ông T sử dụng ổn định, không tranh chấp từ năm 1996 đến nay có những hộ giáp ranh, hàng xóm là ông Bùi Văn Tĩnh, ông Đinh Văn Lâm, bà Nguyễn Thị Hồng Bích, bà Lê Thị Viễn, ông Nguyễn Văn B, bà Võ

Thị Cao An biết. Tại phiên tòa, ông T xác định ranh đất giáp với phần đất ông L tranh chấp là ranh đường thẳng từ khi nhận chuyển nhượng cho đến nay.

Trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà ông Trương T1, bà Hồ Thị P trình bày:

Cuối năm 2018, vợ chồng ông T1, bà P đã chuyển nhượng thửa đất số 73, tờ bản đồ số 19, diện tích 7.679,4m² tại ấp 5, xã M, huyện C, tỉnh Bình Phước cho ông L. Do chuyển nhượng nguyên thửa nên hai bên không có đo đạc lại diện tích đất trên thực địa. Nguồn gốc thửa đất này do vợ chồng ông T1, bà P nhận sang nhượng lại của ông Hồ Văn T2 năm 2007. Thời điểm nhận sang nhượng đất của ông T2 giáp ranh với đất ông T có 01 mương nước, đất của hai bên đều trồng cao su, khoảng cách từ hàng cao su trên đất ông T1 đến mương khoảng 3m. Sau khi sang nhượng đất cho ông L thì ông L phá cao su, đo đạc lại đất mới phát hiện đất bị thiếu so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp. Thời điểm năm 2009, Nhà nước có tổ chức đo đạc cấp sổ lại nhưng do ở xa đất nên ông T1, bà P không có chỉ ranh đất để cơ quan đo đạc đo đất, sau khi đo đạc xong ông T1 có thấy ông T cắm cọc tre giữa mương làm ranh và từ đó ông T1, bà P sử dụng mương nước làm ranh. Ông T1, bà P xác định thửa đất đã sang nhượng cho ông L từ năm 2018 nên nay ông L khởi kiện ông T lấn đất ông T1, bà P không có ý kiến, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị M, chị Nguyễn Thị Kim Đ, anh Nguyễn Văn Đ1 và anh Nguyễn Văn Đ2 trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa thống nhất trình bày như sau:

Bà M là vợ của ông T, chị Đ, anh Đ1 và anh Đ2 là con ruột của ông Nguyễn Văn T và bà Lê Thị M. Ông Trần Văn L khởi kiện ông T lấn chiếm diện tích 279,8m² tại ấp 5, xã M, huyện C, tỉnh Bình Phước thì bà M, chị Đ, anh Đ1 và anh Đ2 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án không đồng ý vì cho rằng phần đất tranh chấp là của hộ gia đình ông Nguyễn Văn T (gồm các thành viên trong hộ gồm: Ông T, bà M, chị Đ, anh Đ1 và anh Đ2) canh tác từ năm 1996 đến nay đất có nguồn gốc nhận sang nhượng của ông B năm 1996. Năm 1996, gia đình đã kê khai xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được UBND huyện Bình Long (cũ) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 31/8/1996, diện tích được cấp là 22.504m². Đến năm 2009 đo đạc chính quy lại và được UBND huyện C cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì diện tích còn lại là 19.225,9m². Trên phần đất ông L cho rằng ông T lấn đất, gia đình ông T, bà M và các con đã trồng cao su được 7 năm tuổi, đã có ranh giới là mương nước rõ ràng do đó không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tại phiên Tòa, ông Đ2 và các thành viên trong hộ gia đình cũng xác định ranh đất giáp với phần đất ông L tranh chấp là ranh đường thẳng từ khi nhận chuyển nhượng đất cho đến nay.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2021/DS-ST ngày 18 tháng 11 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Bình Phước tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn L.

Buộc hộ ông Nguyễn Văn T, bà Lê Thị M, chị Nguyễn Thị Kim Đ, anh Nguyễn Văn Đ1 và anh Nguyễn Văn Đ2 trả lại cho ông Trần Văn L diện tích 279,8m² có tứ cận: Phía bắc giáp thửa đất số 67, tờ bản đồ số 19 đất của hộ ông Nguyễn Văn T, bà Lê Thị M; phía Đông giáp thửa đất số 02, tờ bản đồ số 25 có cạnh dài 0,98m, phía Nam giáp phần đất còn lại của thửa đất số 95, tờ bản đồ số 19, phía Tây giáp đường đất có cạnh dài 4,82m. Trên đất có 32 cây cao su (01 hàng) trồng năm 2013. (có sơ đồ đo đạc ngày 28/5/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C).

Nguyên đơn ông Trần Văn L phải trả cho hộ ông Nguyễn Văn T, bà Lê Thị M, chị Nguyễn Thị Kim Đ, anh Nguyễn Văn Đ1 và anh Nguyễn Văn Đ2 giá trị 32 cây cao su trồng trên đất là 9.600.000 đồng (Chín triệu sáu trăm ngàn đồng).

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 02/12/2021 bị đơn ông Nguyễn Văn T có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm. Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xem xét sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn L.

Ngày 02/12/2021 người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan của bà Lê Thị M, chị Nguyễn Thị Kim Đ, anh Nguyễn Văn Đ1, anh Nguyễn Văn Đ2 có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm. Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xem xét sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn L.

*** Tại phiên tòa phúc thẩm:**

Người kháng cáo giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, các bên đương sự giữ nguyên yêu cầu, ý kiến đã trình bày không bổ sung gì thêm; các đương sự không tự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án.

*** Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước:**

- Về việc tuân thủ pháp luật tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án của Tòa án từ khi thụ lý đến khi xét xử phúc thẩm của Thẩm phán, Thư ký Tòa án, Hội đồng xét xử và các đương sự đã tuân thủ đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử, chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn Nguyễn Văn T, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan của bà Lê Thị M, chị Nguyễn Thị Kim Đ, anh Nguyễn Văn Đ1, anh Nguyễn Văn Đ2. Áp dụng khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, 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 tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về thủ tục kháng cáo: Đơn kháng cáo của bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan làm trong thời gian luật định, hình thức và nội dung phù hợp quy định tại các Điều 272, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Nguồn gốc đất tranh chấp: Diện tích 279,8m² là một phần đất thuộc thửa đất 195, tờ bản đồ số 19, diện tích 1.398,5m² tọa lạc tại ấp 5, xã M, huyện C, tỉnh Bình Phước đất đã được Sở Tài nguyên – Môi trường tỉnh Bình Phước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 329578, số vào sổ CS 06069 cấp ngày 20/11/2018 cho ông Trần Văn L. Khi chuyển nhượng thì nguyên đơn chỉ lập Hợp đồng chuyển nhượng trên giấy tờ, không đo đạc trên thực địa.

Nguồn gốc thửa đất này là của bà Lê Thị V kê khai đăng ký sử dụng đất đầu tiên và được UBND huyện Bình Long cấp giấy CNQSD đất số H 408387, số vào sổ 657QSDĐ ngày 10/9/1996 cho bà Lê Thị V với diện tích được cấp là 7.560m². Ngày 25/9/2006, bà V chuyển nhượng toàn bộ thửa đất cho ông Hồ Văn T2 và được UBND huyện C xác nhận đăng ký biến động tại trang 4, giấy CNQSD đất. Năm 2009, Nhà nước đo đạc chính quy xác lập bản đồ địa chính xã M, hộ ông T2 xin cấp đổi giấy chứng nhận QSD đất và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới số AO 634293, số vào sổ H 05457 ngày 15/01/2009, thửa đất số 73, tờ bản đồ số 19, diện tích 7.697,4m² cho hộ ông Hồ Văn T2, bà Nguyễn Thị K. Đến 28/9/2011 hộ ông T2, bà K chuyển nhượng toàn bộ thửa đất trên cho ông Trương T1, bà Hồ Thị P được UBND huyện C cấp giấy chứng nhận QSD đất số BS 194945, số vào sổ CH 02009, diện tích 7.697,4m². Năm 2018, hộ ông T1, bà P tách thửa đất số 73, tờ bản đồ số 19, diện tích 7.697,4m² thành 7 thửa chuyển nhượng cho các hộ gia đình, cá nhân, trong đó có thửa đất số 195, tờ bản đồ số 19, diện tích 1.398,5m² được chuyển nhượng cho ông Trần Văn L.

Giáp ranh với đất của ông L là thửa đất số 67, tờ bản đồ số 19 của ông Nguyễn Văn T có nguồn gốc do ông T nhận sang nhượng của ông B năm 1993, ngày 25/5/1996 ông T cũng đăng ký, kê khai cấp quyền sử dụng đất đầu tiên và được UBND huyện Bình Long cấp giấy CNQSD đất số H 408386, số vào sổ 637QSDĐ ngày 31/8/1996 cho hộ ông Nguyễn Văn T với diện tích được cấp là 22.504m². Sau khi đo đạc lập bản đồ địa chính xã M, ngày 11/11/2008 hộ ông T làm thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 03552 ngày 15/01/2009, thửa đất số 67, tờ bản đồ số 19, diện tích 19.225,9m². Hộ ông T sử dụng thửa đất đến nay, không có chuyển quyền sử dụng đất cho bất kỳ ai.

Quá trình sử dụng đất: Theo nội dung trình bày của bà P, ông T1 (chủ đất cũ của nguyên đơn ông L): Năm 2007 ông T1, bà P nhận chuyển nhượng thửa đất số 73, tờ bản đồ số 19, diện tích 7.679,4m² của ông Hồ Văn T2, do sang nhượng nguyên thửa nên các bên không đo đạc lại thửa đất. Ranh đất giữa bà P, ông T1 và ông T là con mương (do chủ đất cũ đào), do hai bên trồng cao su nên được phân định rõ ràng, hai gia đình sử dụng ổn định, không tranh chấp, khi nhận chuyển nhượng “*chúng tôi nhất trí sang nhượng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất,*

nhà và tài sản khác gắn liền với đất. Gia đình tôi không kiểm tra lại diện tích đất”... Đến cuối năm 2018 bà P, ông T1 đã sang nhượng lại cho ông Trần Văn L nguyên sở nên không chỉ ranh cho ông L (bút lục 45-46).

Lời khai của ông Hồ Văn T2 và bà Nguyễn Thị K ngày 19/4/2021 (bút lục 200-201): Khi nhận chuyển nhượng đất của bà V thì không chỉ ranh giới, thực địa bao nhiêu sử dụng bấy nhiêu, không căn cứ diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tại thời điểm mua chưa đào mương nước, lý do đào mương là do gia đình ông T2 trồng tiêu nên đào rãnh cho nước thoát, khi đào thì đào giữa ranh đất ông T2 và ông T. Khi mua là đất trắng, gia đình ông T đã trồng cao su. Việc chuyển nhượng đất cho ông T1, bà P thì khi ông T2 chuyển nhượng của bà V bao nhiêu thì chuyển nhượng lại cho ông T1, bà P bấy nhiêu. Không quan tâm diện tích giữa thực tế và giấy chứng nhận.

Lời khai của bà Lê Thị V ngày 28/12/2020 (bút lục 176): Bà V là vợ của ông Trần Dũng (chủ đất cũ), khoảng năm 1998 vợ chồng bà V đã bán thửa đất cho ông Hồ Văn T2, khi bán hai bên chỉ làm giấy tay, đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thời điểm đó giáp ranh với đất ông T, giữa đất của bà V với đất ông T chỉ cắm cọc lục điểm đầu và điểm cuối đất, trên đất là đất trống.

Ông T khai ngày 21/02/2020 (bút lục 43-44): Diện tích đất tranh chấp gia đình đã sử dụng ổn định từ năm 1996 đến nay, không tranh chấp. Đất của nguyên đơn ông L có nguồn gốc trước kia là của ông Trần Dũng, ranh giới giữa đất ông T và ông D là cọc lục (chỉ có điểm đầu đất và điểm cuối đất), do đất của ông T đã trồng cao su nên hai bên tự biết phân biệt ranh đất mà không làm hàng ranh. Khoảng năm 1998 ông D sang nhượng lại thửa đất này cho ông T2. Ông T2 đã trồng cao su trên đất, tự ông T2 đào đường mương làm ranh. Đến khoảng năm 2005 ông T2 sang nhượng lại thửa đất cho ông T1, bà P. Năm 2018 ông T1, bà P sang nhượng lại cho ông L, khi ông L đến canh tác đã phá bỏ cao su nhưng hiện vẫn còn gốc cao su. Đường mương làm hàng ranh đã cạn bớt nhưng vẫn còn.

Lời khai của ông Nguyễn Văn B ngày 28/12/2020 (bút lục 177): Ông B là chủ đất cũ của ông T, năm 1996 ông B bán đất cho ông T, đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hai bên chỉ làm giấy tay. Thửa đất giáp ranh với đất ông Trần Dũng (sau này bán cho ông T2), giữa đất của ông B và ông D chỉ cắm cọc lục điểm đầu và điểm cuối đất, không làm hàng ranh do phía đất ông B đã trồng cao su chưa hàng ranh khoảng 2m-3m.

Nội dung trình bày của ông T đồng nhất với lời khai của các người làm chứng, cụ thể:

Lời khai của những người làm chứng bà Nguyễn Minh Oanh, bà Võ Thị Cao An, bà Nguyễn Thị Hồng Bích, ông Đinh Văn Lâm, ông Bùi Văn Tĩnh là những người sinh sống lâu năm tại địa phương (bút lục 173, 174, 175, 178, 179) và là hàng xóm, giáp ranh đất bị đơn ông T và nguyên đơn ông L đều khẳng định: Ranh đất giữa nhà ông L và ông T là đường mương, trước đây mương sâu, bây giờ đã cạn dần. Trước đây gia đình ông T trồng cao su, sau đó thanh lý và trồng lại cao su như hiện nay. Từ trước đến nay không có việc tranh chấp giữa đất ông T với chủ

sử dụng đất cũ của ông L, đường mương nước từ trước đến nay vẫn thẳng, không có gì thay đổi chỉ bị cạn do đất bồi lên.

Hơn nữa, theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 12/3/2020 (bút lục 92) thể hiện: Trên diện tích đất tranh chấp có 32 cây cao su (một hàng) do phía bị đơn ông T trồng từ năm 2013, trước thời điểm nguyên đơn ông L nhận chuyển nhượng đất của ông T1, bà P năm 2018. Điều này càng chứng tỏ, diện tích đất tranh chấp trên phía bị đơn ông T đã quản lý sử dụng ổn định từ trước cho tới nay. Ngoài ra, tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ cũng ghi nhận khoảng giữa hàng cao su bị đơn ông T trồng, có hàng gốc cao su nguyên đơn ông L đã cưa (còn lại gốc) có một mương nước cạn đúng như lời trình bày của những người làm chứng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông L vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện buộc ông T trả phần diện tích đất 279,8m² nhưng khi được Hội đồng xét xử hỏi và yêu cầu cung cấp chứng cứ, nguyên đơn ông L đã không chứng minh được: ông T đã có hành vi lấn chiếm đất của ông L cụ thể như thế nào? Thời điểm ra sao để làm căn cứ cho yêu cầu khởi kiện của mình. Mà chỉ cho rằng sau khi mua đất năm 2018 của ông T1, bà P, đến năm 2019 do nhu cầu phân lô nên nguyên đơn ông L đã cưa toàn bộ cây trồng trên phần đất nhận chuyển nhượng này đồng thời tiến hành mời đo đạc về đo mới phát hiện thiếu đất so với giấy chứng nhận được cấp và cho rằng bị đơn Trước lấn chiếm.

Trong khi đó, các chủ đất cũ trước đây của thửa đất nguyên đơn ông L nhận chuyển nhượng: Từ bà V đến ông T2, bà K, đến ông T1, bà P đều không xảy ra tranh chấp kiện tụng gì với bị đơn ông T trong suốt hơn 20 năm tính từ năm 1996 đến năm 2019. Lý do, các chủ sử dụng đất cũ này đều khẳng định: Do ranh giới giữa hai thửa đất đã được phân định rõ ràng bằng đường mương nước ở giữa và hai bên là cây công nghiệp được trồng lâu năm, cụ thể là cây cao su.

Từ những căn cứ trên xác định diện tích đất ông L tranh chấp là do ông T nhận chuyển nhượng từ ông B năm 1996, đất do ông T quản lý, sử dụng ổn định trước khi ông L nhận chuyển nhượng, nhưng trong quá trình đo đạc và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T và bà Viễn; ông T2, bà K; ông T1 và bà P đã có sai sót, sau này ông L nhận chuyển nhượng từ ông T1, bà P dẫn đến tranh chấp đất giữa ông L và ông T. Việc cấp GCNQSDĐ số BM 329578, diện tích 1.398,5m² được Sở Tài nguyên – Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 20/11/2018 cho ông Trần Văn L và cấp đổi giấy CNQSDĐ số AO 158726, thửa đất số 67, tờ bản đồ số 19, diện tích 19.225,9m² tọa lạc tại ấp 5, xã M, huyện C, tỉnh Bình Phước do UBND huyện C cấp ngày 15/01/2009 cho hộ ông Nguyễn Văn T, bà Lê Thị M là không đúng thực tế quản lý, sử dụng. Như vậy, yêu cầu khởi kiện của ông L về việc buộc hộ ông T phải trả cho ông L phần đất diện tích 279,8m² theo sơ đồ đo đạc ngày 28/5/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C là không có căn cứ chấp nhận.

Do một phần đất của ông L nhận chuyển nhượng từ ông T1, bà P năm 2018 nhưng thực tế bị đơn ông T đã và đang quản lý, sử dụng lại từ trước tới nay song lại được cấp cho ông L. Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông L và ông T là không đúng với hiện trạng thực tế nên các đương sự cần liên hệ với cơ

quan Nhà nước có thẩm quyền quản lý về đất đai để điều chỉnh lại GCNQSDĐ đã cấp theo đúng hiện trạng.

Tại Công văn số 816/UBND-NC ngày 26/10/2020 của Ủy ban nhân dân huyện C xác định việc tăng, giảm diện tích khi cấp đổi sổ là do đo đạc và tính diện tích cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1996 bằng dụng cụ thô sơ nên độ chính xác không cao, năm 2008 đã đo chính quy tính lại diện tích với độ chính xác cao dẫn đến diện tích và khoảng cách thửa đất có thay đổi so với năm 1996. Do đó, khẳng định diện tích đất của các bên khi cấp đất và khi cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng có chênh lệch tăng, giảm là do dụng cụ đo đạc thô sơ, không phải do chuyển quyền sử dụng đất hay khai phá thêm đất.

Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là chưa phù hợp. Cần chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn Nguyễn Văn T, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan của bà Lê Thị M, chị Nguyễn Thị Kim Đ, anh Nguyễn Văn Đ1, anh Nguyễn Văn Đ2 sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2021/DS-ST ngày 18 tháng 11 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Bình Phước theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[3] Quan điểm Đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm: Phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[4] Án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tổng tụng: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn L không được chấp nhận nên ông L phải chịu theo quy định của pháp luật.

[5]. Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn T và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị M, chị Nguyễn Thị Kim Đ, anh Nguyễn Văn Đ1, anh Nguyễn Văn Đ2 được chấp nhận nên không phải chịu.

Vì các lẽ nêu trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự.

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn T và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị M, chị Nguyễn Thị Kim Đ, anh Nguyễn Văn Đ1, anh Nguyễn Văn Đ2.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2021/DS-ST ngày 18 tháng 11 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Bình Phước.

Căn cứ Điều 158, 161, 163, 166, 170, 175, 176, 189 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 98, 100, 101, 106 Luật đất đai năm 2013; Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 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 nguyên đơn ông Trần Văn L về việc buộc hộ ông Nguyễn Văn T trả cho ông L phần đất diện tích 279,8m² theo sơ đồ đo đạc ngày 28/5/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C.

Các đương sự được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng hiện trạng.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Trần Văn L phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 2.500.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004024 ngày 05/02/2020. Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, hoàn trả số tiền còn lại là 2.200.000 đồng cho ông Trần Văn L.

3. Chi phí đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Nguyên đơn ông Trần Văn L phải chịu số tiền 5.493.707 đồng, ông L đã nộp đủ.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn T và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan của bà Lê Thị M, chị Nguyễn Thị Kim Đ, anh Nguyễn Văn Đ1, anh Nguyễn Văn Đ2 không phải chịu.

Hoàn trả lại cho ông Nguyễn Văn T số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0011619 ngày 06/12/2021 của Chi cục thi hành án dân sự Chơn Thành, tỉnh Bình Phước.

Hoàn trả lại cho bà Lê Thị M số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0011620 ngày 06/12/2021 của Chi cục thi hành án dân sự Chơn Thành, tỉnh Bình Phước.

Hoàn trả lại cho chị Nguyễn Thị Kim Đ số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0011621 ngày 06/12/2021 của Chi cục thi hành án dân sự Chơn Thành, tỉnh Bình Phước.

Hoàn trả lại cho ông Nguyễn Văn Đ1 số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0011622 ngày 06/12/2021 của Chi cục thi hành án dân sự Chơn Thành, tỉnh Bình Phước.

Hoàn trả lại cho anh Nguyễn Văn Đ2 số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0011623 ngày 06/12/2021 của Chi cục thi hành án dân sự Chơn Thành, tỉnh Bình Phước.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Phước;
- TAND, VKSND huyện C;
- Chi cục THADS huyện C;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA, Tổ HCTP, Tòa DS.

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

(Đã ký)

Lê Hồng Hạnh

