

Bản án số: 01/2021/DS-PT
Ngày: 04-01-2022
V/v tranh chấp quyền sử dụng
đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG**

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Tấn.

Các thẩm phán:

1. Ông Nguyễn Công Lực;
2. Huỳnh Văn Luật.

Thư ký phiên tòa: Lý Đạo Phú Quý - 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 27 tháng 12 năm 2021 và ngày 04 tháng 01 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 294/2020/TLPT-DS ngày 22/10/2020 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 56/2020/DSST ngày 14/09/2020 của Tòa án nhân dân thị xã T bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 380/2020/QĐXXPT-DS ngày 22 tháng 12 năm 2020, Quyết định hoãn phiên tòa số 29/2021 ngày 21 tháng 01 năm 2021, Thông báo mở lại phiên tòa số 77/2021 ngày 26/11/2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số 373/2021 ngày 13/12/2021, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông N.V.H, sinh năm 1970; thường trú: Huyện P, tỉnh Hưng Yên; tạm trú: Quận V, Thành phố Hồ Chí Minh; có mặt.

2. Bà N.T.L, sinh năm 1972; thường trú: Huyện P, tỉnh Hưng Yên; tạm trú: Quận V, Thành phố Hồ Chí Minh; có mặt.

Người đại diện hợp pháp của bà N.T.L: Ông N.V.H, sinh năm 1970; thường trú: Huyện P, tỉnh Hưng Yên; tạm trú: Quận V, Thành phố Hồ Chí Minh. (Theo Giấy ủy quyền ngày 29/9/2017); có mặt.

- Bị đơn:

1. Ông H.V.N, sinh năm 1979; thường trú: Thành phố A, tỉnh Bình Dương; tạm trú: Thành phố Đ, Thành phố Hồ Chí Minh; có mặt.

2. Bà P.T.N, sinh năm 1984; thường trú: Thành phố A, tỉnh Bình Dương; tạm trú: Thành phố Đ, Thành phố Hồ Chí Minh; yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông N.V.S, sinh năm 1966; địa chỉ: Thành phố Đ, Thành phố Hồ Chí Minh; vắng mặt có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

2. Bà P.T.L, sinh năm 1970; địa chỉ: Thành phố Đ, Thành phố Hồ Chí Minh; vắng mặt yêu cầu giải quyết vắng mặt.

3. Ông T.V.T, sinh năm 1972; địa chỉ: Thị xã T, tỉnh Bình Dương; vắng mặt.

4. Bà T.T.L, sinh năm 1975; địa chỉ: Thị xã T, tỉnh Bình Dương; vắng mặt có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

5. Ông H.T.H, sinh năm 1964; địa chỉ: Thành phố Q, tỉnh Nghệ An; vắng mặt có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

6. Bà N.T.H, sinh năm 1976; địa chỉ: Thành phố Q, tỉnh Nghệ An; vắng mặt có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- Người làm chứng:

1. Ông P.V.Đ, sinh năm 1954; thường trú: Thành phố Đ, Thành phố Hồ Chí Minh; tạm trú: Thành phố Đ, Thành phố Hồ Chí Minh; vắng mặt.

2. Bà N.T.M, sinh năm 1960; địa chỉ: Thành phố Đ, Thành phố Hồ Chí Minh; tạm trú: Thành phố Đ, Thành phố Hồ Chí Minh; vắng mặt.

3. Ông H.N.V, sinh năm 1969; địa chỉ: Thị xã T, tỉnh Bình Dương; vắng mặt có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

4. Ông H.T.H, sinh năm 1961; địa chỉ: Thành phố A, tỉnh Bình Dương; vắng mặt có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

5. Bà T.T.H, sinh năm 1965; địa chỉ: Thành phố A, tỉnh Bình Dương; vắng mặt.

6. Ông V.V.T; địa chỉ: Thành phố A, tỉnh Bình Dương; vắng mặt.

7. Ông P.V.H, sinh năm 1980; địa chỉ: Cán bộ Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã T, tỉnh Bình Dương; vắng mặt.

- Người kháng cáo: Ông N.V.H là nguyên đơn trong vụ án.

- Người kháng nghị: Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thị xã T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại Đơn khởi kiện ngày 20/6/2017, Đơn khởi kiện bổ sung ngày 06/7/2017 và ngày 12/5/2020; các lời khai trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án, nguyên

đơn ông N.V.H và bà N.T.L trình bày:

Ủy ban nhân dân huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H05243 ngày 02/12/2009 công nhận ông N.V.H và bà N.T.L được quyền sử dụng thửa đất số 1464, tờ bản đồ số 18, diện tích 415m² tại thị xã T, tỉnh Bình Dương. Nguồn gốc đất do nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông bà P.V.Đ và N.T.M. Trước khi chuyển nhượng thì vợ chồng ông P.V.Đ đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi chuyển nhượng thì hai bên không tiến hành đo đạc thực tế vì đã có cột mốc bằng gỗ rõ ràng. Tuy nhiên, đến năm 2015 do bị mất cột mốc nên nguyên đơn có yêu cầu xác định lại mốc và ngày 29/12/2015 cán bộ Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã T có tiến hành đo đạc và cắm cột mốc bằng thép.

Khi vợ chồng ông H.V.N xây dựng móng nhà thì ông N.V.H có tranh chấp về ranh giới và Ủy ban nhân dân xã (nay là phường) Tân Hiệp, thị xã T có lập biên bản đình chỉ xây dựng. Sau đó, vợ chồng ông H.V.N mới xin giấy phép xây dựng. Trước khi chuyển nhượng cho vợ chồng ông H.V.N thì thửa đất số 1474 đã bị ông H.T.H lấn chiếm một phần và ông Phạm Văn Quyết đã khởi kiện nhưng sau đó rút đơn khởi kiện và chuyển nhượng cho vợ chồng ông H.V.N. Do đó, diện tích thực tế của thửa số 1474 không đúng với diện tích ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Do đó, yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

1. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu trả diện tích đất 17,4m² thuộc thửa đất số 1474, tờ bản đồ số 18 tại phường Tân Hiệp, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

2. Buộc ông H.V.N và bà P.T.N trả lại diện tích đất lấn chiếm 53m² (gồm có 21,6m² thuộc thửa số 1474 và 31,4m² thuộc thửa số 1464) có tứ cận như sau: Đông giáp phần còn lại thuộc thửa số 1464; Tây giáp thửa số 1474; Nam giáp lối đi hiện hữu; Bắc giáp tường rào Công ty Tiến Triển.

3. Rút yêu cầu về việc tranh chấp diện tích đất 22m² đối với ông N.V.S và bà P.T.L.

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn ông N.V.H và bà N.T.L trình bày:

Khi vợ chồng ông H.V.N xây dựng móng nhà thì nguyên đơn có trình báo và Ủy ban nhân dân phường Tân Hiệp tiến hành lập biên bản đình chỉ xây dựng. Móng nhà của ông H.V.N xây dựng theo móng nhà cũ do ông Phạm Văn Quyết xây dựng. Tuy nhiên, khi ông Quyết xây dựng móng nhà thì nguyên đơn đã yêu cầu ông Quyết và các chủ đất giáp ranh xác định lại ranh giới, mốc giới. Do đó, vào ngày 16/4/2014 nguyên đơn cùng với chủ đất cũ là ông P.V.Đ và các chủ đất giáp ranh là ông Phạm Văn Quyết và ông N.V.S lập biên bản xác định ranh giới, mốc giới. Sau đó, nguyên đơn có yêu cầu Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã T khôi phục cột mốc của thửa số 1464, tờ bản đồ số 18.

Khi Tòa án giải quyết tranh chấp có tiến hành đo đạc lại và việc đo đạc đúng theo sự hướng dẫn của nguyên đơn. Tuy nhiên, kết quả đo đạc tại Mạnh

trích lục địa chính số 343-2018 ngày 07/9/2018 và số 144-2019 ngày 07/5/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã T chưa thể hiện diện tích đất 14m^2 bị đơn lần chiếm nhưng nằm trong lối đi hiện hữu ở phía Nam của thửa đất số 1464, tờ bản đồ số 18.

Do đó, đề nghị Tòa án căn cứ vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H05243 ngày 02/12/2009 đứng tên ông N.V.H và bà N.T.L; Giấy xác nhận vị trí đất – mốc giới do ông N.V.H, ông P.V.Đ, ông Phạm Văn Quyết và ông N.V.S lập ngày 16/4/2014; Biên bản phục hồi cắm mốc ngày 02/12/2015 và Sơ đồ vị trí cắm mốc do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã T lập ngày 29/12/2015.

Vì vậy, đề nghị Tòa án giải quyết như sau:

1. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu trả diện tích đất $17,4\text{m}^2$ thuộc thửa đất số 1474, tờ bản đồ số 18 tại phường Tân Hiệp, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

2. Buộc ông H.V.N và bà P.T.N trả lại diện tích đất lần chiếm 67m^2 (gồm: $21,6\text{m}^2$ thuộc thửa số 1474; $31,4\text{m}^2$ thuộc thửa số 1464 và 14m^2 thuộc lối đi hiện hữu) có tứ cận như sau: Đông giáp phần còn lại của thửa số 1464; Tây giáp thửa số 1474; Nam giáp lối đi hiện hữu; Bắc giáp tường rào Công ty Tiến Triển.

3. Rút yêu cầu về việc tranh chấp diện tích đất 22m^2 đối với ông N.V.S và bà P.T.L.

Quá trình giải quyết vụ án, các bị đơn ông H.V.N và bà P.T.N trình bày:

Ủy ban nhân dân huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH05214 ngày 14/4/2015 bà P.T.N được quyền sử dụng thửa đất số 1474, tờ bản đồ số 18, diện tích 433m^2 tại thị xã T. Nguồn gốc đất do nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông bà Phạm Văn Quyết và Nguyễn Thị Định. Trước khi chuyển nhượng thì vợ chồng ông Quyết đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi nhận chuyển nhượng thì không đo đạc thực tế vì lý do một bên có ranh là tường nhà trọ của ông H.T.H, một bên là tường xây gạch do ông vợ chồng ông Quyết xây dựng. Khi xây dựng công trình gắn liền với thửa đất số 1474 đã được Ủy ban nhân dân thị xã T cấp Giấy phép xây dựng số 500/GPXD-UBND(QLĐT) ngày 30/3/2016.

Vì vậy, đề nghị Tòa án giải quyết như sau:

1. Không đồng ý trả cho nguyên đơn diện tích đất 53m^2 .

2. Buộc ông N.V.H và bà N.T.L trả lại diện tích đất lần chiếm $21,6\text{m}^2$ thuộc thửa số 1474, tờ bản đồ số 18 tại thị xã T.

3. Rút yêu cầu đối với ông H.T.H về việc tranh chấp diện tích đất $31,4\text{m}^2$ thuộc thửa đất số 1474, tờ bản đồ số 18 tại phường Tân Hiệp, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn ông H.V.N trình bày:

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH05214 ngày 14/4/2015 được cấp đúng quy định của pháp luật. Khi bị đơn xây dựng móng nhà thì Ủy

ban nhân dân phường Tân Hiệp có lập biên bản đình chỉ xây dựng vì lý do chưa có giấy phép xây dựng chứ không phải là do bị đơn lấn chiếm đất của nguyên đơn. Móng nhà do bị đơn xây dựng đúng theo móng nhà cũ do ông Phạm Văn Quyết xây dựng trước khi chuyển nhượng thửa đất số 1464 cho bị đơn. Biên bản xác định ranh giới, mốc giới đề ngày 16/4/2014 giữa ông N.V.H, ông P.V.Đ, ông Phạm Văn Quyết và N.V.S không đúng vì không có sự chứng kiến của các chủ đất giáp ranh cũng như chính quyền địa phương và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã T. Biên bản phục hồi cắm mốc ngày 02/12/2015 và Sơ đồ vị trí cắm mốc do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã T lập ngày 29/12/2015 cũng không đúng vì không có sự chứng kiến của các chủ đất giáp ranh.

Vì vậy, đề nghị Tòa án giải quyết như sau:

1. Không đồng ý trả cho nguyên đơn diện tích đất 67m².
2. Buộc ông N.V.H và bà N.T.L trả lại diện tích đất lấn chiếm 17,4m² thuộc thửa số 1474, tờ bản đồ số 18 tại thị xã T.
3. Rút yêu cầu đối với ông H.T.H về việc tranh chấp diện tích đất 31,4m² thuộc thửa đất số 1474, tờ bản đồ số 18 tại phường Tân Hiệp, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

Quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông N.V.S và bà P.T.L trình bày:

Vào ngày 25/12/2008, vợ chồng ông N.V.S nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông bà P.V.Đ và N.T.M quyền sử dụng diện tích đất 465m² thuộc thửa số 1475, tờ bản đồ số 18 tại tổ 1, thị xã T, tỉnh Bình Dương. Việc chuyển nhượng có tiền hành đo đạc, cắm mốc và bàn giao cột mốc để xác định ranh đất rõ ràng. Năm 2012, vợ chồng ông N.V.S đã xây dựng nhà trọ gắn liền với thửa số 1475, tờ bản đồ số 18 nêu trên. Khi xây dựng được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy phép xây dựng.

Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông T.V.T và bà T.T.L trình bày:

Ủy ban nhân dân huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH02079 ngày 09/4/2012 công nhận ông T.V.T được quyền sử dụng thửa đất số 1655, tờ bản đồ số 18, diện tích 228m² tại thị xã T. Nguồn gốc đất do nhận chuyển nhượng của ông N.V.S và bà P.T.L. Việc chuyển nhượng có đo đạc, cắm mốc và bàn giao đất.

Tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông T.V.T trình bày:

Nguồn gốc thửa đất số 1655, tờ bản đồ số 18 được tách từ thửa số 1475 của ông N.V.S và bà P.T.L. Đầu năm 2012, vợ chồng ông N.V.S chuyển nhượng thửa số 1655 cho ông Nguyễn Thành Lâm. Sau khi được cấp Giấy chứng nhận thì ông Nguyễn Thành Lâm chuyển nhượng thửa đất số 1655 cho ông T.V.T. Tại thời điểm ông T.V.T nhận chuyển nhượng (năm 2012) thì phía Đông của thửa đất số 1655, tờ bản đồ số 18 giáp ranh tường rào bằng gạch do Công ty Tiến Triển xây dựng trước năm 2012. Việc chuyển nhượng có cắm mốc bàn

giao đất giữa hai bên.

Quá trình giải quyết vụ án, người làm chứng ông Phạm Văn Quyết trình bày:

Vào ngày 25/12/2008, vợ chồng ông Quyết nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông bà P.V.Đ và N.T.M quyền sử dụng diện tích 433m² thuộc thửa đất số 1474, tờ bản đồ số 18 tại Tổ 1, thị xã T, tỉnh Bình Dương. Việc chuyển nhượng có tiền hành đo đạc, cắm mốc và bàn giao cột mốc xác định ranh đất rõ ràng. Vào năm 2013, chủ sử dụng thửa đất số 1276 là ông H.T.H đã lấn sang thửa đất số 1474. Ông Quyết đã khởi kiện nhưng sau đó rút đơn khởi kiện và Tòa án nhân dân thị xã T đình chỉ vụ án. Năm 2015, vợ chồng Quyết chuyển nhượng thửa đất số 1474, tờ bản đồ số 18 cho vợ chồng ông bà H.V.N và P.T.N. Khi chuyển nhượng cho vợ chồng ông H.V.N thì không tiến hành đo đạc thực tế mà chỉ căn cứ theo diện tích ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trước khi chuyển nhượng, ông Quyết có nói cho vợ chồng ông H.V.N biết về việc ông H.T.H lấn sang thửa đất số 1474, ông Quyết có khởi kiện nhưng đã rút đơn nên Tòa án đình chỉ vụ án.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người làm chứng ông P.V.Đ trình bày:

Ủy ban nhân dân huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H04080 ngày 24/11/2008 công nhận ông P.V.Đ và bà N.T.M được quyền sử dụng thửa đất số 1464, tờ bản đồ số 18, diện tích 1313m² tại thị xã T, tỉnh Bình Dương. Nguồn gốc đất là do nhận chuyển nhượng của ông V.V.T. Sau đó vợ chồng ông đã chuyển nhượng cho một số người như sau: Vào ngày 25/12/2008, chuyển nhượng diện tích 433m² cho ông bà Phạm Văn Quyết và Nguyễn Thị Định; diện tích 465m² cho vợ chồng ông bà N.V.S và P.T.L; ngày 05/11/2009 chuyển nhượng diện tích 415m² cho vợ chồng ông bà N.V.H và N.T.L. Việc chuyển nhượng có đo đạc, cắm mốc và bàn giao đất thực tế giữa các bên.

Phía Đông của thửa đất số 1464, tờ bản đồ số 18 giáp ranh tường rào bằng gạch do Công ty Tiến Triển xây dựng trước năm 2008. Khi ông P.V.Đ và các ông N.V.H, ông Phạm Văn Quyết và ông N.V.S lập Biên bản xác định ranh giới, mốc giới đề ngày 16/4/2014 thì cơ quan chuyên môn không tiến hành đo đạc, cắm mốc.

Quá trình giải quyết vụ án, người làm chứng ông H.N.V trình bày:

Ông H.N.V là em rể của ông H.T.H và H.T.H. Ông H.V.N là em họ của ông H.N.V còn ông N.V.H và bà N.T.L không có quan hệ họ hàng với ông H.N.V. Nguồn gốc thửa đất số 1476, tờ bản đồ số 18 là do ông H.T.H nhận chuyển nhượng của ông V.V.T. Năm 2013, ông H.T.H xây dựng dãy nhà trọ gắn liền với thửa đất số 1476. Việc xây dựng nhà trọ được cấp giấy phép xây dựng. Đến năm 2015, ông H.T.H chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 1476 và tài sản gắn liền với đất cho ông H.T.H. Tuy nhiên, do ông N.V.H sống ở Nghệ An nên ủy quyền cho ông H.N.V quản lý dãy trọ gắn liền với thửa đất số 1476, tờ bản đồ số 18.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã T tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm như sau:

- Về thủ tục tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, những người tiến hành và tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Thẩm phán xác định quan hệ pháp luật đúng theo quy định tại Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự và vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã T.

- Về nội dung: Căn cứ các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, nhận thấy:

+ Về việc nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện và bị đơn rút một phần yêu cầu phản tố:

Đối với diện tích $22m^2$ của nguyên đơn hiện nay ông N.V.S đang sử dụng và diện tích đất $31,4m^2$ thửa đất 1474 của bị đơn hiện nay do ông H.T.H quản lý, sử dụng thì việc Thẩm phán thụ lý yêu cầu phản tố và yêu cầu khởi kiện bổ sung là không đúng do các đương sự chưa đủ điều kiện khởi kiện (chưa hòa giải tại xã, phường), đồng thời các đương sự đã rút yêu cầu đối với những phần diện tích này nên không xem xét giải quyết.

Nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại diện tích đất $67m^2$ tuy nhiên trong tổng diện tích đất của nguyên đơn thì có $21,6m^2$ thuộc thửa đất của bị đơn và ông N.V.S là chủ thửa đất 1475 giáp ranh đã sử dụng $22m^2$ đất của nguyên đơn. Bị đơn yêu cầu phản tố buộc nguyên đơn trả lại diện tích đất là $21,6m^2$ nhưng trong diện tích của bị đơn sử dụng có $31,4m^2$ thuộc thửa đất của nguyên đơn. Do các đương sự sử dụng sai vị trí thửa đất, có sự xâm lấn qua các thửa đất liền kề nên chỉ có thể khôi phục lại diện tích theo bản vẽ ngày 07/5/2019 của Chi nhánh VPĐKĐĐ. Cụ thể bị đơn trả lại cho nguyên đơn diện tích đất thực tế là $31,4m^2$. Đồng thời, nguyên đơn phải trả lại cho bị đơn diện tích đất là $21,6m^2$. Vì các lẽ trên đề nghị chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Bản án số 56/2020/DSST ngày 14/09/2020 của Tòa án nhân dân thị xã T đã quyết định:

1. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông N.V.H và bà N.T.L đối với ông N.V.S và bà P.T.L về việc tranh chấp quyền sử dụng diện tích đất $22m^2$ thuộc thửa đất số 1464, tờ bản đồ số 18 tại thị xã T, tỉnh Bình Dương.

2. Đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn ông H.V.N và bà P.T.N đối với ông H.T.H về việc tranh chấp quyền sử dụng diện tích đất $31,4m^2$ thuộc thửa đất số 1474, tờ bản đồ số 18 tại thị xã T, tỉnh Bình Dương.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông N.V.H và bà N.T.L đối với bị đơn ông H.V.N và bà P.T.N về việc tranh chấp quyền sử dụng diện tích đất $31,4m^2$ thuộc thửa đất số 1464, tờ bản đồ số 18 tại thị xã T, tỉnh Bình Dương.

4. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông H.V.N và bà P.T.N đối

với nguyên đơn ông N.V.H và bà N.T.L về việc tranh chấp quyền sử dụng diện tích đất 17,4m² thuộc thửa đất số 1474, tờ bản đồ số 18 tại thị xã T, tỉnh Bình Dương.

Án sơ thẩm sơ thẩm còn tuyên phần án phí và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Ngày 24/09/2020, nguyên đơn kháng cáo không đồng ý với quyết định của án sơ thẩm.

Ngày 28/09/2020 Viện kiểm sát thị xã T kháng nghị đề nghị hủy bản án sơ thẩm số: 56/2020/DSST ngày 14/9/2020 của Tòa án nhân dân thị xã T.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương vẫn giữ nguyên kháng nghị của Viện kiểm sát thị xã T.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục:

[1.1] Đơn kháng cáo của nguyên đơn làm và nộp trong thời hạn quy định là phù hợp.

[1.2] Kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thị xã T cũng trong hạn là phù hợp.

[1.3] Về việc vắng mặt của các đương sự:

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và người làm chứng vắng mặt nhưng đã có lời khai và văn bản đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt nên Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt theo quy định tại Điều 228 và 229 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn không đồng ý với quyết định của án sơ thẩm thấy rằng:

Phần đất nguyên đơn tranh chấp với bị đơn yêu cầu trả lại diện tích đất lần chiếm 67m² (gồm: 21,6m² thuộc thửa số 1474; 31,4m² thuộc thửa số 1464 và 14m² thuộc lối đi hiện hữu) có tứ cận như sau: Đông giáp phần còn lại của thửa số 1464; Tây giáp thửa số 1474; Nam giáp lối đi hiện hữu; Bắc giáp tường rào Công ty Tiên Triển. Phần đất tranh chấp này nằm ở vị trí ranh đất của nguyên đơn và bị đơn và cả hai đều được Ủy ban nhân dân thị xã T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vị trí đất tranh chấp này có cạnh chiều ngang tiếp giáp với lối đi hiện hữu mà trước đây theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là phần sau cuối của đất, không có lối đi.

Nguồn gốc phần đất của nguyên đơn và bị đơn được cấp quyền sử dụng

đất là từ ông P.V.Đ, bà N.T.M. Ông Phạm Văn Quyết và vợ là bà Nguyễn Thị Định nhận chuyển nhượng từ ông P.V.Đ, bà N.T.M rồi chuyển nhượng cho bị đơn. Khi chuyển nhượng vào năm 2008 và 2009 cho nguyên đơn và người làm chứng ông P.V.Đ thì các bên không tiến hành đo đạc thực tế vì đã có cọc mốc bằng gỗ. Đến khoảng năm 2015, do bị mất cọc mốc bằng gỗ nên nguyên đơn yêu cầu địa chính xác định lại và cắm cọc mốc bằng thép nhưng cũng không xây dựng tường ranh đất.

Nguyên đơn cho rằng ông H.V.N bà P.T.N nhận chuyển nhượng đất từ ông Phạm Văn Quyết, bà Nguyễn Thị Định. Khi xây dựng móng nền nhà thì xây dựng trên nền móng cũ do ông Quyết xây dựng trước khi chuyển nhượng là đã lấn đất của ông. Trước khi chuyển nhượng cho vợ chồng ông H.V.N, bà P.T.N thì đất của ông Quyết, bà Định đã bị ông H.T.H lấn chiếm một phần và ông Quyết khởi kiện ông H.T.H nhưng sau đó lại rút đơn.

Hiện trạng sử dụng đất và xây dựng nhà kiên cố của các chủ sử dụng đất các thửa từ thửa 1476, 1276, 1473 trở ra phía ngoài đầu ngõ của lối đi hiện hữu theo sơ đồ mảnh trích lục địa chính ngày 27/4/2019 hình thành sau khi các chủ sử dụng đất này được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng vào những năm 2009. Trong đó, thửa 1476 do ông H.T.H đứng tên sử dụng đất nhận chuyển nhượng từ ông Hoàng Văn Hải năm 2015. Khi nhận chuyển nhượng đã có hai dãy nhà trọ ông H.T.H xây dựng (có giấy phép xây dựng) theo hiện trạng như hiện nay vào năm 2013 (Cạnh hướng Đông giáp với đất ông H.V.N, bà P.T.N là bị đơn). Ông H.V.N, bà P.T.N thì nhận chuyển nhượng của ông Phạm Văn Quyết, bà Nguyễn Thị Định thửa số 1474 vào năm 2015 và xin phép xây dựng thì xảy ra việc ông N.V.H, bà N.T.L sử dụng thửa 1464 giáp ranh đất hướng đông của ông H.V.N, bà P.T.N tranh chấp.

Tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương ngày 04/5/2021, xác định: Từ ranh đất nhà trọ ông H.T.H với đất móng nền nhà ông H.V.N trở ra đường lớn đã xây dựng nhà ở kiên cố. Đồng thời, nguyên đơn N.V.H bổ sung nội dung: Từ ranh đất nhà trọ ông H.T.H với đất móng nền nhà ông H.V.N trở ra đường lớn còn một khoảng đất trống có chiều ngang khoảng 2m, chiều dài hết đất (hình tam giác) không ai nhận đất.

Hơn nữa, tại bút lục 256 hồ sơ, bản nháp dự kiến phân lô trước khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất theo đo vẽ của mảnh trích lục các thửa từ hướng đường lớn vào trong lối đi hiện hữu có các thửa từ thửa 1473, 1276, 1476, 1474 (Thửa có diện tích tranh chấp) đến thửa 1464 (thửa đất của nguyên đơn), 1475 và 1655 thì toàn bộ khu đất phía bên đất tranh chấp có đường hiện hữu không có vị trí đất trống (hình tam giác) theo như biên bản xem xét, thẩm định đề cập.

Như vậy, mặc dù, theo đo đạc mảnh trích lục địa chính hiện nay thì việc sử dụng đất thực tế của các chủ sử dụng đều không đúng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp nhưng nếu tính cả diện tích lối đi hiện hữu có chiều ngang 05m thì diện tích sử dụng thực tế của các đương sự không thiếu. Quá trình xây dựng nhà của các hộ sử dụng đất phía ngoài có sự xô dịch vị trí nhưng

vẫn được cấp phép xây dựng. Cho nên, nguyên đơn xác định bị đơn lấn chiếm đất của nguyên đơn là không có căn cứ.

Mặt khác, nguyên đơn xác định bị đơn nhận chuyển nhượng đất của ông Quyết năm 2015, xây dựng móng nền trên phần móng ông Quyết đã xây trước đây. Đồng thời, ông H.T.H chủ sử dụng đất liền kề và bị đơn đã có giấy phép xây dựng hai dãy nhà trọ từ năm 2013 và 2015 như hiện trạng hiện nay.

Cho nên, việc nguyên đơn kháng cáo cho rằng bị đơn xây dựng lấn đất 67m² của nguyên đơn là không đủ căn cứ. Án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp.

[2.2] Xét kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương thấy rằng:

Viện kiểm sát cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm không điều tra, thu thập chứng cứ chưa đầy đủ về việc quản lý đối với lối đi cũ tiếp giáp hướng Bắc và lối đi hiện hữu giáp hướng Nam các thửa số 1464, 1474, 1475, 1476 và 1655, thấy rằng:

Nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, người làm chứng thừa nhận tường rào hướng Đông và hướng Bắc do Công ty Tiến Triển xây dựng trước năm 2008.

Mảnh trích lục địa chính số 144-2019 ngày 07/5/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã T và kết quả thẩm định tại chỗ thì các thửa đất số 1464, 1474, 1475, 1476 và 1655, tờ bản đồ số 18 đều bị sai lệch vị trí so với bản đồ địa chính.

Theo bản đồ địa chính thì tiếp giáp hướng Bắc của các thửa đất số 1464, 1474, 1475 và 1655, tờ bản đồ số 18 có lối đi chiều rộng 05 (Năm) mét. Tuy nhiên, thực tế thì tiếp giáp hướng Bắc của các thửa đất số 1464, 1474, 1475, 1476 và 1655, tờ bản đồ số 18 không phải là lối đi mà là tường rào bằng gạch do Công ty Tiến Triển xây dựng.

Như vậy, tường rào của Công ty Tiến Triển xây dựng ở hướng Bắc đã có định (hướng không có vị trí tranh chấp) nên Tòa án cấp sơ thẩm không đưa Công ty Tiến Triển tham gia tố tụng là phù hợp và không vi phạm tố tụng.

[3] Từ những phân tích trên, xét thấy không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn; kháng nghị đề nghị hủy án của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thị xã T và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn phải chịu theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của

Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí và lệ phí.

Tuyên xử:

I. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông N.V.H. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số: 56/2020/DSST ngày 14/9/2020 của Tòa án nhân dân thị xã T, tỉnh Bình Dương như sau:

1. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông N.V.H và bà N.T.L đối với ông N.V.S và bà P.T.L về việc tranh chấp quyền sử dụng diện tích đất 22m² thuộc thửa đất số 1464, tờ bản đồ số 18 tại thị xã T, tỉnh Bình Dương.

2. Đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn ông H.V.N và bà P.T.N đối với ông H.T.H về việc tranh chấp quyền sử dụng diện tích đất 31,4m² thuộc thửa đất số 1474, tờ bản đồ số 18 tại thị xã T, tỉnh Bình Dương.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông N.V.H và bà N.T.L đối với bị đơn ông H.V.N và bà P.T.N về việc tranh chấp quyền sử dụng diện tích đất 31,4m² thuộc thửa đất số 1464, tờ bản đồ số 18 tại thị xã T, tỉnh Bình Dương.

4. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông H.V.N và bà P.T.N đối với nguyên đơn ông N.V.H và bà N.T.L về việc tranh chấp quyền sử dụng diện tích đất 17,4m² thuộc thửa đất số 1474, tờ bản đồ số 18 tại thị xã T, tỉnh Bình Dương.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

5.1 Nguyên đơn ông N.V.H và bà N.T.L phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền 9.055.000 đồng, khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí số AA/2016/0013126 ngày 12/7/2017 và số tiền 2.000.000 đồng (*Hai triệu đồng*) đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí số AA/2016/0037961 ngày 15/5/2020; ông N.V.H và bà N.T.L phải liên đới nộp thêm số tiền 6.755.000 đồng (*Sáu triệu bảy trăm năm mươi lăm nghìn đồng*).

5.2 Bị đơn ông H.V.N và bà P.T.N phải chịu liên đới án phí dân sự sơ thẩm số tiền 1.730.000 đồng (*Một triệu bảy trăm ba mươi nghìn đồng*), khấu trừ vào số tiền 1.250.000 đồng (*Một triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng*) đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí số AA/2016/0037112 ngày 12/8/2019; ông H.V.N và bà P.T.N phải liên đới nộp thêm số tiền 480.000 đồng (*Bốn trăm tám mươi nghìn đồng*).

6. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá:

6.1 Ông N.V.H và bà N.T.L phải liên đới nộp số tiền 3.502.000 đồng (*Ba triệu năm trăm linh hai nghìn đồng*), được khấu trừ vào số tiền tạm ứng đã nộp là 7.004.000 đồng (*Bảy triệu không trăm linh bốn nghìn đồng*).

6.2 Ông H.V.N và bà P.T.N phải liên đới nộp số tiền 3.502.000 đồng (*Ba triệu năm trăm linh hai nghìn đồng*) để trả lại cho ông N.V.H và bà N.T.L.

II. Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông N.V.H phải chịu 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng, được khấu trừ vào tiền tạm ứng kháng cáo đã nộp theo biên lai thu số: 51676 ngày 24/9/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã T.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- TAND thị xã T;
- Chi cục THADS thị xã T;
- Các đương sự;
- Lưu: HS, Tòa DS, HCTP.

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

Đã ký

Nguyễn Minh Tấn