

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH PHƯỚC**

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

Bản án số: **76/2021/DS-PT**

Ngày: 27-5-2021

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 Vũ Hoàng Linh

Các Thẩm phán: Bà Lê Hồng Hạnh

Ông Lê Quang Ninh

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

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

Trong các ngày 04 và 27 tháng 5 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 27/2021/TLPT-DS ngày 10 tháng 3 năm 2021 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”, do Bản án dân sự sơ thẩm số 79/2020/DS-ST ngày 22 tháng 12 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện BĐa, tỉnh Bình Phước bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa ra xét xử số 75/2021/QĐXXPT-DS ngày 12 tháng 4 năm 2021, giữa các đương sự:

+ *Nguyên đơn:* Ông Hoàng Văn L, sinh năm 1964; trú tại: Thôn X, xã N, huyện BĐa, tỉnh Bình Phước. “*Có mặt*”

+ *Bị đơn:* Ông Trần Văn T, sinh năm 1973; Bà Trần Thị Đ, sinh năm 1978; Cùng trú tại: Thôn X, xã N, huyện BĐa, tỉnh Bình Phước. “*Có mặt*”

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

1. Bà Vũ Thị L2, sinh năm 1967; trú tại: Thôn X, xã N, huyện BĐa, tỉnh Bình Phước. “*Đề nghị giải quyết vắng mặt*”

2. Ông Nguyễn Văn M, sinh năm 1970; trú tại: 59 Cầu Xéo, phường Q, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh. “*Đề nghị giải quyết vắng mặt*”.

+ *Người làm chứng:*

1. Bà Hoàng Thị Th, sinh năm 1943; trú tại: Thôn D, xã Ng, huyện T, tỉnh Đắk Nông. “*Đề nghị giải quyết vắng mặt*”

2. Ngô Văn C; sinh năm 1972; trú tại: Thôn X, xã N, huyện BĐa, tỉnh Bình Phước. “*Đề nghị giải quyết vắng mặt*”

Người kháng cáo: Bị đơn ông Trần Văn T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 05/5/2020 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn trình bày:

Vào ngày 19/11/2010, ông Hoàng Văn L và ông Nguyễn Văn M có thỏa thuận nhận chuyển nhượng chung với nhau một diện tích đất và nhà của vợ chồng ông Phan Văn P, bà Hoàng Thị Th. Do ông M không sinh sống ở xã N, huyện BĐa nên tất cả việc nhận chuyển nhượng do ông L một mình thỏa thuận với ông P và bà Th, cụ thể thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (QSDĐ) tọa lạc tại thôn X, xã N, huyện BĐa, tỉnh Bình Phước, tứ cận thửa đất như sau: Mặt ngang theo đường liên xã 18 m; mặt kế bên trái thửa đất giáp ông P2 + ông T2; mặt kế bên phải thửa đất giáp ông Đ2 + ông T3; mặt sau lô đất giáp ông S. Tại thời điểm nhận chuyển nhượng của ông P thì ông P đã xây tường gạch cao khoảng 1,2m phía giáp ông Đ2, ông T3, ông S; còn phía ông P2, ông T2 đã làm nhà đến sát ranh đất.

Năm 2011, ông L và ông M thỏa thuận về việc chia đều 18m đất ngang thành 2 lô đất mỗi lô 9m ngang, ranh giới phân chia lô đất giữa ông L và ông M được tính từ giữa lô 18m, kéo dài đều 9m theo từng cạnh giáp đất ông Đ2, ông T3. Do cạnh giáp đất ông Đ2, ông T3 là đường gấp khúc ở giữa nên ranh giới đất nhà ông L, ông M cũng chia gấp khúc đều và song song 9m với cạnh nhà ông Đ2, ông T3.

Sau đó, ông L đưa Giấy chứng nhận QSDĐ mang tên ông P, bà Th cho công chức Địa chính xã N để nhờ làm thủ tục sang tên từ tên ông P, bà Th sang cho gia đình ông L và ông M như nội dung giấy thỏa thuận chia đất. Sau đó, ông L và ông M được công chức Địa chính giao 2 Giấy chứng nhận QSDĐ, gồm sổ mang tên ông Hoàng Văn L + Vũ Thị L2 và sổ mang tên ông Nguyễn Văn M + Hoàng Thị V. Sau khi nhận Giấy chứng nhận QSDĐ, do không quan tâm và để ý nên hai gia đình ông L, ông M không phát hiện ra ranh giới thửa đất giữa hai nhà được thể hiện trong Giấy chứng nhận QSDĐ là đường thẳng, mà không phải là đường gấp khúc như đã thỏa thuận chia đất.

Năm 2013, ông M không còn nhu cầu sử dụng đất nên thỏa thuận chuyển nhượng cho ông T 7m ngang đều và gấp khúc song song với phía giáp nhà ông Đ2 và ông T3, kéo dài hết đất đến giáp ông S; diện tích còn lại 2m ngang chiều dài hết đất giáp nhà ông L thì ông M chuyển nhượng lại cho ông L. Sau đó, ông M và ông L giao do không quan tâm và để ý nên cho ông T để nhờ công chức Địa chính làm thủ tục sang tên cho ông T và ông L.

Sau khi ông T nhận chuyển nhượng đất của ông M, ông T có nhờ ông L, ông C đo đất để giao trên thực địa có sự tham gia của ông T. Do cạnh đất phía bên phải giáp nhà ông Đ2 và ông T3 không phải là một đường thẳng mà có một điểm gấp khúc giữa nhà ông Đ2 và ông T3, nên khi đo đất thì các bên thống nhất đo đất và đóng cọc 7m theo mặt đường, điểm gấp khúc giữa nhà ông Đ2 và ông T3 7m ngang, điểm cuối phía ông T3 7m ngang. Sau khi nhận Giấy chứng nhận QSDĐ từ Địa chính xã, ông T đã giao Giấy chứng nhận QSDĐ cho ông L và ông L mang đi thế chấp tại Ngân hàng.

Năm 2016, ông L dỡ nhà gỗ để xây nhà, diện tích xây nhà ngang theo mặt đường là 9,7m, dài khoảng 20m, đoạn cuối nhà ngang chỉ khoảng 4,6m, còn thừa lại khoảng 1,4m phía giáp nhà ông T để làm lối đi (do đất khi ông P chuyển nhượng cho ông L có một căn nhà xây phía cuối thửa đất). Hiện trạng nhà xây của ông L có cạnh tương đối song song với cạnh đất của ông Đ2 và ông T đang sử dụng.

Phía bên ông T, sau khi nhận chuyển nhượng đất năm 2013 của ông M, ông T dựng căn nhà xây lửng, thương tôn 06m ngang song song và sát với cạnh đất giáp ông Đ2. Sau đó năm 2017 ông T xây nhà. Nhà xây hiện tại khoảng 6m ngang, dài khoảng 20m và

cũng sát và song song với đất ông Đ2 và song song với cạnh nhà ông L, còn khoảng 01m phía giáp đất ông L để lối đi.

Về việc sử dụng chung giữa ông L và ông T: Năm 2017, giữa ông L và ông T đã góp vật liệu để xây chung một bức tường chia ranh giới đoạn cuối thửa đất giữa 2 nhà. Bức tường có chiều dài khoảng 15m tính từ cuối đất đi lên. Bức tường này đoạn cuối nằm ở điểm ranh 07m tính từ mép đất nhà ông T3 đến ranh giữa ông T - ông L - phù hợp với ranh giao nhận chuyển nhượng đã được đo năm 2013. Đoạn đầu bức tường cách ranh nhà ông Đ2 khoảng 7m (hai gia đình ông T và ông L công nhận bức tường này là ranh giữa hai nhà phần sau). Phần ranh giới còn lại hai bên vẫn để làm lối đi. Do khi ông L làm nhà trước có tráng xi măng phần khoảng 1,4m để lại làm lối đi và ông T làm nhà sau cũng tráng xi măng phần khoảng 1m để lại làm lối đi nên ranh giới phần đường đi này được phân định bằng rãnh cắt bằng máy cắt bê tông chia ranh giữa hai nhà.

Đầu năm 2019, ông L có trao đổi với ông T về việc cắm mốc phần ranh còn lại để xây tường rào. Do ông T không hợp tác, nên ông L đã dựng khoảng 10 cọc giữa ranh hai nhà theo hiện trạng sử dụng từ trước đến nay giữa hai nhà, tuy nhiên ông T không đồng ý với ranh này và phá hàng rào.

Vụ việc tranh chấp đã được UBND xã N hòa giải hai lần nhưng không thành. Tại biên bản hòa giải, ông T khẳng định có nhận chuyển nhượng của ông M 07m đất ngang, hiện Giấy chứng nhận QSDĐ thế chấp tại Ngân hàng nên không thể cung cấp cho tổ hòa giải.

Đến khoảng giữa tháng 8/2019, ông T có mời Địa chính xã vào để tiếp tục hòa giải tại nhà. Tại buổi hòa giải, ông T có đưa ra bản pho tô Giấy chứng nhận QSDĐ. Lúc này, các bên mới biết trong Giấy chứng nhận QSDĐ của ông T có cạnh giáp đường là 07m; bên phải giáp đất ông Đ2 39,8m, giáp ông T3 15,2m; cạnh bên trái giáp nhà ông L 56,3m kéo dài đến đất ông S. Cạnh sau giáp đất ông S (1,6 + 5,4m). Qua xem Giấy chứng nhận QSDĐ của ông T cho thấy: Về hình thể của thửa đất không giống với thỏa thuận nhận chuyển nhượng giữa ông M và ông T, cụ thể: Trước đây thỏa thuận là ông M chuyển nhượng cho ông T 07m theo đường và kéo dài đều giáp đất ông Đ2, ông T3 về phía sau. Khi giao đất thực địa có sự làm chứng và tham gia của ông C, thì có giao cho ông T là 07m ngang theo đường tính từ mép nhà ông Đ2; đoạn gấp khúc giữa nhà ông Đ2 và ông T3 cũng giao 07m, và đoạn cuối giáp ông T3 cũng giao 07m. Vì đất khi giao 07m ngang đều gấp khúc, nên thực tế sử dụng, xây dựng các công trình trên đất cũng tạo ra điểm gấp khúc về ranh giới giữa nhà ông L và ông T. Tuy nhiên, Giấy chứng nhận QSDĐ lại kẻ là một đường thẳng phần giáp ranh nhà ông L. Ngoài ra, thực tế chiều dài thửa đất mà ông T, ông L đang sử dụng, đã trừ đi lộ giới 09m là khoảng 47m; tuy nhiên Giấy chứng nhận QSDĐ của ông T lại thể hiện là 56,3m, điều này không phù hợp với thực tế sử dụng.

Sau khi các bên xem Giấy chứng nhận QSDĐ pho tô của ông T, thì ông T cho rằng Giấy chứng nhận QSDĐ của ông được cấp bao nhiêu, ông dùng bấy nhiêu, liền sau đó ông T ra đo đất và cố định các điểm sau: Điểm giáp mặt đường tính từ giáp nhà ông Đ2 kéo ngang 7,1m đóng cọc sắt cố định; điểm cuối giáp nhà ông S lấy $1,6 + 5,5 = 7,1$ m. Dùng dây kéo tạo thành một đường thẳng giáp nhà ông L từ trước ra sau. Ông T không thừa nhận bức tường gạch (10cm) giáp nhà ông Đ2, ông T3, ông S mà nguyên thủy nó là tường rào của ông P xây, đất đã chuyển nhượng cho ông L, ông M, sau đó ông M chuyển nhượng cho ông T nên khi đo đất ông T đều cộng thêm 10cm. Sau khi ông T kéo một đường thẳng bằng dây thì phát sinh:

Đường dây cách bức tường ranh mà hai ông T, ông L đã góp vật liệu để cùng xây, nằm sang đất ông L khoảng 30 - 40cm. Một góc công trình nhà ông L nằm vào ranh dây

do ông T đo (mặc dù trước đó ông L đã chừa ra khoảng 1,4m làm lối đi chung); hầu hết diện tích đất ông L để làm đường đi chung nay nằm trong ranh đất ông T đo đây. Vì vậy, ông T đã sang phát toàn bộ cây trồng của ông L trong phạm vi khoảng 30 - 40cm giáp bức tường chia ranh dài khoảng 15m, đồng thời đóng hàng cọc sắt; ông T lấy lưới B40 và sắt hàn toàn bộ lối đi vào khu vực nhà phía sau của ông L, lấn sang khoảng gần 1m vị trí này. Đồng thời, ông T đóng một hàng cọc từ trước ra sau lấn sang khoảng 15m², diện tích đo đạc thực tế tranh chấp 38m² của nhà ông L đang sử dụng.

Từ những nội dung đã trình bày trên, ông L khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau đây:

- Buộc ông T, bà Đ trả lại phần đất tranh chấp 38m² đã dựng cọc lấn chiếm sang diện tích thực tế gia đình ông L đã sử dụng từ nhiều năm nay. Diện tích đất có hình dạng tam giác, tọa lạc tại thôn X, xã N, huyện BĐa, tỉnh Bình Phước.

- Yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất thực tế 38m² trên cho gia đình ông L.

- Đề nghị UBND huyện BĐa T2 hỏi và chỉnh lý Giấy chứng nhận QSDĐ số 405136, cấp ngày 25/7/2013 cho ông T, bà Đ theo diện tích thực tế sử dụng. Đồng thời, cấp lại Giấy chứng nhận QSDĐ cho ông L, bà L2 theo diện tích thực tế sử dụng Giấy chứng nhận QSDĐ số 405137, cấp ngày 25/7/2013.

Bị đơn ông Trần Văn T và bà Trần Thị Đ trình bày:

Nguồn gốc diện tích đất của gia đình ông bà là vào tháng 6/2013, vợ chồng ông T nhận chuyển nhượng diện tích đất ngang mặt tiền đường liên thôn 7m, chiều sâu 56,3m, điểm cuối cùng của thửa đất là 5,4m (giáp nhà ông S), diện tích 433m² thuộc thửa đất số 01 tờ bản đồ số 00 với giá tiền hơn 400.000.000đ của vợ chồng ông Nguyễn Văn M, bà Hoàng Thị V. Việc chuyển nhượng được lập thành văn bản và có công chứng, chứng thực theo đúng quy định. Thời điểm nhận chuyển nhượng đất thì ông M, bà V đã được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ.

Nguồn gốc diện tích đất của ông M, bà V thì ông T được biết là do ông M và ông L nhận chuyển nhượng chung của ông P, bà Th với diện tích đất mặt tiền 18m và chiều sâu hết đất như hiện nay (gồm cả thửa đất của ông T và ông L), sau đó ông M, ông L chia đất cho nhau và các ông được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ. Do ông M, bà V sinh sống ở Sài Gòn, không có nhu cầu sử dụng đất nên đã chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông T vào tháng 6 năm 2013. Ông T biết ông M được chia 9m, ông L được chia 9m, do khi chuyển nhượng đất gia đình ông T không đủ tiền nhận chuyển nhượng 9m, mà chỉ có số tiền nhận chuyển nhượng được 7m của ông M, còn lại 02m thì ông M chuyển nhượng lại cho ông L, việc chuyển nhượng giữa vợ chồng ông T với ông M, giữa ông L và ông M được thực hiện cùng một lúc, cùng nhau đi làm thủ tục.

Khi làm thủ tục chuyển nhượng là nhờ ông H là công chức Địa chính xã (hiện nay đã chết) vào xem xét đất và làm thủ tục sang nhượng cho các bên chứ không đo đạc thực tế gì, mọi việc do ông H làm thay, các bên chỉ biết ký vào hồ sơ và nhận lại Giấy chứng nhận QSDĐ.

Khi nhận đất thì bên phía đất nhà ông L đã xây nhà nên khi ông T nhận đất sử dụng thì ông T xây nhà giáp ranh nhà ông Đ2 và vẫn còn khoảng trống giữa đất nhà ông T với nhà ông L nên ông T không để ý để ranh giới đất giữa hai bên. Thời điểm đó ông M có chỉ ranh, ranh giới giữa ba mặt (Mặt tiền, mặt giáp ông Đ2, ông T3 mặt giáp ông S, ông N) đều được xây hàng rào từ chủ cũ, hiện nay vẫn còn hàng rào. Tuy nhiên ranh giữa hai nhà thì ông T cũng không để ý nên không biết, sau này tranh chấp thì ông T mới để ý để ranh giới giữa hai thửa đất.

Khi nhận Giấy chứng nhận QSDĐ ông T có biết ranh giới giữa hai gia đình là một đường thẳng, nhưng do diện tích đất không đáng kể nên ông T không có yêu cầu gì.

Sau khi nhận chuyển nhượng đất năm 2013 thì ông T làm tiền chế để sinh sống, sau đó đến năm 2017 thì ông T phá dỡ nhà tiền chế để xây nhà cấp 4 như hiện nay đang sử dụng; năm 2018, ông T tiếp tục xây nhà tiền chế hiện nay đang sử dụng.

Ông T cho rằng thực tế giữa hai bên sử dụng xây dựng nhà, công trình trên đất và quản lý là đường ranh gấp khúc như ông L trình bày, tuy nhiên theo Giấy chứng nhận QSDĐ thì ranh đất là một đường thẳng, vì vậy nay cứ theo Giấy chứng nhận QSDĐ được cấp mà sử dụng, cho nên việc ông L cho rằng gia đình ông T lấn đất là không đúng. Việc xây dựng hàng rào do ông L xây, ông T chỉ xây ốp vào hàng rào của ông L, chứ không hùn tiền vào xây chung.

Nay trước yêu cầu khởi kiện của ông L, ông T và bà Đ không đồng ý vì thực tế gia đình ông T nhận chuyển nhượng lại đất của ông M như thế nào và được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ như thế nào thì gia đình ông T sử dụng theo diện tích đất đó.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn M vắng mặt tại phiên tòa nhưng qua lời khai thể hiện nội dung:

Vợ ông Nguyễn Văn M tên Hoàng Thị V là em ruột của ông L. Vào khoảng tháng 11/2010, ông M và ông L thống nhất thỏa thuận nhận chuyển nhượng chung một diện tích đất ngang mặt tiền 18m, chiều sâu khoảng 48m của vợ chồng ông Phan Văn P, bà Hoàng Thị Th với giá tiền 550.000.000đ, đến ngày 27/12/2010 thì các bên trả hết tiền cho ông P, bà Th. Sau khi nhận chuyển nhượng đất của ông P thì ông L là người nhận đất và quản lý, sử dụng cả phần đất của ông M. Do là anh em bà con nên toàn bộ thông tin của thửa đất và giao dịch là do một mình ông L đứng ra, ông M do thời điểm này đang sinh sống tại Thành phố Hồ Chí Minh nên không tham gia nhận chuyển nhượng đất mà chỉ biết gửi tiền lên cho ông L để thanh toán cho ông P. Đến ngày 27/12/2010, ông M và ông L thống nhất chia đất cho nhau, theo đó mỗi người được chia 9m ngang, chiều sâu hết đất, ông M nhận bên phần đất giáp ông Đ2, ông T3, còn ông L lấy phần đất giáp ông P2, ông T2. Việc thỏa thuận chia đất này giữa ông M và ông L có được lập thành văn bản, trong đó có vẽ sơ đồ chia đất và thủ tục tách sổ thì ông L đứng lên làm để tách sổ cho hai anh em. Ranh giới được chia như trong giấy chia đất đã đề cập, ranh giới là chia theo địa hình, hiện trạng đất, tức là đường gấp khúc theo địa hình của thửa đất. Sau khi thỏa thuận chia đất xong thì ông M giao hết cho ông L làm thủ tục pháp lý, khi nhận được Giấy chứng nhận QSDĐ thì ông M không để ý đến ranh giới trong Giấy chứng nhận QSDĐ vì hai anh em nhận chuyển nhượng chung nên tin tưởng ông L. Vào khoảng tháng 6/2013, vợ chồng ông M có chuyển nhượng cho vợ chồng ông T diện tích đất ngang là 07m, chiều sâu hết đất, vị trí đất ông T lấy đất giáp ông Đ2, ông T3, thời điểm đó trên đất có căn nhà bếp cũ của ông P để lại, giá tiền không nhớ chính xác, khoảng 420.000.000đ, việc nhận chuyển nhượng chuyển nhượng được ký hợp đồng và công chứng tại UBND xã theo quy định. Khi ký hợp đồng xong thì các bên không bàn giao đất ngoài thực địa, vì sau khi ký xong hợp đồng vợ chồng ông M về Thành phố luôn và cũng không đo đạc lại vì cùng thời điểm đó ông M còn lại 02m ngang thì chuyển nhượng luôn cho ông L và cũng ký hợp đồng đầy đủ nên về thủ tục thì ông L, ông T đi làm với nhau, ông M chỉ lên ký hợp đồng xong là về.

Nay ông L cho rằng ranh giới giữa thửa đất trước đây của ông với ông L chia là đường gấp khúc, như vậy là đúng vì thực tế thửa đất là bị gấp khúc nên khi các bên chia nhau cũng là đường gấp khúc, không biết lúc làm Giấy chứng nhận QSDĐ công chức Địa chính làm như thế nào lại ra đường thẳng vì đất này chia đường thẳng là rất khó chia, nếu chia đường thẳng thì một bên có lợi còn một bên là rằng cưa nên chắc chắn khi

cấp Giấy chứng nhận QSDĐ người đo vẽ đã làm sai lệch hiện trạng đất.

Người làm chứng bà Hoàng Thị Th vắng mặt tại phiên tòa nhưng qua lời khai thể hiện nội dung:

Bà Hoàng Thị Th và chồng là ông Phan Văn P đã ly hôn từ năm 2010 và kể từ đó bà Th và ông P không còn liên lạc với nhau, không biết hiện đang sinh sống tại đâu, còn sống hay đã mất.

Nguồn gốc diện tích đất bà Th và ông P chuyển nhượng cho ông L, ông M là do bà Th và ông P khai phá từ năm 1982 và làm nhà sinh sống trên đất này từ đó cho đến khi chuyển nhượng cho ông L, đất đã được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ, nhưng không nhớ cấp năm nào vì việc làm thủ tục đăng ký QSDĐ thì ông P đi làm và khi chuyển nhượng đất cho ông L thì đưa Giấy chứng nhận QSDĐ cho ông L hết để làm thủ tục sang tên, hiện nay không có giấy tờ gì liên quan đến thửa đất này. Bà Th không biết ông M mà xác định chỉ chuyển nhượng đất với ông L, việc chuyển nhượng cụ thể vợ chồng bà Th chuyển nhượng cho ông L diện tích đất có chiều ngang mặt tiền đường liên thôn là 18m, chiều sâu hết đất; thời điểm chuyển nhượng đất thì đã có tường bao quanh, ranh giới rõ ràng và chuyển nhượng nguyên thửa đất cho ông L, giá chuyển nhượng hơn 500.000.000đ; việc nhận chuyển nhượng chuyển nhượng có được lập thành văn bản, có chữ ký đầy đủ của các bên và có xác nhận của chính quyền địa phương xác nhận việc này; về thời gian bà Th nhớ không chính xác nhưng là vào khoảng tháng 11/2010. Sau khi chuyển nhượng đất thì bà Th và ông P ly hôn. Khi chuyển nhượng là nguyên thửa và tất cả đều có ranh giới, tường bao quanh không còn liên quan đến các hộ giáp ranh nên hai bên đều thống nhất về thửa đất. Tài sản trên đất lúc chuyển nhượng có một nhà xây, một nhà gỗ, diện tích đất lúc chuyển nhượng có hình dạng gấp khúc. Hiện nay ông L tranh chấp đất với ông T thì bà Th không có ý kiến gì.

Người làm chứng Ngô Văn C trình bày nội dung:

Ông Ngô Văn C sinh sống ở thôn X từ năm 1999 cho đến nay không có mâu thuẫn gì với ai. Ông C biết việc ông L, ông M nhận chuyển nhượng đất của bà Th, ông L là người đứng ra nhận chuyển nhượng, ông C biết việc chuyển nhượng này nhưng không tham gia; việc chia đất giữa ông L, ông M thì ông C không biết vì ông L, ông M là hai anh em nên việc nội bộ của anh em ông L thì ông C không tham gia.

Ông C biết việc chuyển nhượng đất giữa ông T và ông M, do ông T không đủ khả năng lấy hết 09m ngang của ông M nên ông T chỉ lấy 07m ngang chiều sâu hết đất, còn 02m thì ông L lấy lại của ông M. Ông C có tham gia vào việc các bên cắm mốc giao đất do thời điểm đó do ông C được cả hai bên ông T và ông L mời đến để phân định ranh giới vì ông C vừa chơi vừa là anh em với nhau nên mời ông C xuống để chứng kiến việc phân định ranh giới cho nhau cụ thể: Ông T nhận chuyển nhượng phần đất 07m ngang của ông M vị trí giáp đất ông Đ2, ranh giới với ông Đ2 là tường bao, tường đơn gạch 07cm, kéo từ chân tường ra là đủ 07m cắm mốc cho ông T (Bao tường là 07m, 07cm), đến đoạn gấp khúc cũng đo đủ 07m cho ông T và phía cuối đất do đất bị khuyết một phần thì các bên cũng tiến hành đo trước đoạn khuyết đủ 07m cho ông T. Việc phân định mốc giới này được phân định, cắm mốc bằng cọc gỗ, đoạn gấp khúc cũng được chôn bằng cọc gỗ, sau này ông T đào cọc gỗ lên và chôn 02 cọc sắt để phân định ranh giới giữa hai nhà, hiện nay hai cọc sắt này vẫn còn tại hiện trường, phía cuối đất thì được biết các bên đã xây hàng rào trên đường ranh mà các bên đã phân định chia cho các bên trước đây. Riêng đoạn phía mặt tiền tất cả trước đây đều cắm mốc hết, tuy nhiên do bên ông L, ông T hai bên đều chừa lại một phần đất trống để làm lối đi chung của hai gia đình và cũng chính việc để làm lối đi chung này mới là nguyên nhân hai bên tranh chấp ranh với nhau.

Như vậy, đường ranh giới giữa ông T và ông L là đường gấp khúc vì thực tế địa hình của đất là gấp khúc thì khi phân định ranh giới cũng phân định theo địa hình thửa đất, không ai đi kéo một đường thẳng đối với hình dạng thửa đất này, vì khi kéo đường thẳng thì một bên lợi, một bên thiệt và chắc chắn ông L cũng không nhận chuyển nhượng phần đất 02m còn lại này. Sau khi các bên phân định ranh giới thì ông L, ông T quản lý xây dựng công trình trên đất cũng theo đường ranh gấp khúc mà các bên đã phân định, về vị trí các công trình trên đất cũng đi theo đường gấp khúc chứ không phải theo đường thẳng.

Tại công văn số 1508/UBND-NC ngày 16/9/2020, Ủy ban nhân dân huyện BĐa trình bày:

Về thành phần hồ sơ và trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận QSDĐ cho ông Nguyễn Văn M và bà Hoàng Thị V, ông Hoàng Văn L và bà Vũ Thị L2, ông Trần Văn T và bà Trần Thị Đ là phù hợp với quy định tại Điều 135 và Điều 148 của Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai năm 2003. Về hiện trạng đất, các Giấy chứng nhận QSDĐ nêu trên cấp theo hiện trạng sử dụng đất thể hiện trong hồ sơ đăng ký cấp giấy chứng nhận QSDĐ.

Đối với việc đề nghị cung cấp Giấy chứng nhận QSDĐ cấp cho ông P, bà Th đối với diện tích 927m² là không có cơ sở, vì Giấy chứng nhận QSDĐ cấp cho ông M và ông L là trường hợp cấp mới, trong danh sách cấp Giấy chứng nhận QSDĐ không thể hiện ông Phan Văn P và bà Hoàng Thị Th được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ với diện tích 927m² như trên.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 79/2020/DS-ST ngày 22/12/2020 của Tòa án nhân dân huyện BĐa quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn ông Trần Văn T, bà Trần Thị Đ trả lại diện tích đất nông nghiệp tranh chấp 38m² tọa lạc tại thôn X, xã N, huyện BĐa, tỉnh Bình Phước thuộc thửa đất số 01, tờ bản đồ 00 (đất đã được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ số 405136, cấp ngày 25/7/2013 cho ông Trần Văn T, bà Trần Thị Đ) trả cho nguyên đơn ông Hoàng Văn L bà Vũ Thị L2. (Diện tích đất 38m² thể hiện trên sơ đồ là hình tam giác gồm các điểm ký hiệu A, B, C, sơ đồ do Công ty TNHH MTV đo đạc bản đồ và trắc địa công trình 401 đo vẽ ngày 07/11/2019, phát hành ngày 25/12/2019 có sơ đồ kèm theo).

Đề nghị UBND huyện BĐa thu hồi diện tích đất 38m² và chỉnh lý lại Giấy chứng nhận QSDĐ số 405136, cấp ngày 25/7/2013 cho ông T, bà Đ theo diện tích thực tế sử dụng (diện tích đất mới gồm các điểm tọa độ ký hiệu 1;2;C;B;A;19;20;21; 1, diện tích hạn chế sử dụng 62,7m²), T2 hồi và chỉnh lý lại Giấy chứng nhận QSDĐ số 405137, cấp ngày 25/7/2013 cho ông L, bà L2 theo diện tích thực tế sử dụng (diện tích đất mới gồm các điểm tọa độ ký hiệu C;4;5;6;7;8;9;10;11;13;14;15;16;17;A; B; diện tích hạn chế sử dụng 101,7m²), đất ở nông thôn giữ nguyên theo Giấy chứng nhận QSDĐ của chủ sử dụng đất.

Ngoài ra, Bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 29/01/2021, bị đơn ông Trần Văn T kháng cáo Bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp P thẩm sửa Bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hoàng Văn L.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng

cáo; các đương sự không tự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án và không ai cung cấp thêm tài liệu chứng cứ nào khác.

- Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát:

Về tố tụng: Kể từ thời điểm thụ lý vụ án tại cấp phúc thẩm đến nay, Thẩm phán, Thư ký Tòa án, Hội đồng xét xử và các đương sự chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự (TTDS);

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Đơn kháng cáo của ông Trần Văn T làm trong thời hạn luật định, thực hiện đúng quyền và có hình thức, nội dung phù hợp với quy định tại các Điều 271, 272 và 273 Bộ luật TTDS nên hợp lệ, được xem xét giải quyết theo trình tự P thẩm.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của ông T nhận thấy:

[2.1] Về nguồn gốc diện tích đất của ông L và ông T:

Thửa đất này trước đây là nguyên thửa đất của bà Hoàng Thị Th, ông Phan Văn P khai hoang vào năm 1982. Năm 2010, ông Hoàng Văn L và ông Nguyễn Văn M nhận chuyển nhượng chung QSDĐ này. Sau đó, ông L và ông M thỏa thuận chia đôi thửa đất nêu trên mặt tiền 18m, mỗi nhà 9m. Đến ngày 13/11/2011, hộ ông L được UBND huyện BĐa cấp Giấy chứng nhận QSDĐ số seri: BD 464053, sổ vào sổ cấp GCN: CH 00498, với diện tích 396m²; hộ ông M được UBND huyện BĐa cấp Giấy chứng nhận QSDĐ số seri: BD 464052, sổ vào sổ cấp GCN: CH 00511, với diện tích 527m².

Vào khoảng tháng 6/2013, vợ chồng M chuyển nhượng cho vợ chồng ông T một phần diện tích đất ngang là 07m, chiều sâu hết đất, vị trí đất của ông T nhận chuyển nhượng giáp ranh về phía Tây giáp với đất của ông Đ2, ông T3, giá trị chuyển nhượng QSDĐ khoảng 400.000.000đ (Bốn trăm triệu đồng); còn lại 02m giáp ranh với đất của ông L thì vợ chồng ông M chuyển nhượng lại cho ông L. Ngày 25/7/2013, ông L và bà L2 được UBND huyện BĐa cấp Giấy chứng nhận QSDĐ số seri: BN 405137, sổ vào sổ cấp GCN: CH 01134, với diện tích được cấp là 490m². Cùng ngày, phía bị đơn ông T và bà Đ cũng được UBND huyện BĐa cấp Giấy chứng nhận QSDĐ số seri: BN 405136, sổ vào sổ cấp GCN: CH 01134, với diện tích được cấp là 433m². Ranh giới 02 thửa đất tiếp giáp nhau trên Giấy chứng nhận QSDĐ là ranh thẳng.

[2.2] Xét về hình thể, ranh giới thửa đất trên thực tế:

Theo lời trình bày của nguyên đơn ông L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông M thì hình thể, ranh giới thửa đất giữa hộ ông L và ông T trước khi xảy ra tranh chấp là đường gấp khúc, không phải đường thẳng như trong Giấy chứng nhận QSDĐ đã được cấp cho ông L và ông T. Lời trình bày này phù hợp với hiện trạng khu vực có thửa đất của hộ ông L, ông T cùng các hộ dân khác đang quản lý, sử dụng, thể hiện ở chỗ các thửa đất đều không vuông vắn, mà bị cong gấp khúc gần về cuối thửa đất. Hơn nữa, người làm chứng ông Ngô Văn C cũng xác định nội dung tương tự. Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm và cấp P thẩm ông C xác định bản thân là người chứng kiến ông L và ông T thỏa thuận phân chia ranh giới, chính ông C là người đóng cọc ranh giới cho các bên. Ông C cho rằng do hình thể thửa đất trước đây không vuông vắn, nên các bên đã lấy cạnh phía Tây (phía gần mép đường có tường rào xây cũ) giáp với ông Đ2 làm chuẩn, từ đó kéo thước sang đủ 07m cho hộ ông T gồm 03 cọc ranh được xác định theo hình dạng cong gấp khúc (Bút lục số 59-60 và Biên bản lấy lời khai ngày 13/5/2021).

Bị đơn không thừa nhận có sự kiện thỏa thuận phân chia đất và cắm mốc ranh như ông L và ông C trình bày và cũng không thừa nhận ông C là người có quan hệ gia đình với bị đơn, mà bị đơn chỉ căn cứ vào Giấy chứng nhận QSDĐ để xác định ranh giới giữa hai bên là một đường thẳng từ mép đường về phía cuối thửa đất. Xét thấy ông C là người có quan hệ bà con thân thích với ông T và bà Đ (Biên bản lấy lời khai ngày 13/5/2021); giữa ông T, bà Đ với ông C không có mâu thuẫn quyền lợi, nên lời trình bày làm chứng của ông C là có cơ sở chấp nhận. Mặt khác, bị đơn khẳng định ranh giới giữa hai bên là đường thẳng là có mâu thuẫn với chính lời trình bày của bị đơn được thu thập trong quá trình giải quyết án, thể hiện: “..Thực tế giữa hai bên sử dụng xây dựng nhà, công trình trên đất và quản lý là đường ranh gấp khúc như ông L trình bày, tuy nhiên theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì nó là một đường thẳng, vì vậy nay cứ theo sổ được cấp mà sử dụng, cho nên việc ông L cho rằng chúng tôi lấn đất là không đúng...” (Bút lục số 55), nên lời trình bày của bị đơn chưa đủ căn cứ chấp nhận.

Ngoài ra, hiện trạng ranh giới đất giữa hai bên còn được thể hiện ở sự thay đổi về hiện trạng hàng rào và nền xi măng kể từ khi các bên phát sinh tranh chấp, cho đến khi Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ vào ngày 07/11/2019 và kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án cấp phúc thẩm vào ngày 13/5/2021. Cụ thể: Trên phần nền xi măng (thuộc thửa đất của hộ ông Tuyền, bà Đ giáp ranh với thửa đất của hộ ông L) thể hiện có 02 phần mới và cũ với đường chỉ xéo; từ mép tường rào do ông T, bà Đ mới xây dựng hướng vào bên trong thửa đất của hộ ông T, bà Đ trên nền xi măng còn hiện trạng một số chân cọc sắt - mà theo ông T, bà Đ xác định đây là các cọc sắt được nguyên đơn ông L chôn trước đây cùng lưới B40 để làm hàng rào giữa hai bên. Các chân cọc sắt này theo hướng từ ngoài vào trong thì khoảng cách từ mép tường đến tim các cọc sắt ngày càng mở rộng theo đường chéo, chứng tỏ trước đây phần hàng rào giữa hai bên theo hình dạng gấp khúc ngay tại điểm cửa nhà của bị đơn như nguyên đơn và người làm chứng đã trình bày.

[2.3] Về trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận QSDĐ:

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn cho rằng khi nhận chuyển nhượng đất của hộ ông M thì đất đã được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ có ranh giáp với đất của hộ ông L là ranh thẳng, còn trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận QSDĐ như thế nào thì bị đơn không rõ. Trong khi đó, nguyên đơn xác định trước đây có nhờ ông H là công chức Địa chính UBND xã N làm giúp thủ tục, hồ sơ, giấy tờ để cấp Giấy chứng nhận QSDĐ lần đầu và khi hộ ông M chuyển nhượng cho hộ ông T và hộ ông L vào năm 2013. Khi thực hiện các thủ tục, hồ sơ, công chức Địa chính UBND xã N không tiến hành cắm mốc ranh, đo đạc thực địa các thửa đất của các bên, nên dẫn đến đã phân chia ranh giới giữa hai bên là một đường thẳng.

Xét do hiện nay ông H đã chết, nên Tòa án không thể xác minh làm rõ. Tuy nhiên, căn cứ vào thỏa thuận ban đầu giữa ông L và ông M khi nhận chuyển nhượng chung thửa đất của hộ ông P, bà Th thì phần mỗi người là một nửa (thỏa thuận không lập thành văn bản). Trên thực tế sau khi nhận chuyển nhượng đất của ông P, bà Th thì chỉ có hộ ông L quản lý, sử dụng toàn bộ thửa đất này. Trong khi đó, theo Giấy chứng nhận QSDĐ cấp lần đầu cho hộ ông L và hộ ông M thì diện tích của hộ ông L được cấp là 396m² (tỷ lệ 42,9%), còn hộ ông M được cấp là 527m² (tỷ lệ 57,1%), không tương xứng với phần của mỗi bên là một nửa diện tích đất, nên việc ông L cho rằng do tin tưởng công chức Địa chính nên không xem xét lại diện tích, hình thể thửa đất được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ lần đầu là có cơ sở. Đến năm 2013, do không còn nhu cầu sử dụng đất nên hộ ông M đã chuyển nhượng một phần diện tích có chiều ngang 07m mặt tiền đường nhựa cho hộ ông T, bà Đ; phần 02m mặt tiền đường nhựa còn lại được hộ ông M chuyển nhượng để ghép vào thửa đất trước đây của hộ ông L. Theo đó, Giấy chứng nhận QSDĐ của các

bên được điều chỉnh biên động, nhưng chỉ điều chỉnh trên hồ sơ, giấy tờ, mà không xác minh, khảo sát và đo đạc thực địa là không hợp lý, dẫn đến tranh chấp.

[3] Từ những nhận định trên, căn cứ vào hiện trạng hình thể thửa đất của các bên cùng các hộ xung quanh khu vực; lời trình bày của các đương sự và người làm chứng; kết quả Trích đo địa chính thửa đất tranh chấp; kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ; trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận QSDĐ lần đầu và cấp đổi cho các bên; các tài liệu, chứng cứ đã thu thập được trong hồ sơ đã được tranh tụng tại phiên tòa, có căn cứ xác định thửa đất của các bên khi thỏa thuận phân chia, cắm ranh mốc là theo hình dạng cong gấp khúc, không phải là ranh thẳng; việc bị đơn căn cứ vào Giấy chứng nhận QSDĐ để cho rằng ranh giới giữa hai thửa đất là ranh thẳng để từ đó xây dựng công trình là xâm chiếm lên một phần diện tích đất của hộ ông L với diện tích đo đạc hiện trạng là 38m². Do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông L là có căn cứ, nên kháng cáo của ông T không có cơ sở chấp nhận.

[4] Liên quan đến nội dung kháng cáo, tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn cho rằng khi trong giai đoạn Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết vụ án (chưa mở phiên tòa xét xử vụ án), vào khoảng tháng 9-10 năm 2020, bị đơn đã tiến hành dỡ bỏ hàng rào cũ để tiến hành cải tạo, sửa chữa, xây dựng lại hàng rào xây gạch và phần công trình trên đất. Tòa án cấp phúc thẩm đã tạm dừng phiên tòa để tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ thì kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ phù hợp với lời trình bày của bị đơn về việc có sự thay đổi hiện trạng tài sản trên phần diện tích đất tranh chấp.

Qua tài liệu, chứng cứ thu thập được trong giai đoạn phúc thẩm nhận thấy: Trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, ngày 26/9/2019 Tòa án nhân dân (TAND) huyện BĐa đã ban hành Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời (BPKCTT) số 03/2019/QĐ-BPKCTT về việc áp dụng BPKCTT cấm hoặc buộc thực hiện hành vi nhất định theo quy định tại Điều 127 Bộ luật TTDS. Theo đó, Tòa án cấp sơ thẩm quyết định cấm ông T, bà Đ thực hiện hành vi đập phá, tháo dỡ hàng rào, lắp ghép, xây dựng, nhổ cọc, phân định ranh giới hay có hành vi khác thay đổi hiện trạng tài sản đang tranh chấp; vị trí cấm ông T, bà Đ thực hiện hành vi nêu trên là phần đất giáp ranh giữa thửa đất số 01, tờ bản đồ số 00, diện tích 490m² đất đã được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ số CH 01134 ngày 25/7/2013 cho ông L, bà L2 với thửa đất số 01, tờ bản đồ số 00, diện tích 433m² đất đã được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ số CH 01135 ngày 25/7/2013 cho ông T, bà Đ. Ngay sau khi có Quyết định áp dụng BPKCTT nêu trên, trong cùng ngày 26/9/2019 Chi cục Thi hành án dân sự (THADS) huyện BĐa đã ban hành Quyết định số 1448/QĐ-CCTHADS về việc thi hành án chủ động đối với ông T và bà Đ theo Quyết định áp dụng BPKCTT của Tòa án. Trình tự, thủ tục thi hành Quyết định áp dụng BPKCTT, cũng như việc thông báo, tổng đạt, giao các văn bản tố tụng về thi hành án cho ông T, bà Đ là đúng quy định của pháp luật (có biên bản kèm theo). Phía bị đơn đã cam kết nghiêm chỉnh chấp hành Quyết định áp dụng BPKCTT của Tòa án để chờ kết quả giải quyết tranh chấp, nhưng ngược lại trong lúc hộ ông L không sinh sống tại địa phương và các cơ quan có thẩm quyền không giám sát, ông T, bà Đ đã có hành vi nhổ cọc sắt, dỡ bỏ hàng rào bằng lưới B40 trước đây, sửa chữa, cải tạo, xây dựng thêm phần công trình và hàng rào mới làm thay đổi hiện trạng tài sản gắn liền với phần diện tích đất tranh chấp (được mô tả cụ thể theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 13/5/2021). Đây là lỗi của bị đơn đã không chấp hành quyết định của Tòa án. Đến nay, Tòa án xác định yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ nên chấp nhận, buộc bị đơn trả lại cho nguyên đơn phần diện tích đất tranh chấp. Cũng theo đó, bị đơn có nghĩa vụ tự khắc phục phá dỡ phần hàng rào xây bằng gạch và phần tường công trình kinh doanh bi da và phần tường xây phía cuối thửa đất giáp ranh với thửa đất của nguyên đơn; tháo dỡ, di dời các công trình khác có trên phần diện tích đất tranh chấp để trả lại hiện

trạng đất trống cho nguyên đơn; các chi phí liên quan do bị đơn tự chịu. Trường hợp bị đơn không tự nguyện thi hành mà bị cưỡng chế thi hành án, thì bị đơn phải chịu các khoản chi phí phát sinh theo quy định của pháp luật.

Do đây là tình tiết mới phát sinh mà cấp sơ thẩm chưa kịp thời nắm bắt, xác minh, nên cần sửa lại phần quyết định của Bản án sơ thẩm cho phù hợp.

[5] Án phí và chi phí tố tụng tại cấp phúc thẩm:

Do kháng cáo của bị đơn không được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ trong giai đoạn giải quyết án tại cấp phúc thẩm do nguyên đơn tự nguyện chịu, nên không xem xét.

[6] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa là có căn cứ, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 và Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Trần Văn T về việc đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 79/2020/DS-ST ngày 22 tháng 12 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện BĐa, tỉnh Bình Phước liên quan đến việc xác định hiện trạng tài sản gắn liền với diện tích đất tranh chấp và nghĩa vụ đối với những tài sản này.

Áp dụng các Điều 112, 138, 147, 148 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 158, 161, 163, 166, 175, 176 Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 98, 100, 101, 106, 166, 170, 203 Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết số 02/2020/NQ-HĐTP ngày 24/9/2020 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định về các biện pháp khẩn cấp tạm thời của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

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

Buộc bị đơn ông Trần Văn T và bà Trần Thị Đ có nghĩa vụ trả lại diện tích đất 38m² (mục đích sử dụng: đất trồng cây lâu năm) tọa lạc tại thôn X, xã N, huyện BĐa, tỉnh Bình Phước thuộc thửa đất số 01, tờ bản đồ 00 đã được Ủy ban nhân dân huyện BĐa, tỉnh Bình Phước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số seri: BN 405136, số vào sổ cấp GCN: CH 01134 ngày 25/7/2013 cho ông Trần Văn T, bà Trần Thị Đ. (Vị trí, tứ cận, hình thể phần diện tích 38m² đất nêu trên thực hiện theo bản Trích đo địa chính do Công ty TNHH MTV Đo đạc bản đồ và Trắc địa công trình 401 ngày 25/12/2019).

Các bên có quyền, nghĩa vụ liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để giao nộp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; kê khai, đăng ký biến động đất đai và đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đối với phần diện tích 38m² đất tranh chấp nêu trên. 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 số seri: BN

405136, số vào sổ cấp GCN: CH 01134 ngày 25/7/2013 của ông Trần Văn T, bà Trần Thị Đ và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số seri: BN 405137, số vào sổ cấp GCN: CH 01134 ngày 25/7/2013 của ông Hoàng Văn L, bà Vũ Thị L2; điều chỉnh biến động về đất đai đối với diện tích, hình thể, tứ cận thửa đất của các bên theo quy định của pháp luật.

Đồng thời, buộc ông Trần Văn T và bà Trần Thị Đ có nghĩa vụ tự nguyện thi hành án phá dỡ phần hàng rào (gồm phần tiếp giáp với cửa sắt dài 18,6, cao 1,74m, phía trên có hàng rào sắt cao 70cm và phần hàng rào tiếp giáp dài 6,2m, cao 2,07m, phía trên có hàng rào sắt cao 40cm. Kết cấu của 02 phần hàng rào này là: tường xây bằng gạch dày 10cm, có tô trát một mặt phía bên nhà ông T, bà Đ); phần tường công trình kinh doanh bị da dài 14,7m, cao 2,58m, phía trên có ốp tôn làm vách cao đến mái nhà); phần tường xây phía cuối thửa đất dài 3,1m, cao 02m, phía trên có hàng rào sắt + lưới B40); tháo dỡ, di dời các công trình khác (cửa sắt có kích thước 03m x 4,98m ...) có trên phần diện tích đất tranh chấp để trả lại hiện trạng đất trống cho nguyên đơn; các chi phí liên quan do bị đơn tự chịu. Trường hợp ông Trần Văn T và bà Trần Thị Đ không tự nguyện thi hành mà bị cưỡng chế thi hành án, thì ông Trần Văn T và bà Trần Thị Đ phải chịu các khoản chi phí phát sinh theo quy định của pháp luật.

2. Kể từ ngày Bản án này có hiệu lực pháp luật thì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 03/2019/QĐ-BPKCTT ngày 26/9/2019 của Tòa án nhân dân huyện BĐa, tỉnh Bình Phước trong quá trình giải quyết vụ án bị hủy bỏ.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trần Văn T phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) đã nộp theo biên lai thu tiền số 015986, quyền số 0320, ngày 04/02/2021 tại Chi cục Thi hành án huyện BĐa, tỉnh Bình Phước.

4. Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ trong giai đoạn giải quyết án tại cấp phúc thẩm do ông Hoàng Văn L tự nguyện nộp, không yêu cầu Tòa án giải quyết nên không xem xét.

5. Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Trường hợp Bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa T2ận thi hành án; quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

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

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ P THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**
(Đã ký và đóng dấu)

Vũ Hoàng Linh