

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH PHƯỚC**

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

Bản án số: 70/2022/DS-PT

Ngày 09-8-2022

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 Viết Phong

Các Thẩm phán: Ông Lê Quang Ninh
Bà Lê Hồng Hạnh

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: Ông Hà Văn Hiến - Kiểm sát viên.

Trong ngày 09 tháng 8 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 121/2021/TLPT-DS ngày 08 tháng 12 năm 2021 về việc: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”. Do Bản án số 31/2021/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Bình Phước bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 08/2022/QĐXXPT-DS ngày 11 tháng 01 năm 2022, giữa các đương sự:

****Nguyên đơn:*** Ông Nguyễn Trung T, sinh năm 1975; Bà Phan Thị L, sinh năm 1980; Cùng địa chỉ: Thôn 2, xã L, huyện P, tỉnh Bình Phước

**** Bị đơn:*** Bà Lê Thị H, sinh năm 1968; Địa chỉ: Thôn 5, xã L, huyện P, tỉnh Bình Phước.

Người đại diện theo ủy quyền của bà H: Bà Trịnh Thị Th, sinh năm 1989; Địa chỉ: Thôn 5, xã L, huyện P, tỉnh Bình Phước.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Lê Thị H, bà Trịnh Thị Th: Ông Bùi Gia N, sinh năm 1976; địa chỉ: Số 455 Quốc lộ 14, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước.

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

1. Ông Nguyễn Tiến Tr, sinh năm 1971

2. Bà Phan Thị Tuyết Th, sinh năm 1972

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

3. Ông Trịnh Ngọc D, sinh năm 1966

4. Bà Trịnh Thị Th, sinh năm 1989

5. Ông Trịnh Văn A, sinh năm 1990

6. Bà Trịnh Thị Ngọc A, sinh năm 1997

7. Bà Trịnh Thị Thùy L, sinh năm 2000

Cùng địa chỉ: Thôn 5, xã L, huyện P, tỉnh Bình Phước.

Người đại diện theo ủy quyền của ông D, bà A ông A, bà L: Bà Trịnh Thị Th, sinh năm 1989; Địa chỉ: Thôn 5, xã L, huyện P, tỉnh Bình Phước.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Lê Thị H, ông Trịnh Ngọc D, bà Trịnh Thị Th: Ông Bùi Gia N, sinh năm 1976; địa chỉ: Số 455 Quốc lộ 14, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn bà Lê Thị H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trịnh Thị Th.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Nguyễn Trung T và bà Phan Thị L trình bày:

Tháng 04 năm 2019, ông Nguyễn Trung T và bà Phan Thị L nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông Nguyễn Tiến Tr và bà Phan Thị Tuyết Th thửa đất số 55A, tờ bản đồ số 20, diện tích đất 1697m², tại thôn 5, xã L, huyện P, tỉnh Bình Phước. Thửa đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 269972, sổ vào sổ cấp GCN: CH00493/CN cho người sử dụng đất ông Lê Văn Y và bà Nguyễn Thị Tươi, được điều chỉnh trang 4 cho ông Nguyễn Tiến Tr và bà Phan Thị Tuyết Th. Thời điểm nhận chuyển nhượng, ông bà căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 08/4/2019, các bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng Đ. Ngày 08/5/2019, ông T, bà L được Ủy ban nhân dân huyện P cập nhật trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 670/CN cho người sử dụng đất ông Nguyễn Trung T, bà Phan Thị L.

Cuối năm 2019, do có nhu cầu xây nhà xưởng trên thửa đất này nên ông bà có nhờ địa chính xã đo đạc. Khi đo đạc, phát hiện cạnh giáp với đường thôn bị thiếu. Tiến hành đo đạc các thửa đất liền kề nhận thấy thửa đất số 52, tờ bản đồ số 20 của gia đình bà Lê Thị H bị dư ra. Ngày 06-9-2019, ông bà làm đơn gửi Ủy ban nhân dân xã L yêu cầu xác minh ranh giới của các thửa đất liền kề. Ngày 23-9-2019, Ủy ban nhân dân xã L tiến hành xác minh và kết luận ranh đất giáp với đường thôn của hộ bà H dư 2.3m so với Giấy chứng nhận được cấp vì vậy các bên xảy ra tranh chấp. Ngày 30-9-2019, Ủy ban nhân dân xã L tiến hành hòa giải cho các bên nhưng không thành.

Trên cơ sở ranh đất giáp với đường thôn của ông bà bị thiếu trong khi đó ranh của gia đình bà H bị dư, mà ranh đất này tiếp giáp liền kề với thửa đất của ông bà nên ông bà khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện P buộc bà Lê Thị H phải trả lại phần đất có diện tích khoảng 20m². Sau khi có kết quả đo đạc, ông T, bà L đã xác định phần diện tích đất ông bà yêu cầu bà H trả lại là 18.28m². Phần đất lấn chiếm có tứ cận: Phía Đông giáp với thửa đất số 55A, có chiều dài cạnh 0.77m; Phía Tây giáp đường liên thôn có chiều dài cạnh 2.42m; Phía Nam giáp thửa đất 55A có chiều dài cạnh 10.73m; Phía Bắc giáp thửa 52 của bà Lê Thị H có chiều dài cạnh 11.14m.

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho bị đơn và người đại diện theo ủy quyền của bà Lê Thị H, ông Trịnh Ngọc D, ông Trịnh Văn A, bà Trịnh Thị

Ngọc A, bà Trịnh Thị Thùy L trình bày:

Năm 1984, bố mẹ ông Trịnh Ngọc D là ông Trịnh Văn Ngọ và bà Lê Thị Ngùng vào tỉnh Sông Bé để xây dựng kinh tế mới. Bố mẹ ông D khai phá được thửa đất trong đó có phần đất hiện nay được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Lê Thị H. Sau khi khai phá, bố mẹ ông D xây dựng nhà và sinh sống trên thửa đất này. Năm 1988, ông D lập gia đình cùng với bà H sau đó cùng chung sống với ông Ng, bà Ng.

Năm 1988, trên thửa đất có một ngôi nhà tranh ba gian, nằm giữa thửa đất, xung quanh có trồng cây ăn trái (xoài, dừa), cây gỗ (giáng hương). Từ suối đến vị trí đất mà gia đình ông bà đang sử dụng hiện nay là một cái bung, ông, bà trồng lúa trên phần đất này. Xung quanh thửa đất được bao bọc bởi hàng rào râm bụt, ở giữa hàng rào là cọc gỗ, dây thép gai. Sau này do người dân xung quanh đốt vườn bị cháy lan vào ngôi nhà làm mất ngôi nhà ba gian này. Năm 1989, ông Ng, bà Ng tặng cho ông D, bà H thửa đất có diện tích 1.648m². Ngày 28-5-1991, ông D, bà H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hộ bà Lê Thị H. Ông, bà đã sinh sống ổn định, liên tục từ năm 1989 cho đến nay. Ngày 28-5-1991, gia đình ông bà được Ủy ban nhân dân huyện P (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1047/QĐ/UB với diện tích 1648m² do bà Lê Thị H đứng tên. Thửa đất có vị trí: Phía Bắc giáp đường đi, phía Nam giáp đường đi, phía Đông giáp thửa đất số 187 và phía Tây giáp đường đi.

Năm 2007, ông bà chuyển nhượng cho ông Đỗ Văn Th, địa chỉ tại thôn 5, xã L, huyện P diện tích 229m²; chuyển nhượng cho ông Nguyễn Thanh Q, địa chỉ thôn 5, xã L, huyện P diện tích 435m² và tách thửa một phần đất có diện tích 435m² mang tên ông Trịnh Ngọc D. Phần diện tích đất còn lại là 550m², thuộc thửa đất số 52, tờ bản đồ số 20 mang tên người sử dụng đất bà Lê Thị H. Khi chuyển nhượng đất cho ông Th, ông Q và tách thửa mang tên ông D, địa chính xã có vẽ đo đạc, lập hồ sơ tách thửa.

Thửa đất 550m² còn lại sau chuyển nhượng, gia đình ông bà đang sử dụng để làm đất ở. Trên đất có một ngôi nhà nhỏ dựng bằng ván, lợp tôn, dựng sau khi ngôi nhà tranh ba gian bị cháy. Sau đó, ông bà có dựng thêm một lò giết mổ heo trên phần đất này. Khoảng 02 năm sau, kể từ thời điểm xây dựng lò giết mổ heo, ông D, bà H xây dựng thêm xưởng điều trên phần đất này, hàng rào dây thép gai bao bọc xung quanh thửa đất vẫn không thay đổi. Năm 2014, ông D, bà H phá bỏ một phần lò giết mổ heo và xưởng điều để xây dựng một ngôi nhà cấp 4, diện tích khoảng 50m² ở phía trên thửa đất (phần giáp đường liên xã). Cuối năm 2017, đầu năm 2018, bà Trịnh Thị Th đầu tư xây dựng thêm cả phía trước, phía sau để mở rộng nhà ở, mở quán bán nước với diện tích khoảng 200m² và xây dựng lại hàng rào (chuyển từ trụ gỗ sang trụ bê tông, hàng rào dây thép gai chuyển thành lưới B40). Vị trí hàng rào mà bà Thom xây dựng lại vẫn trên vị trí cũ, không có sự xê dịch, thay đổi vị trí. Từ năm 2018 đến nay, ông bà sử dụng ổn định, không có thay đổi, cũng không tranh chấp với ai.

Ngày 23-9-2019, ông Nguyễn Trung T cùng ông Nguyễn Tiến Tr, bà Phan Thị Tuyết Th và một số cán bộ Ủy ban nhân dân xã L, không thông báo với gia đình ông bà mà đo đạc thửa đất, phá vỡ hàng rào vì cho rằng gia đình ông bà lấn đất của gia đình ông T.

Gia đình ông bà không đồng ý với ý kiến cho rằng đã lấn chiếm đất của ông T, bà Lý. Bởi gia đình ông bà sử dụng thửa đất này từ năm 1984 cho đến nay. Khuôn viên thửa đất được xây hàng rào bằng gạch và lưới B40, không có ai tranh chấp. Gia đình ông T nhận chuyển nhượng thửa đất giáp ranh với thửa đất của gia đình ông bà, xảy ra tranh chấp vì cho rằng gia đình ông bà đã lấn chiếm đất là không có cơ sở.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Tiến Tr và bà Phan Thị Tuyết Th trình bày:

Vào ngày 18-4-2019, ông bà có chuyển nhượng cho ông Nguyễn Trung T và bà Phan Thị L thửa đất số 55A, tờ bản đồ số 20, diện tích 1697m², vị trí thửa đất tại thôn 5, xã L, huyện P, tỉnh Bình Phước. Hai bên thống nhất chuyển nhượng theo diện tích đã ghi trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chỉ xác định vị trí đất mà không T hành đo đạc thực tế. Trước đây, thửa đất có ranh giới rõ ràng, có hàng rào đâm bụi từ suối lên. Hiện tại, gia đình bà H đã phá bỏ để xây hàng rào.

Ngày 06-9-2019, ông T, bà L dự kiến xây xưởng, thấy ranh giới thửa đất không đúng nên đã yêu cầu địa chính xã xác minh. Qua xác minh xác định về cạnh giáp với đường thôn thửa đất nhà bà H đã lấn sang thửa đất của ông T là 2.3m, tổng diện tích lấn sang khoảng 20m². Địa chính xã Long Tân đã cho gia đình ông T cắm cọc ranh nhưng gia đình bà H không đồng ý. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cạnh giáp với đường thôn thửa đất của bà H dư 2.3m. Cạnh giáp với đường thôn thửa đất của ông T có chiều dài 38.5m, thực tế đo còn 36.2m. Như vậy, gia đình bà H đã lấn sang thửa đất của ông T, bà L là 2.3m.

Ngày 30-9-2019, Ủy ban nhân dân xã L tiến hành hòa giải, yêu cầu bà H trả lại diện tích đất dư không có trong giấy chứng nhận của bà H cho nhà ông T nhưng không thành nên ông T, bà L khởi kiện đến Tòa án nhân dân huyện P. Trước yêu cầu khởi kiện của ông T, bà Lý, ông bà thống nhất với ý kiến của ông T, bà Lý.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 31/2021/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Bình Phước đã quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Trung T và bà Phan Thị L

Buộc bị đơn bà Lê Thị H và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trịnh Ngọc D, bà Trịnh Thị Th, ông Trịnh Văn A, bà Trịnh Thị Ngọc A, bà Trịnh Thị Thùy L trả cho ông Nguyễn Trung T, bà Phan Thị L diện tích đất 18,28m² tọa lạc tại thôn 5, xã L, huyện P, tỉnh Bình Phước. Đất có tứ cận như sau: Phía Đông giáp thửa đất 55A của ông Nguyễn Trung T, bà Phan Thị L (theo xác định của bà Hà Ngọc L là thửa đất 257 của bà Hà Ngọc L) là 0,77m; Phía Tây giáp đường đất là 2,42m; Phía Nam giáp thửa đất 55A của ông Nguyễn Trung T, bà Phan Thị L là 11,14m; Phía Bắc giáp thửa đất số 52 của bà Lê Thị H là 10,73m.

(Diện tích 18.28m² theo kết quả đo đạc ngày 31-3-2020)

Buộc bà Lê Thị H, ông Trịnh Ngọc D, bà Trịnh Thị Th, ông Trịnh Văn A, bà Trịnh Thị Ngọc A, bà Trịnh Thị Thùy L phải tháo dỡ hoặc phá bỏ các phần tài sản trên diện tích đất 18,28m² gồm: 01 phần tường gạch không tô trát; 01

phần nhà vệ sinh, tường xây gạch, mái lợp tôn và 01 tường rào lưới B40 có 04 trụ xây gạch theo vị trí nêu trên.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm ngày 13/10/2021, bị đơn bà Lê Thị H có đơn kháng cáo đối với Bản án sơ thẩm. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Trung T, bà Phan Thị L. Công nhận diện tích đất hiện trạng thực tế mà gia đình bà H đã sử dụng ổn định hơn 30 năm nay.

Ngày 13/10/2021 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trịnh Thị Th có đơn kháng cáo đối với Bản án sơ thẩm. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện P.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người kháng cáo vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện

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

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

- Về hướng giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật tố tụng dân sự, chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Lê Thị H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trịnh Thị Th. Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 31/2021/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Bình Phước để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[1] Đơn kháng cáo của bị đơn bà Lê Thị H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trịnh Thị Th làm trong thời hạn luật định, có hình thức, nội dung và phạm vi kháng cáo phù hợp với quy định tại các Điều 271, 272 và 273 của BLTTDS năm 2015 nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Lê Thị H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trịnh Thị Th, HĐXX xét thấy:

[2.1] Nguyên đơn cho rằng diện tích đo đạc thực tế của các thửa đất bị thiếu so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp là do quá trình làm đường tác động. Tuy nhiên, cạnh giáp mặt đường của thửa đất của nguyên đơn có chiều dài là 38.5m nhưng đo đạc thực tế chỉ còn 36.2m, thiếu 2.3m; chiều dài cạnh giáp mặt đường đất thửa đất của bị đơn dư 2.3m.

[2.2] Bị đơn bà Lê Thị H và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan khẳng định phần đất tranh chấp 18.28m² phía bị đơn đã sử dụng từ khi được ông Trịnh Văn Ngo, bà Lê Thị Ngưng tặng cho quyền sử dụng đất năm 1988 cho đến

cuối năm 2017. Cuối năm 2017, đầu năm 2018, bà Thom cho xây dựng lại, chuyển từ hàng rào cọc gỗ, rào dây thép gai sang trụ bê tông, rào lưới B40 nhưng trên vị trí hàng rào cũ, không có sự xê dịch, thay đổi. Phía nguyên đơn nhận chuyển nhượng diện tích đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cấp nhật trang 4, không đo đạc thực tế nên không biết diện tích đất, chiều dài các cạnh là bao nhiêu? Đồng thời cho rằng khi chuyển nhượng xác định thửa đất có cạnh giáp mặt đường đất là 38.5m nhưng theo biên bản xác minh Ủy ban nhân dân xã L cho thấy cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khi bà Huỳnh Thị L Thủy chuyển nhượng cho ông Lê Văn Y có sự nhầm lẫn giữa cạnh hướng Đông giáp suối với cạnh hướng Tây giáp đường đất. Trong khi diện tích đất của gia đình bị đơn còn thiếu thì không có căn cứ, cơ sở nào xác định bị đơn lấn chiếm đất của nguyên đơn.

[3] Theo kết quả đo đạc thực tế ngày 31/8/2020 được Chi nhánh VPĐK đất đai huyện P phê duyệt ngày 01/9/2020: Thửa đất số 52, tờ bản đồ số 20, cấp GCNQSD đất cho người sử dụng đất hộ bà Lê Thị H có tổng diện tích là 506,3m², có chiều dài các cạnh: Hướng Đông dài 44,37m; Hướng Tây dài 49,49m; Hướng Nam dài 11,14m và hướng Bắc dài 11,23m.

Thửa đất số 55A, tờ bản đồ số 20 cấp GCNQSD đất cho người sử dụng đất ông Lê Văn Y, bà Nguyễn Thị Tươi, chỉnh lý trang 4 cho ông Nguyễn Trung T và bà Phan Thị L có diện tích 1557,8m², có chiều dài các cạnh: Hướng Đông có 4 điểm với tổng chiều dài 34,84m; Hướng Tây dài 35,97m; Hướng Nam dài 50,73m và hướng Bắc có 5 điểm với tổng chiều dài là 41,7m.

Đôi chiếu ranh đất trên bản đồ địa chính và ranh đất theo đo đạc thực tế: Các ranh theo đo đạc thực tế của hai thửa đất đều bị sai lệch so với ranh chính quy. Về diện tích đất, theo đo đạc thực tế của cả hai thửa đất đều bị giảm so với diện tích đất được cấp trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sự chênh lệch các ranh đất, diện tích của các thửa đất trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với thực tế là do việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không đo đạc thực tế mà dựa trên trích lục bản đồ địa chính dẫn đến hiện trạng sử dụng đất không đúng như Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

HĐXX thấy rằng:

[3.1] Trong quá trình Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết vụ án, đánh giá chứng cứ và sử dụng kết quả đo đạc ngày 01/9/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P để làm căn cứ giải quyết vụ án nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại chưa làm rõ được diện tích các bên được cấp so với diện tích thực tế đang sử dụng giữa các bên bao gồm cả vị trí đất cụ thể như thế nào để xác định diện tích đất tranh chấp là bao nhiêu. Mặt khác, tại kết quả đo đạc ngày 01/9/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P cũng không thể hiện được: Diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các bên được cấp là bao nhiêu? Diện tích theo ranh hiện trạng các bên sử dụng là bao nhiêu? Diện tích các bên chỉ ranh là bao nhiêu? Đồng thời theo kết quả đo đạc thực tế cũng không thể hiện được diện tích các bên đang tranh chấp hiện đang nằm trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn hay bị đơn.

Ngoài ra, tại công văn số 70/UBND-NC ngày 22/01/2021 của UBND huyện P phúc đáp Tòa án nhân dân huyện (bút lục 127) cũng chưa thể hiện rõ

diện tích đất các bên đã được cấp và diện tích đất thực tế tăng giảm là do nguyên nhân nào?

Quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp phúc thẩm đã tạm ngừng phiên tòa để tiến hành xác minh diện tích đất 2381,1m² bà H đang sử dụng so với GCNQSDĐ được cấp là bao nhiêu; Phần diện tích 1557,8m² ông Nguyễn Tiến Tr đang sử dụng so với GCNQSDĐ được cấp là bao nhiêu. Cả ranh giới đất và vị trí đất chưa thể hiện trên mảnh trích đo ngày 01/9/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P.

Qua thực tế xét xử, đối với các vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất để có căn cứ đối chiếu, so sánh và xác định đất của các hộ sử dụng có chồng lấn hay lấn chiếm của nhau hay không thì khi lập bản đồ đo vẽ diện tích đất tranh chấp phải thể hiện được các thông số: Diện tích đất các hộ được cấp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Diện tích đất thực tế các bên đang sử dụng; Diện tích đất tranh chấp theo sự chỉ ranh của các bên đương sự.

Tuy nhiên, theo bản đồ đo đạc do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P lập ngày 01/9/2020 thì thể hiện đường nét liền giữa hai thửa đất tranh chấp được đánh số 02; 03; 07; 08 thể hiện nét đứt. Nhưng trên bản đồ không chú thích đây là đường gì. Ngoài ra, tại mảnh trích đo phần nội dung khác thể hiện... “bản vẽ chỉ phục vụ giải quyết tranh chấp đất đai cho Tòa án nhân dân huyện P không phục vụ cho việc cấp GCNQSDĐ”.

Ngày 10/5/2022 Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước có gửi công văn số 71/CV-TA v/v giải thích mảnh trích đo địa chính tới Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P đề nghị Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện P cung cấp thông tin diện tích và ranh giới đất được cấp theo GCNQSDĐ của các hộ và diện tích và ranh giới thực tế các bên đang sử dụng trên mảnh trích đo phục vụ việc giải quyết vụ án. Tuy nhiên Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P không khắc phục được. Mặt khác, tại Công văn số 91/CV-CNVĐKPR ngày 22/7/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P về việc giải thích mảnh trích đo địa chính xác định diện tích đất tranh chấp thể hiện trong mảnh trích đo là 21,1m² (phần thể hiện trong ngoặc). Như vậy Tòa án cấp sơ thẩm xác định diện tích đất tranh chấp giữa các bên là 18m² là chưa chính xác làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích của các đương sự.

[3.2] Theo lời trình bày của bị đơn cũng như các tài liệu có tại hồ sơ thể hiện. Năm 2007 ông D, bà H có chuyển nhượng cho ông Đỗ Văn Th diện tích 229m²; chuyển nhượng cho ông Nguyễn Thanh Q, diện tích 435m² và tách thửa một phần đất có diện tích 435m² mang tên ông Trịnh Ngọc D. Phần diện tích đất còn lại là 550m². Theo kết quả đo đạc thực tế ngày 01/9/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P không thể hiện ranh đất tranh chấp giữa các bên theo hiện trạng và ranh đất các bên theo giấy chứng nhận được cấp cụ thể như nào? Mà chỉ thể hiện bằng nét đứt. Trong khi đó theo giấy chứng nhận các bên được cấp sổ thì ranh giới giữa các bên đương sự là một đường thẳng. Tuy nhiên, theo hiện trạng sử dụng thì ranh đất là một đường cong, liên quan đến các hộ liền kề gồm ông Đỗ Văn Th, ông Trịnh Ngọc D và ông Nguyễn Thanh Q. Quá trình Tòa án cấp sơ thẩm không đưa những người này vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Đồng thời, Tòa án cấp sơ

thẩm cũng chưa thu thập hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các hộ để xác định rõ nguồn gốc diện tích đất tranh chấp.

Trên đây là những vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự mà cấp phúc thẩm không thể khắc phục được.

[4] Từ những căn cứ và phân tích nêu trên HĐXX chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Lê Thị H; Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trịnh Thị Th. Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 31/2021/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện P để giải quyết lại theo thủ tục chung.

[5] Về án phí sơ thẩm và các chi phí tố tụng khác sẽ được xem xét, giải quyết khi Tòa án sơ thẩm thụ lý vụ án lại.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của bị đơn bà Lê Thị H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trịnh Thị Th được chấp nhận nên không phải chịu theo quy định của pháp luật.

[7]. Về chi phí tố tụng tại cấp phúc thẩm: Bị đơn bà Lê Thị H tự nguyện chịu không yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết nên HĐXX không xem xét giải quyết.

[8] Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308 của 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.

1. Chấp nhận chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Lê Thị H; Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trịnh Thị Th.

2. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 31/2021/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Bình Phước. Chuyển hồ sơ cho Tòa án nhân dân huyện P giải quyết lại theo thủ tục chung.

3. Án phí dân sự sơ thẩm và các chi phí tố tụng khác sẽ được xem xét, giải quyết khi Tòa án sơ thẩm thụ lý vụ án lại.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn bà Lê Thị H và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trịnh Thị Th không phải chịu. Chi cục Thi hành án dân sự huyện P hoàn trả cho bị đơn bà Lê Thị H số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0015560 ngày 19/11/2021.

Chi cục Thi hành án dân sự huyện P hoàn trả cho bà Trịnh Thị Thơm số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0015559 ngày 19/11/2021.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Phước;
- TAND huyện P;
- Chi cục THADS huyện P;
- Những người tham gia tố tụng;
- Cổng thông tin điện tử;
- Lưu HS, TDS, VP.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN-CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

(Đã ký)

Lê Viết Phong