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

Bản án số: 126/2024/DS-PT
Ngày 12-3-2024
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 toà: Ông Nguyễn Thành Trung

Các Thẩm phán: Ông Bùi Ngọc Thạch

Ông Đặng Văn Chum

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Quốc Song Toàn – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: ông Lê Trung Kiên - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 3 năm 2024, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Bình Dương, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 493/2023/TLPT-DS ngày 14/11/2023 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 109/2023/DS-ST ngày 11/10/2023 của Tòa án nhân dân thành phố U, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 91/2024/QĐ-PT ngày 23 tháng 02 năm 2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Lâm Thị Th, sinh năm 1969, địa chỉ: tổ 6, khu phố Vĩnh An, phường TVH, thành phố U, tỉnh Bình Dương, có mặt.

- *Bị đơn*: Ông Nguyễn Văn Th1, sinh năm 1957, địa chỉ: tổ 6, khu phố Vĩnh An, phường TVH, thành phố U, tỉnh Bình Dương; ủy quyền cho bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1991, địa chỉ: số 44/25, khu phố Bình Quới A, phường BC, thành phố A, tỉnh Bình Dương (theo Hợp đồng ủy quyền ngày 09/11/2022), có mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Huỳnh Thị Kim H1, sinh năm 1979; địa chỉ: khu phố Vĩnh Trường, phường TVH, thành phố U, tỉnh Bình Dương, có yêu cầu xét xử vắng mặt.

2. Ông Ngô Quốc T1, sinh năm 1975, địa chỉ: khu phố Vĩnh Trường, phường TVH, thành phố U, tỉnh Bình Dương, có yêu cầu xét xử vắng mặt.

3. Bà Trần Thị H2, sinh năm 1975; địa chỉ: tổ 6, khu phố Vĩnh An, phường TVH, thành phố U, tỉnh Bình Dương, có yêu cầu xét xử vắng mặt.

4. Ông Hoàng Văn Đ, sinh năm 1970; địa chỉ: tổ 6, khu phố Vĩnh An, phường TVH, thành phố U, tỉnh Bình Dương, có yêu cầu xét xử vắng mặt.

5. Bà Nguyễn Thị Bạch T2, sinh năm 1970, địa chỉ: tổ 1, ấp Tân An, phường TVH, thành phố U, có yêu cầu xét xử vắng mặt.

6. Bà Nguyễn Thị Th2, sinh năm 1987, khu phố Vĩnh Trường, phường TVH, thành phố U, tỉnh Bình Dương, có yêu cầu xét xử vắng mặt.

7. Bà Nguyễn Thị H3, sinh năm 1957; địa chỉ: tổ 6, khu phố Vĩnh An, phường TVH, thành phố U, tỉnh Bình Dương, có yêu cầu xét xử vắng mặt.

8. Ông Nguyễn Văn Nhân, sinh năm 1981; địa chỉ: tổ 6, khu phố Vĩnh An, phường TVH, thành phố U, tỉnh Bình Dương, có yêu cầu xét xử vắng mặt.

9. Ông Nguyễn Văn T3, sinh năm 1997; địa chỉ: tổ 6, khu phố Vĩnh An, phường TVH, thành phố U, tỉnh Bình Dương, có yêu cầu xét xử vắng mặt.

10. Ông Quách Ch, sinh năm 1966, địa chỉ: tổ 6, khu phố Vĩnh An, phường TVH, thành phố U, tỉnh Bình Dương, có yêu cầu xét xử vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* nguyên đơn bà Lâm Thị Th.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Trong đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn thống nhất trình bày:**

Bà Lâm Thị Th được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS10107 ngày 22/4/2022 đối với thửa đất số 973, tờ bản đồ số 24, diện tích 105m^2, tại phường TVH, thành phố U. Nguồn gốc đất là do bà Th nhận chuyển nhượng của ông Hoàng Văn Đ, bà Trần Thị H2. Khi nhận chuyển nhượng thì trên thửa đất 973 đã có căn nhà như hiện trạng hiện nay. Lúc đi xem đất thì căn nhà có thể vào ở được nhưng sau khi chuyển nhượng thì chủ cũ là ông Đ bà H2 đã tháo dỡ cột, mái che, cửa sắt và các tài sản trên đất chỉ để lại hiện trạng là tài sản được xây dựng bằng bê tông, ban công, mái che tại vị trí phần đất tranh chấp. Khi nhận chuyển nhượng thì bà Th có nghe bên chuyển nhượng nói là chuyển nhượng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là chiều ngang 05m, chiều dài 21m, do tin tưởng nên bà Th đồng ý nhận chuyển nhượng. Bà Th chưa sử dụng cũng không xây dựng thêm công trình gì trên đất.

Quá trình quản lý, sử dụng đất, khi bà Th đo đạc thì biết được phần đất thực tế bị thiếu so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên bà Th cho rằng ông Nguyễn Văn Th1, là chủ sử dụng thửa đất 926, liền ranh với thửa 973 có hành vi xây dựng bức tường và các công trình trên đất lấn chiếm một phần diện tích thửa 973, (theo kết quả đo đạc thực tế là 28,4m^2, trong đó độ là 04 cạnh cụ thể là 1,51m, 19,45m, 1,41m, 19,62m). Do vậy, bà Th khởi kiện yêu cầu ông

Th1 tháo dỡ tường rào, các công trình ông Th1 xây trên đất như bồn hoa, mái che để trả lại diện tích đất 28,4m^2 thuộc thửa 973 đã lấn chiếm.

Tại phiên tòa, bà Th giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, tự nguyện chịu chi phí tố tụng, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản.

*** Trong quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa bị đơn, người đại diện hợp pháp của bị đơn trình bày:**

Ông Th1 được UBND huyện (nay là thành phố) U cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 17/01/2008, diện tích đất là 408m^2 thuộc thửa 926 tờ bản đồ 24 thuộc phường TVH, thành phố U trên cơ sở chia kế thừa quyền sử dụng đất của cha mẹ là ông Nguyễn Văn Chuốt sinh năm 1927 (chết năm 2004) và bà Nguyễn Thị Huề sinh năm 1927 (chết năm 1985). Tuy nhiên, ông Th1 cùng vợ là bà Nguyễn Thị H3, sinh năm 1957 đã sử dụng diện tích đất nêu trên từ năm 1977.

Năm 2003, ông Th1 chuyển nhượng một phần diện tích đất thuộc thửa 926 (nay là thửa 974) cho ông Phan Tấn Trực, với chiều ngang 10m, chiều dài hết đất, do là quan hệ hàng xóm láng giềng nên tin tưởng, không làm giấy tờ chuyển nhượng. Năm 2005, ông Th1 tiếp tục chuyển nhượng cho em vợ là bà Nguyễn Thị Bạch T2 một phần diện tích đất thuộc thửa 926 (nay là thửa đất 973), với chiều ngang là 3,5m, chiều dài hết đất, giá chuyển nhượng là 30.000.000 đồng, do tin tưởng nên không làm giấy tờ chuyển nhượng. Sau đó, bà T2 xây nhà trên phần đất nhận chuyển nhượng của ông Th1. Ranh giới giữa đất của bà T2 và ông Th1 là tường nhà bà T2, tuy nhiên do là quan hệ chị em với bà H3 nên không xây cổng rào. Lúc xây nhà, bà T2 có xin vợ chồng ông Th1, bà H3 cho bà T2 được xây phần lan can ở lầu 1 để làm chỗ phơi quần áo, lấn ra phần không gian trên đất của ông Th1. Do là người trong gia đình nên bà H3, ông Th1 đồng ý. Đến năm 2007, bà T2 bán toàn bộ phần đất và nhà đã xây theo hiện trạng đang sử dụng cho bà Huỳnh Thị Kim H1 cùng chồng là ông Ngô Quốc T1 với giá 90.000.000 đồng. Việc chuyển nhượng chỉ lập giấy tay vì lúc đó ông Th1 chưa làm thủ tục tách sổ thửa đất.

Để làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các phần đất đã chuyển nhượng, ông Th1 ủy quyền cho bà Huỳnh Thị Kim H1, làm thủ tục nhận thừa kế của cha mẹ là ông Chuốt, bà Huề để UBND huyện (nay là thành phố) U cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H02167 vào ngày 17/01/2008, diện tích đất là 408m^2 thuộc thửa 926 tờ bản đồ 24 thuộc phường TVH, thành phố U. Ngày 21/3/2006, ông Th1 tiếp tục có đơn xin tách thửa đất 926, từ diện tích 408m^2, thành 03 thửa đất 973 có diện tích 105m^2 (ngang 5m, dài 21m), thửa 974 diện tích 194m^2 (ngang 10m, dài 17m), thửa 926 còn lại là 109m^2. Trong đó thửa 973 làm thủ tục tặng cho bà Nguyễn Thị Th2 là con của ông Th1. Bà Th2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 04/8/2008, tiếp đó, bà Th2 làm thủ tục chuyển nhượng cho bà Huỳnh Thị Kim H1, ông Ngô Quốc T1 vào ngày 11/9/2008. Thực tế, bà T2 chỉ chuyển nhượng cho bà H1 phần diện tích đất ngang 3,5m. Bà Th2 dù đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

nhưng thực tế không sử dụng đất trên. Đối với thửa đất 973, sau khi nhận chuyển nhượng từ bà T2 thì bà H1 tiến hành làm cổng, xây thêm hàng rào phân chia ranh giới sử dụng đất như hiện trạng hiện nay.

Tiếp đó năm 2010, vợ chồng bà H1, ông T1 chuyển nhượng thửa đất 973 cho ông Hoàng Văn Đ, sinh năm 1970, bà Trần Thị H2, sinh năm 1975 với hiện trạng sử dụng đất như lúc bà H1, ông T1 sử dụng. Đến năm 2022, vợ chồng ông Hoàng Văn Đ, bà Trần Thị H2 chuyển nhượng thửa đất 973 cho bà Lâm Thị Th với hiện trạng sử dụng đất như lúc ông Đ, bà H2 sử dụng. Từ năm 2008 đến năm 2022, các chủ sử dụng đất là bà Huỳnh Thị Kim H1, ông Ngô Quốc T1, ông Hoàng Văn Đ, bà Trần Thị H2 không có ai tranh chấp về ranh giới quyền sử dụng đất đối với gia đình ông Th1.

Do thủ tục tách sổ do bà Huỳnh Thị Kim H1 đứng ra tách sổ, ông Th1 là người không biết chữ, chỉ biết ký tên theo yêu cầu của bà Huỳnh Thị Kim H1. Ông Th1 nghe bà H1 nói là chiều ngang 5m mới đủ điều kiện tách thửa. Diện tích ghi trong thửa 973, trong đó có chiều ngang 5m chỉ nhằm để hoàn thành thủ tục tách thửa theo quy định. Bà H1 thỏa thuận với với ông Th1 khi nào chuyển nhượng cho người khác sẽ thỏa thuận với người mua mới chỉ sử dụng trong phần diện tích đất có chiều ngang 3,5m với ranh giới là tứ cận của ngôi nhà do bà T2 đã xây trước đó.

Ông Th1 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Th. Ranh giới quyền sử dụng đất giữa 02 thửa đất 926, 973 đã được sử dụng ổn định, được xác định bằng bức tường nhà bà T2 và tường rào do bà H1 tiếp tục xây sau này. Đối với phần lan can bà T2 xây trên lầu 01 là nhằm để làm sân phơi quần áo, việc làm phần lan can này là do bà T2 xin với ông Th1, bà H3. Ông Th1, bà H3 chỉ đồng ý cho bà T2 tạm sử dụng để phơi đồ, và chỉ được sử dụng với sự cho phép của ông Th1 bà H3, khi nào ông Th1, bà H3 yêu cầu bà T2 phải dỡ bỏ. Do đó, ông Th1 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; đồng thời đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Th1, buộc bà Lâm Thị Th tháo dỡ phần mái che có diện tích 10,9m^2 và phần Pano có diện tích 4,4m^2 lấn chiếm thuộc thửa đất 926, tờ bản đồ số 24 tại phường TVH, thành phố U, tỉnh Bình Dương.

Tại phiên tòa, đại diện hợp pháp của bị đơn trình bày: Ông Th1 có thiện chí giải quyết vụ án là đồng ý trả cho bà Th phần đất nằm giữa tường nhà của ông Th1 (thửa 926) và tường nhà của bà Th (thửa 973), không làm đến ảnh hưởng hiện trạng sử dụng nhà ở của ông Th1 và gia đình, đồng ý giao cho bà Th sử dụng các công trình, tài sản gắn liền với đất là giếng đóng, tường gạch sử dụng làm bồn hoa và không yêu cầu bà Th bồi thường, trả lại giá trị của các tài sản này. Đối với mái che thì ông Th1 sẽ tự tháo dỡ. Đồng thời, bị đơn ông Nguyễn Văn Th1 rút toàn bộ yêu cầu phản tố yêu cầu bà Lâm Thị Th tháo dỡ phần mái che có diện tích 10,9m^2 và phần pano có diện tích 4,4m^2 lấn chiếm thuộc thửa đất 926, tờ bản đồ số 24.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:**

- *Bà Nguyễn Thị Bạch T2 trình bày:* Bà T2 là em của bà Nguyễn Thị H3, em vợ ông Nguyễn Văn Th1. Năm 2005, ông Th1 chuyển nhượng cho bà T2 một phần diện tích đất thuộc thửa 926, với chiều ngang là 3,5m, chiều dài hết đất, giá chuyển nhượng là 30.000.000 đồng, do tin tưởng, không làm giấy tờ chuyển nhượng. Bà T2 xây nhà trên hết đất nhận chuyển nhượng của ông Th1, ranh giới giữa đất của bà T2 và ông Th1 là tường nhà bà T2, lúc xây bà T2 không xây cổng rào. Lúc xây nhà, bà T2 có xin vợ chồng ông Th1, bà H3 cho bà T2 được xây phần lan can ở lầu 1 để làm chỗ phơi quần áo, lấn ra phần không gian trên đất của ông Th1, do là người trong gia đình nên bà H3, ông Th1 đồng ý. Năm 2007, bà T2 bán toàn bộ phần đất và nhà đã xây theo hiện trạng đang sử dụng cho bà Huỳnh Thị Kim H1 cùng chồng là ông Ngô Quốc T1 với giá 90.000.000 đồng. Việc chuyển nhượng có lập giấy tay nhưng hiện nay bà T2 không còn lưu giữ. Sau khi bán lại cho bà H1 thì bà T2 đi nơi khác sinh sống. Khi bà T2 mua của ông Th1, bà H3 chỉ có ngang 3,5m và dài hết đất. Bà T2 mua sao thì bán lại cho bà H1 như vậy. Những người nhận chuyển nhượng sau cũng chỉ có thể nhận được ngang 3,5m và dài hết đất theo hiện trạng trước đó bà T2 đã bán cho bà H1. Bà T2 không đồng ý với khởi kiện của bà Th đối với ông Th1. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- *Bà Nguyễn Thị Th2 trình bày:* Năm 2008, bà Huỳnh Thị Kim H1 là người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị Bạch T2 có đến nhờ bà Th2 đứng tên trên giấy chứng nhận giùm, để bà H1 làm thủ tục tách thửa đất 926 cho bà Th2 đứng tên trên phần đất mà bà H1 đã nhận chuyển nhượng của bà T2, do không đủ diện tích (vì bà H1 chỉ nhận chuyển nhượng của bà T2 phần đất 3,5m ngang nên không đủ điều kiện tách thửa theo quy định) nên nếu làm thủ tục cha tặng cho con sẽ thuận lợi hơn. Việc ông Th1 tách thửa 926 và tặng cho bà Th2 thửa 973 như thế nào thì bà Th2 không biết. Bà Th2 không có chuyển nhượng cho bà H1, không nhận tiền của bà H1, bà Th2 cũng không giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 973, mọi giấy tờ, thủ tục là do bà H1 làm và nhờ bà Th2 ký tên để bà H1 có thể được đứng tên trên giấy tờ. Khi cha mẹ bà Th2 là ông Th1, bà H3 bán cho bà T2 thì chỉ bán có ngang 3,5m và dài hết đất. Diện tích đất trên sổ và diện tích sử dụng thực tế là có khác nhau vì do vướng quy định về điều kiện tách thửa, bà T2 mua sao thì bán lại cho bà H1 như vậy. Bà Th2 không đồng ý với khởi kiện của bà Th đối với ông Th1, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- *Bà Huỳnh Thị Kim H1 trình bày:* Nguồn gốc thửa đất 973 do bà H1 trực tiếp thỏa thuận, nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị Bạch T2, khi mua, chuyển nhượng không có lập văn bản, chỉ thỏa thuận miệng. Việc mua bán không có đo đạc thực tế, phần đất chuyển nhượng của chồng bà T2 có căn nhà và cái giếng. Sau đó, ông Th1 mới làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tách thửa như hiện nay. Sau khi nhận chuyển nhượng, bà không thay đổi hiện trạng sử dụng đất, công trình nhà ở trên đất cũng không sinh sống trên đất. Sau bà H1 cùng chồng là ông Ngô Quốc T1 đã chuyển nhượng cho bà Trần Thị H2, ông Hoàng Văn Đ. Từ lúc mua cho đến lúc bán cho người khác, bà H2

không có sự tranh chấp về quyền sử dụng đất với ai. Sau khi chuyển nhượng, bà H2, ông Đ sinh sống tại phần đất nêu trên, cũng không thấy bà H2, ông Đ tranh chấp với bà H1 hay với người khác về diện tích đất thực tế sử dụng. Bà H1 không biết căn nhà trên đất do ai xây nhưng khi nhận chuyển nhượng thì bà T2 ở trong căn nhà này, bà H1 chỉ đứng tên trên giấy tờ chứ không sửa chữa gì. Bà H1 không có ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của bà Th, vì không liên quan gì đến tranh chấp của bà Th với ông Th1. Đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật.

- *Bà Nguyễn Thị H3, ông Nguyễn Văn T3, ông Nguyễn Văn Nhân trình bày:* Bà H3, ông T3, ông Nhân đồng ý với trình bày của bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị Bạch T2, bà Nguyễn Thị Th2. Đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lâm Thị Th, chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn Th1.

- *Ông Quách Ch trình bày:* Bà Lâm Thị Th là vợ ông Quách Ch, bà Th là người trực tiếp thỏa thuận, nhận chuyển nhượng của vợ chồng bà Trần Thị H2, ông Hoàng Văn Đ thửa đất 973. Khi nhận chuyển nhượng, bà Th có trao đổi và cho ông Ch xem giấy nhận quyền sử dụng đất của thửa 973, ông Ch thấy chiều ngang, tiếp giáp đường là 5m nên mới đồng ý cho bà Th tôi mua. Khi mua, chuyển nhượng chỉ có bà Th đứng tên trên Hợp đồng chuyển nhượng tại phòng công chứng; sau đó việc làm thủ tục chuyển quyền sở hữu. Việc mua bán không có đo đạc thực tế. Sau khi, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông Ch, bà Th mới tiến hành sửa chữa, xây dựng lại ngôi nhà trên đất, vì sau khi chuyển nhượng, ông Đ bà H2 đã tháo dỡ các tài sản của ngôi nhà trên đất, hiện trạng ngôi nhà trên đất chỉ còn các bức tường bê tông. Khi đo đạc thì mới biến diện tích đất thực tế của ngôi nhà, không đúng với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp. Ông Ch không biết căn nhà trên đất là do ai xây nhưng khi chuyển nhượng đã có sẵn, đến nay bà Th chỉ đứng tên trên giấy tờ chứ không sửa chữa gì vì đang tranh chấp với ông Th1. Ông Ch đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Th, không đồng ý với yêu cầu phản tố của ông Th1.

- *Trong quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ngô Quốc T1, bà Trần Thị H2, ông Huỳnh Văn Đ không có văn bản trình bày ý kiến.*

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 109/2023/DS-ST ngày 11/10/2023 của Tòa án nhân dân thành phố U, tỉnh Bình Dương đã tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lâm Thị Th đối với bị đơn ông Nguyễn Văn Th1 về việc tranh chấp quyền sử dụng đất (ranh đất).

Ranh giới quyền sử dụng đất giữa bà Lâm Thị Th và ông Nguyễn Văn Th1 được xác định từ ranh giới của hai thửa đất theo chiều thẳng đứng không gian từ pano (lan can) kéo dài ra đường giao thông.

Buộc ông Nguyễn Văn Th1 trả lại phần đất diện tích 13,6m^2 (cạnh hướng nam tiếp giáp đường giao thông dài 1,41m^2, cạnh hướng đông 19,45; cạnh

hướng tây 19,62) thuộc thửa đất số 973, tờ bản đồ 24, tọa lạc tại phường TVH, thị xã (nay là thành phố U), tỉnh Bình Dương cho bà Lâm Thị Th.

(có sơ đồ bản vẽ kèm theo)

- Các đương sự có nghĩa vụ liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để cập nhật biến động giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quyết định của Tòa án.

2. Đình chỉ xét xử yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Văn Th1 đối với bị đơn bà Lâm Thị Th về việc tháo dỡ phần mái che có diện tích 10,9m^2 và phần Pano có diện tích 4,4m^2 lấn chiếm thuộc thửa đất 926, tờ bản đồ số 24.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 13/10/2023, bà Lâm Thị Th là nguyên đơn có đơn kháng cáo yêu cầu xét xử phúc thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc bị đơn tháo dỡ công trình xây dựng, nhà ở lấn chiếm để trả lại diện tích đất 28,4m^2 thuộc thửa đất số 973 của nguyên đơn. Tại phiên tòa, bà Th giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Ý kiến của Kiểm sát viên đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương: Những người tiến hành tố tụng và người 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: Yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn là có căn cứ. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện là không phù hợp. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn hỗ trợ giá trị tài sản cho bị đơn. Sửa 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, ý kiến của Kiểm sát viên;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Bà Lâm Thị Th (sau đây viết là nguyên đơn) khởi kiện ông Nguyễn Văn Th1 (sau đây viết là bị đơn) yêu cầu bị đơn tháo dỡ công trình xây dựng, nhà ở lấn chiếm trả lại cho nguyên đơn diện tích đất 28,4m^2 thuộc thửa đất số 973, tờ bản đồ số 24 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho nguyên đơn ngày 22/4/2022.

[2] Bị đơn cho rằng: Bị đơn xây dựng công trình nhà ở trên phần đất thuộc thửa đất số 926, tờ bản đồ số 24 của bị đơn. Bị đơn không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và có yêu cầu phản tố: yêu cầu nguyên đơn tháo dỡ phần mái che diện tích 10,9m^2, pano diện tích 4,4m^2 lấn chiếm thửa đất số 926. Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn rút lại yêu cầu phản tố. Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ xét xử, phần này của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật theo quy định tại Điều 282 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Theo tài liệu, chứng cứ thu thập được, hồ sơ quản lý đất đai, đăng ký kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và lời khai của đương sự, thấy rằng: ông Nguyễn Văn Th1 được UBND huyện U (nay là thành phố U) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 17/10/2008, diện tích 408m^2 thuộc thửa đất số 926, tờ bản đồ số 24. Nguồn gốc đất: do thừa kế quyền sử dụng đất. Ngày 16/7/2008, ông Th1 và vợ là bà Nguyễn Thị H3 lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho con là bà Nguyễn Thị Th2 diện tích 105m^2 thành thửa đất số 973, tờ bản đồ số 24. Bà Th2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 04/8/2008 (sau khi tặng cho quyền sử dụng đất, thửa đất số 926, tờ bản đồ số 24 diện tích 408m^2 đã cấp cho ông Th1, được tách thành 03 thửa: thửa đất số 973, tờ bản đồ số 24, diện tích 105m^2 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Th2 ngày 04/8/2008; thửa đất số 974, tờ bản đồ số 24 diện tích 194m^2 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn Th1 ngày 04/8/2008; thửa đất số 926, tờ bản đồ số 24 diện tích đất còn lại là 109m^2). Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà Th2 chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 973, tờ bản đồ số 24 diện tích 105m^2 cho bà Huỳnh Thị Kim H1 và ông Ngô Quốc T1. Bà H1, ông T1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 29/9/2008. Ông T1, bà H1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Hoàng Văn Đ, bà Trần Thị H2. Ông Đ, bà H2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 21/5/2010. Ông Đ, bà H2 chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 973, tờ bản đồ số 24, diện tích 105m^2 cho nguyên đơn theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/3/2022 có chứng nhận của Văn phòng Công chứng Trần Thị Thanh Mai và nguyên đơn đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương ủy quyền cho Giám đốc Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã U cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 22/4/2022.

[4] Như vậy, theo tài liệu chứng cứ và hồ sơ quản lý, đất đai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thu thập được thể hiện: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Nguyễn Thị Th2, bà Huỳnh Thị H1 cùng chồng là ông Ngô Quốc T1, ông Hoàng Văn Đ và bà Trần Thị H2, bà Lâm Thị Th, trích đo bản đồ ngày 10/7/2008 (bút lục 46, 74); trích lục bản đồ địa chính có xác nhận của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã U ngày 16/3/2023 (bút lục 153), biên bản trích đo bản đồ địa chính ngày 01/7/2008 có ký xác nhận của bị đơn là chủ sử dụng thửa đất số 926 liên ranh với thửa đất số 973 của nguyên đơn (bút lục 73, 47) thì thửa đất số 973, tờ bản đồ số 24, diện tích 105m^2 đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn đều thể hiện: thửa đất 973 có cạnh chiều ngang phía trước là 5m, tiếp giáp đường đất (nay là đường bê tông), cạnh chiều ngang phía sau là 5m tiếp giáp thửa đất số 671. Hướng Đông thửa 973, tiếp giáp thửa đất số 974 do ông Trực, bà Thương sử dụng (bút lục 155), hướng Tây tiếp giáp thửa đất số 926, diện tích 109m^2 của bị đơn (bút lục 154). Qua đo đạc thực tế theo Mảnh trích lục địa chính ngày 06/02/2023 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố U thực hiện, thì diện tích đất tranh chấp là 28,4m^2, công trình của bị đơn xây dựng trên đất tranh chấp là: một phần nhà ở diện tích 13,3m^2; pano của nguyên đơn diện tích 4,4m^2; mái che của nguyên đơn

diện tích 10,9m^2. Thửa đất số 973 của nguyên đơn (khu B) diện tích 96,9m^2 (68,5m^2 + 28,4m^2) bao gồm phần diện tích đất tranh chấp 28,4m^2 bị thiếu 8,1m^2 đất (105m^2 – 96,9m^2) nhưng cạnh chiều ngang phía trước đúng đủ 5m (điểm 2 đến điểm 3) tiếp giáp đường bê tông và cạnh chiều ngang phía sau đúng đủ 5m (điểm 1 đến điểm 4) tiếp giáp thửa đất số 671 và phù hợp với hồ sơ quản lý đất đai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 973, tờ bản đồ sồ 24 cho nguyên đơn (chiều ngang phía trước và phía sau thửa đất số 973 là 5m). Thừa ủy quyền của UBND thị xã U, Phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã (nay là thành phố) U có văn bản xác định: việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn thửa đất số 973, tờ bản đồ sồ 24 được đo đạc thực tế, tách ra từ thửa số 926, tờ bản đồ số 24. Đối với phần diện tích đất còn lại thửa 926 của bị đơn (sau khi đo đạc tách thửa) không có đo đạc thực tế (bút lục 158, 178, 180). Thửa đất số 926 của bị đơn đo đạc là 122,7m^2 (28,4m^2 + 94,3m^2) nhiều hơn diện tích đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bị đơn là 13,7m^2 (122,7m^2 – 109m^2) và cạnh chiều ngang phía trước của thửa đất số 926 tiếp giáp đường bê tông là 5,6m (điểm 3 đến điểm 4) nhiều hơn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bị đơn là 0,6m (5,6m - 5m); cạnh chiều ngang phía sau tiếp giáp thửa đất số 671 là 5,67m (điểm 1 đến điểm 5) nhiều hơn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bị đơn là 0,67m (5,67m - 5m). Sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Đ, bà H2; nguyên đơn chưa sử dụng đất, bị đơn xây cất, sửa chữa nhà ở, công trình trên thửa đất số 926 đã lấn chiếm sang thửa đất số 973 của nguyên đơn. Do vậy, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn tháo dỡ công trình xây dựng, nhà ở trả lại cho nguyên đơn diện tích đất 28,4m^2 thuộc thửa đất số 973, tờ bản đồ số 24 đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn là có căn cứ. Khoản 1 Điều 3 Luật Đất đai quy định: "*Thửa đất là phần diện tích đất được giới hạn bởi ranh giới xác định trên thực địa hoặc được mô tả trên hồ sơ"*. Khoản 4 Điều 3 Luật Đất đai quy định: "*Bản đồ địa chính là bản đồ thể hiện các thửa đất và các yếu tố địa lý có liên quan, lập theo đơn vị hành chính xã, phường, thị trấn, được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác nhận"*. Khoản 16 Điều 3 Luật Đất đai quy định: "*Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là chứng thư pháp lý để Nhà nước xác nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất hợp pháp của người có quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và quyền sở hữu tài sản khác gắn liền với đất"*. Khoản 1 Điều 12 Luật Đất đai quy định nghiêm cấm hành vi lấn, chiếm đất đai. Quyền sử dụng đất cấp cho nguyên đơn là đúng pháp luật, được nhà nước bảo hộ khi người khác xâm phạm đến quyền, lợi ích hợp pháp về đất đai của mình theo quy định tại các Điều: 26, 166 Luật Đất đai và các Điều: 164, 166, 174, 175, 176 Bộ luật Dân sự.

[5] Qua xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản thì trên phần đất tranh chấp 28,4m^2 thuộc thửa đất 973, tờ bản đồ số 24 của nguyên đơn, bị đơn xây dựng công trình, một phần nhà ở diện tích 13,3m^2 (giá trị 28.674.800 đồng), mái che, cột sắt, trụ xây, nền gạch bông, xi măng, mái tôn, tường gạch sân bê tông, bồn hoa diện tích 3m^2 (giá trị 997.500 đồng) lấn chiếm đất của nguyên đơn. Nguyên đơn tự nguyện hỗ trợ cho bị đơn giá trị tài sản và hỗ trợ giá

trị 01 giếng đóng 2.691.000 đồng là phù hợp pháp luật, cần ghi nhận. Bị đơn phải tháo dỡ phần công trình nhà ở diện tích 13m^2 và các tài sản trên đất để trả lại cho nguyên đơn diện tích đất 28,4m^2. Tòa án cấp sơ thẩm xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn trả lại cho nguyên đơn diện tích đất 13,6m^2 là chưa phù hợp. Cần sửa bản án sơ thẩm.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận. Ý kiến của Kiểm sát viên là phù hợp. Án phí sơ thẩm: Nguyên đơn không phải chịu. Miễn án phí sơ thẩm cho bị đơn do là người cao tuổi, có đơn xin miễn. Án phí phúc thẩm: Nguyên đơn không phải chịu. Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản là 7.085.000 đồng nguyên đơn tự nguyện nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ các Điều: 166, 164, 174, 175, 176 Bộ luật Dân sự;

- Căn cứ các Điều: 3, 12, 26, 166 Luật Đất đai;

- Căn cứ các Điều 147, 148, 157, 165, khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ các Điều: 12, 14, 15, 26 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;

- Căn cứ khoản 1 Điều 13 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Lâm Thị Th. Sửa Bản án số 109/2023/DS-ST ngày 11/10/2023 của Tòa án nhân dân thành phố U như sau: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lâm Thị Th đối với ông Nguyễn Văn Th1 về việc tranh chấp quyền sử dụng đất. Buộc ông Nguyễn Văn Th1 phải tháo dỡ công trình xây dựng, nhà ở diện tích 13,3m^2 và các tài sản trên đất: mái che, cột sắt, trụ xây, mái tôn, bồn hoa, tường gạch để trả lại cho bà Lâm Thị Th phần đất diện tích 28,4 m^2 thuộc thửa 973, tờ bản đồ 24, tọa lạc tại phường TVH, thành phố U, tỉnh Bình Dương (có sơ đồ kèm theo). Ghi nhận sự tự nguyện của bà Lâm Thị Th. Bà Th thanh toán cho ông Th1 số tiền 32.363.300 đồng (giá trị nhà ở diện tích 13,3m^2, tường gạch sân bê tông, bồn hoa diện tích 3m^2 và 01 giếng đóng).

2. Đình chỉ xét xử yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn Th1 đối với bị đơn bà Lâm Thị Th về việc yêu cầu tháo dỡ phần mái che có diện tích 10,9 m^2 và phần pano có diện tích 4,4 m^2.

3. Về án phí, chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản:

- Án phí sơ thẩm: Bà Lâm Thị Th không phải chịu. Chi cục Thi hành án dân sự thành phố U trả lại cho bà Th 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006407 ngày 28/10/2022. Miễn án phí cho ông Nguyễn Văn Th1. Chi cục Thi hành án dân sự thành phố U trả lại cho ông Th1 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0007477 ngày 20/3/2023.

- Án phí phúc thẩm: Bà Lâm Thị Th không phải chịu. Chi cục Thi hành án dân sự thành phố U trả lại cho bà Th 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0008206 ngày 16/10/2023.

- Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản là 7.085.000 đồng bà Lâm Thị Th tự nguyện nộp và đã thực hiện xong.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- TAND thị xã U;
- Chi cục THADS thị xã U;
- Lưu: HS, HCTP.

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

Nguyễn Thành Trung