

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 496/2019/DS-PT
Ngày: 18 - 10 - 2019
V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Thu Thủy;

Các thẩm phán: Ông Lê Thành Văn;

Ông Đặng Quốc Khởi.

- Thư ký phiên tòa: Bà Hồ Diệu Thúy – Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Phạm Công Minh - Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 10 năm 2019, tại trụ sở, Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 354/2019/TLPT-DS ngày 28 tháng 6 năm 2019 về “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2019/DS-ST ngày 24/4/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 2163/2019/QĐXX-PT ngày 16 tháng 9 năm 2019, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Lương Thụy Ngọc Tr, sinh năm 1980.(có mặt)

Thường trú: đường Tr, Phường 5, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên lạc: khu phố N, phường B1, thị xã D, tỉnh Bình Dương.

- Bị đơn: Ông Nguyễn Mạnh H, sinh năm 1971.

Địa chỉ: khu phố N, phường B1, thị xã D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Nguyễn Tổng Văn T, sinh năm 1968. (có mặt)

Địa chỉ: Quốc lộ 13, phường H, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Lương Hữu T, sinh năm 1952. (có mặt)

Địa chỉ: khu phố N, phường B1, thị xã D, tỉnh Bình Dương.

2. Bà Phạm Thị L, sinh năm 1958. (có mặt)

Địa chỉ: khu phố N, phường B1, thị xã D, tỉnh Bình Dương.

3. Ông Nguyễn Hữu B, sinh năm 1940.

Địa chỉ: khu phố N, phường B1, thị xã D, tỉnh Bình Dương.

4. Bà Phạm Thị E, sinh năm 1946. (vắng mặt)

Địa chỉ: khu phố N, phường B1, thị xã D, tỉnh Bình Dương.

5. Bà Võ Xuân Hạ U, sinh năm 1978. (vắng mặt)

Địa chỉ: khu phố N, phường B1, thị xã D, tỉnh Bình Dương.

6. Nguyễn Hữu Bảo A; sinh năm 2003.

7. Nguyễn Hữu Bảo V; sinh năm 2007.

8. Nguyễn Hữu Bảo Ch; sinh năm 2012.

9. Nguyễn Hữu Bảo Kh; sinh năm 2013.

Cùng địa chỉ: khu phố N, phường B1, thị xã D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của Nguyễn Hữu Bảo A, Nguyễn Hữu Bảo Ch và Nguyễn Hữu Bảo V, Nguyễn Hữu Bảo Kh: Ông Nguyễn Mạnh H và bà Võ Xuân Hạ U.

10. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương, (vắng mặt).

Địa chỉ: Tòa nhà Trung tâm Hành chính tập trung tỉnh Bình Dương.

11. Ủy ban nhân dân thị xã D, tỉnh Bình Dương, (vắng mặt).

Địa chỉ: Khu Trung tâm hành chính thị xã D, tỉnh Bình Dương.

- *Người kháng cáo:* Ông Nguyễn Mạnh H.

- *Người kháng nghị:* Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn - bà Lương Thụy Ngọc Tr trình bày:

Đối với diện tích 10m² đất nằm trong diện tích 463,6m² thuộc thửa đất số: 2625, tờ bản đồ số 4 BA tọa lạc tại phường B1, thị xã D, tỉnh Bình Dương, bà Lương Thụy Ngọc Tr được Ủy ban nhân dân (UBND) thị xã D cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 06/4/2011. Nguồn gốc đất là do cha mẹ bà (ông Lương Hữu T, bà Phạm Thị L) mua lại của bà Khưu Thị B vào năm 1976. Sau khi mua cha mẹ để cho bà Quách Thị Ph (là di của ông T) đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 27/01/1997. Ngày 10/6/2003, bà Ph giao trả lại đất cho ông T và bà L. Ngày 08/3/2011, ông T, bà L có lập hợp đồng tặng cho đất cho bà Tr. Sau khi được cha mẹ cho đất, bà Tr để đất trống, chưa sử dụng. Đến

năm 2017, do có nhu cầu xây dựng nhà ở, bà Tr phát hiện ông H đã xây một đoạn bức tường gạch lấn sang đất của bà. Ông H xây bức tường gạch vào thời gian nào thì bà không biết do bà sinh sống ở Thành phố Hồ Chí Minh.

Bà Tr khởi kiện yêu cầu ông H tháo dỡ bức tường gạch, trả lại cho bà 10m² đất.

Bị đơn ông Nguyễn Mạnh H trình bày:

Phần đất diện tích 10m² (nằm trong diện tích đất 526,6m² thuộc thửa đất số 3346, tờ bản đồ số 34) có nguồn gốc của ông Nguyễn Hữu B và bà Phạm Thị E (cha mẹ của ông H). Bà E được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 15/7/1997. Ngày 05/01/2017, ông H được cha mẹ lập hợp đồng tặng cho diện tích đất 526,6m² thuộc thửa đất số 3346, tờ bản đồ số 34 và ông H đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 13/6/2017. Trước đây, vào năm 1998, cha của ông H có xây bức tường gạch (hiện tại chỉ còn một đoạn) để làm ranh giới đất giữa đất của cha mẹ với đất của bà Tr thì không ai có ý kiến gì và khi tặng cho đất cha mẹ tặng cho luôn ông H bức tường gạch này. Ông H xác định không lấn chiếm đất nên không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà Tr.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ông Lương Hữu T và bà Phạm Thị L (cha mẹ của bà Tr) trình bày: thống nhất với lời trình bày của bà Tr. Riêng đối với bức tường gạch thì vào khoảng năm 1998 ông B (cha của ông H) xây tường rào nhưng ông T, bà L nghĩ là ông B xây đúng ranh giới và hơn nữa vào thời điểm này cây cỏ mọc um tùm nên gia đình không phát hiện ra việc ông B xây tường rào lấn sang đất. Nay ông bà yêu cầu ông H tháo dỡ tường rào trả lại 10m² đất cho bà Tr.

Ông Nguyễn Hữu B, bà Phạm Thị E (cha mẹ của ông H) trình bày: Thống nhất với ý kiến của ông H. Riêng đối với bức tường gạch thì vào khoảng năm 1998 gia đình ông B xây tường rào lưới B40 trên phần đất của ông B, bà E để làm ranh giới đất. Khi cho đất ông B và bà E cho luôn ông H bức tường gạch. Ông bà không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà Tr.

Bà Võ Xuân Hạ U (vợ của ông H) và các con Nguyễn Hữu Bảo A; Nguyễn Hữu Bảo V; Nguyễn Hữu Bảo Ch và Nguyễn Hữu Bảo Kh do ông H và bà U đại diện: Thống nhất với ý kiến của ông H.

UBND thị xã D trình bày: Ngày 08/3/2011, ông T, bà L lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho bà Tr thửa số: 2625, tờ bản đồ số 4BA, diện tích 463,6m². Hợp đồng có công chứng tại Văn phòng công chứng D. Bà Tr được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 06/4/2011 thuộc trường hợp tách thửa tặng cho quyền sử dụng đất (cha mẹ cho con). Khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Tr có đo đạc thực tế thửa đất, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Tr là đúng pháp luật.

Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương ủy quyền cho ông Nguyễn Hà Minh Th trình bày: Căn cứ hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày

05/01/2017, bên tặng cho là bà Phạm Thị E và ông Nguyễn Hữu B đã được công chứng tại Văn phòng công chứng R. Việc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 13/6/2017 cho ông Nguyễn Mạnh H đối với thửa đất số 3346, tờ bản đồ số 34 diện tích 526,6m² là đúng quy định pháp luật. Theo mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý do Văn phòng đăng ký đất đai thị xã D lập ngày 05/6/2018 thì diện tích đất 10m² (có tranh chấp giữa bà Tr và ông H) trong đó:

- + 4,7m² ký hiệu C thuộc phần thửa 2625;
- + 1m² ký hiệu D thuộc phần thửa 2625;
- + 2,7m² ký hiệu E thuộc phần thửa 2625 và thửa 3346;
- + 1,6m² ký hiệu F thuộc phần thửa 2625 và thửa 3346.

Do việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo từng giai đoạn thuộc thẩm quyền của nhiều cơ quan (Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương, UBND thị xã D) nên không có cơ sở trả lời việc cấp giấy có đúng quy định hay không.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2019/DS-ST ngày 24/4/2019, Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương quyết định:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Lương Thụy Ngọc Tr đối với ông Nguyễn Mạnh H về việc tranh chấp quyền sử dụng đất.

- Bà Lương Thụy Ngọc Tr được quyền quản lý sử dụng diện tích đất 10m² thuộc thửa đất số: 2625, tờ bản đồ số 4BA tọa lạc tại phường B1, thị xã D, tỉnh Bình Dương (được ký hiệu: C: 4,7m²; D: 1m²; E: 2,7m²; F: 1,6m² trong bản đồ do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã D lập ngày 05/6/2018 kèm theo bản án).

- Bà Lương Thụy Ngọc Tr thanh toán cho ông Nguyễn Mạnh H 20.617.000 đồng (giá trị bức tường). Sau khi thanh toán, bà Tr được sở hữu bức tường gạch không tô, hàng rào kẽm B40 trên phần đất diện tích 10m².

- Kiến nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS06036, cấp ngày 13/6/2017 để điều chỉnh cấp lại cho ông Nguyễn Mạnh H theo quy định của pháp luật.

Ngày 06/5/2019, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương có kháng nghị số 10/QĐKNPT-VKS-DS ngày 06/5/2019 đề nghị sửa án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 08/5/2019, ông Nguyễn Mạnh H có đơn kháng cáo yêu cầu hủy một phần bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa hôm nay, đại diện Viện kiểm sát vẫn giữ yêu cầu kháng nghị; ông Nguyễn Mạnh H vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo đề nghị hủy một phần bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Hội đồng xét xử phúc thẩm tiến hành đúng quy định về tố tụng. Án sơ thẩm thụ lý giải quyết vụ án dân sự đúng trình tự, thủ tục.

Về nội dung: Bức tường rào ông B ranh của 02 lô đất được xây từ năm 1998, không có tranh chấp một thời gian dài. Ông B xây bức tường trước khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T. Qua hai lần cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nguyên đơn cũng không có ý kiến gì. Năm 2017, ông H được ông B tặng cho một phần đất giáp ranh với bà Tr và bà Tr cũng ký giáp ranh. Như vậy, bức tường là ranh thực tế, không có việc lấn chiếm đất xảy ra. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Tr là có sai sót, không thể hiện đúng diện tích đất bà Tr sử dụng. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng nghị, sửa án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét thẩm tra, kết quả hỏi, tranh tụng tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các chứng cứ, ý kiến của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên. Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định như sau:

[1] Về tố tụng, đơn kháng cáo của ông Nguyễn Mạnh H làm trong hạn luật định, đã đóng án phí đầy đủ nên có đủ cơ sở chấp nhận xem xét yêu cầu kháng cáo của ông H. Tại phiên tòa phúc thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn xin xét xử vắng mặt, căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử phúc thẩm tiến hành xét xử theo quy định pháp luật.

[2] Về nội dung kháng cáo, phần đất có tranh chấp diện tích 10m², tọa lạc phường B1, thị xã D, tỉnh Bình Dương. Theo sơ đồ do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã D lập ngày 05/6/2018 và Công văn số 3390/CNVPĐKĐĐ-ĐK-CGCN ngày 26/7/2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã D thì trong diện tích đất 10m² có :

- + 4,7m² ký hiệu c thuộc phần thửa 2625;
- + 1m² ký hiệu D thuộc phần thửa 2625;
- + 2,7m² ký hiệu E thuộc phần thửa 2625 và thửa 3346;
- + 1,6m² ký hiệu F thuộc phần thửa 2625 và thửa 3346.

[3] Phần đất của bà Lương Thụy Ngọc Tr được UBND thị xã D cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 06/4/2011 với diện tích 463,6m² thuộc thửa đất số: 2625, tờ bản đồ số 4BA. Liên kề với thửa đất số 2625 của bà Tr là thửa đất số 3346 tờ bản đồ số 34 có diện tích 526,6m² của ông Nguyễn Mạnh H được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 13/6/2017. Trên phần đất tranh chấp diện tích 10m² có một đoạn bức tường xây gạch không tô, hàng rào kẽm B40 có diện tích 59,76m² do ông B

xây vào năm 1998 trị giá 20.617.000 đồng ($59,76\text{m}^2 \times 345.000 \text{ đ/m}^2$).

[4] Phần đất tranh chấp diện tích 10m^2 thuộc phần thửa số 2625, tờ bản đồ số 4BA bà Tr được UBND thị xã D cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ ngày 06/4/2011 có diện tích $463,6\text{m}^2$. Đến ngày 05/01/2017, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H thửa đất số 3346, tờ bản đồ số 34 có diện tích $526,6\text{m}^2$ đã cấp trùng lên thửa đất số 2625 của bà Tr diện tích $4,3\text{m}^2$ ($2,7\text{m}^2$ ký hiệu E + $1,6\text{m}^2$ ký hiệu F).

Theo sơ đồ ngày 05/6/2018, thì phần đất của bà Tr qua đo đạc thực tế có diện tích $453,6\text{m}^2$, nếu tính luôn diện tích 10m^2 đất có tranh chấp thì diện tích đất của bà Tr đúng, đủ diện tích là $463,6\text{m}^2$ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp. Diện tích đất của bà Tr có nguồn gốc được cha mẹ tặng cho, diện tích đất này được công nhận quyền sử dụng đất lần đầu theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 20/01/1997 do bà Quách Thị Ph đứng tên.

Phần đất của ông H là $522,3\text{m}^2$ nếu tính luôn diện tích 10m^2 đất có tranh chấp thì diện tích đất của ông H là $532,3\text{m}^2$ nhiều hơn diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là $5,7\text{m}^2$. Diện tích đất của ông H có nguồn gốc của cha mẹ tặng cho, diện tích đất này được công nhận quyền sử dụng đất lần đầu theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 15/7/1997 (sau thời gian diện tích đất của bà Tr được công nhận quyền sử dụng đất lần đầu).

Trên cơ sở đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định trong diện tích đất 10m^2 mà bà Tr yêu cầu ông H trả lại thì có $4,3\text{m}^2$ Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho ông H thửa số 3346 tờ bản đồ số 34 trùng với thửa đất số 2625 tờ bản đồ số 4BA đã cấp cho bà Tr, còn $5,7\text{m}^2$ đất thuộc thửa đất số 2625 của bà Tr là có căn cứ, phù hợp với các tài liệu chứng cứ đã được thu thập. Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông H phải trả lại 10m^2 đất cho bà Tr và kiến nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để điều chỉnh cấp lại cho ông H là đúng quy định tại các khoản 1, 4, 16, Điều 3; Điều 12, Điều 26; Điều 106; Điều 166; Điều 170, Điều 188 và Điều 203 của Luật Đất đai và các Điều 164, 166 của Bộ luật Dân sự.

[5] Về bức tường xây gạch không tô, hàng rào kẽm B40 trên phần đất 10m^2 do ông B xây trước đây và đã cho ông H: Bức tường này do ông B xây từ năm 1998, ông T, bà L có biết việc ông B xây dựng nhưng không có ý kiến phản đối, ngăn chặn nên Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà Tr phải có trách nhiệm thanh toán lại giá trị bức tường cho ông H là 20.617.000 đồng và bà Tr được sở hữu tài sản là phù hợp.

[6] Do vậy, không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Mạnh H và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[7] Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Nguyễn Mạnh H phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 241, Điều 242 Luật tố tụng dân sự; Điều 32, Điều 33, Điều 34 của 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, giữ, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Mạnh H; Không chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương; Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2019/DS-ST ngày 24/4/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

2. Về án phí, ông Nguyễn Mạnh H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0026998 ngày 13/5/2019 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bình Dương.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP. HCM;
- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Cục THADS tỉnh Bình Dương;
- DS (10);
- Lưu VP (3), HS (2). (20b).HDT.

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

Trần Thị Thu Thủy