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

Bản án số: 100/2019/DS-PT
Ngày: 16-5-2019
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên toà: Ông Ngô Văn Minh

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Thành Trung

Ông Nguyễn Văn Huỳnh

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

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Bà Đặng Hà Nhung – Kiểm sát viên.

Trong ngày 16 tháng 5 năm 2019, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Bình Dương, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 294/2018/TLPT-DS ngày 21 tháng 12 năm 2018, về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 103/2018/DS-ST ngày 26/10/2018 của Tòa án nhân dân thị xã D, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 84/2019/QĐPT-DS ngày 22/02/2019, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Phạm Văn M, sinh năm 1960; địa chỉ: Số 273B/16, khu phố N, phường B, thị xã D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Chị Nguyễn Thị Ngọc Á, sinh năm 1995; địa chỉ: Số 230 đường GS 1, khu phố Nhị Đ, phường Dĩ A, thị xã D, tỉnh Bình Dương (văn bản ủy quyền ngày 02/3/2018), có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Mai Tiến L – Luật sư Công ty TNHH BigBoss Law thuộc Đoàn luật sư tỉnh Bình Dương, có mặt.

- *Bị đơn:* Bà Đinh Thị Phương L, sinh năm 1978; địa chỉ: Số 272B/16, khu phố N, phường B, thị xã D, tỉnh Bình Dương, có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Bà Danh Thị Mỹ Kim L2, sinh năm 1953; địa chỉ: Số 272B/16, khu phố N, phường B, thị xã D, tỉnh Bình Dương, có mặt.

2. Bà Phan Thị L3, sinh năm 1953; địa chỉ: Số 272B/16, khu phố N, phường B, thị xã D, tỉnh Bình Dương, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

3. Ông Đinh Ngọc A, sinh năm 1976; địa chỉ: Số 272B/16, khu phố N, phường B, thị xã D, tỉnh Bình Dương, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

4. Anh Đinh Ngọc H, sinh năm 1991; địa chỉ: Số 272B/16, khu phố N, phường B, thị xã D, tỉnh Bình Dương, có mặt.

5. Trường CĐ GT Trung ương III; địa chỉ: Số 73 Văn Cao, phường P, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. Người đại diện theo pháp luật: Ông Vũ Đức Th - chức vụ: Hiệu trưởng, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

- Người kháng cáo: Nguyên đơn Ông Phạm Văn M.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Theo đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung và lời khai trong quá trình tố tụng, nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:* Ông Phạm Văn M là chủ sử dụng đất diện tích 162m^2 thuộc thửa đất 1127, tờ bản đồ số 02, tọa lạc ấp N, xã B, huyện Th, tỉnh Sông Bé (nay là khu phố N, phường B, thị xã D, tỉnh Bình Dương) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H176152, số vào sổ 2483/QSDĐ/CQBA do Ủy ban nhân dân huyện Th, tỉnh Sông Bé (nay là Ủy ban nhân dân thị xã D, tỉnh Bình Dương) cấp ngày 16/8/1999. Giáp ranh với nhà, đất của Ông Phạm Văn M là nhà, đất của gia đình ông Đinh Trọng L, tiếp đến là nhà và đất của ông Trịnh Văn X. Nhà, đất của ông Loát, ông M và ông X đều do Trường Công nhân kỹ thuật 6 cấp, bán hóa giá vào năm 1978 – 1979 cho công nhân viên nhà trường có hoàn cảnh khó khăn; tình trạng đất khi đó có 01 căn nhà cấp 4 phía trước, phía sau là đất trống mỗi gia đình tự trồng một số cây ăn trái và mỗi gia đình có một hầm cầu ở cuối đất; giữa đất nhà ông M, đất nhà ông Loát và nhà ông X không có ranh giới. Hiện nay căn nhà ông Loát, ông M ở phía trước vẫn còn nguyên hiện trạng nhà cũ. Riêng đất trống phía sau, vào khoảng năm 1994, ông M có cho em trai là ông Phạm Minh Nhựt ở nhờ và xây dựng thêm căn nhà cấp 4 phía sau. Tuy nhiên, việc xây dựng cũng không hết đất mà vẫn chừa lại một phần đất trống cuối đất giáp ranh với đất ông X và ông Nguyễn Mộng Đ. Năm 2006, chị Đinh Thị Phương Lan là con của ông Đinh Trọng L xây dựng thêm nhà để ở hết phần đất trống phía sau, do không trực tiếp ở nên Ông Phạm Văn M không biết chị L là con của ông Loát xây dựng thêm nhà trên phần đất trống phía sau nhà của ông M. Năm 2017, khi ông M tiến hành đo đạc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người khác thì phát hiện phần đất của ông M đang sử dụng thiếu khoảng 45m^2 so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp. Ông M khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc chị L phải tháo dỡ phần nhà ở xây dựng trên đất lấn chiếm để hoàn trả đất cho ông M diện tích đất theo kết quả đo đạc thực tế là 29,6m2.

- *Bị đơn trong quá trình tham gia tố tụng trình bày:* Cha chị Đinh Thị Phương Lan là ông Đinh Trọng L. Ông Loát chung sống với Bà Danh Thị Mỹ Kim L2 có 02 người con gồm chị L và anh Đinh Trọng A. Sau đó, ông Loát chung sống với Bà Phan Thị L3 có 01 người con chung là anh Đinh Ngọc H. Mặc dù hiện nay trong sổ hộ khẩu của gia đình chị L có tên bà Lg và anh A, nhưng người trực tiếp sử dụng đất chỉ có chị L, anh Huân và bà Luyến. Nguồn gốc nhà, đất này do ông Loát được Trường Công nhân kỹ thuật 6 cấp vào năm 1979 (vì ông Loát là công nhân của trường và việc cấp đất chỉ là giao nhà thực tế, không có giấy tờ), đến năm 1993, Trường Công nhân kỹ thuật 6 mới có Quyết định số 112/TC-HC ngày 24/3/1993 về việc cấp nhà cho ông Loát.

Năm 1995, ông Loát đăng ký, kê khai quyền sử dụng đất nêu trên thuộc thửa 1128 với diện tích 118 m^2; giáp ranh thửa đất của gia đình chị L một bên là nhà, đất ông Trịnh Văn Xuân một bên là nhà, đất của Ông Phạm Văn M (ông X và ông M cũng thuộc diện được Trường Công nhận kỹ thuật 6 cấp nhà, đất vào năm 1979). Khi đó phía sau những căn nhà này là đất trống; phần đất trống nhà chị L có chuồng nuôi heo và cuối đất mỗi nhà có 01 hầm cầu (hầm cầu nhà chị L, giáp đất trống nhà ông X, còn hầm cầu nhà ông M giáp đường mòn bằng đất); giữa các phần đất trống phía sau nhà mỗi người không có ranh giới mà các bên sử dụng thẳng theo từ tường nhà của mình từ trước ra sau đến cuối đất. Năm 1986, ông M kéo hàng rào bằng dây kẽm làm ranh giới từ tường nhà phía trước đến hết đất. Năm 1994, bên ông M xây dựng căn nhà trên phần đất trống và có hiện trạng như hiện nay cũng là ranh thẳng từ tường nhà của ông M đến hết đất. Thực tế, ông M không sử dụng phần đất nào giáp với đất nhà ông X mà chỉ có gia đình chị L sử dụng giáp với đất của ông X. Năm 2006, thì chị L xây dựng thêm phần nhà ở phía sau hết phần đất trống, việc này ông M biết và không có ý kiến phản đối. Vì vậy, chị L không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bà Danh Thị Mỹ Kim L2 trình bày: Bà là vợ của ông Đinh Trọng L, chung sống với ông Loát đến năm 1988 thì chuyển đi ở chỗ khác. Trong quá trình chung sống vợ chồng bà có 02 con chung là Đinh Ngọc Ấn và Đinh Thị Phương Lan. Bà thống nhất với lời trình bày và ý kiến của chị L về nhà đất.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bà Phan Thị L3 trình bày: Bà chung sống với ông Đinh Trọng L từ năm 1988 và có 01 con chung là Đinh Ngọc Huân. Bà thống nhất với lời trình bày và ý kiến của chị L về nhà đất.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Đinh Ngọc A, anh Đinh Ngọc H trình bày: Anh A và anh Huân là con của ông Đinh Trọng L, các anh thống nhất với ý kiến trình bày của chị L về nhà, đất.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trường CĐ GT Trung ương III do ông Vũ Đức Thiệu là đại diện hợp pháp trình bày: Trường Công nhân kỹ thuật 6 trước đây qua nhiều lần sáp nhập, thay đổi nay là Trường CĐ GT Trung ương III, việc nhà trường cấp nhà và bán hóa giá nhà cho ông Đinh Trọng L và Ông

Phạm Văn M như thế nào thì không có thông tin và tài liệu gì. Đồng thời, ông Thiệu xác định Trường CĐ GT Trung ương III không có quyền lợi, nghĩa vụ gì liên quan đến tranh chấp quyền sử dụng đất giữa Ông Phạm Văn M và chị Đinh Thị Phương Lan.

Bản án dân sự sơ thẩm số: 103/2018/DS-ST ngày 27/10/2018 của Tòa án nhân dân thị xã D, tỉnh Bình Dương tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ông Phạm Văn M đối với chị Đinh Thị Phương Lan về việc tranh chấp quyền sử dụng đất.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, trách nhiệm chậm thi hành án và quyền kháng cáo của đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 05/11/2018 nguyên đơn Ông Phạm Văn M kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thị xã D, tỉnh Bình Dương.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ý kiến tranh luận của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn trả lại cho nguyên đơn diện tích đất tranh chấp theo giấy chứng nhận nguyên đơn được cấp.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu quan điểm: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng tại Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về phiên tòa phúc thẩm. Về nội dung: Nguồn gốc đất tranh chấp là do Trường Công nhân kỹ thuật 6 cấp cho công nhân viên của nhà trường. Quá trình cấp đất diện tích cấp cho bị đơn là 118m^2 nhưng thực tế sử dụng là 136,6m^2. Diện tích cấp cho nguyên đơn là 162m^2 nhưng thực tế sử dụng là 117m^2. Bị đơn bà L xây nhà từ năm 2006, nguyên đơn không biết do không sống trên phần đất này (điều này được bị đơn thừa nhận tại phiên tòa). Xét thấy diện tích đất mỗi bên không phù hợp thực tế, cả nguyên đơn và bị đơn đều có phần diện tích đất giáp đường DT745 bị giải tỏa, không tính phần diện tích giải tỏa thì nguyên đơn vẫn thiếu 29,6m^2; bị đơn vẫn thừa 18,6m^2. Có căn cứ chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bị đơn. Tuy nhiên, do phần đất 18,6m^2 tranh chấp này đã được bị đơn xây dựng nhà cửa kiên cố, nên đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn bồi hoàn giá trị phần diện tích 18,6m^2 theo biên bản định giá ở cấp sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các chứng cứ có tại hồ sơ được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, xét thấy:

Về tố tụng:

[1] Nguyên đơn kháng cáo trong thời hạn luật định, nên hợp lệ, vụ án được xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Tòa án cấp sơ thẩm xác định các vấn đề về tố tụng như quan hệ pháp luật, thẩm quyền giải quyết vụ việc của Tòa án đều đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Vụ án có người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là Ông Mai Tiến L. Tại phiên tòa sơ thẩm, ông Luật có phát biểu ý kiến và tranh luận. Tuy nhiên, trong bản án sơ thẩm không thể hiện ý kiến tranh luận của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn và Tòa án cấp sơ thẩm không nhận định đối với ý kiến đó là thiếu sót. Tuy nhiên, thiếu sót này không nghiêm trọng, vì không làm ảnh hưởng quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự. Nhắc Tòa án cấp sơ thẩm rút kinh nghiệm.

[4] Nội dung: Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, thấy rằng trong suốt quá trình tham gia tố tụng, bên nguyên đơn và bên bị đơn có lời khai thống nhất với nhau về nguồn gốc đất của các bên là do Trường Công nhân kỹ thuật 6 (nay là Trường CĐ GT Trung ương III) cấp cho nguyên đơn và cha bị đơn là ông Đinh Trọng L (nguyên đơn và ông Loát đều là công nhân viên của trường) vào khoảng năm 1979; tình trạng đất khi được cấp phía trước lô đất của mỗi hộ đều có căn nhà cấp 4, phía sau là đất trống, không có hàng rào ranh giới. Căn cứ khoản 2 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự, thì những tình tiết này thuộc tình tiết, sự kiện không phải chứng minh.

[5] Những tình tiết các bên đương sự có lời khai không thống nhất với nhau cần phải xem xét là nguyên đơn xác định phần đất đang tranh chấp là một phần trong tổng diện tích đất 162m^2 thuộc thửa 1127 ấp N, xã B, huyện Th (nay là khu phố N, phường B, thị xã D) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 2483/QSDĐ/CQBA do Ủy ban nhân dân huyện Th, tỉnh Sông Bé (nay là UBND thị xã D, tỉnh Bình Dương) cấp ngày 16/8/1999 cho nguyên đơn; hình thể thửa đất thể hiện trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nguyên đơn được cấp có hình chữ L, nhưng hiện nay thực tế đất nguyên đơn sử dụng hình thể thửa đất là hình chữ I, diện tích chỉ còn 117m^2, thiếu 45m^2 do bên bị đơn lấn chiếm xây dựng thêm nhà ở vào năm 2006. Bên bị đơn thì ngược lại cho rằng năm 1987 nguyên đơn đã lập hàng rào kẽm gai xác định ranh giới đất giữa hai bên từ trước ra sau hết thửa đất theo tường nhà nguyên đơn; phần đất trống nguyên đơn đang tranh chấp là đất sau nhà bị đơn theo hiện trạng nhà, đất ban đầu cha bị đơn được cấp.

[6] Tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ thể hiện cả nguyên đơn và cha bị đơn là ông Loát đều có đăng ký, kê khai quyền sử dụng đất tại UBND xã B vào năm 1994, có tên trong sổ địa chính (bút lục 97, 180). Nguyên đơn đăng ký thửa 1127, diện tích 162 m^2; ngày 16/8/1999, nguyên đơn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng diện tích và số thửa đất và diện tích đất đăng ký; hình thể thửa đất thể hiện trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nguyên đơn

được cấp có "hình chữ L". Cha bị đơn là ông Loát đăng ký thửa 1128, diện tích 118 m^2; ông Loát có làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hồ sơ của ông Loát đã được cơ quan có thẩm quyền tiếp nhận và in giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có thông tin như sau: Thửa đất ông Loát được cấp là 1128, diện tích 118m^2; hình thể thửa đất 1128 được in trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tỷ lệ 1/2000 có "hình chữ I"; tứ cận hướng bắc giáp Hương Lộ 17 (nay là đường ĐT 743), hướng nam và hướng tây giáp thửa 1127 (nguyên đơn đăng ký), hướng đông giáp thửa 1129; Trưởng phòng Nông Lâm Thủy huyện Th đã ký tên, đóng dấu, nhưng Chủ tịch UBND chưa ký tên đóng dấu. Theo ý kiến của UBND thị xã D tại Văn bản số 2489/UBND-NC ngày 21/9/2018 thì "ông Đinh Trọng L chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính để hoàn tất việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, trong trường hợp này ông Loát chưa được xem là đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" (bút lục 96).

[7] Tài liệu trong hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn là "Đơn kê khai nguồn gốc đất" diện tích 162 m^2 được ông Loát ký làm chứng đất của nguyên đơn không ai tranh chấp và được UBND xã B, huyện Th (nay là UBND phường B, thị xã D) xác nhận (Bút lục 24).

[8] Kết quả Tòa án cấp sơ thẩm xem xét thẩm định tại chỗ thể hiện tại Bản đồ phục vụ giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất, do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bình Dương lập, ký xác nhận ngày 20/8/2018 thể hiện: Diện tích đất của nguyên đơn do bên nguyên đơn xác định đo đạc là 146,6 m^2; diện tích tranh chấp 29,6 m^2; phần diện tích đất không tranh chấp là 117m^2. So với diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nguyên đơn được cấp thì diện tích đất nguyên đơn thực tế sử dụng ít hơn 45m^2. Diện tích đất bị đơn đang sử dụng và xác định ranh giới là 136,6m^2 bao gồm cả diện tích đất tranh chấp, trên đất tranh chấp có tài sản của bị đơn xây dựng gồm phòng thờ 5,8 m^2, phòng ở 20,5 m^2, sân bê tông 3,3 m^2; so với diện tích đất cha bị đơn là ông Loát đăng ký, kê khai thì diện tích đất bị đơn thực tế sử dụng nhiều hơn 18,6 m^2.

[9] Kết quả đo đạc không xác định được diện tích đất tranh chấp thuộc thửa đất nào. Tại Công văn số 2489/UBND-NC ngày 21/9/2018 của Ủy ban nhân dân thị xã D xác định thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông M (nguyên đơn) là dạng cấp lần đầu, không đo đạc thực tế và sau khi tiến hành đo đạc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bình Dương cũng trả lời *"Việc lồng ghép ranh bản đồ năm 1995 là không thực hiện được và cũng không xác định được phần diện tích đất tranh chấp thuộc thửa nào, thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ai vì bản đồ địa chính năm 1995 xã B lập bằng phương pháp ảnh hàng không, không đo đạc trực tiếp ngoài thực địa, các thửa đất không thể hiện khoảng cách các cạnh thửa đất".* Tại Công văn số 1498/VPĐK-ĐĐBĐ ngày 24/7/2018 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bình Dương xác định không có cơ sở lồng ghép và xác định phần đất tranh chấp thuộc thửa nào, với lý do như ý kiến của UBND thị xã D đã việc dẫn (Bút lục 62). Tuy nhiên, hình thể thửa đất đo đạc xác định theo ý kiến của nguyên đơn (nghĩa là kể cả

phần đất tranh chấp) cũng có "hình chữ L" tương đối phù hợp với hình thể thửa đất thể hiện trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nguyên đơn được cấp và tờ bản đồ địa chính chính quy xã B thành lập năm 1995 (Bút lục 99).

[10] Kết quả Tòa án cấp phúc thẩm xem xét thẩm định tại chỗ bổ sung ngày 07/3/2019 thể hiện phần ranh giới tiếp giáp giữa đất nguyên đơn và đất bị đơn (tính từ đường ĐT 743 vào) thì khoảng 1/3 chiều dài ranh giới là tường nhà ở của nguyên đơn và tường nhà của bị đơn liền kề nhau; khoảng 2/3 chiều dài ranh giới tiếp theo thì giữa tường nhà nguyên đơn và tường nhà bị đơn cách nhau một khoảng trống có chiều rộng khoảng 1m do bị đơn chừa làm lối đi vào phòng ở phía sau; tường nhà ở sau cùng của nguyên đơn chưa hết chiều dài thửa đất, ranh giới cuối đất là tường gạch không tô của nhà bị đơn, đoạn tường này làm thay đổi hình thể thửa đất của nguyên đơn (từ "hình chữ L" thành "hình chữ I").

[11] Lời khai của bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Bà Phan Thị L3 và bà Danh Thị Kim Lang có thời gian sinh sống cùng ông Loát tại nhà, đất này đều có lời khai thống nhất là tình trạng nhà, đất của ông Loát và nhà, đất của bên nguyên đơn sử dụng theo ranh giới mặc định từ trước ra sau (nghĩa là ranh đất lấy thẳng theo tường nhà phía trước). Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Lg có mặt và xác định khi Trường Công nhân kỹ thuật 6 giao nhà cho ông M đã kéo hàng rào kẽm gai phân ranh giới từ trước ra sau thửa đất, nhưng không có chứng cứ gì chứng minh và điều này cũng không được bên nguyên đơn thừa nhận. Thực tế là năm 2006, sau khi ông Loát chết (ông Loát chết năm 2005) thì bị đơn mới về đây sinh sống và làm thêm nhà ở phần cuối lô đất đến nay (trước đó bị đơn có chồng sinh sống ở nơi khác). Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn xác định vị trí hầm cầu ban đầu ở bên trái giáp nhà ông X, nhưng chưa phải ở vị trí cuối cùng của thửa đất. Sau này cha bị đơn là ông Loát làm lại hầm cầu cũng tại vị trí hầm cầu cũ và ngay trên nền nhà do bị đơn xây thêm. Bà Lg xác định trước đây phần đất này là chuồng heo do ông Loát xây dựng, phía sau chuồng heo còn khoảng đất trống có hai cây na (mãng cầu) do chủ đất cũ là gia đình bà Phạm Thị Nga là chị gái của nguyên đơn trồng. Bà Phạm Thị Nga tham gia tố tụng với tư cách là người làm chứng cho nguyên đơn, tại phiên tòa phúc thẩm bà Nga có ý kiến xác định nguồn gốc nhà, đất bị đơn ở hiện nay trước đây của gia đình bà bán cho Trường Công nhân kỹ thuật 6 để cấp cho công nhân viên nhà trường. Bà Nga xác định phần đất trống cuối thửa đất bị đơn đang sử dụng không phải đất của gia đình bà. Hai cây na (mãng cầu) do cha của bà thấy đất trống nên trồng chứ không có ý định xác lập đất của mình. Như vậy, đã có căn cứ khẳng định phần đất đang tranh chấp thuộc vị trí, ranh giới thửa 1127 bên nguyên đơn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; ranh giới đất hai bên chưa xác lập rõ ràng; các bên cũng không xác định được chính xác diện tích đất mỗi bên sử dụng thực tế là bao nhiêu m^2 cho đến khi tranh chấp và có kết quả đo đạc của cơ quan chuyên môn.

[12] Việc Tòa án cấp sơ thẩm nhận định *"Thực tế hiện nay Ông Phạm Văn M đang sử dụng là ít hơn 45m^2 so với diện tích được cấp theo giấy chứng*

nhận quyền sử dụng đất, gia đình chị Đinh Thị Phương Lan sử dụng nhiều hơn 18.6m^2 so với diện tích ông Đinh Trọng L đăng ký kê khai nhưng diện tích Ông Phạm Văn M chỉ ranh và tranh chấp là 29.6m^2. Ông Phạm Văn M chỉ căn cứ vào diện tích đất và hình thể thửa đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp để cho rằng chị Đinh Thị Phương Lan lấn đất mà không đưa ra được chứng cứ nào khác chứng minh cho yêu cầu của mình" là chưa thuyết phục. Bởi lẽ, thực tế năm 1997 phần đất tiếp giáp đường ĐT 743 của cả bên nguyên đơn và bên bị đơn đều bị giải tỏa mở rộng đường ĐT 745, vì đất giải tỏa thuộc hành lang an toàn đường bộ, nên không đền bù giá trị đất, chỉ lập hồ sơ đền bù công trình xây dựng trên đất. Theo hồ sơ kiểm kê, đền bù do Công ty Cổ phần vật liệu và xây dựng Bình Dương cung cấp thì phần "Nhà phụ ở trước" của bên bị đơn phải giải tỏa là 9,12 m^2; phần "tường rào vi phạm" của bên nguyên đơn phải giải tỏa là 9,3 m^2. Như vậy, không tính diện tích đất các bên bị giải tỏa thì đất của bị đơn vẫn sử dụng nhiều hơn diện tích đất ông Loát đăng ký là 18,6 m^2 (cũng là tình tiết không phù hợp số liệu diện tích đất). Mặt khác, không có chứng cứ nào chứng minh ranh giới giữa đất nguyên đơn và bị đơn được xác lập như bị đơn trình bày. Thực tế, bị đơn mới xây dựng nhà ở (xây thêm) trên phần đất phía sau vào năm 2006 (điều này do bị đơn xác định) và ngoài phạm vi diện tích thửa 1128 ông Loát đăng ký, chính một phần tường nhà xây thêm này tạo thành ranh giới thẳng như hiện nay (hai thửa đất đều trở thành "hình chữ I"). Tòa án cấp sơ thẩm nhận định có căn cứ công nhận ranh giới của các bên theo quy định tại Điều 175 của Bộ luật Dân sự năm 2015 là chưa có căn cứ vững chắc.

[13] Pháp luật đất đai của Nhà nước qua các thời kỳ đều quy định chế độ sở hữu đất đai thuộc sở hữu toàn dân, Nhà nước quản lý đất đai; xét cấp quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất khi họ thực hiện đúng, đầy đủ các quy định của pháp luật về đất đai. Khoản 6 Điều 73 Luật Đất đai năm 1993 quy định người sử dụng đất "Được Nhà nước bảo vệ khi bị người khác xâm phạm đến quyền sử dụng đất hợp pháp của mình". Nguyên đơn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp. Bị đơn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước, nên quyền lợi của nguyên đơn trong trường hợp này cần được bảo vệ trong phạm vi phù hợp.

[14] Xét diện tích đất của mỗi bên sử dụng đều không phù hợp thực tế; cả nguyên đơn và bị đơn đều có một phần diện tích đất giáp đường ĐT 745 bị giải tỏa, không tính diện tích đất mỗi bên bị giải tỏa thì bên nguyên đơn vẫn thiếu 29,6 m^2 (146,6 m^2 - 117 m^2); bên bị đơn vẫn thừa 18,6 m^2 (136,6m^2 - 118m^2). Tuy nhiên, hiện trạng đất bị đơn đã xây dựng nhà ở ổn định, khi xây dựng nguyên đơn không cản trở nên cần giữ nguyên hiện trạng sử dụng đất. Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn tháo dỡ tài sản trả lại quyền sử dụng đất là không phù hợp.

[15] Như đã phân tích thì có căn cứ Tòa án chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; bị đơn có nghĩa vụ thanh toán trị giá diện tích 18,6 m^2 cho nguyên đơn. Diện tích 18,6 m^2 thuộc giấy chứng nhận nguyên đơn được

cấp là đất ở, giá Hội đồng định giá định là 6.000.000 đồng/m^2; trị giá thành tiền 18,6 m^2 x 6.000.000 đồng/m^2 = 111.600.000 đồng. Bị đơn được quyền sử dụng đất theo hiện trạng thực tế sử dụng (phần ký hiệu A trên bản vẽ) bao gồm cả diện tích tranh chấp là 29,6m^2 (phần gạch chéo trên sơ đồ bản vẽ kèm theo bản án). Quyền lợi, nghĩa vụ của bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan tham gia tố tụng với bên bị đơn đối với quyền sử dụng đất này (tài sản chung hoặc thừa kế chung tài sản của ông Loát chết để lại) do các bên tự thỏa thuận giải quyết; trường hợp có tranh chấp sẽ được giải quyết tại vụ án khác theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

[16] Như đã phân tích ở phần trên và hiện trạng sử dụng đất đã thay đổi không còn phù hợp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nguyên đơn được cấp và diện tích ông Loát đăng ký. Nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không nhận định và quyết định về việc này là thiếu sót, sẽ dẫn đến việc quyền lợi của các bên không được thi hành và bảo đảm thủ tục pháp lý sau khi bản án có hiệu lực thi hành. Vì vậy, cần sửa bản án sơ thẩm.

[17] Yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận một phần. Ý kiến của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa là phù hợp.

[18] Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn, bị đơn mỗi người phải chịu một nửa chi phí thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

[19] Về án phí dân sự sơ thẩm: Đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật đối với vụ án có giá ngạch.

[20] Về án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo không phải chịu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

- Căn cứ Điều 164, khoản 1 Điều 166 của Bộ luật Dân sự; Điều 1; khoản 1, khoản 3 Điều 2; khoản 6 Điều 73 của Luật Đất đai năm 1993;

- 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 yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn Ông Phạm Văn M. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 103/2018/DS-ST ngày 26/10/2018 của Tòa án nhân dân thị xã D, tỉnh Bình Dương như sau:

1.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ông Phạm Văn M đối với bị đơn Bà Đinh Thị Phương L về việc tranh chấp quyền sử dụng đất.

1.2. Buộc bị đơn Bà Đinh Thị Phương L có nghĩa vụ thanh toán cho nguyên đơn Ông Phạm Văn M giá trị 18,6m^2 đất, thành tiền là 111.600.000 (một trăm mười một triệu sáu trăm nghìn) đồng.

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

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ông Phạm Văn M đối với yêu cầu bị đơn tự tháo dỡ, di dời tài sản là nhà ở và công trình phụ trên đất để hoàn trả quyền sử dụng đất cho nguyên đơn toàn bộ diện tích đất tranh chấp là 29,6m^2.

3. Bị đơn được xác lập quyền sử dụng đất đối với diện tích 29,6m^2 đất tranh chấp, có nghĩa vụ đăng ký kê khai diện tích đất nêu trên chung với quyền sử dụng đất bị đơn đang quản lý, sử dụng theo hiện trạng ranh giới thực tế; thực hiện quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

4. Kiến nghị Ủy ban nhân dân thị xã D, tỉnh Bình Dương thu hồi, điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 2483/QSDĐ/CQBA ngày 16/8/1999 do UBND huyện Th, tỉnh Sông Bé (nay là UBND thị xã D, tỉnh Bình Dương) cấp cho Ông Phạm Văn M theo hướng giảm diện tích đất từ 162m^2 xuống còn 117m^2 theo đúng hiện trạng Ông Phạm Văn M quản lý, sử dụng (phần diện tích ký hiệu A trên bản vẽ).

5. Chi phí tố tụng (chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản): Nguyên đơn Ông Phạm Văn M và bị đơn Bà Đinh Thị Phương L mỗi người phải chịu một nửa chi phí tố tụng trong tổng số 5.581.000 đồng. Nguyên đơn được khấu trừ vào số tiền 5.581.000 đồng đã nộp tại Tòa án cấp sơ thẩm. Bị đơn có nghĩa vụ hoàn trả cho nguyên đơn số tiền 2.790.500 đồng (hai triệu bảy trăm chín mươi nghìn năm trăm đồng).

6. Về án phí dân sự sơ thẩm:

6.1. Nguyên đơn Ông Phạm Văn M phải chịu 3.300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 900.000 đồng tại các Biên lai thu tiền số 0019379 ngày 08/5/2018 và số 0020095 ngày 06/9/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã D. Ông M còn phải nộp 2.400.000 (hai triệu bốn trăm nghìn) đồng.

6.2. Bị đơn Bà Đinh Thị Phương L phải nộp 5.580.000 (năm triệu năm trăm tám mươi nghìn) đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

7. Về án phí dân sự phúc thẩm: Hoàn trả cho nguyên đơn Ông Phạm Văn M 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo

Biên lai thu tiền số 0020368 ngày 02/11/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã D.

8. Kèm theo bản án là sơ đồ đo đạc hiện trạng sử dụng đất.

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

Trường hợp bản án, quyết định 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./.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- TAND thị xã D;
- Chi cục THADS thị xã D;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, Tổ HCTP.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(đã ký)

Ngô Văn Minh