

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 376/2023/DS-PT
Ngày 12-9-2023
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 DƯƠNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Sỹ Trứ

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Trung Dũng
Ông Nguyễn Văn Tài

- Thư ký phiên tòa: Bà Huỳnh Thảo Vy – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Ông Phan Văn Lợi – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 05 và 12 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 203/2023/TLPT-DS ngày 12 tháng 6 năm 2023 về việc “tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 44/2023/DS-ST ngày 26 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 296/2023/QĐ-PT ngày 24/7/2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 357/2023/QĐ-PT ngày 14/8/2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Trần Sỹ D, sinh năm 1972; địa chỉ: số F đường L, tổ D, khu G, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có mặt.

- *Bị đơn:* Bà Trần Thị S, sinh năm 1962; địa chỉ: ấp D, xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương, có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ngân hàng Thương mại Cổ phần N1; trụ sở: số A đường T, phường L, quận H, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp:

1.1 Ông Bùi Hữu T– Chức vụ: Trưởng phòng khách hàng bán lẻ, Ngân hàng Thương mại Cổ phần N1 - Chi nhánh B (Văn bản ủy quyền 686/UQ-BDU-KHBL ngày 29/5/2023), ông T có yêu cầu xét xử vắng mặt.

1.2 Ông Phạm Nhật P– Chức vụ: Phó Trưởng phòng khách hàng bán lẻ, Ngân hàng Thương mại Cổ phần N1- Chi nhánh B (Văn bản ủy quyền 686/UQ-BDU-KHBL ngày 29/5/2023), ông P có yêu cầu xét xử vắng mặt.

1.3 Bà Nguyễn Thị Phương A - Chức vụ: Phó Trưởng phòng khách hàng bán lẻ, Ngân hàng Thương mại Cổ phần N1 - Chi nhánh B (Văn bản ủy quyền 686/UQ-BDU-KHBL ngày 29/5/2023), bà A có yêu cầu xét xử vắng mặt.

2. Bà Lê Thị T1, sinh năm 1981; địa chỉ: số F đường L, tổ D, khu G, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có mặt.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn bà Trần Thị S.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 09/4/2021, đơn khởi kiện bổ sung đề ngày 10/3/2023, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn trình bày:

Ông Trần Sỹ D đứng tên sử dụng đối với phần đất thuộc thửa đất số 910, tờ bản đồ số 29, tọa lạc tại xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN CS07580 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 20/4/2018.

Nguồn gốc đất do ông D nhận chuyển nhượng từ bà Nguyễn Thị N và ông Nguyễn Thành L vào năm 2018. Khi thỏa thuận chuyển nhượng, ông D được bà N và ông L chỉ ranh thửa đất số 910. Ranh đất được xác bằng trụ bê tông và cọc tre. Tiếp giáp cạnh phía Nam của thửa đất số 910 là thửa đất số 202 do bà S quản lý, sử dụng, được xác định ranh bằng một hàng trụ bê tông (khoảng 03-04 trụ), kéo dài theo ranh giữa thửa đất số 910 và 202, phía cuối giáp với thửa đất số 202 ranh được xác định bằng cọc tre. Nguồn gốc và ranh mốc thửa đất số 910 trước thời điểm ông D nhận chuyển nhượng ra sao thì ông D không biết. Thửa đất số 910 là đất trống. Việc chuyển nhượng có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và công chứng theo quy định. Ông D không làm thủ tục đo đạc thực tế đất mà chỉ trích lục bản vẽ.

Sau khi nhận chuyển nhượng, ông D để đất trống. Ngày 13/3/2019, ông D vay của Ngân hàng Thương mại Cổ phần N1 số tiền 800.000.000 đồng. Việc vay, hai bên có ký Hợp đồng cho vay số 136/2019/HĐTD/BDS1864 ngày 13/3/2019. Để đảm bảo cho khoản vay, ông D đã thế chấp thửa đất số 910 bằng Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 136/2019/HĐTC/BDS1864 ngày 13/3/2019. Thời điểm làm thủ tục vay Ngân hàng, ông D chưa biết đất của ông bị bà S lấn chiếm. Từ thời điểm vay đến nay, ông D vẫn thực hiện nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi đúng quy định cho Ngân hàng.

Giữa năm 2019, ông D đến xem đất thì phát hiện bà S cắm thêm một số trụ bê tông, đồng thời xê dịch các trụ bê tông cũ, trồng chuối, rau, đu đủ, lấn chiếm vào đất của ông D. Phần đất lấn chiếm có diện tích qua đo đạc thực tế là 87,3m². Ông D đã ý kiến với bà S thì bà cho rằng ông D để đất trống không sử dụng thì bà tạm sử dụng để trồng cây ngăn ngày. Một thời gian sau, bà S nói diện tích đất lấn chiếm là đất của bà S. Ông D không đồng ý nộp đơn tranh chấp bà S ra Ủy ban nhân dân xã A. Ủy ban nhân dân xã A đã hòa giải nhưng không thành.

Nay, ông D khởi kiện yêu cầu bà S trả lại cho ông D phần đất lấn chiếm có diện tích qua đo đạc thực tế là 87,3m². Đồng thời, ông D yêu cầu bà S di dời, tháo dỡ 08 trụ bê tông trên phần đất tranh chấp. Đối với các cây trồng ngăn ngày trên đất, ông D không tranh chấp.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn bà Trần Thị S trình bày:

Bà S là chủ quản lý, sử dụng đối với phần đất thuộc thửa đất số 202, tờ bản đồ số 29, tọa lạc tại xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN H01748 do Ủy ban nhân dân huyện B (nay là thị xã) cấp ngày 12/4/2007.

Nguồn gốc đất do cha mẹ ông Lưu Tấn G (chồng bà S) tặng cho vợ chồng bà bằng lời nói. Thời điểm tặng cho, ranh mốc giữa thửa đất số 202 với thửa đất 910 (trước đó là thửa đất số 175) được xác định bằng hàng tầm vòng. Lúc đó, thửa đất số 202 là đất trống, nhiều bùn lầy, cỏ dại mọc um tùm. Sau khi được tặng cho, Nhà nước chưa có chủ trương cho người dân được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông G, bà S chưa làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà S và ông G đã cải tạo lại toàn bộ thửa đất, trồng tầm vòng, rau, hoa màu và cất một căn nhà tranh. Năm 1994, bà S, ông G cất nhà tường xây gạch mái tôn như hiện nay, xung quanh đất trồng rau, cây ăn trái, hoa màu. Ngày 21/01/1991, ông G được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1234/GCN.SB. Hình thể và kích thước các cạnh của thửa đất số 202 dựa theo kết quả đo đạc thực tế (đo thủ công bằng thước dây). Trước năm 2000 (ngày tháng năm không rõ), hàng tầm vòng bị phá bỏ, giữa thửa đất số 202 và 910 không có ranh mốc. Năm 2003, ông G làm thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thời điểm làm thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận, ông G và bà S không làm thủ tục đo đạc thực tế, chỉ trích lục bản đồ địa chính. Ngày 26/11/2003, ông G được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN 03198.

Năm 2007, ông G tặng cho bà S thửa đất số 202, hợp đồng tặng cho được chứng thực theo quy định. Giữa thửa đất số 202 với 910 lúc này vẫn chưa có ranh mốc. Nhưng bà S xác định ranh giới của thửa đất số 202 với 910 bằng cách kéo dài từ cạnh con mương (diện tích đất mương không thuộc thửa đất số 202) giáp phía Tây của thửa đất số 202 lên thẳng đến đường Đ để xác định ranh. Thời điểm tặng cho, bà S có làm thủ tục đo đạc thực tế. Tuy nhiên, hiện trạng thửa đất số 202 lúc đó nhiều cây cối, nước ngập cao, mặt đất nhiều mương, hố sâu, bà S không thể cắm ranh phục vụ cho việc đo đạc nên cán bộ đo đạc chỉ trích lục bản đồ địa chính chứ không thực hiện thao tác đo trên thực tế.

Bà S không xem nhưng có ký tên vào Bản trích đo bản đồ địa chính năm 2007. Vì không xem nên bà S không biết phần ranh tiếp giáp với thửa đất số 910 không thẳng như trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông G vào năm 1991 và 2003. Khi bà S được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà thấy hình thể đất bị thay đổi so với trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1991 và 2003 nhưng bà không có ý kiến vì bà nghĩ các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1991, 2003 được lưu giữ tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền nên sẽ không có việc ranh giới với thửa đất số 910 bị thay đổi trên thực tế.

Thửa đất số 910 do ông D quản lý, sử dụng hiện nay có nguồn gốc được tách ra từ thửa đất số 175 do bà Nguyễn Thị X quản lý, sử dụng. Bà X chuyển nhượng thửa đất số 175 cho ông Trần Thanh H. Ông H chuyển nhượng thửa đất số 175 cho người khác. Năm 2012, chủ sử dụng của thửa đất số 175 làm thủ tục tách thành nhiều thửa. Thửa đất số 910 được tách ra từ thửa đất số 175. Chủ sử dụng thửa đất số 910 lúc đó là bà A1 (tên đầy đủ không rõ) có cắm ranh bằng trụ bê tông. Lúc đầu bà S không đồng ý với ranh mà bà A1 đã cắm nên yêu cầu bà A1 cắm lại. Bà A1 đồng ý cắm ranh theo yêu cầu của bà S nên bà S đã ký liên ranh vào Biên bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất vào ngày 12/4/2012. Bà A1 sau đó đã chuyển nhượng thửa đất số 910 cho người

khác. Thửa đất số 910 được chuyển nhượng giữa nhiều người. Những người chủ sử dụng của thửa đất số 910 sau này đã đổ đất, lấp hết các cọc ranh mà bà A1 cắm trước đó nên họ đã cắm lại cọc ranh nhưng lại không đúng ranh nên bà S đã nhổ bỏ.

Năm 2021, bà S trồng các trụ bê tông để rào tạm trồng rau. Ông D đến đất thấy vậy nên không đồng ý. Tuy nhiên, bà S cắm trụ bê tông là trên đất của bà, không lấn vào đất của ông D.

Nay, đối với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông D, bà S không đồng ý vì bà không lấn chiếm đất của ông D.

Quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại Cổ phần N1 là ông Nguyễn Khánh L1 trình bày:

Ngày 13/3/2019, Ngân hàng Thương mại Cổ phần N1 cho ông D vay số tiền là 800.000.000 đồng. Thời hạn vay là 180 tháng. Mục đích vay là sửa chữa nhà ở. Phương thức cho vay là cho vay từng lần. Lãi suất: áp dụng lãi suất theo thông báo của Ngân hàng theo chương trình An Tâm lãi suất năm 2018; hiện 8,9%/năm và cố định 24 tháng tính từ thời điểm giải ngân đầu tiên.

Việc vay, hai bên có làm Hợp đồng cho vay số 136/2019/HĐTD/BĐS1864 ngày 13/3/2019. Để đảm bảo cho khoản vay, ông D thế chấp phần đất thuộc thửa đất số 910, tờ bản đồ số 29 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN CS07580 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 20/4/2018 bằng Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 136/2019/HĐTC/BĐS1864 ngày 13/3/2019, hợp đồng được Văn phòng Công chứng Nguyễn Văn P1 công chứng theo số 1317, quyển số 03 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/3/2019. Thời điểm thế chấp, đất chưa có tranh chấp.

Quá trình vay vốn, ông D thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi cho Ngân hàng. Dư nợ gốc đến hết ngày 13/3/2023 là khoảng 590.850.000 đồng. Ông D chưa thanh toán hết nợ cho Ngân hàng nên Ngân hàng vẫn còn giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất số 910.

Nay, đối với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông D, Ngân hàng không có ý kiến gì về vấn đề này, đây là tranh chấp riêng giữa ông D và bà S. Ngân hàng không có yêu cầu đối với ông D, bà S, các đương sự khác trong vụ án và vụ án.

Trường hợp Tòa án quyết định phần tranh chấp thuộc về ai và diện tích đất thế chấp có thay đổi thì khi bản án của Tòa án hiệu lực pháp luật, Ngân hàng sẽ căn cứ vào bản án mà điều chỉnh lại các hợp đồng liên quan đến thửa đất số 910 cho đúng với quyết định của bản án.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị T1 trình bày: Bà T1 là vợ ông D, thửa đất số 910 là tài sản chung của bà T1 và ông D. Bà T1 thống nhất với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông D.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Bến Cát đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 44/2023/DS-ST ngày 26 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương, đã quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Sỹ D đối với bị đơn bà Trần Thị S về việc: Tranh chấp quyền sử dụng đất.

- Buộc bị đơn bà Trần Thị S trả lại cho nguyên đơn ông Trần Sỹ D phần đất qua đo đạc thực tế có diện tích 76,4m² (ký hiệu A) tọa lạc tại ấp D, xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương (theo Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chính lý số 27-2021, hệ tọa độ V – 2000, tờ bản đồ số 29 (230584-8) ngày 13/12/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã B và Sơ đồ thửa đất kèm theo).

- Buộc bị đơn bà Trần Thị S phải di dời, tháo dỡ 08 (tám) trụ bê tông trên đất tranh chấp. Chi phí di dời, tháo dỡ do bị đơn bà Trần Thị S tự chịu.

2. Kiến nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B thu hồi đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN CS07580 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 20/4/2018 đứng tên ông Trần Sỹ D và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN H01748 do Ủy ban nhân dân huyện B (nay là thị xã) cấp ngày 12/4/2007 cho bà Trần Thị S để điều chỉnh cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

Nguyên đơn ông Trần Sỹ D và bị đơn bà Trần Thị S được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để điều chỉnh, đăng ký kê khai và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho phù hợp với diện tích, hình thể và hiện trạng thực tế sử dụng theo quyết định của Bản án này (theo Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chính lý số 27-2021, hệ tọa độ V – 2000, tờ bản đồ số 29 (230584-8) ngày 13/12/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã B và Sơ đồ thửa đất kèm theo).

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Sỹ D về việc yêu cầu bị đơn bà Trần Thị S trả lại phần đất tranh chấp có diện tích là 10,9m² (ký hiệu B) (theo Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chính lý số 27-2021, hệ tọa độ V – 2000, tờ bản đồ số 29 (230584-8) ngày 13/12/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã B và Sơ đồ thửa đất kèm theo).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền yêu cầu thi hành án, chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 04/5/2023 nguyên đơn bà Trần Thị S có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, cung cấp tài liệu chứng cứ là bản phô tô có đóng dấu của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã B, gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sổ trắng) do Ủy ban nhân dân huyện B cấp cho ông Lưu Tấn G năm 1991, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03198 QSDĐ/3927/QĐ-UB ngày 26/11/2003 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp cho ông Lưu Tấn G, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02905 QSDĐ/3201/QĐ-UB ngày 04/10/2002 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp cho hộ bà Nguyễn Thị X, Quyết định số 3927/QĐ-UB của Ủy ban nhân dân huyện B về cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Lưu Tấn G, đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất của ông Lưu Tấn G, Biên bản kiểm tra địa chính và khảo sát hiện trạng diện tích đất sử dụng của Ủy ban nhân dân xã A, Tờ trình kiểm tra hồ sơ của Ủy ban nhân dân xã A và trình bày: Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông D buộc bà S phải trả 76,4m² là không có cơ sở, vì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho chồng bà S là ông Lưu Tấn G năm 1991 và 2003 có bản vẽ là ranh thẳng giáp đất ông H. Năm 2007, ông G tặng cho bà S thửa đất này thì

bà S có yêu cầu Văn phòng đăng ký đất đo vẽ lại nhưng cán bộ không được thực hiện mà yêu cầu lấy bản vẽ cũ nhưng giấy chứng nhận cấp cho bà S lại không còn đường thẳng, do không đo đạc thực tế nên dẫn đến sai sót này nhưng do không hiểu biết nên bà S không khiếu nại. Phần đất của ông D là nhận chuyển nhượng của người khác, khi chủ cũ làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà S có yêu cầu cắm mốc giới đúng hiện trạng thực tế thì bà S mới ký liên ranh, nhưng không hiểu bằng các nào mà khi tách thửa đất ông D nhận chuyển nhượng đã lấn sang đất của bà S. Bà S có đưa người làm chứng là bà Nguyễn Thị X là người sử dụng đất trước đây để làm rõ sự việc.

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 ý kiến:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng tại Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Phần đất của ông D đang sử dụng trước đây có nguồn gốc là thửa 175 của ông Nguyễn Thanh H1, diện tích là 1.050 m²; ông H1 chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Mỹ H2, bà H2 chuyển nhượng cho bà Vương Mỹ A2. Bà A2 tiến hành xin tách thửa 175 thành thửa 909 diện tích 597m² và thửa 910 diện tích 397m², có đo đạc thực tế, tách thửa, sau khi tách thửa bà An tặng cho chồng là ông Đinh Phi H3 thửa đất 910, ông H3 chuyển nhượng cho bà Nguyễn Ngọc H4, bà H4 chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị N, bà N chuyển nhượng cho ông Trần Sỹ D. Khi bà N chuyển nhượng cho ông D thì không đo đạc thực tế mà cấp theo trích lục giấy chứng nhận cũ.

Phần đất của bà S đang quản lý, sử dụng thửa 202 có nguồn gốc là của ông Lưu Tân G, được Ủy ban nhân dân huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sổ trắng) cho ông Lưu Tân G vào năm 1991; ngày 26/11/2003 thì được cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03198 QSDĐ/3927/QĐ-UB (sổ đỏ), trong đó thửa đất 202 diện tích 3.271m². Năm 2007 thì ông G tặng cho bà S thửa 202. Hồ sơ cấp giấy chứng nhận cho bà S có thể hiện Trích đo bản đồ địa chính thể hiện kích thước chiều dài các cạnh, thể hiện đoạn gãy khúc của cạnh giáp ranh thửa 175 là 3,6m (thửa nguyên đơn hiện tại), không thể hiện tọa độ góc ranh. Tại Công văn số 1820/CNBC-KTĐĐBĐ ngày 09/12/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã B thể hiện không thực hiện không có cơ sở để lồng ghép (áp) thửa theo yêu cầu của Tòa án. Tuy nhiên, tại hồ sơ cấp giấy chứng nhận cho ông Đinh Phi H3 (thời điểm bà A2 yêu cầu tách thửa) có Bản trích đo bản đồ địa chính ngày 21/3/2012 thể hiện Bảng liệt kê tọa độ góc ranh – VN B nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không áp hệ thống tọa độ góc ranh của thửa 910 lên sơ đồ tranh chấp để có căn cứ đánh giá phần đất tranh chấp có thuộc thửa 910 hay không.

Thửa 202 của bị đơn giáp với thửa 175, thửa 910 của nguyên đơn được tách ra từ thửa 175 nên cần phải tiến hành đo đạc tổng thể thửa 175 để có căn cứ đánh giá thửa 910 bị lấn chiếm từ thửa đất nào. Cần lấy lời khai làm rõ những người đã sử dụng đất trước đây đối với thửa 910. Tòa án cấp sơ thẩm tính án phí chưa đúng. Đề nghị Hội đồng xét xử tạm ngừng phiên tòa để tiến hành thủ tục áp tọa độ. Nếu Hội đồng xét xử không tạm ngừng phiên tòa thì đề nghị hủy Bản án Dân sự sơ thẩm số 44/2023/DS-ST ngày 26/4/2023 của Tòa án nhân dân thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương, giao hồ sơ cho cấp sơ thẩm giải quyết theo thủ tục sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và đã được thẩm

tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Bị đơn bà Trần Thị S kháng cáo trong thời hạn luật định nên Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương thụ lý theo quy định của pháp luật.

[1.2] Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại Cổ phần N1 có đơn xin xét xử vắng mặt nên căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án xét xử vắng mặt họ.

[2] Về nội dung vụ án:

Quyền sử dụng đất tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn có diện tích 87,3m², nguyên đơn cho rằng phần đất này thuộc thửa thừa số 910 đã được cấp giấy chứng nhận cho nguyên đơn; bị đơn cho rằng phần đất này thuộc quyền quản lý của bị đơn thuộc thửa số 202. Tại Văn bản số 1820/CNBC-KTĐĐBĐ ngày 09/12/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã B thể hiện: ông Trần Sỹ D được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ GCNQSDĐ CS07580, diện tích 397m² thửa số 910, tờ bản đồ số 29, tọa lạc tại xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương, nguồn gốc nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị N. Quá trình cấp giấy chứng nhận cho ông D trích lục trên bản đồ địa chính (hiện bản đồ đang quản lý dùng chung tại đơn vị - Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã B), bản đồ địa chính có hệ tọa độ VN-2000. Bà Trần Thị S được Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) Bến Cát cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H01748, diện tích 2.973m² thửa số 202, tờ bản đồ số 29, tọa lạc tại xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương, nguồn gốc nhận tặng cho từ ông Lưu Tấn G. Quá trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà S có đo đạc thực tế. Tuy nhiên tại bản trích lục đo bản đồ địa chính do Văn phòng Đ (nay là thị xã) Bến Cát lập ngày 18/01/2007 không thể hiện tọa độ đỉnh thửa xung quanh thửa đất, không chỉnh lý biến động trên bản đồ địa chính tại thời điểm cấp giấy chứng nhận. Do việc cấp giấy chứng nhận cho ông D và bà S được thực hiện bằng phương pháp khác nhau, không cùng hệ tọa độ nên không có cơ sở để lồng ghép áp thửa. Do không có căn cứ áp thửa để xác định đất tranh chấp thuộc thửa đất nguyên đơn hay bị đơn quản lý nên căn cứ vào hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để xem xét.

Hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN H01748 ngày 12/4/2007 thể hiện khi thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận, bà S và Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất huyện B (nay là Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã B) có lập Hợp đồng trích đo số 344/HĐ-TĐ ngày 19/01/2007. Ngày 18/01/2007, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất huyện B có bản Trích đo bản đồ địa chính theo quy định. Trong bản trích đo thể hiện: một phần cạnh phía Bắc thửa đất số 202 tiếp giáp với một phần cạnh phía Nam thửa đất số 175 dài 38,1m và tiếp giáp một phần cạnh phía Tây thửa đất số 175 dài 3,6m. Theo Công văn số 31/CNBC-ĐK&CGCN ngày 05/01/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã B thể hiện việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà S vào năm 2007 được đo đạc thực tế và thể hiện sơ đồ vị trí tại Biên bản kiểm tra hiện trạng và diện tích sử dụng đất. Đồng thời, nội dung trong Biên bản xác minh ngày 14/02/2023 tại Ủy ban nhân dân xã A cũng thể hiện cạnh ranh giữa thửa đất số 202 với thửa đất số 175 khác so với thời điểm cấp giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1991, 2003 là do chủ sử dụng đất xác định ranh. Tại thời điểm đo đạc, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 202 vào năm 2007, bà S là người liên hệ thực hiện thủ tục đo đạc, trực tiếp yêu cầu, ký vào các văn bản đo đạc, xác định mốc giới nên người xác định ranh đối với thửa đất số 202 là bà S. Sau khi đo đạc thực tế và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà S không có ý kiến thắc mắc, khiếu nại với cơ quan có thẩm quyền về ranh và vấn đề cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Như vậy, có căn cứ là bà S đồng ý với kích thước cạnh ranh, hình thể, diện tích của thửa đất số 202 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN H01748 ngày 12/4/2007.

Theo hồ sơ biến động thông tin của thửa đất số 910, tờ bản đồ số 29, được sao lục từ Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã B thể hiện: thửa đất số 910 được bà Vương Thị A3 thực hiện thủ tục tách ra từ thửa đất số 175, tờ bản đồ số 29 vào năm 2012. Cạnh ranh tiếp giáp giữa thửa đất số 175 và thửa đất số 202, tờ bản đồ số 29 trong các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1234/GCN-SB ngày 21/01/1991 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN 03198 QSDĐ/3927/QĐ-UB là ranh thẳng. Tuy nhiên, cạnh ranh giữa thửa đất số 175 với thửa đất số 202 trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN H01748 ngày 12/4/2007 là gấp khúc.

Tại hồ sơ biến động thông tin của thửa đất số 910, được sao lục từ Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã B và Văn bản trình bày ý kiến ngày 28/3/2023 của bà A3 thể hiện: Bà A3 thực hiện thủ tục tách thửa đất số 175 ra làm hai thửa đất là 909 và 910 có qua đo đạc thực tế, trong đó thửa 910 có diện tích 397m², bà A3 có cho chủ liên ranh ký tên vào Biên bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất theo quy định, trong đó bà S có ký liên ranh và xác định phần đất tranh chấp là thuộc quyền quản lý, sử dụng của bà A3. Tại Biên bản lấy lời khai ngày 16/3/2023, bà S thừa nhận, bà có ký tên vào Biên bản mô tả ranh giới, mốc giới vào ngày 12/4/2012 khi tiến hành thủ tục tách giấy chứng nhận của bà A3. Việc bà A3 thực hiện thủ tục tách thửa là sau khi bà S được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2007. Sau khi tách thửa, bà An t cho chồng là ông Đinh Phi H3 toàn bộ thửa đất 910. Ông H3 chuyển nhượng toàn bộ thửa đất 910 cho bà Nguyễn Ngọc H4, bà H4 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH02145 ngày 03/7/2012. Theo Phiếu xác nhận đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 22/12/2017 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã B thì cạnh phía Tây thửa đất 910 dài 10m, diện tích thửa đất là 397m²; bản mô tả ranh giới thửa đất ngày 18/12/2017 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã B lập thể hiện có đóng 04 cọc bê tông tại các góc thửa đất, có xác nhận chữ ký liên ranh cạnh phía Nam của bà Trần Thị S. Bà H4 chuyển nhượng toàn bộ thửa đất cho bà Nguyễn Thị N, bà N lại tiếp tục chuyển nhượng toàn bộ thửa đất cho ông Trần Sỹ D.

Mặt khác, Biên bản xác minh ngày 14/02/2023 tại Ban lãnh đạo ấp D thể hiện Ban điều hành ấp D đã hòa giải tranh chấp đất giữa ông D với bà S vào ngày 26/12/2020. Nội dung biên bản hòa giải thể hiện kích thước chiều ngang của cạnh phía Tây thửa đất số 910 không đủ là 10m như trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông D. Do đó, có căn cứ xác định việc bà S xác định ranh tiếp giáp giữa thửa đất số 202 với thửa đất số 910 khi đo đạc giải quyết tranh chấp là không đúng ranh giới giữa hai thửa đất tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông D và bà S nên việc ông D cho rằng bà S lấn chiếm đất của ông D là có căn cứ.

Tại Mạnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 27-2021, hệ tọa độ V – 2000, tờ bản đồ số 29 (230584-8) ngày 13/12/2021 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã B, tỉnh Bình Dương thể hiện diện tích qua đo đạc của thửa đất số 910 giảm 11,5m², thửa đất số 202 giảm 35,1m² so với diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Qua xác minh tại Ủy ban nhân dân xã A vào ngày 14/02/2023 thể hiện việc giảm diện tích nêu trên là do khi đo đạc, đường sự chỉ ranh không đúng như ranh trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vì vậy, vấn đề giảm diện tích đất không là căn cứ để xác định ai là người lấn chiếm đất.

Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào tài liệu chứng cứ theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và chấp yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm chỉ chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn diện tích đất 76,4m², không chấp diện tích đất 10,9m² là không phù hợp. Tuy nhiên, do nguyên đơn không kháng cáo đối với phần yêu cầu không được chấp nhận nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét.

Tại cấp phúc thẩm, bị đơn đề nghị Tòa án hỏi bà Nguyễn Thị X là người làm chứng và có cung cấp chứng cứ là một số tài liệu trong hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông Lưu Tấn G. Tuy nhiên, các tài liệu này đã được Tòa án cấp sơ thẩm thu thập và đánh giá trong quá trình tố tụng tại cấp sơ thẩm; lời trình bày của bà Nguyễn Thị X tại phiên tòa phúc thẩm cũng giống lời trình bày tại cấp sơ thẩm nên không có căn cứ xem xét.

Về án phí sơ thẩm: Nguyên đơn khởi kiện và không được chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện diện tích đất 10,9m² nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chỉ buộc nguyên đơn phải chịu 150.000 đồng là không phù hợp. Bị đơn là người cao tuổi và đơn xin miễn án phí nên miễn án phí cho bị đơn.

Về cách ghi phần quyết định trong bản án sơ thẩm là chưa phù hợp nên cần sửa cách tuyên.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương là không có căn cứ nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn.

Án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 148, khoản 2 Điều 308 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- 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, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

1. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị S.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 44/2023/DS-ST ngày 26 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương như sau:

1.1 Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Sỹ D đối với bị đơn bà Trần Thị S về việc: “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

- Buộc bà Trần Thị S trả lại cho ông Trần Sỹ D quyền sử dụng đất diện tích 76,4m² (ký hiệu A) tọa lạc tại ấp D, xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương (theo Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 27-2021, hệ tọa độ V – 2000, tờ bản đồ số 29 (230584-8) ngày 13/12/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã B và Sơ đồ bản vẽ kèm theo).

- Buộc bị đơn bà Trần Thị S phải di dời, tháo dỡ 08 (tám) trụ bê tông trên đất tranh chấp.

Kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền 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 GCN CS07580 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 20/4/2018 cho ông Trần Sỹ D và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN H01748 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) Bến Cát cấp ngày 12/4/2007 cho bà Trần Thị S để điều chỉnh cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho phù hợp với nội dung quyết định theo bản án này.

Ngân hàng Thương mại Cổ phần N1-Chi nhánh B có trách nhiệm giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN CS07580 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 20/4/2018 cho ông Trần Sỹ D cho cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh Giấy chứng nhận cho phù hợp với quyết định của bản án và được quyền nhận lại Giấy chứng nhận sau khi điều chỉnh để thực hiện quyền nghĩa vụ của các bên theo hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp đã ký kết giữa ông D và ngân hàng.

Các đương sự có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

1.2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Sỹ D về việc yêu cầu bị đơn bà Trần Thị S trả lại quyền sử dụng đất diện tích 10,9m² (ký hiệu B) (theo Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 27-2021, hệ tọa độ V – 2000, tờ bản đồ số 29 (230584-8) ngày 13/12/2021 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã B và Sơ đồ bản vẽ kèm theo).

2. Các phần quyết định khác của Bản án dân sự sơ thẩm số 44/2023/DS-ST ngày 26 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương không bị kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật.

3. Về án phí:

Ông Trần Sỹ D phải chịu 1.471.500 đồng (một triệu bốn trăm bảy mươi một nghìn năm trăm đồng) án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 5.000.000 đồng (năm triệu đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 54486 ngày 19/4/2021, số tiền 500.000 đồng (năm trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 1869 ngày 10/3/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương. Hoàn trả cho ông D số tiền là 4.028.500 đồng (bốn triệu không trăm hai mươi tám nghìn năm trăm đồng).

Bà Trần Thị S không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và án phí phí dân sự phúc thẩm.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thị xã Bến Cát;
- TAND thị xã Bến Cát;
- Các đương sự;
- Tổ Hành chính Tư pháp;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa Dân sự.

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

Lê Sỹ Trứ