

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 70/2020/DS-PT
Ngày 12-5-2020
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:

<i>Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:</i>	Ông Nguyễn Trung Dũng
<i>Các Thẩm phán:</i>	Bà Nguyễn Thị Duyên Hằng Bà Trần Thị Thanh Trúc

- 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 Phan Văn Lợi – Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 5 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 74/2020/TLPT-DS ngày 06 tháng 02 năm 2020 về việc “tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2019/DS-ST ngày 16/9/2019 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 53/2020/QĐ-PT ngày 17 tháng 02 năm 2020, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1985; địa chỉ: Số nhà A, ấp T, xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương.

- Bị đơn: Bà Thái Thị Hoa M, sinh năm 1982; địa chỉ: Ấp N, xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Trần Thị S, sinh năm 1982; địa chỉ: Số nhà A, ấp T, xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương.

2. Ông Thái Anh N, sinh năm 1983; địa chỉ: Ấp N, xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương.

- Người làm chứng: Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1968; địa chỉ: Ấp T, xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương.

Người kháng cáo: Bị đơn bà Thái Thị Hoa M.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Nguyên đơn ông Nguyễn Văn T trình bày:* Nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trần Thị S được Ủy ban nhân dân huyện P, tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H05912 ngày 11/3/2009 (cập nhật chỉnh lý biến động chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/4/2009) đối với diện tích đất 305m², thuộc thửa đất số 643, tờ bản đồ số 48, tọa lạc tại ấp N, xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương. Vào đầu năm 2018, bị đơn là bà Thái Thị Hoa M - chủ sử dụng của phần đất giáp ranh (thửa đất 644) với thửa đất 643, tiến hành xây dựng nhà cửa, khi bà M xây dựng nguyên đơn đã yêu cầu bà M xây dựng đúng trong phần diện tích đất của bà M không được lấn qua diện tích thửa 643 của nguyên đơn. Giữa thửa đất 643 và thửa đất 644 có cọc bê tông làm ranh giới. Quá trình bà M xây dựng, do nguyên đơn bận công việc nên không có thời gian đến trong coi đất, khi bà M xây xong nhà thì phần diện tích nhà của bà M lấn qua diện tích thửa 643 theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ là 13m² (chiều rộng 0,4m x chiều dài 32,5m).

Nay nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Thái Thị Hoa M trả lại cho nguyên đơn quyền sử dụng đất 13m² (chiều rộng 0,4m x chiều dài 32,5m). Phần đất tranh chấp có tứ cận như sau:

- + Hướng Đông giáp đất bà M;
- + Hướng Tây giáp đất ông T;
- + Hướng Nam giáp đất ông H;
- + Hướng Bắc giáp đường ĐH 502.

Nguyên đơn thống nhất với kết quả đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá ngày 30/8/2018.

- *Bị đơn bà Thái Thị Hoa M trình bày:* Bị đơn là chủ sử dụng của thửa đất số 644, tờ bản đồ số 48 với diện tích 298m², tọa lạc tại ấp N, xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương. Phần đất nói trên bị đơn nhận chuyển nhượng từ bà Lê Hồng T, quá trình bị đơn nhận chuyển nhượng của bà T thì đã có cọc mốc xác định ranh giới với các thửa đất giáp ranh, trong đó có thửa đất số 643.

Vào đầu năm 2018, bị đơn có xây dựng nhà trên thửa đất số 644; quá trình xây dựng bị đơn có báo với nguyên đơn là ông T xem lại ranh giới đất nhưng ông T nói bận công việc làm ăn nên không tới và ông T có nhờ ông Nguyễn Văn H là anh trai của ông T tới chỉ ranh mốc giữa thửa 643 và 644. Vì vậy, bị đơn tiến hành xây dựng trên phần đất bị đơn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất dựa vào các cọc mốc ranh giới mà ông H chỉ và đã có sẵn.

Tuy nhiên, dựa vào kết quả đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ ngày 30/8/2018 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P cung cấp thì hiện tại bị đơn có lấn qua thửa 643 diện tích 13m² (trong đó gồm cả phần tường nhà bị đơn đã xây dựng kiên cố đầu năm 2018). Do đó, bị đơn đồng ý bồi thường

cho nguyên đơn giá trị phần diện tích đất mà bị đơn đã sử dụng lần qua còn nếu nguyên đơn buộc bị đơn trả lại diện tích đất thì bị đơn không có điều kiện để đập bỏ tường nhà đã xây và xây dựng căn nhà khác.

Bị đơn đề nghị nguyên đơn cho bị đơn bồi thường giá trị quyền sử dụng đất mà bị đơn đã xây dựng nhà lần qua theo giá thị trường là 80.000.000 đồng.

Bị đơn thống nhất với kết quả đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá ngày 30/8/2018.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị S trình bày:* Thống nhất với ý kiến của nguyên đơn không bổ sung ý kiến gì thêm.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Thái Anh N trình bày:* Thống nhất với ý kiến của bị đơn không bổ sung ý kiến gì thêm.

- *Người làm chứng ông Nguyễn Văn H trình bày:* Ông H là anh ruột của nguyên đơn. Thời điểm bị đơn xây dựng nhà thì ông H có đến chỉ ranh cho bị đơn xây dựng nhưng bị đơn cố tình xây lấn qua phần đất của nguyên đơn.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2019/DS-ST ngày 16/9/2019 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Bình Dương đã tuyên xử:

- Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T đối với bị đơn bà Thái Thị Hoa M về “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

- Buộc bị đơn phải tháo dỡ mái hiên có diện tích 6,5m²; tường nhà 3,3m² và trả lại cho nguyên đơn quyền sử dụng diện tích đất 13m², thuộc một phần thửa đất số 643, tờ bản đồ 48, tọa lạc tại ấp N, xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương được Ủy ban nhân dân huyện P cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H05912 ngày 11/3/2009 cho bà Nguyễn Thị Bích L, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất (nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai) huyện P, tỉnh Bình Dương cập nhật chỉnh lý biến động chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn T và bà Trần Thị S ngày 14/4/2009. Phần đất có tứ cận:

- + Hướng Đông giáp thửa đất số 644;
- + Hướng Tây giáp thửa đất số 643;
- + Hướng Nam giáp thửa đất số 641;
- + Hướng Bắc giáp đường DH 502.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 25/9/2019, bị đơn bà Thái Thị Hoa M kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu quan điểm về

việc giải quyết vụ án:

- 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: Nguyên đơn và bị đơn tranh chấp ranh đất có diện tích $13m^2$ (chiều rộng 0,4m x chiều dài 32,5m). Theo sơ đồ phác họa bút lục số 07 thì Tòa án cấp sơ thẩm cần tiến hành đo đạc tất cả 03 thửa đất mới giải quyết được triệt để vụ án nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không tiến hành đo đạc cả 03 thửa đất trên. Tuy nhiên, quá trình xét xử vụ án thì bị đơn đã thống nhất tranh chấp và bồi hoàn giá trị phần đất tranh chấp nên không cần tiến hành đo đạc cả 03 thửa trên. Đồng thời, theo Biên bản xác minh ngày 19/7/2019 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P, tỉnh Bình Dương thể hiện lý do giảm của thửa đất số 643 nên có căn cứ xác định ranh giới đất là hiện tại. Tại phiên tòa, bị đơn tự nguyện đồng ý thanh toán cho nguyên đơn là phù hợp nên có căn cứ chấp nhận. Hơn nữa, tại Biên bản xem xét, thẩm định ngày 28/02/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương có đại diện của Phòng Quản lý đô huyện P, tỉnh Bình Dương cũng có ý kiến về việc nếu phải đập bỏ phần móng nhà, tường nhà, cột, phần trần thạch cao trên phần đất tranh chấp để trả lại đất cho nguyên đơn thì sẽ ảnh hưởng đến kết cấu, thẩm mỹ cũng như sự an toàn của ngôi nhà. Do đó, kháng cáo bị đơn là có cơ sở chấp nhận nên đề nghị Hội đồng xét xử sửa án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của đương sự; ý kiến Kiểm sát viên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Người làm chứng ông Nguyễn Văn H có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt ông Hùng theo quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về nội dung vụ án: Ông Nguyễn Văn T được Ủy ban nhân dân huyện P, tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H05912 ngày 11/3/2009 (cập nhật chỉnh lý biến động chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/4/2009) đối với diện tích đất $305m^2$, thuộc thửa đất số 643, tờ bản đồ số 48, tọa lạc tại ấp N, xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương. Bà Thái Thị Hoa M là chủ sử dụng của phần đất giáp ranh (thửa đất 644) với thửa đất 643. Ông T cho rằng, quá trình bà M xây dựng nhà thì bà M có xây lấn qua phần đất của ông T là $13m^2$ (chiều rộng 0,4m x chiều dài 32,5m). Do đó, nguyên đơn ông T khởi kiện yêu cầu bà M trả lại phần đất lấn chiếm trên.

Bị đơn bà Thái Thị Hoa M thừa nhận có sử dụng lấn qua thửa đất 643 của nguyên đơn ông T là $13m^2$. Do bị đơn bà M thừa nhận nên đây là tình tiết không cần phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[3] Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Xét thấy, tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 28/02/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương thì trên phần đất tranh chấp có:

+ Một phần mái che trên nền gạch tàu do bà Thái Thị Hoa M xây dựng năm 2018, bao gồm: 05 trụ sắt cao khoảng 3,5m, tường nhà tiền chế bằng tole và lưới B40, đà sắt, mái tole.

+ Một phần tường nhà của bà Thái Thị Hoa M kết cấu tường gạch xây, móng nhà có đà trên, đà dưới đổ bê tông, 03 cột gạch xây, mái tole, trần thạch cao. Nguyên đơn, bị đơn xác định nền gạch tàu khi bà Hoa M mua đất đã có sẵn do chủ đất trước kia xây dựng.

Như vậy, đối với phần diện tích đất tranh chấp có mái che kết cấu nền gạch tàu 05 trụ sắt cao khoảng 3,5m, tường bằng tole và lưới B40, đà sắt, mái tole theo kết quả đo đạc thì diện tích đất này là $9,7m^2$ thì đây là phần tài sản có thể di dời được và gây thiệt hại không lớn cho bị đơn. Do đó, cần buộc bà Thái Thị Hoa M và ông Thái Anh N di dời các tài sản trên phần đất $9,7m^2$ và trả lại phần đất này cho ông Nguyễn Văn T và bà Trần Thị S.

Riêng đối với phần diện tích tranh chấp có một phần tường nhà của bà Thái Thị Hoa M kết cấu tường gạch xây, móng nhà có đà trên, đà dưới đổ bê tông, 03 cột gạch xây, mái tole, trần thạch cao theo kết quả đo đạc thì diện tích phần đất này là $3,3m^2$, nếu phải đập bỏ phần móng nhà, tường nhà, cột, phần trần thạch cao trên phần đất tranh chấp để trả lại đất cho nguyên đơn thì sẽ ảnh hưởng đến kết cấu, thẩm mỹ cũng như sự an toàn của ngôi nhà, điều này cũng được nhân viên Phòng Quản lý đô thị huyện P, tỉnh Bình Dương kết luận tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 28/02/2020.

[4] Do đó, để tránh sự thiệt hại lớn cho bị đơn nhưng vẫn đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn thì không cần tháo dỡ các công trình của bị đơn trên phần diện tích sử dụng lấn chiếm $3,3m^2$ mà để bị đơn tiếp tục sử dụng và bị đơn có trách nhiệm bồi hoàn giá trị quyền sử dụng đất của phần diện tích đất này cho nguyên đơn.

[5] Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự không yêu cầu định giá lại tài sản tranh chấp. Theo Biên bản định giá tài sản ngày 30/8/2018 của Hội đồng định giá huyện P, tỉnh Bình Dương thì diện tích đất tranh chấp $13m^2$ có giá 70.000 đồng/ m^2 tương đương 910.000 đồng. Tuy nhiên, tại phiên tòa sơ, phúc thẩm thì bị đơn thống nhất tự nguyện đồng ý bồi thường cho nguyên đơn giá trị của phần đất tranh chấp có diện tích $13m^2$ đất này với tổng số tiền 80.000.000 đồng. Xét đây là ý chí tự nguyện của bị đơn, không vi phạm điều cấm của pháp luật và không trái đạo đức xã hội. Đồng thời, đảm bảo quyền và lợi ích của nguyên đơn nên Hội đồng xét xử ghi nhận. Như vậy, giá trị của phần đất tranh chấp có diện tích $3,3m^2$ là 20.307.692 đồng nên bà Thái Thị Hoa M và ông Thái Anh N có trách nhiệm bồi hoàn cho ông Nguyễn Văn T và bà Trần Thị S số tiền 20.307.692 đồng.

[6] Từ những phân tích nêu trên, có căn cứ chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn.

Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát là có căn cứ nên chấp nhận.

[7] Về chi phí tố tụng (chi phí xem xét, thẩm định và định giá): Bị đơn phải chịu theo quy định pháp luật.

[8] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn phải chịu theo quy định pháp luật.

[9] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm nên người kháng cáo bị đơn bà Thái Thị Hoa M không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 147, Điều 148; Điều 157; Điều 165; khoản 2 Điều 308, Điều 309 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Căn cứ Nghị quyết 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 bị đơn bà Thái Thị Hoa M.

2. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2019/DS-ST ngày 16/9/2019 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Bình Dương như sau:

2.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T đối với bị đơn bà Thái Thị Hoa M.

- Buộc bà Thái Thị Hoa M và ông Thái Anh N phải tháo dỡ một phần mái che kết cấu nền gạch tàu, 05 trụ sắt cao khoảng 3,5m, tường bằng tole và lưới B40, đà sắt, mái tole để trả lại cho ông Nguyễn Văn T và bà Trần Thị S diện tích 9,7m² thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H05912 ngày 11/3/2009 được Ủy ban nhân dân huyện P, tỉnh Bình Dương cấp cho bà Nguyễn Thị Bích L, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất (nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai) huyện P, tỉnh Bình Dương đã cập nhật chỉnh lý biến động chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn T và bà Trần Thị S vào ngày 14/4/2009 (có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

- Buộc bà Thái Thị Hoa M và ông Thái Anh N phải bồi thường cho ông Nguyễn Văn T và bà Trần Thị S số tiền 20.307.692 đồng (hai mươi triệu ba trăm lẻ bảy nghìn sáu trăm chín mươi hai đồng) để được quản lý, sử dụng đối với diện tích đất là 3,3m² thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H05912 ngày 11/3/2009 được Ủy ban nhân dân huyện P, tỉnh Bình Dương cấp cho bà Nguyễn Thị Bích L, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất (nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai) huyện P, tỉnh Bình Dương cập nhật chỉnh lý biến động chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn T và bà Trần Thị S vào ngày ngày 14/4/2009 (có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

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 tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. 2. Về chi phí tố tụng (chi phí xem xét, thẩm định và định giá): Bà Thái Thị Hoa M phải nộp số tiền 4.530.000 đồng (bốn triệu năm trăm ba mươi nghìn đồng) để trả lại cho ông Nguyễn Văn T.

2.3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Thái Thị Hoa M phải nộp số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng).
- Hoàn trả cho ông Nguyễn Văn T số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) đã nộp tạm ứng theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0007444 ngày 13/6/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện P, tỉnh Bình Dương.

3. Về án phí phúc thẩm: Hoàn trả cho bà Thái Thị Hoa M số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0026605 ngày 30/9/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện P, tỉnh Bình Dương.

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.

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

Nơi nhận:

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

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

(Đã ký)

Nguyễn Trung Dũng