

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 315/2023/DS-PT
Ngày 08-8-2023
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: Bà Đinh Thị Mộng Tuyết.

Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Thanh Trúc;
Bà Nguyễn Thị Duyên Hằng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hồng Xuân - 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 03 và 08 tháng 8 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 194/2023/TLPT-DS ngày 12 tháng 6 năm 2023 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2023/DS-ST ngày 21 tháng 3 năm 2023 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 256/2023/QĐ-PT ngày 30 tháng 6 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa số 309/2023/QĐ-PT ngày 20 tháng 7 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Hoàng Văn T, sinh năm 1981; địa chỉ: T, khu phố B, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Trần Văn N, sinh năm 1992; địa chỉ: số B, tổ G, khu phố B, phường L, thành phố B, tỉnh Đồng Nai hoặc bà Nguyễn Thị Thùy L, sinh năm 1996; địa chỉ: thôn L, xã M, huyện T, tỉnh Quảng Bình.

Ông N, bà L cùng địa chỉ liên hệ: số D, đường số I, Trung tâm hành chính D, khu phố N, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 31/12/2021 và ngày 24/02/2023), ông N vắng mặt, bà L có mặt.

- Bị đơn: Ông Dương Quang Q, sinh năm 1992; địa chỉ: khu phố A, phường H, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Liên Đăng Phước H, sinh năm 1995; địa chỉ liên hệ: số A, đường D, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 28/3/2023), có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Phùng Văn H1 – Luật sư của Công ty L2 thuộc Đoàn Luật sư tỉnh B, có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Trần Thị Thu T1, sinh năm 1993; địa chỉ: khu phố A, phường H, thị xã B, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

2. Bà Huỳnh Thị Mỹ N1, sinh năm 1985; địa chỉ: T, khu phố B, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- Người kháng cáo: nguyên đơn ông Hoàng Văn T và bị đơn ông Dương Quang Q.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Hoàng Văn T và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Hoàng Văn T là ông Trần Văn N thống nhất trình bày:

Ông T nhận chuyển nhượng phần đất thuộc thửa đất số 734, tờ bản đồ số 05 tọa lạc tại phường H, thị xã B, tỉnh Bình Dương vào tháng 11 năm 2020, đến ngày 10/12/2020, ông T được đăng ký biến động cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi nhận chuyển nhượng đất, ông T có đến trực tiếp xem đất, đất có trụ mốc bằng bê tông 04 góc rõ ràng, ông T có đo đạc, kiểm tra diện tích đủ như giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, khi kiểm tra diện tích và giao đất chỉ có ông T và người chuyển nhượng đất cho ông T chứ không có người sử dụng đất giáp ranh là ông Q. Tháng 2 năm 2021, ông T thực hiện thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất thì ông T được cán bộ Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã B cho biết phần đất của ông T bị người sử dụng đất liền kề là ông Q xây nhà lấn chiếm một phần. Sau đó, ông T có thuê công ty Đ để đo đạc, kiểm tra thì thấy phần đất của ông T bị ông Q xây nhà lấn chiếm, diện tích ông Q xây nhà lấn chiếm kết quả đo đạc của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã B là 30,4m².

Ngoài ra, ông T biết ông Q là người xây nhà lấn lên đất của ông T mà không phải là người sử dụng đất giáp ranh còn lại với ông T lấn chiếm vì ông T mua đất có 04 trụ mốc nhưng khi ông Q xây nhà xong thì 02 trụ mốc giáp ranh giữa đất ông T và ông Q không còn nữa, trụ ranh giữa đất của ông T với chủ đất còn lại thì vẫn còn nên ông T biết ông Q xây lấn lên đất ông T. Đối với việc làm thủ tục sang tên từ chủ đất cũ sang ông T thì không có đo đạc, kiểm tra diện tích thực tế mà chỉ trích lục bản đồ địa chính.

Nay ông T yêu cầu Tòa án buộc bị đơn ông Q tháo dỡ nhà xây dựng trên phần đất lấn chiếm, trả lại ông Thành phần đất có diện tích 30,4m².

Bị đơn ông Dương Quang Q trình bày:

Ông Q là người sử dụng phần đất thuộc thửa đất số 735, tờ bản đồ số 05 tọa lạc tại phường H, thị xã B, tỉnh Bình Dương, đất này ông Q nhận chuyển nhượng vào tháng 8 năm 2017. Đến ngày 01/9/2017, ông Q được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác

gắn liền với đất số vào sổ CS09156, khi nhận chuyển nhượng là đất trống, 04 góc đều có trụ mốc bằng bê tông, trước khi quyết định nhận chuyển nhượng, ông Q có trực tiếp đo đạc, kiểm tra chiều ngang phần đầu và phần đuôi đều là 05m, bên chuyển nhượng đất cho ông Q đi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Q, ông Q không có đi làm nên không biết cơ quan Nhà nước có đo đạc thực tế hay trích lục bản đồ địa chính.

Khi ông Q chưa xây nhà thì ông T không có ý kiến hay có đơn tranh chấp quyền sử dụng đất với ông Q nhưng khi ông Q xây nhà gần xong thì ông T có nói ông Q xây nhà lấn qua đất của ông T.

Ông Q xác định lại là từ khi nhận chuyển nhượng cũng như trong thời gian quản lý, sử dụng đất thì đất ông Q đã có trụ mốc sẵn, ông Q xây nhà đúng theo cột mốc này, nay ông Q có ý kiến là ông không biết rõ mình có xây nhà lấn lên phần đất của ông T hay không, phần đất mà ông T tranh chấp thì ông Q đã xây nhà nên ông Q không đồng ý tháo dỡ nhà để trả lại đất theo yêu cầu của ông T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị Mỹ N1 trình bày:

Bà N1 là vợ của ông T, thửa đất số 734, tờ bản đồ số 05 tọa lạc tại phường H, thị xã B, tỉnh Bình Dương là của bà N1 và ông T nhận chuyển nhượng vào năm 2020. Thời điểm nhận chuyển nhượng và đăng ký sang tên bà N1 và ông T trực tiếp giao dịch với bà Triệu Huệ K là chủ sử dụng đất trước, cả hai bên có đến tại thửa đất để kiểm tra vị trí, bàn giao thửa đất, đo đạc diện tích đất. Lúc đó, đất đã được cắm mốc ranh giới rõ ràng và chưa có ai xây dựng nhà trên đất. Sau khi kiểm tra đất thực tế đúng với trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên bà N1 và ông T mới tiến hành chuyển nhượng. Thời điểm ông Q xây nhà, bà N1 và ông T đã phát hiện ông Q xây lấn lên phần đất của ông T; bà N1 và ông T đã yêu cầu ông Q dừng việc xây dựng nhưng ông Q không thực hiện, bà N1 thống nhất với yêu cầu khởi kiện của ông T, bà N1 không có yêu cầu độc lập.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Thu T1 trình bày:

Bà T1 là vợ của ông Dương Quang Q, bà T1 thống nhất với ý kiến trình bày của ông Q về nguồn gốc cũng như quá trình quản lý, sử dụng đối với thửa đất số 735, tờ bản đồ số 05 tọa lạc tại phường H, thị xã B, tỉnh Bình Dương của vợ chồng bà. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông T thì bà T1 không đồng ý, bà T1 không có yêu cầu độc lập.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2023/DS-ST ngày 21 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hoàng Văn T đối với bị đơn ông Dương Quang Q về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Buộc ông Dương Quang Q có nghĩa vụ bồi hoàn cho ông Hoàng Văn T số tiền 145.920.000 đồng (một trăm bốn mươi lăm triệu chín trăm hai mươi nghìn đồng) là trị giá bằng tiền của 30,4m² đất ông Q đã lấn chiếm của ông T.

Ông Dương Quang Q được tiếp tục quản lý, sử dụng phần đất có diện tích 30,4m² thuộc một phần thửa số 734, tờ bản đồ số 05 tọa lạc tại phường H, thị xã B, tỉnh Bình Dương. Gắn liền với đất là tài sản của ông Q tạo lập gồm: 01 phần của căn nhà ở diện tích 30,4m² có kết cấu tường xây tô, mái lợp tôn, nền lót gạch thạch anh, gác lửng đổ bê tông, trần thạch cao, có sơ đồ bản vẽ kèm theo.

Ông Dương Quang Q có quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất được quản lý, sử dụng với điều kiện phần đất này phải được nhập vào thửa đất số 735, tờ bản đồ số 05 tọa lạc tại phường H, thị xã B, tỉnh Bình Dương, đất được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho ông Dương Quang Q theo sổ vào sổ CS09156 ngày 01/9/2017.

2. Kiến nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B điều chỉnh lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CS12448 ngày 26/02/2020, đăng ký biến động cấp cho ông Hoàng Văn T ngày 10/12/2020 cho đúng với diện tích đất thực tế sử dụng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự, án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 21/3/2023, bị đơn ông Dương Quang Q kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Ngày 31/3/2023, nguyên đơn ông Hoàng Văn T có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Hoàng Văn T là bà Nguyễn Thị Mỹ L1 vẫn giữ yêu cầu kháng cáo và khởi kiện; người đại diện hợp pháp của nguyên đơn cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm chưa hỏi ý kiến Ủy ban nhân dân thị xã B việc cấp phép xây dựng của ông Q đúng không, lý do cấp phép xây dựng qua phần đất của nguyên đơn, trong trường hợp này công trình được phép tồn tại hay không, nếu tháo dỡ thì như thế nào, trường hợp không tháo dỡ được thì nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải bồi thường toàn bộ giá trị thửa đất số 734 cho nguyên đơn vì giá trị đất của nguyên đơn không còn nếu trừ diện tích đất mà cấp sơ thẩm công nhận cho ông Q được sử dụng.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn Luật sư Phùng Văn H1 trình bày quan điểm tranh luận: Đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm vì:

Về tố tụng: quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với thửa đất của bị đơn mà nguyên đơn có tranh chấp đang được bị đơn thế chấp tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á – Chi nhánh B nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á – Chi nhánh B vào tham gia tố tụng là vi phạm Điều 68 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm chỉ căn cứ duy nhất vào công văn trả lời của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã B mà không xem xét, các tài liệu chứng cứ gồm: hồ sơ cấp phép xây dựng, biên bản giao nhận đất, hiện trạng đất. Các thửa đất của nguyên đơn và bị đơn nhận chuyển nhượng trên cơ sở là đất phân lô, Tòa án cấp sơ thẩm không thu thập toàn bộ hồ sơ từ thời điểm cấp đất ban đầu để xem xét quá trình biến động ranh, mốc giới thửa đất có thay đổi như thế nào. Về công trình trên đất, thống nhất theo phần trình bày của người đại diện hợp pháp của nguyên đơn, nguyên đơn tranh chấp có liên quan đến công trình trên đất nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không thu thập hồ sơ cũng như ý kiến của cơ quan cấp phép xây dựng. Tài sản của bị đơn là tài sản chung của vợ chồng ông Q và bà T1 nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chỉ tuyên buộc trách nhiệm bồi thường của ông Q, không tuyên buộc bà T1 là không thể thi hành 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 tại Tòa án cấp phúc thẩm.

- Về nội dung: Tại Công văn số 3135/CNBC-KTĐĐBĐ ngày 26/12/2022 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã B thể hiện việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn và bị đơn không qua đo đạc thực tế và được thực hiện trích lục bản đồ địa chính nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa những người đã chuyển nhượng đất cho ông T, ông Q vào tham gia tố tụng để làm rõ ranh giao nhận thực tế khi chuyển nhượng. Đồng thời thửa đất số 735 của bị đơn đang được thế chấp tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần A – Chi nhánh B nhưng Tòa án không đưa Ngân hàng Thương mại Cổ phần A – Chi nhánh B vào tham gia tố tụng là đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

Quyền sử dụng đất của nguyên đơn và bị đơn có nguồn gốc nhận chuyển nhượng thuộc khu phân lô, phải đo đạc tổng thể mới xác định được nguyên nhân thửa đất bị thiếu, công trình trên đất, không xác định phần diện tích nhà xây dựng trên phần đất tranh chấp là bao nhiêu, kết cấu nhà như thế nào, không hỏi ý kiến cơ quan chuyên môn trường hợp tháo dỡ có ảnh hưởng đến kết cấu toàn bộ căn nhà không mới có căn cứ xem xét giải quyết. Nhà và đất tranh chấp là tài sản chung của vợ chồng nhưng Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc mỗi ông Q chịu trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ là không phù hợp. Do Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, thu thập chứng cứ chưa đầy đủ và tuyên án không rõ ràng nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn, hủy bản án sơ thẩm.

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, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị Mỹ N1 có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt; bà Trần Thị Thu T1 đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai để tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt không lý do. Do vậy, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự có tên trên theo quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Nguyên đơn cho rằng bị đơn lấn chiếm đất của nguyên đơn nên khởi kiện yêu cầu bị đơn tháo dỡ nhà và trả lại phần diện tích đất lấn chiếm theo kết quả đo đạc thực tế là 30,4m² thuộc thửa đất số 734, tờ bản đồ 05 tọa lạc tại phường H, thị xã B, tỉnh Bình Dương. Bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn xác định việc bị đơn xây nhà là đúng theo cột mốc được giao thuộc thửa đất số 735, tờ bản đồ 05 tọa lạc tại phường H, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

[3] Theo tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ thể hiện:

[2.1] Ngày 23/11/2020, ông Hoàng Văn T nhận chuyển nhượng từ bà Triệu Huệ K quyền sử dụng đất với diện tích 172,2m², thuộc thửa đất số 734, tờ bản đồ số 05 theo Giấy chứng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CS12448 do Sở T cấp cho bà Triệu Huệ K ngày 26/02/2020. Đến ngày 10/12/2020, được cập nhật biên động sang tên ông Hoàng Văn T. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được cấp cho ông T thể hiện đất có tứ cận: hướng Bắc giáp thửa đất số 596 có chiều dài 34,25m; hướng Nam giáp thửa đất số 735 có chiều dài 34,39m; hướng

Đông giáp đường đất cụt có chiều dài 3,04m + 2m; hướng Tây giáp thửa đất số 496 có chiều dài 5m.

[2.2] Ngày 08/8/2017, ông Dương Quang Q nhận chuyển nhượng từ ông Trương Tấn P (do ông Trương Tấn H2 làm người đại diện diện theo Hợp đồng ủy quyền ngày 29/6/2017) quyền sử dụng đất có diện tích 171,2m², thuộc thửa đất số 735, tờ bản đồ số 05 theo Giấy chứng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CS08314 do Sở T cấp cho ông Trương Tấn P ngày 15/6/2017. Đến ngày 01/9/2017, ông Q được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CS09156 đối với diện tích đất nhận chuyển nhượng. Quá trình quản lý, sử dụng, ông Q thực hiện chuyển mục đích sử dụng từ đất trồng cây lâu năm thành đất ở đô thị với diện tích 100m², được cập nhật vào ngày 27/9/2019. Ngày 11/11/2019, ông Q thế chấp quyền sử dụng đất tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á – Chi nhánh B. Ngày 20/11/2019, ông Q được cấp Giấy phép xây dựng số 2459/GPXD đối với công trình trên diện tích đất thuộc thửa đất số 735. Đến ngày 15/9/2020, ông Q thế chấp bằng tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai đối với tài sản trên đất. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được cấp thể hiện đất có tứ cận: hướng Bắc giáp thửa đất số 734 có chiều dài 34,39m; hướng Nam giáp thửa đất số 736 có chiều dài 34,11m; hướng Đông giáp đường đất cụt có chiều dài 5m; hướng Tây giáp thửa đất số 496 có chiều dài 5m.

[4] Như vậy, tại thời điểm nguyên đơn khởi kiện bị đơn, đất và tài sản gắn liền với đất bị đơn đang thế tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á – Chi nhánh B theo Hợp đồng thế quyền sử dụng đất ngày 01/11/2019 và Hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai ngày 10/9/2020. Tòa án cấp sơ thẩm không đưa Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á – Chi nhánh B vào tham gia tố tụng là đã vi phạm quy định tại khoản 6 Điều 68 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[5] Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào Công văn số 2686/CNBC-KTĐĐBĐ ngày 08/11/2022 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã B xác định phần đất tranh chấp có diện tích 30,4m² tại Mảnh trích lục địa chính ngày 17/10/2022 thuộc thửa đất số 734 của nguyên đơn đề xác định đất tranh chấp của nguyên đơn trong khi quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 735 của bị đơn nếu trừ diện tích đất tranh chấp thì bị đơn còn 146,5m², là thiếu so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp. Như vậy, quyền sử dụng đất của bị đơn bị thiếu là tại vị trí nào, Mảnh trích lục trên chưa được Tòa án cấp sơ thẩm lồng ghép, đối chiếu với ranh giới thửa đất số 735 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để có căn cứ xem xét, Tòa án cấp sơ thẩm chỉ yêu cầu đối chiếu với thửa đất số 734 trong khi quyền sử dụng đất của bị đơn thiếu so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp.

Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn và bị đơn đều xác định, đất nhận chuyển nhượng là trong khu phân lô, khi nhận chuyển nhượng chủ sử dụng đất giao ranh trên cơ sở có cột mốc sẵn, không phải do cơ quan có thẩm quyền xác định hệ tọa độ và giao mốc. Tại Công văn số 3135/CNBC-KTĐĐBĐ ngày 26/12/2022 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã B thể hiện việc cấp đất cho ông T và ông Q không qua đo đạc thực tế và được thực hiện trích lục bản đồ địa chính, đối với trường hợp chênh lệch diện tích đề nghị liên hệ Ủy ban nhân dân phường H, quá trình chủ sử dụng đất để xác minh nguyên nhân làm rõ. Mặt khác, giấy phép xây dựng của

ông **Q** được cấp ngày 20/11/2019 có thời hạn 01 năm đến ngày 20/11/2020, đến ngày 23/11/2020, ông **T** mới nhận chuyển nhượng từ bà **Triệu Huệ K**, ông **Q** cho rằng khi được cấp phép xây dựng thì đã tiến hành xây dựng đến tháng 11/2020 thì hoàn thành cơ bản căn nhà. Như vậy, công trình nếu xây dựng vào thời điểm như ông **Q** trình bày thì thời điểm ông **Q** xây dựng bà **K** vẫn đang là chủ sử dụng thửa đất số 734. Tòa án cấp sơ thẩm không đưa chủ sử dụng đất đã chuyển nhượng cho ông **T** vào tham gia tố tụng là thiếu sót, đồng thời phải xác định mốc ranh giao đất khi chuyển nhượng cũng như thu thập các hồ sơ nguồn gốc ban đầu của thửa đất trên để làm rõ quá trình cập nhật, biến động, ranh giới thửa đất như thế nào và yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xác định mốc tọa độ của thửa đất nguyên đơn và bị đơn.

[6] Nguyên đơn yêu cầu bị đơn tháo dỡ nhà xây dựng trên phần đất lấn chiếm. Theo hồ sơ thể hiện, ngày 20/11/2019, bị đơn ông **Q** được Ủy ban nhân dân thị xã B cấp phép xây dựng công trình nhà trên thửa đất số 735. Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của bị đơn cho rằng bị đơn được cấp phép hợp pháp và xây dựng theo giấy phép, nguyên đơn cho rằng việc cấp phép xây dựng trên đất nguyên đơn là không đúng, Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập hồ sơ cấp phép xây dựng cho ông **Q** cũng như hỏi Ủy ban nhân dân thị xã B việc cấp phép xây dựng cho ông **Q** có xác định mốc tọa độ ngoài thực địa không hay, công trình trên đất trong trường hợp xây dựng ngoài phạm vi giấy chứng nhận đã được cấp thì có được phép tồn tại hay không, trường hợp tháo dỡ thì có ảnh hưởng đến kết cấu còn lại của căn nhà không. Mặt khác, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 735 là tài sản chung vợ chồng của ông **Q** và bà **T1**, Tòa án cấp sơ thẩm lại tuyên buộc mỗi ông **Q** thực hiện nghĩa vụ bồi hoàn là không đúng.

[7] Từ những phân tích trên, xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm thu thập chứng cứ chưa được thực hiện đầy đủ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự và có vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng nên Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm.

[8] Đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn là có căn cứ.

[9] Đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tại phiên tòa là phù hợp.

[10] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do hủy bản án dân sự sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

- Căn cứ 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, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án,

1. Chấp nhận kháng cáo của ông **Hoàng Văn T** và ông **Dương Văn Q1**.

2. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2023/DS-ST ngày 21 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương.

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

3. Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Dương Quang Q không phải chịu. Hoàn trả cho ông Dương Quang Q (biên lai ghi là Dương Văn Q1) số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0010930 ngày 22 tháng 3 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã B, tỉnh Bình Dương.

Ông Hoàng Văn T không phải chịu. Hoàn trả cho ông Hoàng Văn T số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0011091 ngày 19 tháng 4 năm 2023 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**

(Đã ký)

Đinh Thị Mộng Tuyết