

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Bản án số: 404/2024/DS-PT
Ngày 08-8-2024
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 tòa: Bà Đinh Thị Mộng Tuyết.

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Duyên Hằng;
Ông Nguyễn Trung Dũng.

- 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 Lê Trung Kiên – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 25 tháng 7 và ngày 08 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 253/2024/TLPT-DS ngày 19 tháng 6 năm 2024 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2024/DS-ST ngày 02 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 272/2024/QĐ-PT ngày 24 tháng 6 năm 2024; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 339/2024/QĐ-PT ngày 11 tháng 7 năm 2024; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 56/2024/QĐPT-DS ngày 25 tháng 7 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Tôn Thị T, sinh năm 1966; địa chỉ: thôn V, xã T, huyện L, tỉnh Bắc Giang; địa chỉ liên hệ: nhà trọ Tôn Văn C, tổ A, khu phố T, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Trần Bảo A, sinh năm 1998; địa chỉ: tổ A, ấp T, xã T, huyện D, tỉnh Tây Ninh; địa chỉ liên hệ: số F, đường P, khu D, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 22/7/2024), có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Phước L – Luật sư của Công ty L1 thuộc Đoàn Luật sư tỉnh B, có mặt.

- Bị đơn:

1. Ông Bùi Trọng N, sinh năm 1966; địa chỉ: tổ A, khu phố T, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

2. Ông Hoàng Văn H, sinh năm 1983; địa chỉ: tổ A, khu phố T, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

3. Ông Hoàng Văn M, sinh năm 1976; địa chỉ: tổ A, khu phố T, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Phùng Văn H1, sinh năm 1992; địa chỉ: tổ C, khu phố H, phường U, thành phố T, tỉnh Bình Dương; địa chỉ liên hệ: số A, đường D, khu dân cư P, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 20/01/2021 và ngày 26/01/2021), có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Trần Thị H2, sinh năm 1969; địa chỉ: tổ A, khu phố T, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

2. Bà Hoàng Thị H3, sinh năm 1983; địa chỉ: tổ A, khu phố T, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

3. Bà Nguyễn Thị H4, sinh năm 1981; địa chỉ: tổ A, khu phố T, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

4. Bà Tôn Thị H5, sinh năm 1972, có mặt;

5. Ông Trương Văn T1, sinh năm 1972, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt;

Cùng địa chỉ: số G, ấp C, xã N, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ liên hệ: số A, đường B, ấp D, xã N, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

6. Ông Tô Văn C1, sinh năm 1968, vắng mặt;

7. Bà Trần Thị P, sinh năm 1973, vắng mặt;

Cùng địa chỉ: xóm T, xã H, huyện N, tỉnh Nam Định.

8. Bà Trương Thị Thu H6, sinh năm 1980; địa chỉ: số C, P, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

9. Ông Trương Văn T2, sinh năm 1978; địa chỉ: xóm G, xã P, huyện P, tỉnh Thái Nguyên, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- Người kháng cáo: nguyên đơn bà Tôn Thị T; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Tôn Thị H5 và ông Trương Văn T1.

- Viện Kiểm sát kháng nghị: Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 23/QĐKN/VKS-DS ngày 15/5/2024.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn bà Tôn Thị T trình bày:

Bà Tôn Thị T là chủ sử dụng thửa đất số 1284, tờ bản đồ số 20 tọa lạc tại phường T, thành phố T, có diện tích 718m^2 , đã được Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) Tân Uyên cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 757583, số vào sổ CH02476 ngày 22/8/2012. Nguồn gốc đất do bà Tôn Thị H5 và ông Trương Văn T1 tặng cho quyền sử dụng đất ngày 17/7/2012. Năm 2013, bà Tôn Thị T phát hiện gia đình ông Bùi Trọng N, ông Hoàng Văn H và ông Hoàng Văn M ngang nhiên lấn chiếm đất sang thửa đất số 1284 để mở rộng xây nhà riêng. Diện tích lấn chiếm cụ thể là: ông N lấn chiếm ngang 05m, dài 13,5m (tổng cộng là $67,5\text{m}^2$); ông H lấn chiếm ngang 05m, dài 13,5m (tổng cộng là $67,5\text{m}^2$) và ông M lấn chiếm ngang 05m, dài 2,4m (tổng cộng 12m^2). Ngày 16/9/2014, nguyên đơn đã xây dựng 18 căn nhà trọ cấp 4 trên thửa đất số 1284. Theo đơn khởi kiện ngày 16/11/2020, bà Tôn Thị T yêu cầu:

+ Buộc ông Bùi Trọng N tháo dỡ phần xây dựng lấn chiếm có diện tích là $67,5\text{m}^2$ (ngang 05m, dài 13,5m).

+ Buộc ông Hoàng Văn H tháo dỡ phần xây dựng lấn chiếm có diện tích là $67,5\text{m}^2$ (ngang 05m, dài 13,5m).

+ Buộc ông Hoàng Văn M tháo dỡ phần xây dựng lấn chiếm có diện tích là 12m^2 (ngang 05m, dài 2,4m).

Sau khi có kết quả đo đạc thực tế, nguyên đơn bà Tôn Thị T có đơn khởi kiện bổ sung ngày 05/9/2022, yêu cầu:

+ Buộc ông Bùi Trọng N tháo dỡ phần xây dựng $54,5\text{m}^2$, trả lại diện tích đất lấn chiếm là $54,5\text{m}^2$.

+ Buộc ông Hoàng Văn H tháo dỡ phần xây dựng $11,9\text{m}^2$, trả lại diện tích đất lấn chiếm là $55,6\text{m}^2$.

+ Buộc ông Hoàng Văn M trả lại diện tích đất lấn chiếm là 56m^2 .

Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày: năm 2013, bà Tôn Thị T phát hiện ông Bùi Trọng N lấn chiếm đất; năm 2014, phát hiện ông Hoàng Văn H lấn chiếm đất và năm 2019, phát hiện ông Hoàng Văn M lấn chiếm đất. Trên phần đất trống phía sau nhà của ông Hoàng Văn M, bà Tôn Thị T có trồng chuối; năm 2023, thì bà T đã đốn bỏ chuối.

- Bị đơn ông Bùi Trọng N trình bày:

Ông Bùi Trọng N cùng vợ là bà Trần Thị H2 là chủ sử dụng hợp pháp thửa đất số 1242, tờ bản đồ số 20 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB202385, số vào sổ CH00259 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) Tân Uyên cấp ngày 08/4/2010. Nguồn gốc thửa đất này, vợ chồng ông N, bà H2 nhận chuyển nhượng từ bà Trương Thị Thu H6 vào ngày 05/3/2010. Tại thời điểm nhận chuyển nhượng, hai bên có bàn giao đất và cắm mốc xác định phạm vi đất

chuyển nhượng. Thời điểm chuyển nhượng thì ranh mốc được xác định bằng các trụ bê tông. Thời điểm nhận chuyển nhượng trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ghi diện tích 107m² tuy nhiên thực tế giao đất thì diện tích lớn hơn 107m². Bên chuyển nhượng xác định diện tích đất là 125m² không tính diện tích đất hành lang an toàn đường bộ. Thời điểm làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bị sai diện tích nên bên chuyển nhượng có giao cho ông N bản photo tờ “Hợp đồng cam kết quyền sử dụng đất ngày 10/3/2010” của chủ đất cũ là ông Trương Văn T1, bà Tôn Thị H5. Sau khi ông N, bà H2 hoàn tất thủ tục nhận chuyển nhượng thửa đất số 1242 nêu trên và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì vào năm 2013 thì ông N đã xin giấy phép xây dựng và xây nhà cấp 4 kiên cố trên hết thửa đất để sử dụng. Thời điểm xây dựng và sau đó nhiều năm không ai ý kiến, tranh chấp. Năm 2014, bà Tôn Thị T xây dựng nhà trọ sát với ranh phía sau nhà của ông N, cũng không có ý kiến tranh chấp gì. Hiện tại ranh giới thửa đất số 1242 của ông N và thửa đất số 1284 của bà Tôn Thị T được phân định bởi tường kiên cố. Ông N sử dụng đúng ranh giới, mốc giới đất được giao, không lấn chiếm đất của bà Tôn Thị T nên không đồng ý trước yêu cầu khởi kiện của bà Tôn Thị T.

Năm 2014, vợ chồng ông N, bà H2 có nhận chuyển nhượng thửa 1243 từ vợ chồng ông Đoàn Ngọc T3, bà Khuất Thị T4, sau khi đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì vợ chồng ông N, bà H2 chuyển nhượng lại thửa đất số 1243 cho vợ chồng ông Hoàng Văn M, bà Nguyễn Thị H4. Thực tế đất chuyển nhượng không phải diện tích 107m² mà diện tích lớn hơn 107m² vì các chủ đất trước đó xác định thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ban đầu bị sai diện tích nhưng đã được chủ đất cam kết giao đúng diện tích là 125m² không tính diện tích hành lang an toàn đường bộ. Ông N có giao cho ông M bản photo tờ “Hợp đồng cam kết quyền sử dụng đất ngày 10/3/2010” của chủ đất cũ là ông Trương Văn T1, bà Tôn Thị H5.

- Bị đơn ông Hoàng Văn M trình bày:

Ông Hoàng Văn M cùng vợ là bà Nguyễn Thị H4 là chủ sử dụng hợp pháp thửa đất số 1243, tờ bản đồ số 20 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT809029, số vào sổ CH04947 do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Tân Uyên cấp ngày 02/3/2015, cập nhật biến động chuyển quyền cho ông M ngày 24/9/2015. Nguồn gốc thửa đất này do ông M nhận chuyển nhượng từ ông Bùi Trọng N, bà Trần Thị H2 vào ngày 31/8/2015. Tại thời điểm nhận chuyển nhượng hai bên có bàn giao đất và cắm mốc xác định phạm vi đất chuyển nhượng. Khi nhận chuyển nhượng đất thì phía sau giáp ranh với tường nhà trọ của bà Tôn Thị T thuộc thửa đất số 1284, thời điểm này phần đất tranh chấp là đất trống, không có công trình, cây trồng gì. Sau khi nhận chuyển nhượng thì ông M có trồng chuối ở phần đất tranh chấp, không phải như lời trình bày của nguyên đơn là do bà Tôn Thị T trồng. Sau khi ông M hoàn tất thủ tục nhận chuyển nhượng thửa đất số 1243 và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì vào năm 2019, ông M đã xin giấy phép xây dựng và xây nhà cấp 4 kiên cố trên đất để sử dụng, bà Tôn Thị T

không ý kiến gì. Ông M xác định sử dụng đất đúng ranh mốc nhận chuyển nhượng, không lấn chiếm đất của bà Tôn Thị T, hiện tại ranh giới thửa đất số 1243 của ông M và thửa đất số 1284 của bà Tôn Thị T được phân định bởi tường kiên cố nên không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Tôn Thị T.

- Bị đơn ông Hoàng Văn H trình bày:

Ông Hoàng Văn H cùng vợ là bà Hoàng Thị H3 là chủ sử dụng hợp pháp thửa đất số 1244, tờ bản đồ số 20 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT782044, số vào sổ CH04061 do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Tân Uyên cấp ngày 24/4/2014. Nguồn gốc thửa đất này do ông H, bà H3 nhận chuyển nhượng từ ông Tô Văn C1, bà Trần Thị H7. Tại thời điểm nhận chuyển nhượng hai bên có bàn giao đất và cắm mốc xác định phạm vi đất chuyển nhượng. Thời điểm chuyển nhượng thì ranh mốc được xác định bằng các trụ bê tông. Thời điểm nhận chuyển nhượng trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ghi diện tích 107m² tuy nhiên thực tế giao đất thì lớn hơn diện tích 107m². Bên chuyển nhượng xác định diện tích đất là 125m² không tính diện tích đất hành lang an toàn đường bộ. Thời điểm làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bị sai diện tích nên bên chuyển nhượng có giao cho ông H bản photo tờ “Hợp đồng cam kết quyền sử dụng đất ngày 10/3/2010” của chủ đất cũ là ông Trương Văn T1, bà Tôn Thị H5. Sau khi ông H, bà H7 hoàn tất thủ tục nhận chuyển nhượng thửa đất số 1244 nêu trên và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì vào năm 2014 hai ông bà đã xin giấy phép xây dựng và xây nhà cấp 4 kiên cố trên đất để sử dụng. Thời điểm xây dựng nhà cũng là thời điểm bà Tôn Thị T xây dựng nhà trọ trên thửa đất số 1284 nhưng bà Tôn Thị T cũng không có ý kiến hay tranh chấp gì. Ông H xác định sử dụng đúng ranh mốc được giao, không lấn chiếm phần đất của nguyên đơn nên không đồng ý trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị H2 trình bày:

Bà Trần Thị H2 thống nhất trình bày của chồng là ông Bùi Trọng N.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hoàng Thị H3 trình bày:

Bà Hoàng Thị H3 thống nhất trình bày của chồng là ông Hoàng Văn H.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H4 trình bày:

Bà Nguyễn Thị H4 thống nhất trình bày của chồng là ông Hoàng Văn M.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trương Văn T1, bà Tôn Thị H5 thống nhất trình bày:

Tại bản tự khai bà Tôn Thị H5 trình bày: bà Tôn Thị H5 và bà Tôn Thị T là chị em ruột. Ngày 17/7/2012, vợ chồng bà Tôn Thị H5, ông Trương Văn T1 đã làm hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1284, tờ bản đồ số 20 tọa lạc tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương cho bà Tôn Thị T. Ngày 22/8/2012, bà Tôn Thị T được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CH02476. Ranh

giới đất vợ chồng bà H5, ông Trương t cho bà T thì phía Tây thửa đất số 1284 có một phần diện tích giáp với thửa đất số 1242, 1243, 1244 tạo thành hình chữ L đối với phần diện tích giáp các thửa đất số 1260, 1265, 1266. Thời điểm tặng cho quyền sử dụng đất cho bà T thì các thửa đất số 1242 của ông N, thửa đất số 1243 của ông M và thửa đất số 1244 của ông H giáp ranh thửa đất số 1284 của bà T vẫn là đất trống, các bị đơn chưa xây dựng nhà cửa. Sau này các bị đơn xây dựng công trình lấn chiếm quyền sử dụng đất của bà Tôn Thị T, bà T đã nhiều lần thông tin cho ông T1, bà H5 biết. Ông T1, bà H5 đã chuyển quyền sử dụng đất cho bà T đối với thửa đất số 1284, bà T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông T1, bà H5 không còn quyền lợi gì đối với thửa đất này. Đối với yêu cầu của bà T thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật, ông T1, bà H5 có đơn xin giải quyết vụ án vắng mặt.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 05/9/2022, bà Tôn Thị H5 trình bày: thửa đất số 1284, tờ bản đồ số 20 tọa lạc tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương có nguồn gốc bà Tôn Thị H5 nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị P1, vợ ông Trương Văn T2 giữa bà Tôn Thị H5 và bà Nguyễn Thị P1 có làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do đại diện của bà P1 là ông Tôn Văn C (em trai bà Tôn Thị H5 ký). Khi bà Tôn Thị H5 nhận chuyển nhượng đất, ông Trương Ngọc G và ông Tôn Văn C cho người đóng cột mốc bằng xi măng và trực tiếp bàn giao ranh thửa đất và các cột mốc ranh đất cho bà Tôn Thị H5. Khi bà Tôn Thị H5 nhận chuyển nhượng thửa đất số 1284 là đất trống không có công trình xây dựng hay cây trồng gì, bà Tôn Thị H5 để đất trống không trực tiếp sử dụng. Bà Tôn Thị H5 tặng cho bà T đất sau khi nhận chuyển nhượng khoảng 04 tháng nên trên đất vẫn còn các cột mốc bằng xi măng khi chủ đất cũ bàn giao, bà Tôn Thị H5 và bà T không đo đạc lại đất mà bàn giao các cột mốc đã có sẵn. Bà Tôn Thị H5 thừa nhận bà Tôn Thị H5 và chồng là ông Trương Văn T1 có ký tên theo nội dung Hợp đồng cam kết quyền sử dụng đất ngày 10/3/2010 do bị đơn giao nộp. Tuy nhiên bà Tôn Thị H5 và ông Trương Văn T1 cam kết thửa đất khác, không liên quan đến diện tích thửa đất số 1284 mà bà T đang tranh chấp vì thời điểm năm 2010, bà Tôn Thị H5 chưa nhận chuyển nhượng và chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1284 và không biết ông Bùi Trọng N, ông Hoàng Văn H, ông Hoàng Văn M là ai. Nội dung Hợp đồng cam kết quyền sử dụng đất ngày 10/3/2010 không có công chứng, chứng thực của cơ quan có thẩm quyền nên bà Tôn Thị H5 vẫn có thể thay đổi nội dung khi cam kết ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của vợ chồng bà Tôn Thị H5.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trương Văn T2 trình bày:

Vào khoảng năm 2009 - 2010, ông Trương Văn T2 là nhân viên làm việc cho ông Trương Văn T1, bà Tôn Thị H5 để nhận ủy quyền từ ông, bà nhằm thay mặt ông, bà ký đặt cọc, chuyển nhượng một số nền đất tại phường T. Theo đó, vào năm 2009, trên cơ sở ủy quyền của ông T1, bà H5 ông T2 đã ký hợp đồng đặt cọc thỏa thuận chuyển nhượng một số lô đất sau này có số thửa đất lần lượt là 1242, 1243, 1244, cụ thể thửa đất số 1242 ký đặt cọc chuyển nhượng cho ông Bùi Trọng N, thửa đất số 1244 ký đặt cọc chuyển nhượng cho ông Tô Văn C1, thửa đất số 1243 ký đặt cọc chuyển nhượng cho ông Đoàn Ngọc T3. Theo thỏa

thuận tại thời điểm ký đặt cọc thì các thửa đất này phải có diện tích 125m^2 (quy cách ngang 05m, dài 25m). Tuy nhiên, khi hoàn tất thủ tục tách thửa đất do bị thiếu hụt diện tích so với cam kết đặt cọc ban đầu, cụ thể diện tích tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có diện tích 107m^2 , thiếu 18m^2 nên ông T1, bà H5 đã lập một giấy hợp đồng cam kết quyền sử dụng đất với nội dung cam kết sẽ vẫn giao đủ diện tích mỗi lô là 125m^2 và diện tích này không bao gồm hành lang an toàn đường bộ bị trừ ra. Đồng thời, ông T1, bà H5 cũng cam kết đảm bảo dù sau này phần đất còn lại của ông, bà phía sau có được chuyển nhượng cho ai thì ông Trương Văn T1 và bà Tôn Thị H5 cũng đảm bảo phần diện tích sử dụng 125m^2 như ông bà đã bán cho ông N, ông C1, ông T3 nêu trên (văn bản này ông T2 ký với vai trò người làm chứng). Để thực hiện nội dung ông T1, bà H5 cam kết chuyển nhượng thêm phần phía sau mỗi thửa đất đã bán cho ông N, ông C1, ông T3 nêu trên, ông T1, bà H5 đã chỉ đạo cho ông T2 trên cơ sở ông T2 được ủy quyền, ông T2 ký với vợ chồng ông N, ông T3, ông C1 một thỏa thuận chuyển nhượng thêm phần diện tích nối dài phía sau các thửa đất số 1242, 1243, 1244 cho đủ diện tích cam kết chuyển nhượng ban đầu 125m^2 và ông T2 đã ký với những người này để chuyển nhượng cho họ thêm phần đất tương ứng mỗi lô là 18m^2 (quy cách ngang 05m, dài 3,6m). Việc ký mua bán thêm phần đất này bà Tôn Thị H5 làm trên cơ sở được vợ chồng ông T1, bà H5 ký ủy quyền hợp pháp nhằm thay mặt ông, bà ký chuyển nhượng bổ sung diện tích. Sau khi việc mua bán hoàn tất, ông N có ủy quyền cho ông T2 để làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất (chuyển thổ cư) cho ông N để ông N xây dựng nhà ở. Hiện trạng sử dụng đất của ông N, ông T3, ông C1 tại thời điểm bàn giao cho tới hiện tại là không thay đổi vì sau đó ông T1, bà H5 đã chỉ đạo xây tường rào nhằm ổn định ranh đất, tránh tranh chấp về sau. Hiện tại thửa đất số 1242 và phần đất mua thêm phía sau đã được ông N xây dựng nhà cấp 4 để ở ổn định, đối với thửa đất số 1243 và phần ông T3 mua phía sau đã được ông T3 bán lại toàn bộ cho vợ chồng ông N và ông N đã sang nhượng lại cho vợ chồng ông Hoàng Văn M, ông M đã xây dựng nhà ở ổn định. Đối với thửa đất số 1244 và phần nhận chuyển nhượng thêm phía sau ông C1 đã chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông Hoàng Văn H và ông H đã cất nhà cấp 4 để ở. Riêng thửa đất còn lại của ông T1, bà H5 (thửa đất số 1284) phía sau thửa đất số 1242, 1243, 1244 nêu trên đã được ông T1, bà H5 chuyển nhượng lại cho bà Tôn Thị T. Theo thông báo thụ lý vụ án của Tòa án, ông T2 được biết hiện tại bà Tôn Thị T đang khởi kiện chủ sử dụng các thửa đất số 1242, 1243, 1244 nêu trên trả lại phần diện tích đất tiếp giáp ranh đất của bà T, tương ứng với phần diện tích trước đây ông T1, bà H5 đã bán thêm cho đủ diện tích 125m^2 thuộc các thửa đất số 1242, 1243, 1244. Ông T2 nhận thấy việc khởi kiện của bà Tôn Thị T là vô lý bởi cá nhân ông là người trước đây được ông T1, bà H5 ký ủy quyền cho trực tiếp thực hiện các thủ tục tách thửa, ký đặt cọc và chuyển nhượng các thửa đất số 1242, 1243, 1244 nên ông biết rất rõ, phần đất bà T đang khởi kiện trước đây ông T1, bà H5 đã chuyển nhượng và bàn giao trên thực tế, ông T1 bà H5 cũng đã xây dựng tường rào để xác định ranh đất và cam kết sau này không tranh chấp dù có bán phần còn lại (thửa đất số 1284) cho bất kỳ ai.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Tô Văn C1 trình bày:

Năm 2009, qua người quen giới thiệu có một công ty mở bán 10 lô đất tại xã (nay là phường), thành phố T, tỉnh Bình Dương nên ông có lên coi đất để mua. Ông C1 có gặp ông Trương Văn T2, ông T2 giới thiệu là đại diện của công ty đứng ra mua bán, làm thủ tục. Ông T2 có dẫn ông xem các lô đất, giới thiệu 10 lô kéo dài từ Trạm y tế phường T trở ra, các lô đất này đều có kích thước, diện tích như nhau, ngang 05m, dài 25m tính từ mốc lộ giới. Công ty nói mỗi lô có diện tích $125m^2$ đã trừ hành lang lộ giới 10m tính từ mép đường vào. Giá mỗi lô là khoảng 140.000.000 đồng (không nhớ rõ chính xác vì đã quá lâu).

Ông C1 đồng ý mua 01 lô đất có chiều ngang 05m, dài 25m không tính hành lang an toàn lộ giới. Sau khi thống nhất giá chuyển nhượng, diện tích đất chuyển nhượng thì vợ chồng ông và đại diện công ty có ký hợp đồng chuyển nhượng đất. Ông T2 là người làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông. Tuy nhiên sau đó, khi nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì chỉ thể hiện có diện tích $107m^2$, vợ chồng ông thắc mắc thì công ty có làm hợp đồng cam kết là giao $18m^2$ phía sau cho đủ diện tích $125m^2$ vì phần đất phía sau cũng là đất của công ty.

Trên thực tế thì công ty vẫn giao đủ đất cho vợ chồng ông có chiều ngang 05m, kéo thước từ cột mốc lộ giới vào sâu 25m, đất có cắm cột mốc đầy đủ. Do không hiểu biết nên vợ chồng ông vẫn sử dụng đất, không yêu cầu công ty phải điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến khoảng năm 2014, vợ chồng ông chuyển nhượng lại toàn bộ thửa đất cho vợ chồng ông Hoàng Văn H. Việc chuyển nhượng chỉ làm thủ tục trên giấy, sang nhượng nguyên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không tiến hành đo đạc lại thửa đất. Thời điểm vợ chồng ông chuyển nhượng lại là đất trống.

Các giấy tờ liên quan đã bàn giao lại hết cho ông H, vợ chồng ông không còn giữ giấy tờ gì. Vợ chồng ông nhận đất thế nào thì khi chuyển nhượng cho vợ chồng ông H cũng giao y vậy, còn sau này vợ chồng ông H có lấn chiếm của ai khác không thì ông C1 không biết. Ông C1 không có yêu cầu gì trong vụ án, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định. Hiện tại do ông C1 ở xa, không có điều kiện tham gia tố tụng, ông C1 xin được vắng mặt trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị P trình bày:

Thống nhất trình bày của chồng là ông Tô Văn C1 và xin được vắng mặt trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trương Thị Thu H6 trình bày:

Năm 2010, bà có nhận chuyển nhượng một thửa đất tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Ngày 24/02/2010, bà được Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) Tân Uyên cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CH 00090 thuộc thửa đất số 1242, tờ bản đồ 20. Sau đó, do không có nhu cầu sử dụng nên bà đã chuyển

nhượng lại thửa đất trên cho người khác. Quá trình mua bán, chuyển nhượng thửa đất bà đều nhờ người khác làm thủ tục, bà chỉ ra phòng công chứng để ký tên trên hợp đồng nên thực tế ranh mốc thế nào thì bà không rõ. Vì thời gian quá lâu, bà cũng không còn nhớ thông tin của người đã làm thủ tục đất đai cho bà. Các bên tranh chấp với nhau, Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật, bà không có yêu cầu gì trong vụ án này, bà xin được vắng mặt trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2024/DS-ST ngày 02 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương đã quyết định: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Tôn Thị T về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” đối với các bị đơn ông Bùi Trọng N, ông Hoàng Văn H, ông Hoàng Văn M.

Ngoài ra, bản án còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 14/5/2024, nguyên đơn bà Tôn Thị T; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Tôn Thị H5 và ông Trương Văn T1 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 15/5/2024, Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương có Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 23/QĐKN/VKS-DS đối với bản án sơ thẩm nêu trên theo hướng sửa bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Tôn Thị T là ông Trần Bảo A vẫn giữ yêu cầu kháng cáo và yêu cầu khởi kiện. Bà Tôn Thị H5 và ông Trương Văn T1 vẫn giữ yêu cầu kháng cáo.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương vẫn giữ Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 23/QĐKN/VKS-DS ngày 15/5/2024 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn bà Tôn Thị T trình bày quan điểm tranh luận: Căn cứ theo Mệnh trích lục địa chính có đo đạc ngày 04/3/2024 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T, tỉnh Bình Dương thì phần đất tranh chấp là thuộc quyền sử dụng đất của nguyên đơn, nguyên đơn đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là một trong những chứng thư pháp lý để Nhà nước xác nhận quyền sử dụng đất. Bị đơn không được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất tranh chấp, bị đơn được cấp giấy phép xây dựng trên phần đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng bị đơn xây dựng không đúng theo như giấy phép được cấp. Hợp đồng cam kết ngày 10/3/2010, bà H5 không thừa nhận, thời điểm lập Hợp đồng cam kết ngày 10/3/2010 thì bà H5 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1284, giấy cam kết trên là bản photocopy nên không đảm bảo giá trị chứng cứ nhưng Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào chứng cứ trên để xem xét, giải quyết vụ án là vi phạm

Điều 93 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét, đánh giá Biên bản hòa giải ngày 21/10/2016 về việc ông N, ông H đồng ý trả lại đất của bà T mà các ông đang sử dụng.

Đồng thời, Tòa án cấp sơ thẩm có những vi phạm về tố tụng, theo Mạnh trích lục địa chính có đo đạc ngày 04/3/2024 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T, tỉnh Bình Dương thì ông N có xây dựng nhà lán sang thửa đất số 1438 của ông Lê Sỹ Đ, ông H xây dựng nhà lán sang thửa đất số 1260 của ông T5 nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa ông Đ và ông T5 vào tham gia tố tụng, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của bà T nhưng không xem xét đến giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà T là không đảm bảo việc thi hành án trên thực tế. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm.

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: Kháng cáo của nguyên đơn bà Tôn Thị T; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trương Văn T1, bà Tôn Thị H5 và Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 23/QĐKN/VKS-DS ngày 15/5/2024 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương là có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Tôn Thị T; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trương Văn T1, bà Tôn Thị H5 và chấp nhận quyết định kháng nghị, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

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, ý kiến của Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trương Văn T1, bà Trương Thị Thu H6 và ông Trương Văn T2 có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt. Riêng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị H2, bà Hoàng Thị H3, bà Nguyễn Thị H4, ông Tô Văn C1, bà Trần Thị P đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai để tham gia phiên tòa nhưng vẫn vắng mặt không lý do. Do vậy, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng những đương sự trên theo quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu buộc bị đơn ông Bùi Trọng N tháo dỡ phần nhà xây dựng có diện tích 54,5m² để trả lại diện tích đất lán chiếm là 54,5m²; buộc bị đơn ông Hoàng Văn H tháo dỡ phần xây dựng có diện tích 11,9m² để trả lại diện tích đất lán chiếm là 55,6m²; buộc ông Hoàng Văn M trả lại diện tích đất lán chiếm là 56m². Nguyên đơn cho rằng diện tích đất tranh chấp là thuộc thửa đất số 1284, tờ bản đồ số 20 tọa lạc tại phường T, thành phố T, 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 CH02476 do Ủy ban nhân dân huyện

(nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương cấp cho bà Tôn Thị T ngày 22/8/2012. Chứng cứ chứng minh cho yêu cầu của bà T là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà T và Biên bản hòa giải ngày 21/10/2016.

[3] Các bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà T và cho rằng các bị đơn đã sử dụng đúng ranh, mốc giới nhận chuyển nhượng, bà T đã tự xác định ranh giới bởi tường kiên cố do bà T xây dựng, diện tích đất các bị đơn đang quản lý, sử dụng nhiều hơn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp là trên cơ sở Hợp đồng cam kết quyền sử dụng đất ngày 10/3/2010 của bà H5, ông T1 cam kết giao đủ diện tích 125m².

[4] Xét, yêu cầu kháng cáo của bà Tôn Thị T; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trương Văn T1, bà Tôn Thị H5 và kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[4.1] Căn cứ vào Biên bản xác minh ngày 08/11/2022 thể hiện: thửa đất số 351, tờ bản đồ 20, tách thành các thửa đất số 1242, 1243, 1244, 1245 đều có diện tích 107m²; thửa đất số 1245 có diện tích 107m²; thửa đất số 1246 có diện tích 1.100m² và diện tích đất còn lại thuộc thửa đất số 351 là 1.280m².

Năm 2010, thửa đất số 1245 và thửa đất số 1246 nêu trên hợp thành thửa đất số 1260 (tờ bản đồ số 20). Sau đó, năm 2011, thửa đất số 1260 được tách thành các thửa đất số 1265, thửa đất số 1266 và phần còn lại thuộc thửa đất số 1260.

Năm 2010, tách một phần diện tích đất còn lại thuộc thửa đất số 351, tờ bản đồ số 20 tọa lạc tại phường T thành thửa đất số 1261, tờ bản đồ số 20 có diện tích 711m².

Năm 2011, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất huyện (nay là thành phố) Tân Uyên có tiến hành đo đạc thực tế đối với phần diện tích đất thuộc thửa đất số 1283 có diện tích là 682m² (thửa đất số 1283 được tách ra từ thửa đất số 1266), tiến hành đo đạc đối với thửa đất số 1283 đồng thời hợp thửa với thửa đất số 1261 thành thửa đất số 1284, tờ bản đồ số 20 tọa lạc tại phường T với diện tích 1.393m². Năm 2012, thửa đất số 1284 được tách thành các thửa đất sau: thửa đất số 1330 có diện tích 125m²; thửa đất số 1331 có diện tích 125m²; thửa đất số 1332 có diện tích 425m² và phần diện tích còn lại thuộc thửa đất số 1284 có diện tích 718m².

[4.2] Căn cứ hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1242 của ông N, thửa đất số 1243 của ông M và thửa đất số 1244 của ông H thể hiện diện tích được cấp là 107m²; có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 351 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) Tân Uyên cấp cho ông Trương Ngọc G và bà Nguyễn Thị D. Đồng thời, ông G và bà D ủy quyền cho ông Nguyễn Văn T6 thực hiện các thủ tục tách thửa, tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng như thực hiện các giao dịch liên quan đến thửa đất số 351 của ông G, bà D. Đối với thửa đất số 1284, có ủy quyền của bà P2 cho ông Nguyễn Văn T6 thực hiện thủ tục hành chính (tách thửa, nộp thuế...) và thực

hiện tất cả các giao dịch liên quan đến thửa đất số 1266 (sau này tách và hợp thửa thành thửa đất số 1284).

[4.3] Như vậy, có căn cứ xác định thửa đất số 1242, 1243, 1244, 1245, 1246, 1261, 1260, 1265, 1266, 1284 đều có nguồn gốc tách ra từ thửa đất số 351 của ông Trương Ngọc G và bà Nguyễn Thị D, ông T6 là người được ông G, bà D ủy quyền thực hiện các thủ tục tách thửa và giao dịch đối với thửa đất số 351 sau khi tách thửa đất số 1242, 1243, 1244, 1245, 1246 và làm các thủ tục của các thửa còn lại sau khi tách thửa.

[4.4] Lời khai ông T6, ông T6 xác định ông T6 là nhân viên ông T1, bà H5 và thực hiện tất cả các thủ tục là theo yêu cầu của ông T1, bà H5 nên mới có Hợp đồng cam kết ngày 10/3/2010 thể hiện ông T1, bà H5 có ủy quyền cho ông T6 để ông Trọng đại ký các hợp đồng đối với các thửa đất số 1242, 1244, 1243, do tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thiếu diện tích nên cam kết giao đủ diện tích 125m² và có hợp đồng của ông T6 chuyển nhượng ngày 17/6/2010 của ông T6 cho ông N diện tích 18m² thuộc thửa đất số 1245 (vị trí thửa đất là giáp ranh phía sau của thửa đất số 1242).

[4.5] Đối chiếu lời khai của ông T6, với chứng cứ có tại hồ sơ thể hiện ông T6 được ủy quyền từ ông G và bà D mà không phải là ông T1, bà H5. Ông T1, bà H5 không thừa nhận lời trình bày của ông T6 và cho rằng ký là ký thỏa thuận cho phần đất khác. Như vậy, phải thu thập các hồ sơ tách thửa đất số 351 thành các thửa đất số 1245, 1246, hồ sơ tách và hợp các thửa đất số 1245, 1246 và toàn bộ hồ sơ tách thửa đất số 351 và phải đưa ông Trương Ngọc G, bà Nguyễn Thị D vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan mới có căn cứ xác định, làm rõ lời trình bày của ông T6 cũng như việc chuyển nhượng thửa đất số 1245 với ông N, mới có căn cứ xem xét, đánh giá có hay không có thửa đất số 1245, thửa đất số 1245 tại vị trí nào và quá trình tách hợp thửa đất số 1245 để đánh giá thỏa thuận của ngày 10/3/2010 cũng như Hợp đồng ngày 17/6/2010.

[4.6] Theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ và kết quả đo đạc tại Mạnh trích lục địa chính có đo đạc ngày 04/3/2024 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T, tỉnh Bình Dương thể hiện phần diện tích tranh chấp tại thửa đất số 1242 của ông Nghĩa là 54,5m²; thửa đất số 1243 của ông M là 55,6m²; thửa đất số 1244 của ông H là 55,6m² và hiện trạng ông N, ông M, ông H xây dựng căn nhà sai lệch vị trí với thửa đất, cụ thể phần nhà ông N có một phần diện tích thuộc thửa đất số 1438 của ông Lê Sỹ Đ, thửa đất số 1243 của ông M và 01 phần tranh chấp; nhà của ông M 01 phần thuộc thửa đất số 1242 của ông N, thửa đất số 1244 của ông H và phần tranh chấp; nhà của ông H có một phần thuộc thửa đất số 1243 của ông M, thửa đất số 1260 của ông Trần Văn T7 và phần tranh chấp. Tại phiên tòa, các bị đơn cũng xác định các bị đơn xây nhà không đúng vị trí đất và xác định thời điểm nhận chuyển nhượng đất là đất trống, phần đất tranh chấp là phần đất thỏa thuận tại Hợp đồng cam kết ngày 10/3/2010, không rõ lý do gì mà chủ sử dụng thửa đất số 1265 xây dựng nhà trước không đúng vị trí, khi phát hiện thì đã xây nhà 02 tầng kiên cố. Do đó,

giữa chủ thửa đất số 1266, 1265, 1260, 1244, 1243, 1242, 1438, 1437 đã tự thương lượng, thỏa thuận với nhau để xây dựng nhà ở tiếp theo mà không có tranh chấp với nhau. Tòa án cấp sơ thẩm nhận định việc giải quyết vụ án không ảnh hưởng đến quyền, nghĩa vụ của chủ thửa đất số 1438 và số 1260 nên không cần thiết đưa chủ các thửa đất số 1438 và số 1260 vào tham gia tố tụng; nhận định kết quả đo đạc không xác định phần đất tranh chấp thuộc thửa đất số 1284 của nguyên đơn và nguyên đơn không quyết liệt trong việc bảo vệ tài sản của mình là mâu thuẫn với chính chứng cứ có tại hồ sơ vì quyền sử dụng đất thửa đất số 1438 và số 1260 vẫn chưa cập nhật sang tên các bị đơn, kết quả xác minh tại cơ quan có thẩm quyền đều xác định từ thời điểm cấp đất đến nay quyền sử dụng đất của nguyên đơn và bị đơn đều không có điều chỉnh biến động và chính tại Biên bản hòa giải ngày 21/10/2016 ông N, ông H đồng ý trả lại đất của bà T mà các ông đang sử dụng. Do vậy, việc không đưa các chủ đất thửa đất số 1438, số 1260 và số 1265 vào tham gia tố tụng không đánh giá toàn bộ được ranh giới, mốc giới của các thửa đất vì tất cả các thửa đất đều được tách ra từ thửa đất số 351, cũng như quyền lợi của đương sự, việc thi hành án, nếu không thuộc đất nguyên đơn thì thuộc thửa đất nào, của ai và diện tích đất trên công nhận cho ai, việc điều chỉnh các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như thế nào cũng như việc xử lý các công trình trên đất vì theo chứng cứ có tại hồ sơ, ông N, ông M, ông H đều xây nhà có cấp phép trên diện tích được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 107m², giấy phép của ông N, ông H là năm 2014, giấy phép ông M vào 2018 nhưng biên bản xác minh cũng như lời trình bày của các bị đơn xây dựng nhà năm 2013 là trước khi được cấp phép. Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập hồ sơ cấp phép xây dựng cho các bị đơn cũng như hỏi Ủy ban nhân dân thành phố T việc cấp phép xây dựng cho các bị đơn có xác định mốc tọa độ ngoài thực địa không hay, làm rõ công trình trên đất trong trường hợp xây dựng sai lệch vị trí, 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 vì nguyên đơn có yêu cầu tháo dỡ công trình trả lại hiện trạng đất.

[4.7] Đối chiếu kết quả đo đạc với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn và bị đơn thì kết quả như sau:

+ Diện tích đất thửa đất số 1242 của ông N bao gồm phần đất tranh chấp là 161,6m² (diện tích không tranh chấp là 107,1m², diện tích tranh chấp là 54,5m²) tăng so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 54,6m².

+ Diện tích đất thửa đất số 1243 của ông M bao gồm phần đất tranh chấp là 162,7m² (diện tích không tranh chấp là 106,7m², diện tích tranh chấp là 56m²) tăng so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 54,6m².

+ Diện tích đất thửa đất số 1244 của ông H bao gồm phần đất tranh chấp là 161,2m² (diện tích không tranh chấp là 105,6m², diện tích tranh chấp là 55,6m²) tăng so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 54,2m².

+ Diện tích thửa đất số 1284 của bà T bao gồm phần tranh chấp là 775,6m² (diện tích không tranh chấp là 609,5m², diện tích tranh chấp là 166,1m²) tăng so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 57,6m².

- Đối chiếu kết quả đo đạc với Hợp đồng cam kết ngày 10/3/2020 (chuyển nhượng diện tích 125m²) thì diện tích ông N quản lý nhiều hơn là 36,6m²; ông M quản lý nhiều hơn 37,7m² và ông H quản lý nhiều hơn là 36,6m². Lấy diện tích nhiều hơn trên cộng với diện tích còn lại của bà T 609,5m² là 719m² (diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà T được cấp là 718m²).

- Đối chiếu hình thể thửa đất số 1284 với và M1 trích lục địa chính ngày 04/3/2024 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T, tỉnh Bình Dương thì phía Tây thửa đất số 1284 giáp các thửa đất số 1242, 1243, 1244 tạo thành hình chữ U đối với phần diện tích giáp các thửa đất số 1260, 1265, 1266. Tuy nhiên phần đất tranh chấp hình chữ U phía sau thuộc thửa đất số 1284 hiện nay các bị đơn đang là người quản lý, sử dụng và có tranh chấp.

Như vậy, nếu cộng đất tranh chấp thì đất của nguyên đơn cũng như thực tế quản lý, sử dụng của bị đơn đều tăng so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp và tăng so với chính thỏa thuận mà các bị đơn trình bày. Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T, tỉnh Bình Dương xác định không lồng ghép được kết quả với bản đồ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tòa án cấp sơ thẩm nhận định việc chuyển nhượng phải nhiều hơn diện tích 107m², trong khi không làm rõ đất chuyển nhượng là thửa đất nào, trước khi thửa đất số 1284 hình thành thì bản đồ tách thửa đất số 351 tại vị trí tiếp giáp cạnh hướng Đông các thửa đất bị đơn là thửa đất nào vì thửa đất số 1284 được tách hợp thửa vào năm 2012 trong khi các bị đơn cho rằng chuyển nhượng năm 2010.

[5] Từ những phân tích trên, xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm thu thập chứng cứ chưa 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.

[6] Kháng cáo của nguyên đơn bà Tôn Thị T; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trương Văn T1 và bà Tôn Thị H5 là có căn cứ chấp nhận một phần. Kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố T là không có căn cứ.

[7] Đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận một phần.

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

[9] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do hủy bản án 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, Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- 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 một phần kháng cáo của nguyên đơn bà Tôn Thị T; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trương Văn T1 và bà Tôn Thị H5.

2. Không chấp nhận Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 23/QĐKN/VKS-DS ngày 15 tháng 5 năm 2024 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương.

3. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2024/DS-ST ngày 02 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Nguyên đơn bà Tôn Thị T; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trương Văn T1 và bà Tôn Thị H5 không phải chịu.

Hoàn trả cho nguyên đơn bà Tôn Thị T; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trương Văn T1 và bà Tôn Thị H5 mỗi người số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo các Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 00001457 ngày 16 tháng 5 năm 2024 (do ông Hà Ngọc B nộp thay), số 0001492 và số 0001493 cùng ngày 23 tháng 5 năm 2024 (do bà Tôn Thị H5 nộp thay) của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, 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 thành phố T;
- TAND thành phố T;
- 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