

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 93/2020/DS-PT
Ngày 27-5-2020
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất
(ranh đất)

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG**

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Thanh Trúc

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Tài
Bà Lê Thị Kim Anh

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Hùng Cường - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Bà Đặng Hà Nhung – Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 5 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 14/2020/TLPT-DS ngày 10 tháng 01 năm 2020 về việc “tranh chấp quyền sử dụng đất (ranh đất)”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 80/2019/DS-ST ngày 15 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 85/2020/QĐPT-DS, ngày 02 tháng 3 năm 2020, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Minh T, sinh năm 1976; địa chỉ: Khu phố 1B, phường C, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

- Bị đơn: Ông Trần Văn N, sinh năm 1966; địa chỉ: Khu phố 1B, phường C, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Phạm Thị P, sinh năm 1975;

2. Bà Nguyễn Phương T1, sinh năm 1994;

3. Ông Nguyễn Minh H, sinh năm 1996;

Cùng địa chỉ: Khu phố 1B, phường C, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bà P, bà T1, ông H: Ông Nguyễn Minh T, sinh năm 1976; địa chỉ: Khu phố 1B, phường C, thị xã B, tỉnh Bình Dương (văn bản ủy quyền ngày 05/5/2015).

4. Bà Võ Ngọc T2, sinh năm 1970; địa chỉ: Khu phố 1B, phường C, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Nguyễn Minh T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Theo đơn khởi kiện ngày 25/5/2009, đơn khởi kiện bổ sung ngày 26/10/2018, các lời khai và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Nguyễn Minh T trình bày:*

Nguyên bà Trần Thị T3 (chết năm 2001) là mẹ ông Nguyễn Minh T được Ủy ban nhân dân huyện B (nay là thị xã B) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 574580, vào sổ cấp GCN số: 001971/QSDĐ ngày 10/6/1996 với diện tích 528m², tọa lạc tại ấp 1B, xã Ch, huyện B, tỉnh Sông Bé (nay là khu phố 1B, phường C, thị xã B, tỉnh Bình Dương). Nguồn gốc đất do ông Trần Văn L (chết năm 2013, là cha bà Trần Thị T3) chia cho bà T3 vào năm 1996, khi chia đất cho các con, ông L chia cho bà Trần Thị T3 và bà Trần Thị T4 phần đất giáp đường nhựa, còn ông N được chia phần đất thụt về phía sau trên đất có nhà sẵn (cách đường nhựa khoảng 40m). Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì phần đất bà T3 được cấp sau khi trừ hành lang bảo vệ lộ giới còn 528m² (ngang 24m, dài 22m, đã trừ 25, hành lang lộ giới).

Sau khi bà T3 chết năm 2001, ông Nguyễn Minh T là người con duy nhất của bà T3 nên được thừa kế toàn bộ diện tích đất nêu trên, tuy nhiên ông T chưa làm thủ tục kê khai nhận thừa kế mà hiện ông T là người quản lý, sử dụng diện tích đất này. Chồng bà T3 là ông Nguyễn Văn C1, đã không sống với bà T3 khi ông T chưa ra đời.

Do nhận thấy phần đất ông T đang sử dụng không có chiều dài nên ông Trần Văn L có xin ông N cho ông T thêm vài mét phía sau, Ban điều hành ấp 1B đã hòa giải ngày 06/7/2008, hai bên thống nhất với nhau, ông T làm hàng rào phía sau đất xong thì dừng lại. Vào khoảng tháng 12/2008, ông Trần Văn N (là em ruột bà Trần Thị T3) đã tự ý đo đất và xây dựng hàng rào bằng gạch có gắn lưới B40 bên phải đất ông T đang quản lý mà không hỏi ý kiến ông T và khi đó ông T không ngăn cản vì không biết đất bị lấn chiếm.

Nay ông T xác định ông N đã xây dựng hàng rào lấn qua đất ông T đang quản lý, sử dụng diện tích 202m². Do đó, ông T khởi kiện yêu cầu ông N trả lại diện tích đất lấn chiếm là 202m²; yêu cầu ông N dỡ bỏ hàng rào xây trên đất lấn chiếm; ông T đồng ý hỗ trợ ông N số tiền 10.000.000 đồng.

- *Theo bản tự khai, các lời khai và tại phiên tòa, bị đơn ông Trần Văn N trình bày:*

Năm 1993 -1994, ông Trần Văn L có phân chia đất cho các con, có sự chứng kiến của ông Lê Văn Th (anh rể), ông Trần Văn G (anh ruột ông L). Việc phân chia đất như sau: Chia cho bà Trần Thị T4 phần đất từ gốc dừa trở ra đường và về phía giáp đất ông Trần Văn K; chia cho bà Trần Thị T3 phần đất từ thềm giếng trở ra đường và về phía đường xe bò; phần đất còn lại là của ông N. Việc chia đất chỉ nói miệng, không lập biên bản. Sau khi chia đất, không ai cắm cột mốc gì, cây dừa hiện còn gốc, thềm giếng còn như cũ. Thời điểm chia đất, bà T3 và bà T4 đã cất nhà ở ngay vị trí mà

ông L phân chia. Phần đất được chia, ông N được Ủy ban nhân dân huyện B (nay là thị xã B) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ số 00971/QSDĐ ngày 10/6/1996 đối với phần đất có diện tích 4.253m².

Ông N còn ở chung nhà với ông L, nhà cất thụt về phía sau, cách đường khoảng 70m. Khi chia đất, ông L có chừa con đường để đi vào nhà, đất còn lại nhưng do con đường nhỏ nên ông N mới xin thêm 5m để mở rộng con đường, được các bên đồng ý nên ông N xây dựng hàng rào và từ trước đến nay, ông N vẫn đi trên lối này. Ngày 06/7/2008, Ban lãnh đạo ấp 1B có đến hòa giải vì ông L, ông T xin thêm cho ông T một phần đất phía sau đất ông T cho có chiều dài đất. Ông N đồng ý và hai bên thống nhất thỏa thuận ông N cho ông T phần đất từ thêm giếng đo về phía đất ông N (đền cây phát tài là 11,1m), từ đó đo sang hàng tầm vòng ở giáp đường xe bò, nội dung này có ghi vào biên bản. Hai bên còn thỏa thuận đường ranh còn lại là từ thêm giếng đo thẳng ra đường nhựa có cắm cọc, giăng dây, nội dung này không ghi vào biên bản nhưng lúc đó đã giăng dây, cắm cọc, ông T cũng đồng ý với cọc đã cắm sẵn. Sau khi thống nhất thỏa thuận xong, ông N xây dựng hàng rào, ông T đồng ý và không ai cản trở việc xây hàng rào. Sau hơn 01 năm xây hàng rào thì ông T nói ông N lấn đất.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, ông N đồng ý trả lại diện tích đất theo yêu cầu của ông T là 5m chiều ngang mặt tiền đường ĐT 741 và 22m chiều dài (đã trừ hành lang đường bộ 25m), đồng thời yêu cầu ông T phải thanh toán cho ông N số tiền là 150.000.000 đồng là chi phí ông N bỏ ra xây dựng hàng rào trước đó đã thống nhất thỏa thuận trao đổi đất, cắm mốc nên ông N mới xây dựng hàng rào.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị P trình bày:* Bà P là vợ của ông T. Bà P thống nhất với lời trình bày và yêu cầu của ông Nguyễn Minh T.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Phương T1 và anh Nguyễn Minh H trình bày:* Thống nhất trình bày và yêu cầu của ông T.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Ngọc T2 trình bày:* Thống nhất trình bày và yêu cầu của ông Trần Văn N.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 80/2019/DS-ST ngày 15/11/2019 của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương đã tuyên xử:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Minh T đối với bị đơn ông Trần Văn N về việc tranh chấp quyền sử dụng đất (ranh đất).

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo.

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 22/11/2019, nguyên đơn ông Nguyễn Minh T có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo. Bị đơn vẫn giữ nguyên ý kiến. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu quan điểm:

- Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ ranh mốc giới theo biên bản hòa giải ngày 06/7/2008 để làm rõ có việc hoán đổi đất hay không? Hàng thừa kế theo pháp luật của bà Trần Thị T3 gồm những ai? vì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

hiện vẫn đứng tên bà T3 nên phải đưa người thừa kế của bà T3 tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận diện tích xây dựng hàng rào là 5m x 27,41m, thừa nhận này của các đương sự không cần chứng minh, khi bị đơn xây dựng hàng rào nguyên đơn không tranh chấp, Tòa án cấp sơ thẩm nhận định bị đơn tự nguyện trả cho nguyên đơn phần đất tranh chấp nhưng lại không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là chưa đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, hủy bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân thị xã B.

Sau khi nghiên cứu tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Nguyên đơn ông Nguyễn Minh T khởi kiện ông Trần Văn N yêu cầu ông N tự tháo dỡ hàng rào gạch xây + lưới B40, trả lại phần đất lấn chiếm diện tích 202m² tọa lạc tại khu phố 1B, phường C, thị xã B, tỉnh Bình Dương cho ông T. Bị đơn ông Trần Văn N cho rằng do có sự thống nhất trao đổi đất giữa ông T và ông N nên ông N mới xây dựng hàng rào, nay ông T yêu cầu trả diện tích đất đồng ý trả lại diện tích đất theo yêu cầu của ông T là 5m chiều ngang mặt tiền đường ĐT 741 và 22m chiều dài = 110m² (đã trừ hành lang đường bộ 25m), đồng thời yêu cầu ông T phải thanh toán cho ông N số tiền 150.000.000 đồng, là chi phí ông N bỏ ra xây dựng hàng rào.

[2] Quá trình giải quyết, xét xử vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm có những vi phạm sau:

[2.1] Nguyên đơn ông Nguyễn Minh T khởi kiện ông Trần Văn N yêu cầu ông N tự tháo dỡ hàng rào gạch xây + lưới B40, trả lại phần đất lấn chiếm diện tích 202m². Bị đơn ông Trần Văn N đồng ý trả cho ông T diện tích đất 5m x 22m (110m²) và yêu cầu ông T phải thanh toán cho ông N số tiền 150.000.000 đồng, là chi phí ông N bỏ ra xây dựng hàng rào. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông T là có sai lầm nghiêm trọng trong việc xét xử.

[2] Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 574580, vào sổ cấp GCN số: 001971/QSDD với diện tích 528m², tọa lạc tại ấp 1B, xã Ch, huyện B, tỉnh Sông Bé (nay là khu phố 1B, phường C, thị xã B, tỉnh Bình Dương) do Ủy ban nhân dân huyện B (nay là thị xã B) cấp cho bà Trần Thị T3 ngày 10/6/1996. Căn cứ kết quả xác minh cung cấp thông tin của Phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã B (bút lục 133) và lời thừa nhận của ông T thì cho đến hiện nay quyền sử dụng đất này vẫn đứng tên bà Trần Thị T3. Đồng thời, căn cứ Giấy chứng tử số 12, quyền số 01 (bút lục số 104) thì bà Trần Thị T3 đã chết năm 2001. Ông Trần Văn L (là cha ruột bà Trần Thị T3) đã chết năm 2013. Ông T cho rằng bà T3 chết không để lại di chúc, ông T là người con duy nhất của bà T3 trực tiếp quản lý, sử dụng đất nhưng chỉ mới làm đơn kê khai nhận di sản thừa kế đối với diện tích đất này mà chưa làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T. Nhận thấy, sau khi bà T3 chết thì quyền sử dụng đất của bà T3 trở thành di sản thừa kế và những người thừa kế theo pháp luật của bà T3 được hưởng di sản theo quy định của pháp luật. Tòa án cấp sơ thẩm không xác minh, thu thập chứng cứ, làm việc với người thừa kế theo pháp luật của bà T3 để đưa họ tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là thiếu sót, cấp phúc thẩm không thể khắc phục được.

[3] Theo lời khai của ông N và bà T2 thì trước khi ông L chia đất cho các con thì giữa hai phần đất bà T4, bà T3 được chia có lối đi do ông L tự mở để vào đất. Năm 2008, ông N và ông T đã thỏa thuận trao đổi đất để ông N mở rộng lối đi, trên cơ sở thỏa thuận ông N mới xây dựng hàng rào. Căn cứ các Biên bản xác minh ngày 26/7/2019 (bút lục 247-248 và 251-251) đều xác định giữa hai phần đất chia cho bà T4 và bà T3 có con đường hiện hữu vào nhà, đất được chia cho ông N. Và tại Bản trích đo địa chính ngày 06/8/2013 của Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất huyện B có thể hiện con đường hiện hữu vào nhà ông N. Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ diện tích đất ở cạnh phía Tây (giáp đường ĐT 741) thực tế có việc ông L chia đất cho các con có chừa lối đi vào phần đất chia cho ông N hay không? và diện tích lối đi chừa lại là bao nhiêu và thực tế lối đi hiện hữu là bao nhiêu?; lối đi này thuộc quyền sử dụng đất của bà T3, bà T4 hay ông N?.

[4] Căn cứ hồ sơ vụ án thì nguyên đơn trong vụ án được xác định là ông Nguyễn Minh T; anh Nguyễn Minh H và chị Nguyễn Phương T1 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Tuy nhiên, Giấy ủy quyền ngày 05/5/2015 có chứng thực của Ủy ban nhân dân phường C, thị xã B, tỉnh Bình Dương ngày 06/5/2015 (bút lục 112-113), anh H và chị T1 xác định là nguyên đơn trong vụ án ủy quyền cho ông Nguyễn Minh T là không đúng.

[5] Căn cứ chứng có trong hồ sơ vụ án, bà Võ Ngọc T2 (là vợ ông Trần Văn N) là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Tuy nhiên, trong các văn bản tố tụng thì Tòa án cấp sơ thẩm có lúc xác định là “Võ Thị Ngọc T2”, có lúc là “Võ Ngọc T2” và trong bản án sơ thẩm xác định là “Võ Thị Ngọc T2” mà không đối chiếu chứng cứ về nhân thân của bà T2 để xác định tên đúng của bà T2 là “Võ Ngọc T2”.

[6] Xét Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, điều tra chưa đầy đủ, chưa đủ căn cứ để giải quyết vụ án mà Tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục được nên cần hủy bản án sơ thẩm để điều tra, xét xử lại cho đúng pháp luật. Kháng cáo của nguyên đơn có căn cứ chấp nhận một phần. Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa là phù hợp.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 148; khoản 3 Điều 308; Điều 310; Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội Khóa XIV quy định về mức thu, miễn, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án,

1. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Minh T.

2. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 80/2019/DS-ST ngày 15 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương.

Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Minh T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Trả lại cho ông Nguyễn Minh T 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0042244 ngày 22/11/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã B, tỉnh Bình Dương.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thị xã B;
- TAND thị xã B;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSVA, Tòa Dân sự.

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

Trần Thị Thanh Trúc

