

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 151/2024/DS-PT
Ngày 21-3-2024
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 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 Ngọc Ấn – Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 3 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 598/2023/TLPT-DS ngày 12 tháng 12 năm 2023 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 38/2023/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 557/2023/QĐ-PT ngày 28 tháng 12 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 51/2024/QĐ-PT ngày 18 tháng 01 năm 2024; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 15/2024/QĐPT-DS ngày 01 tháng 02 năm 2024; Thông báo về việc mở lại phiên tòa số 23/2024/TB-TA ngày 04 tháng 3 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Vũ Ngọc T, sinh năm 1952; địa chỉ: tổ B, ấp C, xã B, huyện B, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Phạm Đỗ Thùy L, sinh năm 1979; địa chỉ: tổ A, khu phố P, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 07/6/2022), có mặt.

- Bị đơn: Bà Vũ Thị D, sinh năm 1981; địa chỉ: tổ B, ấp C, xã B, huyện B, tỉnh Bình Dương, có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Hoàng Thị H, sinh năm 1953, vắng mặt;

2. Ông Vũ Ngọc B, sinh năm 1980, vắng mặt;

3. Ông Vũ Ngọc T1, sinh năm 1992, vắng mặt;

Cùng địa chỉ: tổ B, ấp C, xã B, huyện B, tỉnh Bình Dương.

4. Bà Vũ Thị H1, sinh năm 1976; địa chỉ: tổ G, ấp M, xã B, huyện B, tỉnh Bình Dương, có mặt.

5. Ông Nguyễn Công H2, sinh năm 1983; địa chỉ: ấp A, xã P, huyện P, tỉnh Bình Dương, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* nguyên đơn ông Vũ Ngọc T.

- *Viện Kiểm sát kháng nghị:* Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương theo Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 06/QĐKNPT-VKS-DS ngày 13/10/2023.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Nguyên đơn ông Vũ Ngọc T trình bày:*

Ông T yêu cầu bà D phải đập bỏ một phần căn nhà và mái che trả lại cho ông T diện tích đất $70,2m^2$ (trong đó có diện tích $52,3m^2$ ONT và $17,9m^2$ CLN), thuộc một phần thửa đất số 64, tờ bản đồ số 49 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 01343 QSDĐ/TU cho hộ ông Vũ Ngọc T ngày 07/7/2000.

Nguồn gốc diện tích đất hiện nay tranh chấp ông T cho rằng:

Ngày 07/7/2000, hộ ông T được Nhà nước cấp diện tích đất $799m^2$ thuộc thửa đất số 64, tờ bản đồ số 49 tọa lạc tại ấp C, xã B, huyện T (nay là huyện B), tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 01343 QSDĐ/TU.

Ngày 12/11/2009, vợ chồng ông T và bà H ký hợp đồng tặng cho ông B một phần đất thuộc thửa đất số 64, tờ bản đồ số 49. Ngày 02/12/2009, ông B được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích $209m^2$ (trong đó đất ở $135m^2$, còn lại đất trồng cây lâu năm) thuộc thửa đất số 461, tờ bản đồ số 49, sau khi nhận đất tặng cho từ ông T, bà H thì ông Vũ Ngọc B xây dựng 01 căn nhà cấp 4 và hàng rào tường gạch bao quanh thửa đất số 461, tờ bản đồ số 49. Ngày 30/11/2017, ông B đo đạc và điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 461 và được cấp lại với diện tích $229,1m^2$ (trong đó đất ở $135m^2$, đất trồng cây lâu năm $94,1m^2$).

Trong năm 2017, ông T được biết ông B đã chuyển nhượng cho người khác toàn bộ thửa đất được vợ chồng ông T tặng cho. Sau đó, ông T kiểm tra lại hiện trạng thửa đất số 64, tờ bản đồ số 49, phát hiện diện tích đất $70,2m^2$ của ông T nhưng bà Vũ Thị D đang quản lý, sử dụng, ông T nói bà D trả đất nhưng bà D không đồng ý nên phát sinh tranh chấp.

Ông T thống nhất kết quả thẩm định tại chỗ ngày 06/12/2022, Mạnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý ngày 28/12/2022 và biên bản định giá tài sản

ngày 28/6/2023, không yêu cầu đo đạc, thẩm định, định giá lại quyền sử dụng đất và tài sản tranh chấp.

- Bị đơn bà Vũ Thị D trình bày:

Ngày 26/5/2020, bà D nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa số 461, tờ bản đồ số 49 tọa lạc tại ấp C, xã B, huyện B, tỉnh Bình Dương của ông Nguyễn Công H2. Thực tế, ông H2 không đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông H2 nhận chuyển nhượng của ông B với hình thức ủy quyền, ông B vẫn đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 07/8/2020, bà D 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 CS04974 với diện tích 229,1m² (trong đó đất ONT là 135m², đất trồng cây lâu năm 94,1m²).

Thời điểm bà D nhận chuyển nhượng đất thì trên đất đã được ông B xây dựng nhà và hàng rào rõ ràng từ năm 2017, sau khi nhận chuyển nhượng đất thì bà D sử dụng đúng ranh đất tường rào và nhà trước đây ông B xây dựng, bà D không lấn chiếm đất của ông T. Sau đó, bà D chuyển nhượng nguyên thửa đất cho bà Vũ Thị H1 nhưng chưa làm thủ tục sang tên cho bà H1 thì ông T tranh chấp đất với bà D.

Bà D thống nhất kết quả thẩm định tại chỗ ngày 06/12/2022, Mạnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý ngày 28/12/2022 và biên bản định giá tài sản ngày 28/6/2023, bà D không yêu cầu đo đạc, thẩm định, định giá lại quyền sử dụng đất và tài sản tranh chấp.

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

Bà H là vợ của ông T, bà H thống nhất toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông T. Hiện nay, bà H nhận thấy bà D là người sử dụng đất dư so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trước đây mà bà H và ông T tặng cho ông B nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T.

Bà H thống nhất kết quả thẩm định tại chỗ ngày 06/12/2022, Mạnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý ngày 28/12/2022 và biên bản định giá tài sản ngày 28/6/2023 mà Tòa án kết hợp cơ quan chuyên môn thực hiện, bà H không yêu cầu đo đạc, thẩm định, định giá lại quyền sử dụng đất và tài sản tranh chấp.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Vũ Ngọc B trình bày:

Năm 2009, ông B được cha mẹ là ông T và bà H cho một phần đất nằm trong thửa đất số 64, tờ bản đồ số 69. Sau đó, ông B đã làm hàng rào bao quanh và xây nhà trên đất. Ngày 02/12/2009, ông B được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 461, tờ bản đồ số 49 với diện tích 209m². Ngày 30/11/2017, ông B được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 461 theo kết quả đo đạc lại là 229m². Sau đó, ông B chuyển nhượng diện tích đất nêu trên cho ông H2 với hình thức ủy quyền. Ông H2 chuyển nhượng lại diện tích đất nêu trên cho bà D. Hiện nay, bà D sử dụng diện tích đất lớn hơn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp nên ông B thống nhất yêu cầu khởi kiện của ông T và yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án vắng mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Vũ Ngọc T1 trình bày:*

Năm 2009, ông B là anh của ông T1 được cha, mẹ tặng cho diện tích đất thuộc một phần thửa đất số 64, tờ bản đồ số 49. Ngày 02/12/2009, ông B được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 461, tờ bản đồ số 49. Hiện nay, bà D sử dụng diện tích đất lớn hơn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp nên ông T1 thống nhất yêu cầu khởi kiện của ông T và yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án vắng mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Vũ Thị H1 trình bày:*

Hiện nay, bà H1 là người nhận chuyển nhượng lại toàn bộ thửa đất và tài sản trên đất thuộc thửa đất số 461, tờ bản đồ số 49 của bà D. Sau khi nhận chuyển nhượng đất năm 2022, bà H1 có làm thêm sân xi măng phía trước nhà và lợp mái che trong khuôn viên đất mà bà D đã chuyển nhượng. Ông T và bà D phát sinh tranh chấp nên bà H1 chưa sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đối với việc tranh chấp giữa ông T và bà D thì bà H1 không có yêu cầu hoặc ý kiến nào khác.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Công H2 trình bày:*

Năm 2018, ông H2 nhận chuyển nhượng thửa đất số 461, tờ bản đồ số 49 tọa lạc tại xã B, huyện B, tỉnh Bình Dương của ông Vũ Ngọc B nhưng ông H2 không sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông B ủy quyền cho ông H2 toàn quyền sử dụng và chuyển nhượng. Ngày 26/5/2020, ông H2 ký chuyển nhượng lại toàn bộ thửa đất nêu trên cho bà Vũ Thị D, hiện nay bà D đã được sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thời điểm ông H2 nhận chuyển nhượng đất của ông B thì trên đất đã có sẵn nhà cấp 4 và tường rào bao quanh khu đất được ông B xây dựng, từ năm 2018 đến 2020, ông H2 tiếp quản, sử dụng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất và cho người khác thuê ở. Sau đó, ông H2 chuyển nhượng lại cho bà D, do ông H2 tin tưởng ông B nên khi nhận chuyển nhượng đất không đo đạc thực tế và không sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do bận công việc ông H2 đề nghị Tòa án giải quyết vụ án vắng mặt.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 38/2023/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương đã quyết định: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Vũ Ngọc T đối với bị đơn bà Vũ Thị D về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất, tài sản trên đất” đối với diện tích đất 70,2m² (trong đó 52,3m² đất ONT và 17,9m² đất CLN) thuộc một phần thửa đất số 64, tờ bản đồ số 49 tọa lạc tại xã B, huyện B, tỉnh Bình Dương.

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

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 11/10/2023, nguyên đơn ông Vũ Ngọc T có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 13/10/2023, Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương có Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 06/QĐKNPT-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 cho nguyên đơn ông Vũ Ngọc T là bà Phạm Đỗ Thùy L vẫn giữ yêu cầu kháng cáo và khởi kiện, đồng thời yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá lại đối với tài sản tranh chấp.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương vẫn giữ quyết định kháng nghị.

Bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn. Các đương sự không tự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu quan điểm:

- Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

- Về nội dung: Căn cứ hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện B, tỉnh Bình Dương cung cấp thể hiện: thửa đất số 461, tờ bản đồ số 49 với diện tích 229,1m² có nguồn gốc được tách ra từ thửa đất số 64, tờ bản đồ số 49 với diện tích 799m² của hộ ông Vũ Ngọc T. Ngày 12/11/2009, vợ chồng ông T và bà H làm hợp đồng tặng cho con là ông Vũ Ngọc B với diện tích đất 209m². Sau đó, ông B được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 461, tờ bản đồ số 49. Ngày 30/11/2017, diện tích đất của ông B được đo đạc lại và điều chỉnh tăng lên với diện tích 229,1m², ông B chuyển nhượng cho bà D và bà D được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 07/8/2020 đối với thửa đất số 461, tờ bản đồ 49 với diện tích 229,1m².

Tại Mạnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 1298-2022 ngày 28/12/2022 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện B, tỉnh Bình Dương xác định: diện tích đất tranh chấp là 70,2m² thuộc một phần thửa đất số 64, tờ bản đồ số 49.

Xét thấy, thửa đất số 64, tờ bản đồ số 49 tại thời điểm ông T tặng cho ông B có diện tích 209m², đến ngày 15/9/2017, ông B yêu cầu đo đạc và điều chỉnh lại diện tích giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 229,1m²; tiến hành cắm mốc 04 trụ bê tông, ngày 26/5/2020, ông B ủy quyền cho ông H2 chuyển nhượng cho bà D với diện tích 229,1m² là phù hợp với diện tích đất qua đo đạc thực tế. Căn cứ biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 13/3/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương thì ranh giới giữa diện tích đất tranh chấp với thửa đất số 64, tờ bản đồ số 49 của nguyên đơn là hàng rào lưới B40, chân gạch, bị đơn trình bày hàng rào được ông B xây dựng từ năm 2017 là phù hợp với lời khai của ông B. Do đó, có cơ sở xác định ranh giới giữa hai thửa đất là hàng rào lưới B40, do diện tích đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn nên để đảm bảo ổn định ranh giới giữa hai thửa đất nên giao diện tích đất cho bị đơn sử dụng và bị đơn có nghĩa vụ trả giá trị quyền sử dụng đất theo kết quả định giá của Hội đồng định giá ngày 13/3/2024. Do đó, kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát

nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương là có căn cứ chấp nhận, nguyên đơn kháng cáo là có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn trả giá trị quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 70,2m² cho 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 bà Hoàng Thị H, ông Vũ Ngọc B, ông Vũ Ngọc T1 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ để tham gia phiên tòa nhưng vẫn vắng mặt không lý do. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Công H2 có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự có tên trên theo quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Quá trình giải quyết vụ án ở Tòa án cấp phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Vũ Ngọc T là bà Phạm Đỗ Thùy L có đơn yêu cầu xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá lại tài sản tranh chấp. Ngày 01/02/2024, Hội đồng xét xử đã quyết định tạm ngừng phiên tòa và tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá lại tài sản vào ngày 13/3/2024.

[3] Ngày 07/7/2000, hộ ông Vũ Ngọc T được Ủy ban nhân dân huyện T (nay là Ủy ban nhân dân huyện B), tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 01343 QSDĐ/TU với diện tích 799m² thuộc thửa đất số 64, tờ bản đồ 49 tọa lạc tại xã B, huyện T (nay là huyện B), tỉnh Bình Dương. Ngày 12/11/2009, ông Vũ Ngọc T và bà Hoàng Thị H ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho ông Vũ Ngọc B với diện tích đất 209m² (trong đó có 135m² đất ONT) thuộc thửa đất số 461, tờ bản đồ 49 (thửa đất số 461 được tách từ thửa đất số 64). Theo trích đo thửa đất số 461 có tứ cận hướng Bắc giáp thửa đất số 64 có chiều dài 23m; hướng Nam giáp thửa đất số 65 có chiều dài 23,5m; hướng Đông giáp thửa đất số 62 có chiều dài 09m; hướng Tây giáp đường đất có chiều dài 09m. Ngày 02/12/2009, ông B được Ủy ban nhân dân huyện T (nay là Ủy ban nhân dân huyện B) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích được tặng cho. Diện tích đất của hộ ông Vũ Ngọc T còn lại là 438m².

[4] Sau khi nhận đất tặng cho từ ông T và bà H thì ông B đã xây dựng 01 căn nhà cấp 4 và hàng rào tường gạch bao quanh thửa đất số 461, tờ bản đồ số 49. Ngày 18/7/2017, ông B có đơn yêu cầu kiểm tra hiện trạng đối với thửa đất số 461. Ngày 21/8/2017, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện B, tỉnh Bình Dương có Công văn số 1899/CNVPĐKĐĐ-KT về việc lập thủ tục chỉnh lý biến động diện tích của ông Vũ Ngọc B. Theo nội dung công văn thể hiện “... Ngày 21/7/2017, Chi nhánh Văn phòng Đ phối hợp cùng đại diện UBND xã B và chủ sử dụng đất tiến hành kiểm tra hiện trạng, đo đạc xác định ranh giới sử dụng đất kết quả như sau: thửa đất 461 tờ bản đồ số 49 có diện tích, vị trí ranh giới sai lệch giữa hiện trạng sử dụng so với diện tích giấy chứng nhận được cấp

và bản đồ đo đạc chính lý năm 2014 của xã B. Sau khi kiểm tra hồ sơ lưu trữ tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện B xác định khu đất ông Vũ Ngọc B đang sử dụng tại thời điểm năm 2009 đã được đo đạc tách thửa tặng cho từ ông Vũ Ngọc T. Qua kết quả đo đạc thực tế đối chiếu hồ sơ lưu trữ có thay đổi, cụ thể: Cạnh tiếp giáp đường đất là 9,6m có chiều dài cạnh giáp đường đất là 9m (tăng 0,6m), cạnh hướng Nam thửa 461 là 23,3m có chiều dài cạnh hướng Nam là 25,06m (tăng 1,76m), cạnh hướng Đông thửa 461 là 9m có chiều dài cạnh hướng Đông là 14,85m (tăng 5,85m), cạnh hướng Bắc thửa 461 là 23m có chiều dài cạnh hướng Bắc là 24,6m (tăng 1,6m) đối chiếu với hồ sơ lưu trữ xác định trường hợp khu đất ông Vũ Ngọc B sử dụng có ranh giới, diện tích chênh lệch là do các bên thay đổi (biến động) ranh giới trong quá trình sử dụng không thuộc trường hợp cấp Giấy chứng nhận sai lệch diện tích...”.

[5] Thực hiện công văn trên, giữa ông B và ông Đậu Trọng B1 (chủ sử dụng thửa đất số 62) đã thống nhất ranh giới tại biên bản ngày 05/9/2017 và ngày 11/9/2017, Ủy ban nhân dân xã B có Công văn số 311/UBND-KT gửi Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện B, tỉnh Bình Dương đề nghị đo đạc trường hợp của ông Vũ Ngọc B. Nội dung công văn thể hiện “...Về phần ranh giới giáp ranh tại thửa đất số 64 tờ bản đồ số 49 ngành địa chính hướng dẫn ông Vũ Ngọc B cắm mốc theo giấy CN-QSDD trên cơ sở đó Ông B đã chôn cắm mốc bê tông theo giấy CN-QSDD. Đồng thời đã hướng dẫn ông Vũ Ngọc T cùng ông B lập thủ tục tách thửa, hợp thửa theo quy định pháp luật. Căn cứ nội dung trên UBND xã xét thấy tại thời điểm năm 2009 khi tách thửa đất số 461 thì chưa có việc lập thủ tục điều chỉnh, cấp đổi giấy CN-QSDD do sai lệch diện tích do đó khi tiến hành tách thửa gốc ban đầu từ thửa đất số 64 không tiến hành đo đạc kiểm tra thực địa để tiến hành cấp đổi giấy CN dẫn đến việc tách thửa đất số 461 từ trên giấy CN có diện tích sai lệch so với thực địa kéo theo việc tách thửa cũng bị sai lệch diện tích tại ranh giới thửa đất số 461 với thửa đất số 62 tờ bản đồ số 49. Phần diện tích 66,5m² thuộc thửa đất số 64 tờ bản đồ số 49 kính mong Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai ký đo đạc tách thửa hợp thửa cho ông Vũ Ngọc T với ông Vũ Ngọc B theo quy định...”

[6] Ngày 19/9/2017, giữa ông B với ông T (do bà H là vợ ông T) đã thống nhất tại biên bản kiểm tra hiện trạng sử dụng đất như sau: “...Qua kiểm tra thực địa đã cắm mốc ranh giới rõ ràng là tường xây và trụ bê tông, qua làm việc ông Vũ Ngọc T và ông Vũ Ngọc B thống nhất như sau: phần diện tích ranh giới đang sử dụng ổn định rõ ràng không tranh chấp, chúng tôi đã tiến hành cắm mốc lại đúng ranh giới theo giấy chứng nhận, đối với phần diện tích bị sai lệch có liên quan đến thửa 62 chúng tôi đồng ý thực hiện thủ tục tách hợp thửa theo đúng quy định để phù hợp với hiện trạng chúng tôi đang sử dụng...”, kèm theo biên bản làm việc có bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất thể hiện cạnh hướng Bắc (giáp đất ông T) ranh giới là trụ bê tông mà không phải là hàng rào hiện hữu theo như kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 13/3/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương. Cùng ngày 19/9/2017, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện B, tỉnh Bình Dương lập biên bản việc khảo sát hiện trạng sử dụng đất, theo nội dung biên bản ghi nhận ông B đã xây dựng nhà ở, theo kết quả đo đạc

thực tế ngày 19/9/2017 xác định hiện trạng thực tế khu đất ông B sử dụng có tổng diện tích $229,1\text{m}^2$, diện tích đo đạc thực tế có chênh lệch $20,1\text{m}^2$ so với diện tích được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo bản trích lục địa chính ngày 17/10/2017 thể hiện thửa đất số 461 có tứ cận hướng Đông giáp thửa đất số 62, số 63 có chiều dài 9,01m. Ngày 30/11/2017, ông B được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện B, tỉnh Bình Dương cập nhật biến động diện tích thửa đất được đo đạc lại là $229,1\text{m}^2$ (trong đó đất ở 135m^2 , đất trồng cây lâu năm $94,1\text{m}^2$).

[7] Đối với quyền sử dụng đất thửa đất số 64 của ông T, ngày 12/9/2017, ông T có đơn đăng ký biến động diện tích, từ diện tích 438m^2 tăng lên $465,8\text{m}^2$ do có một phần diện tích đường đất thay đổi vị trí. Theo bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất ngày 19/9/2017 thể hiện vị trí tiếp giáp với thửa đất số 461 của ông B ranh giới là trụ bê tông. Đến ngày 09/11/2017, hộ ông Vũ Ngọc T được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện B, tỉnh Bình Dương cập nhật biến động diện tích thửa đất được đo đạc lại là $465,8\text{m}^2$ (trong đó đất ở 168m^2 , đất trồng cây lâu năm $297,8\text{m}^2$).

[8] Như vậy, thời điểm năm 2009, khi ông B nhận tặng cho từ ông T và bà H, sau đó xây dựng căn nhà và hàng rào không đúng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp dẫn đến hiện trạng thực tế tại cạnh hướng Đông thửa đất số 461 từ 09m lên 14,85m (tăng 5,85m so với giấy chứng nhận được cấp), diện tích chênh lệch là do các bên thay đổi ranh giới trong quá trình sử dụng không thuộc trường hợp cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sai lệch diện tích. Đến ngày 19/9/2017, giữa ông B với ông T, bà H đã có sự thống nhất ranh giới giữa thửa đất số 461 và số 64 theo quy định tại Điều 175 của Bộ luật Dân sự. Phần diện tích mà ông B sử dụng sai lệch vẫn thuộc thửa đất số 64 của ông T, bà H. Theo Biên bản cắm mốc ngày 19/9/2017 thì có một phần diện tích nhà và hàng rào mà ông B đã xây dựng trước đó nằm trên diện tích đất thuộc thửa đất số 64 của ông T.

[9] Đến năm 2018, ông B chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho ông Nguyễn Công H2 dưới hình thức hợp đồng ủy quyền. Trên cơ sở hợp đồng ủy quyền, ngày 26/5/2020, ông Nguyễn Công H2 chuyển nhượng cho bà Vũ Thị D quyền sử dụng đất nêu trên. Tại Điều 1 của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thể hiện diện tích đất chuyển nhượng là $229,1\text{m}^2$ thuộc thửa đất số 461 theo trích lục bản đồ địa chính do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện B, tỉnh Bình Dương lập ngày 06/5/2020. Tại trích lục bản đồ địa chính kèm theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thể hiện thửa đất số 461 có cạnh hướng Đông giáp thửa đất số 62, 63 có chiều dài 9,01m. Ngày 07/8/2020, bà D được Sở T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CS04974 đối với diện tích đất nhận chuyển nhượng.

[10] Theo kết quả đo đạc tại Mẫu trích lục địa chính chính lý ngày 28/12/2022 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện B, tỉnh Bình Dương đã được đối chiếu bản đồ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể

hiện phần diện tích tranh chấp là $79,7\text{m}^2$, trong đó có $70,2\text{m}^2$ ($52,3\text{m}^2$ đất ONT và $17,9\text{m}^2$ CLN) thuộc thửa đất số 64 và $9,5\text{m}^2$ thuộc thửa đất số 767 của bà H; tài sản trên đất tranh chấp gồm nhà ở có diện tích $42,6\text{m}^2$ (trong đó có $38,2\text{m}^2$ thuộc thửa đất số 64, diện tích $4,4\text{m}^2$ thuộc thửa đất số 767), mái che có diện tích $26,9\text{m}^2$. Phần diện tích thửa đất số 64 ông Thanh quản lý, sử dụng (chưa tính phần tranh chấp là $395,6\text{m}^2$), tính phần tranh chấp thì thửa đất số 64 của ông T có diện tích là $465,8\text{m}^2$; phần diện tích thửa đất số 461 của bà D quản lý, sử dụng (chưa tính phần tranh chấp) là $229,1\text{m}^2$, tính phần tranh chấp là $308,8\text{m}^2$, cạnh hướng Đông dài $14,98\text{m}$.

[11] Như vậy, đối chiếu trích lục bản đồ địa chính kèm theo hợp đồng chuyển nhượng và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà D với Mảnh trích lục địa chính chính lý ngày 28/12/2022 thì phần đất bà D đang quản lý có cạnh hướng Đông tăng $5,97\text{m}$ so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp.

[12] Ông H2 cho rằng ông H2 nhận chuyển nhượng từ ông B toàn bộ nhà và đất có hàng rào tường xây bao quanh, do tin tưởng ông B nên ông H2 không đo đạc thực tế. Sau đó, ông H2 chuyển nhượng toàn bộ diện tích trên cho bà D. Bà D cho rằng bà nhận chuyển nhượng nhà và đất theo kết quả đo đạc với diện tích $308,8\text{m}^2$, bà được ông H2 giao đất theo hiện trạng có tường xây và nhà. Xét, căn cứ vào mảnh trích lục địa chính trên thì diện tích đất tranh chấp không thuộc thửa đất số 461 của bà D mà thuộc thửa đất số 64 của ông T và thửa đất số 767 của bà H. Đồng thời, đối chiếu diện tích tại mảnh trích lục địa chính trên với mảnh trích lục địa chính do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện B, tỉnh Bình Dương lập ngày 06/5/2020 mà bà D và ông H2 làm căn cứ chuyển nhượng theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/5/2020 thì thửa đất số 461 tại cạnh hướng Đông có chiều dài tăng $5,97\text{m}$, diện tích tăng này không thuộc quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 461 mà bà D mà thuộc quyền quản lý, sử dụng của hộ ông T đã được ông T và ông B cắm mốc ranh vào ngày 19/9/2017 và đã được ông B điều chỉnh giấy chứng nhận không bao gồm diện tích đất tranh chấp. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm nhận định việc bà D nhận chuyển nhượng đất và sử dụng diện tích đất thực tế lớn hơn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là do bà D không đo đạc thực tế nên không biết, trước khi bà D nhận chuyển nhượng đất chính gia đình ông T, bà H và ông B là người biết rõ sự việc nhưng không thông báo cho bà D nên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không phù hợp với chứng cứ có tại hồ sơ.

[13] Như vậy, có căn cứ xác định bà D đang quản lý, sử dụng diện tích đất tranh chấp thuộc thửa đất số 64 của nguyên đơn. Trên diện tích đất tranh chấp một phần diện tích nhà ở có diện tích $42,6\text{m}^2$ (trong đó có $38,2\text{m}^2$ thuộc thửa đất số 64, diện tích $4,4\text{m}^2$ thuộc thửa đất số 767), mái che có diện tích $26,9\text{m}^2$, nếu buộc bà D tháo dỡ căn nhà để giao lại đất tranh chấp là ảnh hưởng đến kết cấu căn nhà, trong vụ án này chính ông T và ông B có một phần lỗi sau khi thống nhất cắm mốc, có phần diện tích nhà nhưng ông B khi chuyển nhượng không thông báo cho bà D biết phần diện tích, mốc giới chuyển nhượng nên trong trường hợp này cần giữ nguyên hiện trạng nhà và đất cho bà D và bà D có nghĩa

vụ bồi thường giá trị diện tích đất tranh chấp cho ông T. Theo kết quả đo đạc thể hiện diện tích đất tranh chấp có 50,2m² đất ONT, nếu giao cho bà D diện tích này với mục đích đất ở sẽ ảnh hưởng đến diện tích đất ONT của ông T và trong diện tích thửa đất số 461 của bà D đã có đất ONT nên bà D sẽ bồi thường cho ông T, bà H diện tích đất tranh chấp 70,2m² với mục đích đất CLN theo kết quả định giá ngày 13/3/2024 với số tiền 224.640.000 đồng, sau khi bồi thường xong thì ông T, bà H và bà D liên hệ cơ quan có thẩm quyền để dịch chuyển vị trí đất ONT cho phù hợp quy định pháp luật.

[14] Từ những phân tích trên, xét thấy kháng cáo của nguyên đơn và quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện B là có căn cứ chấp nhận.

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

[16] Về chi phí tố tụng: chi phí đo đạc, thẩm định và định giá tài sản với tổng số tiền 9.896.373 đồng, trong đó:

Chi phí đo đạc, thẩm định và định giá tài sản ở Tòa án cấp sơ thẩm với số tiền 7.096.373 đồng.

Chi phí thẩm định và định giá ở Tòa án cấp phúc thẩm với số tiền 2.800.000 đồng.

Bị đơn bà D phải chịu số tiền 9.896.373 đồng tuy nhiên nguyên đơn ông T đã tạm nộp tạm ứng số tiền trên nên bà D phải nộp số tiền trên để trả lại cho ông T.

[17] Về án phí dân sự sơ thẩm: nguyên đơn ông Vũ Ngọc T là người cao tuổi được miễn nộp. Bị đơn bà Vũ Thị D phải chịu án phí sơ thẩm trên số tiền bồi thường cho ông T.

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

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 148, khoản 2 Điều 308, Điều 309, Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Căn cứ Điều 13, Điều 175, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

- Căn cứ 3, Điều 6, Điều 166, Điều 170 của Luật Đất đai.

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Vũ Ngọc T.

2. Chấp nhận Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 06/QĐKNPT-VKS-DS ngày 13/10/2023 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương.

3. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 38/2023/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương như sau:

3.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Vũ Ngọc T đối với bà Vũ Thị D về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Công nhận diện tích đất tranh chấp 70,2m² thuộc thửa đất số 64, tờ bản đồ 49 tọa lạc tại xã B, huyện B, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 01343QSĐĐ/TU do Ủy ban nhân dân huyện T (nay là Ủy ban nhân dân huyện B) cấp cho hộ ông Vũ Ngọc T ngày 07/7/2000.

Bà Vũ Thị D được quyền quản lý, sử dụng diện tích 70,2m² (đất CLN) thuộc thửa đất số 64, tờ bản đồ 49 tọa lạc tại xã B, huyện B, tỉnh Bình Dương trên đất có tài sản gồm diện tích nhà ở 38,2m², mái che diện tích 26,9m² (vị trí A trên sơ đồ bản vẽ kèm theo).

Bà Vũ Thị D có nghĩa vụ bồi thường giá trị quyền sử dụng đất 70,2m² (đất CLN) cho ông Vũ Ngọc T với số tiền 224.640.000 đồng (hai trăm hai mươi bốn triệu sáu trăm bốn mươi nghìn đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án nộp đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chưa thanh toán số tiền phải thi hành thì hàng tháng còn phải chịu khoản tiền lãi theo quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015, tương ứng với số tiền và thời gian chậm trả tại thời điểm thi hành.

Sau khi bồi thường xong cho ông Vũ Ngọc T thì bà Vũ Thị D liên hệ cơ quan có thẩm quyền đăng ký, kê khai đối với diện tích đất trên và đăng ký dịch chuyển vị trí đất ở cho phù hợp quy định pháp luật.

Ông Vũ Ngọc T liên hệ cơ quan có thẩm quyền đăng ký dịch chuyển vị trí đất ở tại thửa đất 64, tờ bản đồ số 49 cho đảm bảo diện tích đất ở theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp là 168m² và đăng ký, kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho phù hợp hiện trạng theo quyết định của bản án.

3.2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn ông Vũ Ngọc T là người cao tuổi được miễn nộp.

Bà Vũ Thị D phải chịu án phí sơ thẩm với số tiền 11.232.000 đồng (mười một triệu hai trăm ba mươi hai nghìn đồng).

4. Về chi phí tố tụng: Bà Vũ Thị D phải chịu số tiền 9.896.373 đồng (chín triệu tám trăm chín mươi sáu nghìn ba trăm bảy mươi ba đồng). Do ông Vũ Ngọc T đã tạm nộp ứng số tiền trên nên bà Vũ Thị D phải nộp số tiền trên để trả lại cho ông Vũ Ngọc T.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Vũ Ngọc T không phải chịu.

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:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS huyện B;
- TAND huyện B;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSVA, Tòa Dân sự.

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

(Đã ký)

Đinh Thị Mộng Tuyết