TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BÌNH DƯƠNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 188/2019/DS-PT
Ngày: 15-8-2019
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 Lê Thị Kim Anh

Các thẩm phán: Ông Nguyễn Trung Dũng

Bà Trần Thị Thanh Trúc

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

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Ông Phạm Văn Xông - Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 8 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 95/2019/TLPT-DS ngày 12 tháng 02 năm 2019 về việc "tranh chấp quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2018/DS-ST ngày 22/11/2018 của Tòa án nhân dân huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 202/2019/QĐPT-DS ngày 24 tháng 6 năm 2019, Quyết định hoãn phiên tòa số 181/2019/QĐ-PT ngày 15 tháng 7 năm 2019, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Lan V, sinh năm 1949; địa chỉ: Số 113A Lạc Long Quân, phường 3, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:

- Ông Trịnh Ngọc M, sinh năm 1963; địa chỉ: Số 339/51 đường B, phường 5, quận V, Thành phố Hồ Chí Minh (Giấy ủy quyền ngày 31/10/2018). Vắng mặt.

- Ông Trần Văn H, sinh năm 1967; địa chỉ: Số 01, tổ 2, khu phố T, phường H, thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương (Giấy ủy quyền ngày 20/11/2018). Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Thái

Thanh H, sinh năm 1979; địa chỉ: Số 06, tổ 3, khu phố 2, phường H, thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương - Luật sư của Văn phòng Luật sư Thái Thanh H thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Bình Dương. Có mặt.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Xuân Đ (Tên gọi khác: Nguyễn Đình Đ), sinh năm 1959; địa chỉ: Ấp C, xã B, huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Duy L, sinh năm 1985; địa chỉ: Tổ 5, khu phố 5, phường H, thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương (Giấy ủy quyền ngày 29/6/2018). Có mặt.

3. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông Phạm Văn H, sinh năm 1943; địa chỉ: Số 113 đường Q, phường 3, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2. Ông Phạm Nguyên B, sinh năm 1978; địa chỉ: Số 113 đường Q, phường 3, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn Hải, ông Phạm Nguyên Bình: Bà Nguyễn Thị Lan V, sinh năm 1949; địa chỉ: Số 113 đường Q, phường 3, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh (Giấy ủy quyền ngày 14/5/2018). Vắng mặt.

3.3. Bà Phạm Nguyễn Quỳnh Tr, sinh năm 1975; địa chỉ: Số 113 đường Q, phường 3, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Nguyễn Quỳnh Trâm: Bà Nguyễn Thị Lan V, sinh năm 1949; địa chỉ: Số 113 đường Q, phường 3, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh (Giấy ủy quyền ngày 16/5/2018). Vắng mặt.

3.4. Bà Phạm Nguyễn Trường A, sinh năm 1976; địa chỉ: Số 113 đường Q, phường 3, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh. Có đơn xin giải quyết vắng mặt.

3.5. Ủy ban nhân dân xã BM, huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương - Người đại diện hợp pháp: Ông Lê Đình Quang (Chủ tịch). Có đơn xin giải quyết vắng mặt.

3.6. Ủy ban nhân dân huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương - Người đại diện hợp pháp: Ông Thái Thanh Bình (Chủ tịch). Có đơn xin giải quyết vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Năm 2002, bà Nguyễn Thị Lan V nhận chuyển nhượng thửa đất số 3 và 4, tờ bản đồ số 69 tọa lạc tại ấp C, xã BM, huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương của bà Đỗ Thị Q với diện tích 3.181m^2 và được Ủy ban nhân dân huyện Tân Uyên (Nay là huyện Bắc Tân Uyên) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 02393 ngày 27/11/2002.

Đầu năm 2016, bà V phát hiện ông Nguyễn Xuân Đ (Còn gọi là Nguyễn Đình Đ) là chủ sử dụng thửa đất số 366, tờ bản đồ số 69 giáp ranh phía sau với phần diện tích đất của bà V đã tự ý nhổ 04 cột mốc xác định ranh đất giữa thửa đất của gia đình bà V và thửa đất của ông Đ, ông Đ đã tự ý xây tường rào bằng gạch thẻ và có lấn qua đất của bà V nên bà đã gửi đơn yêu cầu giải quyết tranh chấp đất đai với ông Đ đến Ủy ban nhân dân xã BM yêu cầu ông Đ tháo dỡ tường rào đã xây dựng và trả lại cho gia đình bà V đủ diện tích đất 3.181m^2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 3, 4 tờ bản đồ số 69.

Ngày 05/4/2016, Ủy ban nhân dân xã BM tiến hành hòa giải thành, theo đó ông Đ đồng ý trả lại diện tích đất tính từ hàng rào do ông Đ xây dựng dời vào đất ông Đ là 2,2m. Sau đó, bà V đã tiến hành xây dựng tường rào bằng gạch ống có sự chứng kiến của ông Đ nhưng từ thời điểm đó đến nay ông Đ không đồng ý cùng bà V liên hệ đến cơ quan chuyên môn có thẩm quyền để chỉnh lý lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, bà V khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Nguyễn Xuân Đ trả lại cho bà V diện tích đất 551,1m^2 đã lấn chiếm thuộc một phần thửa đất 366, tờ bản đồ số 69 tại xã BM, huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương, bà V thống nhất với kết quả đo đạc theo bản trích lục địa chính số 485-2018 ngày 21/9/2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Bắc Tân Uyên.

Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của bà V là ông Trần Văn H tự nguyện rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với diện tích đất 52,6m^2, bà V yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Nguyễn Xuân Đ phải trả lại diện tích đất là 498,5m^2 thuộc thửa đất số 366, tờ bản đồ số 69 tại xã BM, huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương và yêu cầu Tòa án buộc ông Đ cắt bỏ 01 cây bàng Italia trên diện tích đất đang tranh chấp, bà V sẽ bồi hoàn lại giá trị 01 cây bàng Italia cho ông Đ theo định giá.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn - ông Thái Thanh H trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét buộc ông Nguyễn Xuân Đ phải trả lại cho bà Nguyễn Thị Lan V diện tích đất 498,5m^2 thuộc thửa đất số 366, tờ bản đồ số 69 tại xã BM, huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương vì sau khi bà V và ông Đ thống nhất hòa giải thành ngày 05/4/2016 tại Ủy ban nhân dân xã BM thì bà V đã xây dựng tường rào để xác định ranh giới giữa thửa đất của bà V và ông Đ (Có bảng phác họa thỏa thuận ranh đất, bà V và ông Đ cùng ký tên). Kể từ thời điểm bà V xây dựng tường rào từ năm 2016 đến nay ông Đ không có ý kiến gì nhưng khi bà V yêu cầu ông Đ cùng bà tiến hành chỉnh lý lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông Đ không đồng ý, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà V. Tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 29/5/2018 của Tòa án nhân dân huyện Bắc Tân Uyên thể hiện nội dung:

"Hàng rào bằng gạch đỏ cao 40cm do bà V xây dựng năm 2016, ông Đ cho rằng hàng gạch trên là ranh đất giữa ông Đ và bà V" cho thấy ông Đ thống nhất ranh giới giữa hai thửa đất của ông và bà V là hàng rào do bà V xây dựng năm 2016.

Do bà V tự nguyện rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với diện tích đất 52,6m^2 thuộc một phần thửa đất số 366, tờ bản đồ số 69 do Ủy ban nhân dân huyện Bắc Tân Uyên cấp cho ông Đ, đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ một phần yêu cầu này của nguyên đơn.

- Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:

Ông Nguyễn Xuân Đ (Nguyễn Đình Đ) là chủ sử dụng thửa đất số 366, tờ bản đồ số 69 tọa lạc tại xã BM, huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương với diện tích 14.884m^2 được Ủy ban nhân dân huyện Tân Uyên (Nay là huyện Bắc Tân Uyên) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH 00961, ngày 13/3/2013. Thửa đất số 366, tờ bản đồ số 69 của ông Đ giáp ranh với các thửa đất số 3, 4 của bà Nguyễn Thị Lan V.

Căn cứ vào kết quả đo đạc thực tế, diện tích thửa đất 366 tờ bản đồ số 69 của ông Đ giảm xuống còn 13.520m^2 (Diện tích đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 14.884m^2). Như vậy, diện tích thửa đất số 366 của ông Đ thiếu 1.364m^2, ranh đất do bà V xác định tiến hành đo đạc (Theo mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 235-2018 ngày 13/6/2018) đã lấn chiếm sang thửa đất số 366 của ông Đ diện tích 461,4m^2. Ngày 26/10/2018, ông Đ có đơn yêu cầu phản tố yêu cầu Tòa án công nhận diện tích đất 461,4m^2 đang tranh chấp nằm trong tổng diện tích đất 14.884m^2 (Kết quả đo đạc thực tế 13.773m^2) là thuộc thửa đất số 366, tờ bản đồ số 69 mà ông Nguyễn Xuân Đ được Ủy ban nhân dân huyện Tân Uyên (Nay là huyện Bắc Tân Uyên) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH 00961 ngày 13/03/2013.

Ông Đ thống nhất với kết quả của mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 485-2018 ngày 21/9/2018 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Bắc Tân Uyên và cho rằng theo mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 485-2018 ngày 21/9/2018 thì hiện tại con đường nhựa sau khi làm xong đã lấn chiếm diện tích của thửa đất số 3 là 249,2m^2, thửa đất số 4 là 258,9m^2, nên con đường nhựa đã lấn chiếm diện tích thuộc thửa 3, 4 là 508,1m^2, không phải do ông Đ lấn chiếm.

Do đó, ông Đ không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc trả lại diện tích đất 498,5m^{2}và yêu cầu Tòa án công nhận diện tích đất 461,4m^2 đang tranh chấp nằm trong tổng diện tích đất 14.884m^2 (Kết quả đo đạc thực tế 13.773m^2) là thuộc thửa đất số 366, tờ bản đồ số 69 của ông Nguyễn Xuân Đ.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn H, ông Phạm Nguyên B, bà Phạm Nguyễn Quỳnh Tr có bà Nguyễn Thị Lan V là người đại diện theo ủy quyền trình bày: Thống nhất với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Lan V.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Nguyễn Trường A: Thống nhất với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Lan V.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân xã BM, huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương:

Nguồn gốc của thửa đất số 31, tờ bản đồ cố 69 trước khi hợp thửa của ông Nguyễn Xuân Đ do nhận chuyển nhượng từ bà Nguyễn Kim Ph theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do Văn phòng công chứng Uyên Hưng chứng thực số công chứng số 2130, quyển số 03/TP/CC-SCC/HĐGĐ ngày 20/06/2012.

Nguồn gốc thửa đất số 35, tờ bản đồ số 69 trước khi hợp thửa của ông Nguyễn Xuân Đ do nhận chuyển nhượng từ bà Nguyễn Kim Ph theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do Văn phòng công chứng Uyên Hưng chứng thực số công chứng số 2130, quyển số 03/ TP/CC-SCC/HĐGĐ ngày 20/06/2012.

Nguồn gốc các thửa đất số 3, 4 tờ bản đồ số 69 tại xã BM, huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 255089, số vào sổ 02393/QSDĐ/TU ngày 27/11/2002 cho hộ bà Nguyễn Thị Lan V do nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà Đỗ Thị Q theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1262 CN do Ủy ban nhân dân xã BM chứng thực ngày 27/06/2002.

Tuyến đường 49 từ đường ĐT747 đi đến lò gạch Tuynel do nhận được kiến nghị của nhân dân về việc sửa chữa dặm vá, nâng cấp tuyến đường số 49 (tức tuyến đường đi ngang thửa đất 3, 4 tờ bản đồ số 69) nhằm để cho nhân dân đi lại thuận tiện, trên cơ sở đó Ủy ban nhân dân xã đã vận động người dân cùng các doanh nghiệp bỏ kinh phí và các doanh nghiệp đứng ra làm đường thi công trên nền đường trước đây. Do đó, Ủy ban nhân dân xã không thông báo đến cho bà Nguyễn Thị Lan V.

Sau khi tiến hành xong việc nâng cấp tuyến đường số 49 từ đường ĐT747 đi đến lò gạch Tuynel thì Ủy ban nhân dân xã không trình Ủy ban nhân dân huyện chỉnh lý lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị Lan V với lý do tuyến đường nêu trên Ủy ban nhân dân xã không đứng ra thi công, không làm chủ đầu tư cũng như không tổ chức họp dân để vận động hiến đất mở rộng đường.

Đối với phần diện tích đất 1,4m^2 thuộc thửa đất số 366, tờ bản đồ số 69 có chồng lấn lên diện tích trên bản đồ địa chính thể hiện là đường đất, do tuyến đường tiếp giáp hướng Đông ngoài thực địa đã được nâng cấp, đổ nhựa có diện tích rộng hơn so với tuyến đường Bản đồ chính quy nên phần diện tích đất nêu trên có thể được chỉnh tăng vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người dân.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương:

* Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00961 cấp ngày 13/3/2013 do Ủy ban nhân dân huyện Tân Uyên cấp cho ông Nguyễn Xuân Đ *(tên khác: Nguyễn Đình Đ)* thuộc thửa đất số 366, tờ bản đồ số 69, tại xã BM.

- Nguồn gốc sử dụng đất: Thửa đất 366, tờ bản đồ số 69, tại xã BM được hợp từ các thửa đất số 31, tờ bản đồ 69 *(được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00754 ngày 25/7/2012)* và thửa đất số 35, tờ bản đồ 69 (*(được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00753 ngày 25/7/2012).*

- Trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CH00961 cấp ngày 13/3/2013 cho ông Nguyễn Xuân Đ được thực hiện theo trình tự, thủ tục quy định tại điều 145 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ hướng dẫn thi hành Luật đất đai.

- Tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00961 cấp ngày 13/3/2013 cho ông Nguyễn Xuân Đ được đăng ký biến động 02 lần:

+ Lần 1: Ngày 08/5/2013 Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Tân Uyên *(nội dung thế chấp quyền sử dụng đất tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam-Chi nhánh Biên Hòa).*

+ Lần 2: Ngày 14/12/2016 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Tân Uyên *(nội dung: Xóa nội dung đăng ký thế chấp ngày 08/5/2013, đồng thời thế chấp quyền sử dụng đất tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam-Chi nhánh Biên Hòa).*

* Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00754 cấp ngày 25/7/2012 do UBND huyện Tân Uyên cấp cho ông Nguyễn Xuân Đ *(tên khác: Nguyễn Đình Đ)* thuộc thửa đất số 31, tờ bản đồ số 69, tại xã BM.

- Nguồn gốc sử dụng đất: Do nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà Nguyễn Kim Ph theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do Văn phòng công chứng Uyên Hưng chứng thực, số công chứng 2129, quyển số 03/TP/CC-SCC/ HĐGĐ ngày 20/6/2012.

- Trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CH00754 cấp ngày 25/7/2012 cho ông Nguyễn Xuân Đ được thực hiện theo trình tự, thủ tục quy định tại Điều 23 Thông tư 17/2009/TT-BTNMT ngày 21/10/2009 của Bộ Tài Nguyên và Môi Trường quy định về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sử hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

- Theo hồ sơ địa chính, tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00754 ngày 25/7//2012, thửa đất không qua đo đạc thực tế và không có văn bản lấy ý kiến các chủ sử dụng đất liền kề, không có hồ sơ chứng nhận tài sản trên đất.

* Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00753cấp ngày 25/7/2012 do UBND huyện Tân Uyên cấp cho ông Nguyễn Xuân Đ *(tên khác: Nguyễn Đình Đ)* thuộc thửa đất số 35, tờ bản đồ số 69, tại xã BM.

- Nguồn gốc sử dụng đất: Do nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà Nguyễn Kim Ph theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do Văn phòng công chứng Uyên Hưng chứng thực, số công chứng 2130, quyển số 03/TP/CC-SCC/ HĐGĐ ngày 20/6/2012.

- Trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CH00753 cấp ngày 25/7/2012 cho ông Nguyễn Xuân Đ được thực hiện theo trình tự, thủ tục quy định tại Điều 23 Thông tư 17/2009/TT-BTNMT ngày 21/10/2009 của Bộ Tài Nguyên và Môi Trường quy định về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sử hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

- Theo hồ sơ địa chính, tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00753 ngày 25/7/2012, thửa đất không qua đo đạc thực tế và không có văn bản lấy ý kiến các chủ sử dụng đất liền kề, không có hồ sơ chứng nhận tài sản trên đất.

* Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02393QSDĐ/TU cấp ngày 27/11/2002 do UBND huyện Tân Uyên cấp cho hộ bà Nguyễn Thị Lan V thuộc thửa đất số 3, 4 tờ bản đồ số 69, tại xã BM.

- Nguồn gốc sử dụng đất: Do nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà Đỗ Thị Quá theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1262 CN do UBND Bình Mỹ chứng thực ngày 27/6/2002.

- Trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 02393 QSDĐ/TU cấp ngày 27/11/2002 cho hộ bà Nguyễn Thị Lan V được thực hiện theo trình tự, thủ tục quy định tại điều 11 Nghị định 17/1999/NĐ-CP ngày 29/3/1999 của Chính phủ về thủ tục chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế quyền sử dụng đất và thế chấp, góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất.

- Theo hồ sơ địa chính, tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02393 QSDĐ/TU cấp ngày 27/11/2002 các thửa đất không qua đo đạc thực tế và không có văn bản lấy ý kiến các chủ sử dụng đất liền kề, không có hồ sơ chứng nhận tài sản trên đất.

- Theo hồ sơ địa chính, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02393 QSDĐ/ TU cấp ngày 27/11/2002 cấp cho hộ bà Nguyễn Thị Lan V được đăng ký biến động chuyển mục đích sử dụng đất ngày 07/11/2005 tại phòng Tài Nguyên và Môi Trường huyện Tân Uyên *(chuyển mục từ đất trồng cây lâu năm sang mục đích đất ở (ONT) với diện tích 100m^2 thuộc thửa đất 04, tờ bản đồ số 69. Theo quyết định số 2053/2005/ QĐ-UB ngày 06/10/2005 của UBND huyện Tân Uyên.*

Qua kiểm tra hồ sơ lưu trữ, Ủy ban nhân dân huyện không tiếp nhận, thụ lý hồ sơ đăng ký chỉnh lý biến động Giấy chứng nhận sử dụng đất của ông Nguyễn Xuân Đ và của hộ bà Nguyễn Thị Lan V liên quan đến nội dung hòa giải thành ngày 05/4/2016 của Ủy ban nhân dân xã BM.

* Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2018/DS-ST ngày 22/11/2018 của Tòa án nhân dân huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương đã xử:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với diện tích đất 52,6m^2 thuộc thửa số 366, tờ bản đồ 69.

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Lan V đối với bị đơn ông Nguyễn Xuân Đ (tên khác Nguyễn Đình Đ) về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất".

Công nhận diện tích đất 498,5m^2 thuộc một phần thửa đất số 366, tờ bản đồ số 69 trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH 00961 ngày 13/3/2013 do UBND huyện Tân Uyên (Nay là Bắc Tân Uyên) cấp cho ông Nguyễn Xuân Đ (tên gọi khác Nguyễn Đình Đ) đã giao trả cho bà Nguyễn Thị Lan V thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà V. (Có sơ đồ, bản vẽ kèm theo).

Bà Nguyễn Thị Lan V được sở hữu 01 cây bàng Italia; Bà V có nghĩa vụ thanh toán cho ông Nguyễn Xuân Đ số tiền 60.000 đồng.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Xuân Đ về việc yêu cầu Tòa án công nhận diện tích đất 461,4m^2 thuộc một phần thửa đất số 366 tờ bản đồ số 69 là của ông Nguyễn Xuân Đ.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, trách nhiệm chậm thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 27/11/2018, bị đơn ông Nguyễn Xuân Đ có đơn kháng cáo toàn bộ bản án.

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

Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ bị đơn ông Đ "xác định hàng gạch là ranh đất giữa 02 bên" và tại Biên bản hòa giải ngày 05/4/2016 giữa ông Đ với bà V ông Đ cũng đã thừa nhận ranh giới này. Đối với bà Hoàng Thị Th (vợ ông Đ) không phản tố tức là đồng ý với ý kiến của ông Đ. Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét tư cách tham gia tố tụng của người liên quan theo đúng quy định của pháp luật và không chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về phiên tòa phúc thẩm. Nguyên đơn; bị đơn; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thực hiện quyền và nghĩa vụ đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn kháng cáo trong thời hạn luật định.

Về nội dung: Cấp sơ thẩm chưa xác minh làm rõ việc mở đường có lấn đất của bà V hay không và chưa điều tra đầy đủ để đưa bà Thư vợ ông Đ vào tham gia tố tụng. Do cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng và điều

tra xác minh chưa đầy đủ nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, hủy bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Bắc Tân Uyên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Theo Đơn khởi kiện ngày 29/12/2017, Đơn khởi kiện sửa đổi, bổ sung ngày 26/02/2018; Đơn khởi kiện bổ sung ngày 26/10/2018, tại Biên bản hòa giải ngày 01/11/2018 (BL 181-182) và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn bà V xác định yêu cầu khởi kiện đối với bị đơn ông Nguyễn Xuân Đ về việc yêu cầu ông Đ trả lại diện tích đất đã lấn chiếm là 497,1m^2. Nguyên đơn bà V trình bày nguồn gốc đất tranh chấp thuộc thửa đất số 3, 4 tờ bản đồ số 69 tọa lạc tại xã BM, huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương do nguyên đơn bà V nhận chuyển nhượng từ bà Đỗ Thị Quá vào năm 2002, khi chuyển nhượng không qua đo đạc thực tế, không ký liên ranh. Ngày 27/11/2002, bà V đã được Ủy ban nhân dân (UBND) huyện Tân Uyên (nay là Bắc Tân Uyên) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số W255089 đối với diện tích 3.181m^2.

Ngày 26/10/2016, bị đơn ông Đ có đơn phản tố yêu cầu Tòa án công nhận diện tích đất tranh chấp 461,4m^2 thuộc thửa đất số 366, tờ bản đồ số 69 tọa lạc tại xã BM, huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương theo sơ đồ bản vẽ ngày 13/6/2018. Nguồn gốc đất do ông Đ nhận chuyển nhượng từ bà Nguyễn Kim Phượng vào tháng 6/2012, khi chuyển nhượng không qua đo đạc thực tế, không ký liên ranh. Ngày 13/3/2013, ông Đ đã được UBND huyện Tân Uyên (nay là Bắc Tân Uyên) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00961 đối với diện tích 14.884m^2.

Sau khi nhận chuyển nhượng, bà V còn để đất trống chưa sử dụng; ông Đ xây dựng hàng rào ngăn cách giữa đất bà V với ông Đ và sử dụng một phần xây nhà xưởng và phần còn lại dùng để phơi ván ép. Năm 2016, bà V cho rằng ông Đ lấn đất của bà V nên làm đơn khiếu nại lên xã BM. Tại Biên bản hòa giải ngày 05/4/2016 của Ủy ban nhân dân xã BM, ông Đ và bà V thỏa thuận được với nhau về việc ông Đ thống nhất đập bỏ hàng rào hiện tại do ông Đ xây dựng và bà V sẽ tiến hành xây dựng hàng rào mới có vị trí tính từ hàng rào cũ của ông Đ dời vào phía đất ông Đ cạnh chiều ngang 2,2m so với hàng rào cũ, chiều dài hết đất (khoảng 150m) nhưng không tính diện tích số đo cụ thể; sau khi hòa giải thành, bà V đã tiến hành xây dựng hàng rào có sự chứng kiến của ông Đ (Có ký tên vào sơ đồ thỏa thuận ranh đất). Tuy nhiên, sau đó ông Đ và bà V chưa đi đăng ký biến động đối với diện tích đất thỏa thuận.

Năm 2017, bà V tiếp tục khiếu nại lên xã BM yêu cầu ông Đ trả tiếp phần diện tích đất 236m^2 thì diện tích đất thực tế của bà V quản lý, sử dụng mới đúng với diện tích mà bà V được cấp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tại Biên bản hòa giải ngày 16/6/2017 của Ủy ban nhân dân xã BM ông Đ không đồng ý và yêu cầu bà V thực hiện đúng theo Biên bản hòa giải ngày 05/4/2016 mà các bên đã thống nhất với nhau.

Thấy rằng, khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất các bên không đo đạc thực tế, không ký liên ranh nên khi xảy ra tranh chấp ranh các bên cũng đã tự thỏa thuận ranh giới sử dụng đất (giữa thửa đất số 3,4 và thửa đất số 366 cùng tờ bản đồ 69) với nhau thông qua biên bản hòa giải ngày 05/4/2016, bà V đã xây dựng hàng rào dưới sự xác nhận và chứng kiến của ông Đ từ năm 2016 đến nay, nên cấp sơ thẩm căn cứ vào khoản 1 Điều 175, khoản 2 Điều 176 của Bộ luật Dân sự năm 2015 xác định hàng rào hiện tại được bà V xây dựng theo Biên bản hòa giải ngày 05/4/2016 là ranh giới đối với diện tích đất của nguyên đơn và bị đơn. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm lại nhận định căn cứ vào hàng rào do bà V xây dựng để buộc bị đơn ông Đ hoàn trả diện tích đất 498,5m^2(theo kết quả đo đạc thực tế) thuộc thửa đất 366 của ông Đ cho bà V là chưa đủ căn cứ.

Căn cứ Mảnh trích lục địa chính số 235 – 2018 ngày 13/6/2019 (BL 120) do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Bắc Tân Uyên thực hiện thể hiện diện tích thực tế của thửa đất 366 tờ bản đồ số 69 của ông Đ giảm xuống còn 13.520m^2, thiếu 1.364m^2 so với diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Đ là 14.884m^2; diện tích thực tế của thửa đất số 3, 4 của bà V chỉ còn 2.687,2m^2, thiếu 493,8m^2 so với diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà V là 3.181m^2. Như vậy, diện tích đất cả hai bên đều bị thiếu so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp. Mặt khác, cả bà V và ông Đ đều thống nhất thừa nhận khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất không qua đo đạc thực tế mà chỉ nhận chuyển nhượng diện tích đất theo sổ. Vì vậy, chưa có cơ sở vững chắc để cho rằng bà V bị thiếu đất là do ông Đ lấn chiếm.

Công văn số 2836/UBND-NC ngày 30/10/2018 của Ủy ban nhân dân huyện Bắc Tân Uyên xác nhận tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đ, bà V đối với các thửa đất số 3, 4 và 366 tờ bản đồ 69 không qua đo đạc thực tế, không có văn bản lấy ý kiến của các chủ sử dụng đất liền kề (BL250).

Tại Công văn số 562/UBND-KT ngày 14/11/2018 của Ủy ban nhân dân xã BM (BL273) thể hiện năm 2017 tuyến đường 49 (tức tuyến đường đi ngang thửa đất 3, 4 tờ bản đồ số 69) tính từ đường ĐT747 đi đến lò gạch Tuynel do nhận được kiến nghị của nhân dân về việc sửa chữa dặm vá, nâng cấp tuyến đường nhằm để thuận tiện cho việc đi lại của nhân dân, trên cơ sở đó UBND xã đã vận động người dân cùng các doanh nghiệp bỏ kinh phí và các doanh nghiệp trực tiếp đứng ra làm đường thi công trên nền đường trước đây, do đó UBND xã không thông báo đến cho bà Nguyễn Thị Lan V. Sau khi nâng cấp tuyến đường trên UBND xã BM không có trình UBND huyện chỉnh lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà V với lý do tuyến đường nêu trên UBND xã không đứng ra thi công, không làm chủ đầu tư cũng như không tổ chức họp dân để vận động hiến đất mở rộng tuyến. Tại Biên bản xác minh ngày 29/5/2019 của Tòa án cấp phúc thẩm đối với UBND xã BM về việc nâng cấp mở rộng đường Bình Mỹ 31 (trước đây là đường BM 49) đi dọc theo đất bà V, được đại diện UBND xã cho biết: Trước đây là con đường đất có chiều ngang nhỏ hơn 8m, đến năm 2015

chính quyền địa phương vận động Công ty, xí nghiệp và những người dân có đất dọc theo tuyến đường thực hiện hiến đất, góp tiền để làm đường bê tông, sau đó họp bàn lại quyết định làm đường nhựa. Căn cứ theo mảnh trích lục địa chính số 485-2018 ngày 21/9/2018 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Bắc Tân Uyên thực hiện, UBND xã BM thống nhất với kết quả đo đạc nêu trên.

Căn cứ nội dung công văn của UBND huyện Bắc Tân Uyên và UBND xã BM cho thấy việc nâng cấp mở rộng tuyến đường 49 (tức tuyến đường đi ngang thửa đất 3, 4 tờ bản đồ số 69) có ảnh hưởng trực tiếp đến quyền sử dụng đất của bà V và tại mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 485-2018 ngày 21/9/2018 thể hiện phần đất của bà V sau khi nâng cấp mở rộng đường tại thửa số 3 bị thiếu 249,2m^2, thửa số 4 bị thiếu 258,9m^{2}so với diện tích ghi trong giấy chứng nhận, lẽ ra cấp sơ thẩm phải điều tra, xác minh lý do dẫn đến việc thiếu đất nhưng lại buộc ông Đ trả đất của ông Đ cho bà V là thiếu cơ sở gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông Đ cùng với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Ngoài ra, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 556151, số vào sổ cấp GCN: CH00961 ngày 13 tháng 3 năm 2013 được cấp cho ông Nguyễn Xuân Đ (tên gọi khác Nguyễn Đình Đ) trong thời kỳ hôn nhân nhưng cấp sơ thẩm chưa điều tra, xác minh đây là tài sản của cá nhân ông Đ hay tài sản chung của ông Đ với vợ là bà Hoàng Thị Th cùng các con (theo Biên bản lấy lời khai 27/5/2019) để đưa họ vào tham gia tố tụng là thiếu sót và gây ảnh hưởng đến quyền lợi của bà Th. Từ đó cần hỏi ý kiến của họ có đồng ý với nội dung biên bản hòa giải ngày 05/4/2016 giữa ông Đ với bà V hay không. Bà V, ông Đ thuộc đối tượng được miễn nộp án phí nhưng cấp sơ thẩm vẫn tuyên buộc là không đúng với quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 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.

Từ những phân tích nêu trên, xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là chưa có căn cứ pháp luật vững chắc và có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng mà cấp phúc thẩm không thể khắc phục được nên cần hủy bản án sơ thẩm giao hồ sơ về Tòa án nhân dân huyện Bắc Tân Uyên để xét xử lại theo thủ tục chung.

Yêu cầu kháng cáo của bị đơn là có căn cứ chấp nhận.

Ý kiến của người bảo vệ quyền lợi cho nguyên đơn là không phù hợp.

Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương là phù hợp.

Án phí dân sự phúc thẩm: Kháng cáo của bị đơn được chấp nhận và bị đơn thuộc đối tượng được miễn nộp án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 148; khoản 3 Điều 308, Điều 310 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết 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 yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Xuân Đ (tên gọi khác Nguyễn Đình Đ).

2. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2018/DS-ST ngày 22/11/2018 của Tòa án nhân dân huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.

Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương giải quyết lại vụ án theo thủ tục chung.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Xuân Đ được miễn nộp. Hoàn trả cho ông Đ số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0030379, quyển số AA/2016 ngày 03 tháng 12 năm 2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS huyện Bắc Uyên;
- TAND huyện Bắc Uyên;
- Tổ Hành chính Tư pháp;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa Dân sự.

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

Lê Thị Kim Anh