

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH PHƯỚC**

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

Bản án số: 06/2023/DS-PT

Ngày: 13-01-2023

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 Đinh Thị Quý Chi

Các Thẩm phán: Ông Bùi Thanh Thảo

Ông Lê Quang Ninh

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 Nguyễn Thị Thanh Huyền – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 11/01/2023 và 13/01/2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 178/2022/TLPT ngày 29/11/2022 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 29/2022/DS-ST ngày 21/9/2022 của Tòa án nhân dân thị xã Bình Long, tỉnh Bình Phước bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 177/2022/QĐPT-DS ngày 27 tháng 12 năm 2022, giữa các đương sự:

* *Nguyên đơn:* Ông Lê Hồng P (tên gọi khác: Lê Văn N), sinh năm 1962, trú tại: Tổ 5, khu phố T, phường L, thị xã L, tỉnh Bình Phước. (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông P : Ông Nguyễn Trịnh H , sinh năm 1990 – Luật sư thuộc Công ty Luật TNHH MTV Phước Sanh, Đoàn Luật sư tỉnh Bình Dương; địa chỉ: Đường T, khu phố 7, phường T, thành phố M, tỉnh Bình Dương. (có mặt)

* *Bị đơn:* 1. Ông Cù Văn Q, sinh năm 1960, trú tại: Tổ 5, khu phố T, phường L, thị xã L, tỉnh Bình Phước. (có mặt)

2. Ông Đồng Văn T, sinh năm 1954, trú tại: Tổ 5, khu phố T, phường L, thị xã L, tỉnh Bình Phước. (có mặt)

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

1. Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1969, trú tại: Tổ 5, khu phố T, phường L, thị xã L, tỉnh Bình Phước. (có mặt)

2. Bà Lê Thị T2, sinh năm 1962, trú tại: Tổ 5, khu phố T, phường L, thị xã L, tỉnh Bình Phước. (có mặt)

3. Bà Bùi Thị S, sinh năm 1960, trú tại: Tổ 5, khu phố T, phường L, thị xã L, tỉnh Bình Phước. (có mặt)

4. Ủy ban nhân dân thị xã Bình Long.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Tô Mạnh H, Phó Phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã Bình Long (có đơn đề nghị vắng mặt)

Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Lê Hồng P.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và bản lời khai tại Tòa án, cùng các tài liệu, chứng cứ kèm theo của nguyên đơn Ông Lê Hồng P(tên gọi khác: Lê Văn N) trình bày:

Tháng 8/1995 gia đình ông P từ Bình Lục, tỉnh Hà Nam vào làm ăn sinh sống tại tổ 5, ấp T, xã P, huyện L, tỉnh Sông Bé nay là tổ 5, khu phố T, phường L, thị xã L, tỉnh Bình Phước và gia đình ông P có nhận chuyển nhượng của bà L (Không rõ năm sinh), một mảnh đất, đất chưa có sổ, giá khoảng 17.000.000 đồng, thời điểm nhận sang nhượng do chưa có đo đạc, đến năm 1998 ông P mới thuê đo đạc huyện L vào đo đạc và làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu vào năm 1998, diện tích 5008m², mảnh đất tọa lạc tại tổ 5, ấp T, xã P, huyện L, tỉnh Sông Bé, đứng tên hộ ông Lê Văn N. Đến năm 2005 cấp đổi giấy chứng nhận lại diện tích 5587,4m² thuộc thửa 19, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại tổ 5, xã An Phú, huyện L cấp cho hộ ông Lê Văn N và Bà Nguyễn Thị T1 nay là khu phố T, phường L, thị xã L, tỉnh P. Nay tiến hành đo đạc ông Lê Hồng P, (Lê Văn N) phát hiện đất bị thiếu nên khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Ông P yêu cầu Tòa án giải quyết buộc Ông Cù Văn Q trả lại cho Ông Lê Hồng P diện tích đất 421,3m² thuộc thửa 19, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại tổ 5, khu phố T, phường L, thị xã L, tỉnh P và ông P yêu cầu Tòa án giải buộc Ông Đồng Văn T trả lại cho Ông Lê Hồng P diện tích đất 511m² thuộc thửa 19, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại Tổ 5, khu phố T, phường L, thị xã L, tỉnh P.

Bị đơn Ông Cù Văn Q trình bày:

Ông Q không đồng ý theo yêu cầu của Ông Lê Hồng P vì Ông Q cho rằng mình không lấn đất của ông P. Năm 1994 gia đình Ông Q từ tỉnh N vào làm ăn sinh sống tại tổ 5, ấp T, xã P, huyện L, tỉnh B nay là tổ 5, khu phố T, phường L, thị xã L, tỉnh P; đến ngày 12/12/1994, vợ, chồng Ông Q nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn D (Đã chết) một mảnh đất có diện tích khoảng 7.000m², diện tích cụ thể được cấp giấy chứng nhận là 6023m² quản lý, sử dụng từ đó đến nay. Quá trình sử dụng đất năm 1995 gia đình Ông Q làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đã được Ủy ban nhân dân huyện L nay là thị xã L, tỉnh P cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên Ông Cù Văn Q. Đến năm 2005 cấp đổi giấy chứng nhận. Ranh giới các bên sử dụng đất từ trước đến nay ổn định không thay đổi. Hàng rào là do ông P rào và hiện nay mới nâng hàng rào làm thay đổi hiện trạng. Việc cơ quan Nhà nước tiến hành đo đạc, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như thế nào giữa diện tích đất được cấp với thực trạng sử

dụng đất sai sót như thế nào gia đình Ông Q không biết. Ông P là người mua đất sau, đến ở sau, nay khởi kiện yêu cầu Ông Cù Văn Q trả lại cho ông P diện tích đất 421,3m² là Ông Q không đồng ý.

Bị đơn Ông Đồng Văn T trình bày:

Ông T không đồng ý theo yêu cầu của Ông Lê Hồng P vì Ông T cho rằng mình không lấn diện tích đất 511m² đất của Ông Lê Hồng P nên không đồng ý. Nguồn gốc từ năm 1980 vợ chồng Ông T khai hoang mảnh đất có diện tích khoảng 5 sào, sau này làm sổ diện tích 4.246m², không xem sổ, vợ chồng Ông T làm ăn sinh sống trên mảnh đất từ đó đến nay. Mảnh đất tọa lạc tại địa chỉ tổ 4, ấp D, xã L, huyện L nay là Tổ 5, khu phố T, phường L, thị xã L, tỉnh P.

Quá trình sử dụng đất: Trước đây là ruộng, sau đó đào ao, trồng tiêu, trồng dừa, tầm vông, cao su và cây ăn trái, gia đình canh tác từ đó đến nay, ranh giới sử dụng ổn định, không tranh chấp. Vào khoảng năm 1995 gia đình Ông T làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đã được Ủy ban nhân dân huyện L nay là thị xã L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên hộ Ông Đồng Văn T, ranh giới mảnh đất rõ ràng và ổn định từ đó đến nay. Diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp lần đầu là 4.246m² gia đình Ông T không được biết, khi đo đạc để đổi sổ cũng không được biết, cũng không ký bất kỳ giấy tờ nào, các bên sử dụng từ trước đến nay vẫn ổn định. Nay Ông Lê Hồng P cho rằng gia đình Ông T lấn chiếm đất của ông P và yêu cầu Tòa án giải buộc gia đình Ông T trả lại cho Ông Lê Hồng P diện tích 511m² đất là Ông T không đồng ý vì gia đình Ông T không lấn chiếm đất của ông P. Ông P là người đến sau, mua đất sau và các bên ranh sử dụng ổn định từ khi đất còn chưa được cấp giấy chứng nhận, ranh giới vẫn giữ nguyên. Việc sổ được cấp sai với ranh giới thực trạng sử dụng đất là do địa chính tiến hành đo đạc cấp sổ không đúng với ranh giới thực địa sử dụng. Đề nghị Tòa án xem xét giải quyết.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà Nguyễn Thị T1 trình bày: Bà T1 là vợ ông P, bà yêu cầu Tòa án giải buộc Ông Cù Văn Q và Bà Lê Thị T2 trả lại cho ông P và Bà T1 diện tích 421,3m² đất thuộc thửa 19, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại Tổ 5, khu phố T, phường L, thị xã L, tỉnh P. Yêu cầu Tòa án giải buộc Ông Đồng Văn T và Bà Bùi Thị S trả lại cho vợ chồng bà diện tích 511m² đất thuộc thửa 19, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại tổ 5, khu phố T, phường L, thị xã L, tỉnh P

- Bà Lê Thị T2 trình bày: Bà T2 là vợ Ông Q, bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Lê Hồng P, từ trước đến nay các gia đình làm ăn sinh sống ổn định, ranh giới rõ ràng, nay đo đạc thấy diện tích sổ được cấp sai với thực trạng sử dụng rồi khởi kiện là ông bà không đồng ý.

- Bà Bùi Thị S trình bày: Bà S là vợ Ông T, bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Lê Hồng P. Ông bà sử dụng đất từ những năm 1980 canh tác, sử dụng đất ổn định, hàng rào ổn định, từ trước đến nay không thay đổi. Nay đo đất thì cho rằng ông bà lấn chiếm là không đúng, sổ sách cấp sai so với ranh giới là do cơ quan có thẩm quyền, ông bà không có lấn đất.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 29/2022/DS-ST ngày 21 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thị xã L, tỉnh P tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ông Lê Hồng P về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”. Đối với việc yêu cầu Ông Cù Văn Q trả lại cho vợ chồng Ông Lê Hồng P diện tích đất 421,3m² và Ông Đồng Văn T trả lại cho vợ chồng Ông Lê Hồng P diện tích đất 511m² thuộc thửa 19, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại tổ 5, khu phố T, phường L, thị xã L, tỉnh P, theo sơ đồ đo đạc ngày 05/01/2022 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã L.

Kiến nghị với Ủy ban nhân dân thị xã L, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh P, Cơ quan có thẩm quyền thu hồi các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 991242, Sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, H1266, do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 28/12/2005, đứng tên hộ Lê Văn N và Bà Nguyễn Thị T1; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG 396085, Sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất GCN: CS 11901 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh P cấp ngày 05/7/2022, đứng tên Ông Đồng Văn T và Bà Bùi Thị S và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DE 678114, Sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất GCN: CS 50639 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh P cấp ngày 23/01/2017, đứng tên Ông Cù Văn Q và Bà Lê Thị T2, để điều chỉnh các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho phù hợp với nguồn gốc và thực trạng sử dụng đất.

Các đương sự liên hệ Ủy ban nhân dân thị xã L, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh P, Cơ quan có thẩm quyền để điều chỉnh các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho phù hợp với thực trạng sử dụng đất.

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

Ngày 30/9/2022 nguyên đơn Lê Hồng P có đơn kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Tuy nhiên, nguyên đơn ông P và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông P là Ông Nguyễn Trịnh H có thay đổi yêu cầu kháng cáo từ sửa án sơ thẩm sang đề nghị hủy án sơ thẩm, lý do: Cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, cụ thể: Sử dụng mảnh trích đo do một bên cung cấp, không có sự chứng kiến của Tòa án, kết quả đo đạc này bị đơn không đồng ý, không có mặt chỉ ranh lúc đo nên phải tiến hành đo đạc lại; Hội đồng định giá tài sản không thẩm định giá đất tranh chấp, không có đương sự nào yêu cầu định giá tài sản trên đất nhưng vẫn tiến hành định giá tài sản là không đúng; Giấy ủy quyền tham gia tố tụng của UBND thị xã L cho Ông Tô Mạnh H là không đúng quy định của Thông tư số 01/2020 ngày 03/3/2020 của Bộ Tư pháp.

Các bên 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 P:

Về việc tuân thủ pháp luật tố tụng: Từ khi thụ lý đến khi xét xử phúc thẩm, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 không chấp nhận kháng cáo của ông P (Nguyễn), giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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:

* Về tố tụng:

[1] Đơn kháng cáo của Ông Lê Hồng P làm trong thời gian luật định, có hình thức và nội dung phù hợp quy định tại các Điều 272, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự nên đủ điều kiện để giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

* Về nội dung tranh chấp:

[2] Đối với Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ do Tòa án thị xã L lập ngày 18/8/2022 (bút lục 89), biên bản này thể hiện: phần đất 421,3m² nằm “*giáp ranh gia đình Ông Đồng Văn T*”, trên đất có: 01 cây xoài (40 năm tuổi) trồng năm 1982, 10 cây cao su (10 tuổi), 01 cây xà cừ 96 năm tuổi), 01 cây dừa (trồng 1984), 01 cây mít (05 năm tuổi), 01 ranh giới là hàng rào dâm bụt do gia đình ông P và Ông T trồng, 01 hàng lưới B40 do ông P rào để làm ranh giới; phần đất 511m² “*giáp ranh với gia đình Ông Cù Văn Q*”, gồm có: 01 hàng rào lưới B40, trụ bê tông do gia đình ông P rào, 01 đường dây điện trên đất tranh chấp của gia đình Ông Q, 01 cổng sắt, trụ bê tông có tô, chiều ngang 2,2m cao 2,5m, 01 cái chòi cột gỗ, mái lợp tol, nền gạch tàu (8m²), 08 cây chè trồng năm 2007, 03 cây bưởi trồng năm 2005, 02 cây xà cừ trồng năm 2005, 02 cây khế trồng năm 1998, 01 gốc khế trồng 1998, 01 gốc dừa bị mục, 04 cây sưa trồng 2007, 01 bụi tre tàu trồng 1990.

[3] Tại phiên tòa, tất cả các đương sự có mặt đều xác nhận nội dung trên tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ là nhầm lẫn về chủ thể (người) đang sử dụng và tài sản có trên các phần đất này, cụ thể: diện tích đất 421,3m² thực tế nằm giáp ranh với gia đình Ông Q, hiện do vợ chồng Ông Q sử dụng nhưng biên bản lại ghi “*giáp ranh với gia đình Ông Đồng Văn T*”. Thực tế, trên phần đất 421,3m² có các tài sản gồm: 01 hàng rào lưới B40, trụ bê tông do gia đình ông P rào, 01 đường dây điện, 01 cổng sắt, trụ bê tông có tô, chiều ngang 2,2m cao 2,5m, 01 cái chòi cột gỗ mái lợp tol nền gạch tàu (8m²), 08 cây chè trồng năm 2007, 03 cây bưởi trồng năm 2005, 02 cây xà cừ trồng năm 2005, 02 cây khế trồng năm 1998, 01 gốc khế trồng 1998, 01 gốc dừa bị mục, 04 cây sưa trồng 2007, 01 bụi tre tàu trồng 1990, nhưng biên bản lại thể hiện các tài sản này nằm trên phần đất 511m² là không đúng. Còn đối với diện tích đất 511m² thực tế nằm giáp ranh với đất gia đình Ông T, do vợ chồng Ông T sử dụng nhưng biên bản lại ghi “*giáp ranh với gia đình Ông Cù Văn Q*”. Đồng thời, trên phần đất này có các tài sản gồm: 01 cây xoài 40 năm tuổi trồng năm 1982, 10 cây cao su 10 tuổi, 01 cây xà cừ 6 năm tuổi, 01 cây dừa trồng 1984, 01 cây mít 05 năm tuổi, 01 ranh giới là hàng rào dâm bụt do gia đình ông P và Ông T trồng, 01 hàng lưới B40 do ông P - Bà T1 rào để làm ranh giới nhưng biên bản lại ghi các tài sản này nằm trên phần đất 421,3m² cũng là không đúng, nhầm lẫn với phần đất 511m². Do các bên đương sự đã thống nhất về chủ thể sử dụng từng phần đất tranh chấp cũng như tài sản trên các phần đất này nên những nội dung đã được thừa nhận chung trên được coi là sự thật, không

cần phải chứng minh. Như vậy, Hội đồng xét xử không căn cứ vào nội dung liên quan đã ghi tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 18/8/2022 để giải quyết do biên bản này bị nhầm lẫn, sai sót mà căn cứ vào sự thừa nhận của các đương sự để giải quyết vụ án.

[4] Xét kháng cáo của ông Lê Hồng P:

[4.1] Ông P đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử theo hướng buộc Ông Cù Văn Q phải trả lại cho vợ chồng ông diện tích đất 421,3m², buộc Ông Đồng Văn T phải trả lại cho vợ chồng ông diện tích đất 511m² đều thuộc thửa 19, tờ bản đồ số 13 tọa lạc tại Tõ 5, khu phố T, phường L, thị xã L, tỉnh P. Hội đồng xét xử xét thấy:

[4.2] Về nguồn gốc và quá trình sử dụng đất: Gia đình Ông Q-Bà T2 nhận chuyển nhượng từ người khác và sinh sống, canh tác trên đất từ năm 1994, gia đình Ông T -Bà S thì khai hoang, định cư và canh tác trên đất từ năm 1980. Phần đất của ông P -Bà T1 thì được ông bà nhận chuyển nhượng từ bà L, khi đó đất chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt: GCNQSD), ông bà canh tác, sử dụng từ năm 1995. Theo các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của ông P -Bà T1 thể hiện thì năm 1998 hộ ông P được cấp GCNQSDĐ lần đầu vào ngày 27/10/1998 (khi đó ông P lấy tên trên GCN là Lê Văn N) với diện tích 5008m² theo GCNQSDĐ số 1638 QSDĐ/98 (bút lục 08), đến năm 2005 thì hộ ông P -Bà T1 được cấp đổi lại GCNQSDĐ với diện tích 5587,4m² theo GCNQSDĐ số H-1266 ngày 28/12/2005 (bút lục 07).

[4.3] Tại phiên tòa, các bên đương sự đều xác nhận cho đến trước thời điểm ông P khởi kiện tháng 5 năm 2022 thì các bên sử dụng đất ổn định, không có tranh chấp và hàng rào phân định ranh giới giữa đất ông P -Bà T1 với đất Ông Q-bà T2, Ông T -Bà S cũng do chính vợ chồng ông P -Bà T1 tạo dựng sau khi nhận chuyển nhượng đất từ bà L. Ông P -Bà T1 cho rằng căn cứ để ông bà khởi kiện yêu cầu các bị đơn phải trả đất là căn cứ vào hình thể và diện tích mà ông bà đã được cấp đổi trong GCNQSDĐ số H-1266 ngày 28/12/2005. Hội đồng xét xử thấy rằng, ông P -Bà T1 không có chứng cứ để chứng minh vào thời điểm ông P làm thủ tục đo đạc để cấp đổi GCNQSDĐ năm 2005 là có mặt các chủ hộ giáp ranh Ông Q-bà T2, Ông T -Bà S để cùng xác định ranh giới, mốc giới trong khi Ông Q-bà T2, Ông T -Bà S đều khẳng định thời điểm này nhà nước đo đạc đại trà nhưng các ông bà đều không được chứng kiến việc đo đạc, không biết đất 03 hộ đã được đo lúc nào. Bên cạnh đó, tại phiên tòa các bên cũng xác nhận hàng rào để phân định ranh giới giữa đất của vợ chồng ông P và đất của vợ chồng Ông Q là hàng rào bằng lưới B40 do chính vợ chồng ông P làm; ranh giới giữa đất ông P -Bà T1 với đất Ông T -Bà S ở phía trước giáp đường là do vợ chồng ông P làm bằng lưới B40, còn phía sau là bằng hàng cây dâm bụt do vợ chồng ông P trồng từ sau khi nhận sang nhượng của bà L, ban đầu trồng thưa sau này được vợ chồng Ông T trồng dặm thêm theo hàng mà vợ chồng ông P đã trồng trước. Mặt khác, chính ông P -Bà T1 cũng xác nhận hai phần đất tranh chấp đều do các bị đơn quản lý, sử dụng từ trước đến nay; ông P -Bà T1 cũng xác nhận toàn bộ tài sản trên các phần đất tranh chấp là do các bị đơn tạo dựng, trong đó Hội đồng xét xử thấy rằng trên phần đất tranh chấp 421,3m² có những cây được trồng từ những năm 1998, 1990 như Khế, Tre tàu; còn trên phần đất tranh chấp 511m² có những cây được Ông T -Bà S trồng từ những năm 1982, 1984 như Xoài, Dừa. Hơn thế, so sánh

hình thể thửa đất mà hộ ông P được cấp năm 1998 với hình thể thửa đất ông P - Bà T1 được cấp đổi năm 2005 thì thấy hoàn toàn khác nhau. Theo kết quả đo đạc tại Mảnh trích đo địa chính do Chi nhánh Văn Phòng đăng ký đất đai thị xã L lập và ký duyệt ngày 21/4/2022 thể hiện thì hai điểm đầu ranh giới chiều ngang thửa đất- phần tiếp giáp mặt tiền đường, giữa ranh hộ ông P được cấp theo GCNQSDĐ năm 2005 và ranh thực tế đất ông P đang sử dụng là hoàn toàn trùng nhau. Tuy nhiên, theo diện tích thực tế ông P -Bà T1 đang sử dụng cũng như theo hình thể đất được cấp trong GCNQSDĐ năm 1998 thì chiều ngang phía trong thân thửa đất và phần đuôi thửa đất có chiều ngang nhỏ hơn phần đầu đất nhưng theo GCNQSDĐ ông P -Bà T1 được cấp đổi năm 2005 thì ranh lại được cấp thẳng từ hai mép đầu đến gần cuối đất, ranh chiều ngang phần thân (giữa) của thửa đất rộng hơn ranh thực tế đang sử dụng và ranh được cấp năm 1998. Điều này chứng tỏ, việc đo đạc để cấp đổi sổ cho hộ ông P vào năm 2005 là không đúng thực tế sử dụng, chỉ đo từ đầu đường thẳng xuống mà không đo theo hiện trạng của thửa đất. Nên, việc ông P không chứng minh được mình bị các bị đơn lấn chiếm đất mà chỉ căn cứ vào hình thể và diện tích được cấp đổi trong GCNQSDĐ năm 2005 để yêu cầu các bị đơn trả đất là không đúng.

[4.4] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử thấy rằng yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có căn cứ, Tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp với tình tiết của vụ án nên kháng cáo của nguyên đơn cũng không được chấp nhận.

[5] Do việc cấp đổi GCNQSDĐ không đúng thực tế sử dụng nên các đương sự có quyền và nghĩa vụ liên hệ với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được điều chỉnh lại các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của mình cho phù hợp với diện tích thực tế các bên đang sử dụng.

[6] Đối với việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các hộ ông Lê Văn N (Lê Hồng P) và Bà Nguyễn Thị T1; Ông Cù Văn Q và Bà Lê Thị T2; Ông Đồng Văn T và Bà Bùi Thị S là chưa phù hợp với diện tích đất mà các bên thực tế đang sử dụng. Tòa án cấp sơ thẩm đã kiến nghị Ủy ban nhân dân thị xã L, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh P, Cơ quan có thẩm quyền thu hồi các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 991242, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H1266 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 28/12/2005 cho Ông Lê Hồng P (Lê Văn N), Bà Nguyễn Thị T1; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG 396085, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số GCN: CS 11901 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh P cấp ngày 05/7/2022 cho Ông Đồng Văn T, Bà Bùi Thị S và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DE 678114, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số GCN: CS 50639 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh P cấp ngày 23/01/2017 cho Ông Cù Văn Q, Bà Lê Thị T2 để điều chỉnh các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho phù hợp với với nguồn gốc và thực trạng sử dụng đất. Xét thấy nội dung kiến nghị này là cần thiết nên cần giữ nguyên.

[7] Đối với quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn ông P là Ông Nguyễn Trịnh H cho rằng: Tòa án cấp sơ thẩm có những thiếu sót, vi phạm thủ tục tố tụng như: thứ nhất, Tòa án cấp sơ thẩm chỉ căn cứ vào Mảnh trích đo địa chính do phía nguyên đơn cung cấp để giải quyết tranh chấp mà khi tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ Tòa sơ thẩm không tiến hành đo

đặc lại đất tranh chấp, trong khi kết quả đo đạc này phía bị đơn không đồng ý, không có mặt chỉ ranh lúc đo; thứ hai, quá trình giải quyết vụ án không có đương sự nào yêu cầu định giá tài sản nhưng Tòa sơ thẩm vẫn tiến hành lập Hội đồng định giá và định giá tài sản tranh chấp là không đúng; thứ ba, Tòa sơ thẩm chấp nhận việc ủy quyền tham gia tố tụng của UBND thị xã L cho Ông Tô Mạnh H là không đúng quy định của Thông tư số 01/2020 ngày 03/3/2020 của Bộ Tư pháp. Do đó, ông H1 đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án về cho Tòa án nhân dân thị xã L giải quyết lại. Hội đồng xét xử xét thấy, mặc dù Mảnh trích đo địa chính do nguyên đơn cung cấp mà không được Tòa án tổ chức lập trong quá trình giải quyết vụ án nhưng Mảnh trích đo này được chính cơ quan chuyên môn tại địa phương là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã L lập và ký duyệt nên có giá trị pháp lý. Bên cạnh đó, Mảnh trích đo đã thể hiện rõ phần đất nguyên đơn ông P đang thực tế sử dụng và thể hiện rõ ranh giới mà ông P -Bà T1 được cấp theo GCNQSDĐ năm 2005. Các bên đương sự không ai khiếu nại gì về kết quả đo đạc này. Ông P căn cứ vào ranh giới được cấp trong GCN để khởi kiện, Hội đồng xét xử thấy rằng ranh giới sử dụng thực tế giữa các hộ là rõ ràng, tồn tại từ trước khi ông P được cấp đổi GCNQSDĐ và phù hợp với ranh giới ông P được cấp tại GCNQSDĐ cũ trước khi cấp đổi. Đồng thời, ngoài Mảnh trích đo ông P cung cấp thì Tòa án còn có những căn cứ khác như đã phân tích trên để xem xét, đánh giá yêu cầu khởi kiện của ông P. Vì vậy, việc đo đạc lại đất tranh chấp là không cần thiết. Đối với quan điểm cho rằng các đương sự không yêu cầu nhưng Tòa sơ thẩm vẫn định giá tài sản là vi phạm, Hội đồng xét xử thấy rằng, vào ngày 28/7/2022 ông P có Đơn yêu cầu Tòa án ra quyết định Xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản (bút lục 62) nên quan điểm về việc này của người bảo vệ là chưa chính xác. Đối với việc ủy quyền của UBND thị xã L cho Ông Tô Mạnh H -Phó Phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã L, tại Giấy ủy quyền lập ngày 08/9/2022 do Chủ tịch UBND thị xã L ký có nội dung cơ bản là UBND thị xã L đồng ý ủy quyền cho ông Hà được “...*tham gia giải quyết vụ án dân sự thụ lý số 46/2022/TLST-DS ngày 06/6/2022 về việc tranh chấp quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn ông Lê Hồng P, bị đơn là Ông Cù Văn Q và Ông Đồng Văn T.....với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan...*” (bút lục 170). Việc ủy quyền này không trái pháp luật. Hơn nữa, UBND thị xã L cũng không có khiếu nại gì về việc tham gia tố tụng của ông Hà là gây ảnh hưởng, làm thiệt hại đến quyền và lợi ích của UBND thị xã L hay của các đương sự khác trong vụ án. Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy những căn cứ để đề nghị hủy án sơ thẩm như người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông P trình bày trên là không có cơ sở để chấp nhận.

[8] Ngoài ra, cần nhắc nhở Tòa án cấp sơ thẩm để nghiêm túc rút kinh nghiệm đối với việc lập Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ bị nhầm lẫn như đã phân tích ở trên.

[9] Chi phí tố tụng: Yêu cầu khi kiện của ông P không được chấp nhận nên ông P phải chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản với số tiền 4.000.000đồng.

[10] Án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm: Do yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo của ông P không được chấp nhận nên ông P phải chịu theo quy định pháp luật. Tuy nhiên, ông P là người cao tuổi và có đơn xin miễn nên căn cứ theo

quy định tại Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự, Điều 12, Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về thu, miễn, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án thì Ông Lê Hồng P được miễn.

[11] Quan điểm của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh P là có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ nêu trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn Lê Hồng P (tên gọi khác: Lê Văn N).

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 29/2022/DS-ST ngày 21 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thị xã L, tỉnh P.

Căn cứ vào Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, Điều 203 của Luật đất đai, các Điều 164, Điều 166 và Điều 169 của Bộ luật dân sự, Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ông Lê Hồng P về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”. Đối với việc yêu cầu Ông Cù Văn Q trả lại cho vợ chồng Ông Lê Hồng P diện tích đất 421,3m² và Ông Đồng Văn T trả lại cho vợ chồng Ông Lê Hồng P diện tích đất 511m² thuộc thửa 19, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại tổ 5, khu phố T , phường L , thị xã L, tỉnh P, theo sơ đồ đo đạc lập ngày 15/4/2022 và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã L ký duyệt ngày 21/4/2022.

2. Kiến nghị với Ủy ban nhân dân thị xã L, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh P, Cơ quan có thẩm quyền thu hồi các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 991242, Số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, H1266, do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 28/12/2005 cho ông Lê Văn N, Bà Nguyễn Thị T1; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG 396085, Số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất GCN: CS 11901 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh P cấp ngày 05/7/2022 cho Ông Đồng Văn T, Bà Bùi Thị S và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DE 678114, Số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất GCN: CS 50639 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh P cấp ngày 23/01/2017 cho Ông Cù Văn Q, Bà Lê Thị T2 để điều chỉnh các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho phù hợp với nguồn gốc và thực trạng sử dụng đất.

Các đương sự có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được điều chỉnh lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho phù hợp với diện tích đất mà các bên đang thực tế sử dụng.

3. Chi phí tố tụng: Ông Lê Hồng P (tên khác: Lê Văn N) phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản với số tiền 4.000.000đồng, được khấu trừ vào số tiền 4.000.000đ tạm ứng ông P đã nộp theo phiếu thu ngày 28/7/2022 của Tòa án nhân dân thị xã L.

4. Án phí dân sự sơ thẩm và dân sự phúc thẩm: Ông Lê Hồng P được miễn do ông là người cao tuổi và có đơn xin miễn.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh P;
- TAND, VKSND thị xã L;
- Chi cục THADS thị xã L;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA, Tổ HCTP, Tòa DS.

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

Đinh Thị Quý Chi