

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 162/2020/DS-PT
Ngày 10-7-2020
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất và 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 Nguyễn Thị Duyên Hằng
Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Thanh Trúc
Ông Nguyễn Trung Dũng

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Dung – 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 các ngày 12 tháng 5, ngày 06 và 10 tháng 7 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 378/2019/TLPT-DS ngày 27/12/2019 về việc “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 49/2019/DS-ST ngày 30/10/2019 của Tòa án nhân dân thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 50/2020/QĐPT-DS, ngày 20/02/2020, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông Nguyễn Văn P, sinh năm 1971; trú tại: X1-1703 chung cư S, số 27, Nguyễn Hữu T, phường T, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Thành N, sinh năm 1974; địa chỉ: 3/20, khu phố B, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương (giấy ủy quyền ngày 20/11/2018 và ngày 13/3/2020).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Trương Nhật Q – Luật sư của Văn phòng Luật sư A thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Bình Dương.

- *Bị đơn*: Ông Phan Văn K, sinh năm 1935; trú tại: 4/28, khu phố H, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Bà Nguyễn Thị P, sinh năm 1954; địa chỉ: 2/88, khu phố H, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương (văn bản ủy quyền ngày 25/02/2019).

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

1. Ông Phan Tấn T, sinh năm 1978;

2. Bà Sú Vay N, sinh năm 1961;

3. Ông Phan Anh T, sinh năm 1961;

4. Ông Phan Thế N, sinh năm 1989;

Cùng địa chỉ: 4/28, khu phố H, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

5. Bà Phan Thị Hồng L, sinh năm 1965; địa chỉ: 22A, ấp An Mỹ, xã An Sơn, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

6. Ông Phan Thanh T, sinh năm 1976; địa chỉ: 254/1, khu phố T, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

7. Ông Phan Châu T, sinh năm 1973; địa chỉ: 251/1, khu phố T, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

8. Bà Phan Thị Hồng H, sinh năm 1968; địa chỉ: 252/1, khu phố T, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

9. Bà Phan Thị Cẩm H, sinh năm 1963; địa chỉ: 253/1, khu phố T, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

10. Ông Lê Thụy Hải T, sinh năm 1980; địa chỉ thường trú: 2/88, khu phố H, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương; địa chỉ liên hệ: 228, khu phố T, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

11. Bà Đoàn Thị C, sinh năm 1976;

12. Ông Nguyễn Quang V, sinh năm 2000;

Cùng địa chỉ: X1-1703, chung cư S, số 27, Nguyễn Hữu T, phường T, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

13. Ông Nguyễn Văn M, sinh năm 1970; địa chỉ thường trú: Xã M, huyện H, tỉnh Thanh Hóa; địa chỉ tạm trú: 5/150, khu phố H, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

14. Bà Nguyễn Thị A, sinh năm 1980; địa chỉ: 5/150, khu phố H, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

15. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1942; địa chỉ: Thôn M, xã M, huyện H, tỉnh Thanh Hóa.

16. Ông Nguyễn Anh P, sinh năm 1973; địa chỉ: Thôn M, xã M, huyện H , tỉnh Thanh Hóa.

17. Bà Nguyễn Thị P, sinh năm 1954; địa chỉ: 2/88, khu phố H, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Nguyễn Văn P.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 15/11/2019, quá trình tố tụng và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Nguyễn Văn P và người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 04/3/2002, ông Nguyễn Văn P và ông Phan Văn K có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng không công chứng, chứng thực. Theo hợp đồng, Ông K chuyển nhượng cho Ông P phần diện tích đất thực tế 20,9m x 30m = 627m² (trong đó diện tích làm sổ 600m², 27m² còn lại làm đường đi chung) thuộc thửa số 355, tờ bản đồ số B2, tọa lạc tại khu phố H, phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương đã được Ủy ban nhân dân (viết tắt UBND) huyện T (nay là thành phố T) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phan Văn K với giá 145.000.000 đồng.

Ngày 22/3/2002, Ông P và Ông K ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có xác nhận của UBND xã T, huyện T (nay là phường T, thành phố T). Theo hợp đồng, Ông K chuyển nhượng cho Ông P phần diện tích 538m² (đất vườn) thuộc thửa số 355, tờ bản đồ số B2, tọa lạc tại khu phố H, phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương đã được UBND huyện T (nay là thị xã T) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Ông K với giá 140.000.000 đồng. Căn cứ theo hợp đồng này, Ông P đã làm thủ tục đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Phòng Nông nghiệp Phát triển nông thôn và địa chính huyện T xuống khảo sát lại thì diện tích kiểm tra thực tế là 502m² diện tích này cũng chính là diện tích Ông P được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi Ông P được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01904/QSĐĐ-TG ngày 25/9/2002 thì Ông P không có ý kiến gì và cũng không có khiếu nại gì về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông P vẫn sử dụng ổn định đến năm 2018 thì có tranh chấp với Ông K.

Tại đơn khởi kiện nguyên đơn tạm tính diện tích đất buộc bên bị đơn ông Phan Văn K giao cho nguyên đơn ông Nguyễn Văn P thêm 98m² cho đủ diện tích đất mà hai bên đã thỏa thuận theo hợp đồng mua bán và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/3/2002. Trường hợp Ông K không giao đủ diện tích đất nêu trên thì phải trả lại cho Ông P số tiền tương đương với diện tích đất 98m² theo giá trị hiện nay.

Nay nguyên đơn yêu cầu bị đơn ông Phan Văn K giao cho nguyên đơn ông Nguyễn Văn P thêm diện tích đất là 55,1m² cho đủ diện tích đất mà hai bên đã thỏa thuận theo hợp đồng mua bán và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/3/2002, phần diện tích yêu cầu giao thêm căn cứ theo bản vẽ của Chi nhánh

Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã T ngày 09/8/2019 đã vẽ theo sự chỉ dẫn ranh tranh chấp của hai bên.

Trường hợp Ông K không giao đủ diện tích đất 55,1m² nêu trên thì phải trả lại cho Ông P số tiền tương đương với diện tích đất 55,1m² theo giá mà Hội đồng định giá đã định. Nguyên đơn không còn yêu cầu nào khác.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn thì nguyên đơn không đồng ý.

Các tài liệu, chứng cứ nguyên đơn cung cấp để chứng minh yêu cầu khởi kiện: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01904/QSDĐ-TG ngày 25/9/2002, hợp đồng mua bán và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/3/2002 giữa Ông P với Ông K.

- Theo bản tự khai, đơn phản tố nộp ngày 03/4/2019, quá trình tố tụng và tại phiên tòa, bị đơn ông Phan Văn K do bà Nguyễn Thị P đại diện trình bày:

Ông Phan Văn K là chủ sử dụng phần diện tích đất 1.237m² thuộc thửa đất số 355, tờ bản đồ B2, tọa lạc tại khu phố H, phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 695 QSDĐ/CQ-TG ngày 06/6/1998 của UBND huyện T (nay là thành phố T), tỉnh Bình Dương.

Bị đơn thống nhất với ý kiến nguyên đơn về quá trình chuyển nhượng đất và việc nguyên đơn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như nêu trên. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/3/2002 là sự thỏa thuận chuyển nhượng giấy tay ban đầu của Ông K và Ông P, theo đó chỉ là sự thỏa thuận về việc thống nhất chuyển nhượng, còn diện tích 600m² được ghi trong hợp đồng là do Ông P đo ước lượng bằng bước chân, không đo bằng máy hay dùng thước nên chưa chính xác.

Sau đó, Ông P và Ông K đến UBND xã T, huyện T (nay là phường T, thành phố T) ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Theo hợp đồng chuyển nhượng ngày 22/3/2002, Ông K chuyển nhượng cho Ông P phần diện tích đất 538m² (đất vườn), diện tích này do cán bộ địa chính phường T xuống đo đạc theo hiện trạng thực tế do các bên thỏa thuận, cắm mốc. Bên bán và bên mua đều thống nhất và ký vào hợp đồng. Trong quá trình làm thủ tục tách thửa, cơ quan chuyên môn đã đo đạc phần đất Ông P nhận chuyển nhượng của Ông K có diện tích 502m² nên Ông P đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01904 QSDĐ/TG ngày 25/9/2002 với diện tích 502m². Như vậy, nguyên đơn Ông P được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng với diện tích mà các bên đã thỏa thuận. Sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Ông P tiến hành xây dựng một phần tường gạch phía sau để xác định ranh giới với thửa đất của Ông K, tuy nhiên khi xây có xin Ông K xây rộng sang phần đất của Ông K khoảng 0,5m để cho thông thoáng, Ông K đồng ý cho xây. Khi ông Nguyễn Văn P được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01904/QSDĐ-TG ngày 25/9/2002 thì Ông P không có ý kiến gì và

cũng không có khiếu nại gì về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông P vẫn sử dụng ổn định cho đến năm 2018 thì mới có tranh chấp với Ông K.

Mặt khác, thực tế hiện nay phần diện tích đất của Ông K đang quản lý, sử dụng (sau khi đã trừ đi phần diện tích 502m² chuyển nhượng cho Ông P) nếu tính cả phần đất đang tranh chấp là 687,8m², ít hơn so với diện tích được cấp 735m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 695 QSDĐ/CQ-TG ngày 06/6/1998. Trong khi đó, phần diện tích Ông P đang sử dụng 553,8 m² chưa tính phần diện tích đất có tranh chấp đã nhiều hơn so với giấy chứng nhận được cấp.

Do đó, bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bị đơn có yêu cầu phản tố, cụ thể:

1. Yêu cầu ông Nguyễn Văn P trả lại cho ông Phan Văn K phần đất đã lấn chiếm diện tích 12,7m² (theo bản vẽ của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã T ngày 09/8/2019 đã vẽ theo sự chỉ dẫn ranh tranh chấp của hai bên) thuộc thửa đất số 355, tờ bản đồ B2, tọa lạc tại khu phố H, phường T, thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương.

2. Buộc ông Nguyễn Văn P phải tự tháo dỡ các công trình trên phần đất đã sử dụng lấn chiếm nêu trên, bao gồm: Tường gạch do bên nguyên đơn xây dựng; 03 tấm đan cửa sổ, diện tích 1,8m² do nguyên đơn đang sử dụng.

Ngoài ra, theo Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chính lý số 85-2019 có thể hiện phần diện tích 7,8m² thuộc thửa đất số 355, tờ bản đồ số 137 (tờ gốc B2) tại khu phố H, phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương thuộc quyền sử dụng của Ông K, thực tế phần diện tích này gắn liền với một phần căn nhà cấp 4 mà Ông P đang sử dụng, thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất Ông K có chuyển nhượng cả căn nhà cấp 4 trên đất cho Ông P trong đó có phần diện tích 7,8m², do đó bị đơn không có tranh chấp với nguyên đơn đối với phần diện tích 7,8m² này, tự nguyện để nguyên đơn Ông P tiếp tục quản lý, sử dụng.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Thanh T, bà Phan Thị Hồng H, ông Phan Châu T, bà Phan Thị Hồng L, bà Phan Thị Cẩm H, ông Lê Thụy Hải T trình bày:

Ông T, bà H, ông T, bà L, bà H, ông T là con và cháu của ông Phan Văn K và bà Nguyễn Thị S. Trước đây Ông K được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất tọa lạc tại khu phố H, phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương. Sau đó Ông K chuyển nhượng một phần diện tích đất cho Ông P và Ông P được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 502m². Đồng thời, khi Ông K và Ông P ký hợp đồng chuyển nhượng có xác nhận của UBND xã T thì Ông T, bà H, ông T, bà L, bà H, ông T có ký tên lẫn tay vào bên chuyển nhượng. Tuy nhiên, Ông T, bà H, ông T, bà L, bà H, ông T đã không còn sống trên phần đất của Ông K nên việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của Ông P với Ông K không ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của các ông bà. Đối với ý kiến và yêu cầu phản tố của bị đơn, Ông T, bà H, ông

T, bà L, bà H, ông T thống nhất, không có ý kiến gì khác. Ông T, bà H, ông T, bà L, bà H, ông T từ chối tham gia tố tụng đối với vụ án nên đề nghị Tòa án không đưa vào tham gia tố tụng trong vụ án trên và đề nghị vắng mặt quá trình giải quyết vụ án.

- Theo các bản tự khai, quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Thế N, ông Phan Tấn T, ông Phan Anh T, bà Sú Vay N trình bày:

Ông N, ông T, ông T, bà N là con của ông Phan Văn K. Năm 2002, Ông K có ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất với Ông P, việc chuyển nhượng cụ thể như thế nào các ông bà không biết rõ. Sau khi chuyển nhượng thì hai bên đã hoàn tất các thủ tục và Ông P đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đã được chuyển nhượng. Các ông, bà không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, thống nhất với toàn bộ ý kiến của bị đơn, thống nhất với yêu cầu phản tố của bị đơn, không có yêu cầu độc lập, yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt trong quá trình tố tụng.

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

Bà P là con gái của ông Phan Văn K và bà Nguyễn Thị S, Bà P không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ông P, thống nhất toàn bộ ý kiến và yêu cầu phản tố của bị đơn Ông K, không có yêu cầu độc lập trong vụ án.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T, bà Đoàn Thị C và ông Nguyễn Quang V trình bày:

Bà T, C và ông V là mẹ, vợ và con của ông Nguyễn Văn P. Bà T, C và ông V thống nhất với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ông P, không đồng ý với yêu cầu phản tố của bị đơn, không có yêu cầu độc lập trong vụ án và đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt trong quá trình tố tụng.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị A trình bày:

Ông M và bà A được Ông P cho ở nhờ trên thửa đất của Ông P đang tranh chấp với Ông K. Việc Ông P tranh chấp quyền sử dụng đất với Ông K không ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của Ông M và bà A nên không có ý kiến, không có yêu cầu độc lập trong vụ án. Ông M và bà A yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt trong quá trình tố tụng.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

Bị đơn rút lại một phần yêu cầu phản tố, không yêu cầu nguyên đơn tháo dỡ 03 tấm đan cửa sổ, diện tích 1,8m² gắn liền với căn nhà cấp 4 do nguyên đơn đang sử dụng. Bị đơn tự nguyện bồi thường cho Ông P số tiền 7.856.000 đồng để Ông P xây lại tường gạch khác đúng vào ranh đất mà Ông P được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn thống nhất với ý kiến bị đơn về việc rút một phần yêu cầu phản tố và tự nguyện bồi thường.

Bản án dân sự sơ thẩm số 49/2019/DS-ST ngày 30/10/2019 của Tòa án nhân dân thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương, đã tuyên xử:

- Căn cứ khoản 3, khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và khoản 1 Điều 39, Điều 92, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 227, Điều 228, Điều 244, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 689 Bộ luật dân sự 2005; Điều 127 Luật đất đai 2003 sửa đổi bổ sung 2009; Điều 166 và Điều 170 Luật Đất đai 2013; Điều 2 Luật Người cao tuổi năm 2009; 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, lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn P đối với bị đơn ông Phan Văn K về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với yêu cầu bị đơn ông Phan Văn K giao cho nguyên đơn ông Nguyễn Văn P thêm diện tích đất là 55,1m² cho đủ diện tích đất mà hai bên đã thỏa thuận theo hợp đồng mua bán và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/3/2002.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Phan Văn K đối với nguyên đơn ông Nguyễn Văn P về việc tranh chấp quyền sử dụng đất.

Buộc nguyên đơn ông Nguyễn Văn P trả lại cho ông Phan Văn K phần đất đã lấn chiếm diện tích 12,7m² (có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

Đình chỉ một phần yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu nguyên đơn tháo dỡ 03 tấm đan cửa sổ, diện tích 1,8m² gắn liền với căn nhà cấp 4 do nguyên đơn đang sử dụng.

3. Ông Nguyễn Văn P có trách nhiệm tháo dỡ phần tường gạch dài 12,9m x cao 1,5m xây dựng phía sau trên đất của Ông K.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Phan Văn K bồi thường cho ông Nguyễn Văn P số tiền 7.856.000 đồng để xây lại tường gạch khác đúng vào ranh đất mà ông Nguyễn Văn P được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành cho đến khi thi hành xong, nếu người phải thi hành án chậm thi hành, thì còn phải chịu lãi theo mức lãi suất theo quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự tương ứng với thời gian chậm thi hành, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

4. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Phan Văn K không tranh chấp và để cho ông Nguyễn Văn P được tiếp tục quản lý, sử dụng phần diện tích 7,8m² thuộc thửa đất số 355, tờ bản đồ B2, tọa lạc khu phố H, phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương (ký hiệu F – theo sơ đồ bản vẽ).

5. Kiến nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 695 QSDĐ/CQ-TG ngày 06/6/1998 của Ủy ban nhân dân

huyện (nay là thị xã) T, tỉnh Bình Dương cấp cho ông Phan Văn K và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01904 QSDĐ/TG ngày 25/9/2002 cấp cho hộ ông Nguyễn Văn P cho phù hợp với hiện trạng thực tế các đương sự được quyền sử dụng.

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

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 11/11/2019, nguyên đơn ông Nguyễn Văn P có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn; đối với phần Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ và ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn về việc không tranh chấp diện tích đất 7,8m² thì nguyên đơn đồng ý.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn 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.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn có ý kiến:

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Ông P nhận chuyển nhượng ngày 04/3/2002 với chiều ngang 20,9m x chiều dài 30m, diện tích thực tế thỏa thuận 620m² nhưng theo hợp đồng được xã xác nhận thì diện tích là 536m², khi Ông P được cấp giấy thì diện tích là 502m², thiếu 56m². Khi mua đất thì trên khu đất (nguyên đơn và bị đơn) có 02 căn nhà có hai cửa, cửa trước và cửa sau, Ông P nhận chuyển nhượng của Ông K phần lối đi để vào cửa phía sau. Từ năm 2008 Ông P vẫn sử dụng không ai khiếu nại. Đến năm 2018 Ông K xây tường rào, Ông P không thắc mắc diện tích thiếu vì hai bên có thỏa thuận miệng lối đi vào phần đất phía sau của Ông P. Ông P mua đất hợp pháp có hợp đồng chứng thực, khi mua bán có đo đạc thực tế và tính giá tiền. Ông P đã trả đủ tiền thì Ông K phải giao đủ diện tích đất cho Ông P là lẽ công bằng, không phụ thuộc vào việc Ông P có khiếu nại hay không. Theo bản đồ tranh chấp do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bình Dương lập ngày 30/6/2020 thì tổng diện tích đất Ông P gồm 02 phần (phần nhận chuyển nhượng từ Ông K và phần chuyển nhượng từ người khác 28,9m²), trong đó phần nhận chuyển nhượng từ Ông K là thiếu so với diện tích chuyển nhượng, đồng thời Ông P yêu cầu trả lại phần đất làm lối đi là phù hợp với thỏa thuận miệng giữa hai bên.

Đối với yêu cầu phản tố của Ông K: Bản án sơ thẩm tuyên buộc nguyên đơn trả phần đất lấn chiếm 12,7m² là không có cơ sở vì các lý do sau đây:

Thứ nhất, so sánh các kích thước về chiều ngang và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Ông P thì đối với cạnh phía Nam và phía Bắc phù hợp giấy chứng nhận. Thứ hai, khi chuyển nhượng trên đất có căn nhà có xe nô, tấm đan, cửa sau nằm trên phần đất bị đơn phản tố. Ông K chuyển nhượng có nhà nên phần đất có gắn liền tài sản vẫn thuộc bị đơn, diện tích 12,7m² thuộc căn

nhà. Khi Ông P xây dựng tường rào có cột mốc phía sau, bị đơn cũng đồng ý để Ông P xây tường rào, bị đơn xây tiếp nối lên phần đã xây phía trước nên Tòa án cấp sơ thẩm nhận định Ông P lấn chiếm đất là không đúng.

Đề nghị sửa bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ông P, không chấp nhận phản tố của Ông K.

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.

Về nội dung: Sau khi nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, có chênh lệch về diện tích nhưng nguyên đơn không có ý kiến, nay nguyên đơn yêu cầu bị đơn giao đủ diện tích đất chuyển nhượng theo giấy tay là không có cơ sở. Về phản tố của bị đơn: Trên phần đất tranh chấp có căn nhà bị đơn xây và chuyển nhượng cho nguyên đơn, có tấm đan cửa sổ. Năm 2016 hai bên xác lập ranh giới bằng việc nguyên đơn xây hàng rào. Tòa án cấp phúc thẩm tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ thì tường rào phần phía sau nguyên đơn xây năm 2016, bị đơn không ý kiến, đến năm 2018 thì bị đơn xây nối tiếp ra phía trước. Căn cứ Điều 175 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì ranh giới đã được xác lập rõ ràng bằng tường rào, khi xây dựng hai bên thừa nhận và kéo dài từ trước ra sau, trên phần đất tranh chấp có tấm đan, xê nô. Tòa án cấp sơ thẩm không đánh giá thực tế quá trình quản lý sử dụng buộc nguyên đơn đập một phần tường rào trả lại đất cho bị đơn là không phù hợp. Đề nghị chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn, sửa một phần bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, xác định tường rào là ranh giới của hai bên, xác định phần diện tích đất sử dụng chung là đoạn 3,34m nối tiếp ra đường nội bộ.

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 của Luật sư, Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm bà Sú Vay N, ông Phan Anh T, ông Phan Thế N, bà Phan Thị Hồng L, ông Phan Thanh T, ông Phan Châu T, bà Phan Thị Hồng H, bà Phan Thị Cẩm H, bà Đoàn Thị C, ông Nguyễn Quang V, ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Anh P có yêu cầu giải quyết vắng mặt, căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án giải quyết vắng mặt các đương sự nêu trên.

[2] Về nội dung:

[2.1] Các đương sự thống nhất kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 22/5/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương và bản đồ phục vụ giải quyết

tranh chấp quyền sử dụng đất do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bình Dương lập ngày 30/6/2020 và kết quả định giá ngày 10/4/2019 của Hội đồng định giá thị xã (nay là thành phố) T. Tòa án căn cứ vào kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá nêu trên để làm cơ sở giải quyết vụ án.

Quá trình đo đạc, Tòa án đã đề nghị Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bình Dương tiến hành đối chiếu hồ sơ nguồn gốc thửa 546 và 355 để xác định phần đất tranh chấp. Theo Văn bản số 1446/VPĐKĐĐ-ĐĐBĐ ngày 10/6/2020 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bình Dương thể hiện không có cơ sở để đối chiếu nguồn gốc đất tranh chấp giữa thửa 546 và 355 vì không cùng hệ tọa độ.

Theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 22/5/2020 và bản đồ tranh chấp thể hiện: Trên phần đất tranh chấp có tường gạch xây không tô phía cuối đất (dài 12,18m) do nguyên đơn xây dựng năm 2016, nối tiếp là móng gạch và 03 cọc sắt do bị đơn xây dựng năm 2018 (dài 13,88m). Nguyên đơn xác định ranh giới sử dụng đất giữa hai thửa đất là tường gạch xây do nguyên đơn xây dựng năm 2016 và bị đơn xây tiếp năm 2018 kéo thẳng ra đường nội bộ. Bị đơn xác định ranh đất giữa hai bên là mép tường nhà của nguyên đơn nên phản tố yêu cầu phần diện tích đất tính từ móng gạch của bị đơn xây dựng đến mép tường nhà của nguyên đơn, kéo dài từ đoạn tiếp giáp đường nội bộ đến hết đất.

[2.2] Nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất thừa nhận ngày 04/3/2002, Ông P và Ông K ký hợp đồng chuyển nhượng đất một phần đất thuộc thửa 355 theo GCNQSDĐ cấp cho hộ ông Phan Văn K, giá chuyển nhượng 145.000.000 đồng, diện tích thỏa thuận trong hợp đồng do hai bên tự ước lượng và đo đạc thủ công, chưa cắm mốc ranh, hợp đồng không có công chứng, chứng thực. Số tiền đặt cọc là 20.000.000 đồng, ngày 28/3/2002, Ông K thanh toán tiếp 100.000.000 đồng, số tiền còn lại 25.000.000 đồng hai bên thỏa thuận 10 ngày trả hết. Đến ngày 22/3/2002, hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại UBND xã (nay là phường) T, diện tích chuyển nhượng theo hợp đồng là 538m², giá chuyển nhượng là 260.000 đồng/m², tổng giá trị chuyển nhượng là 140.000.000 đồng (các thành viên trong hộ gia đình Ông K đều ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng).

Theo biên bản đo đạc thực địa của Tổ địa chính thể hiện diện tích đất là 502m², Ông P là người chỉ ranh đất để thực hiện việc đo đạc. Ngày 25/9/2002, hộ ông Nguyễn Văn P được cấp GCNQSDĐ số vào sổ 01914 QSDĐ/TG với diện tích là 502m², thuộc thửa số 546, tờ bản đồ B2. Khi Ông P được cấp GCNQSDĐ với diện tích đất trên thì Ông P không có ý kiến, không khiếu nại gì về việc cấp GCNQSDĐ.

Như vậy, việc chuyển nhượng đất giữa hai bên đã thực hiện xong từ năm 2002, Ông K đã nhận tiền chuyển nhượng, Ông P đã nhận đất và sử dụng ổn định đến năm 2018 mới phát sinh tranh chấp với Ông K.

Các đương sự thống nhất xác định sau khi nhận đất thì năm 2016, Ông P tiến hành xây dựng một phần tường gạch phía sau (kết quả đo đạc thể hiện phần

tường gạch có chiều dài 12,18m) để xác định ranh giới với bị đơn, khi xây, Ông P có xin Ông K xây dựng thêm sang phần đất của Ông K khoảng 0,5m để cho thông thoáng nên bị đơn có cho thêm nguyên đơn 02 miếng gạch tàu để nguyên đơn xây ranh, vị trí tường gạch mà nguyên đơn xây do bị đơn chứng kiến và chỉ ranh, như hiện trạng bức tường hiện nay. Đến năm 2018, bị đơn xây tiếp phần móng gạch và đóng 03 cọc sắt (chiều dài theo đo đạc thực tế là 13,88m) tiếp nối phần tường gạch mà nguyên đơn đã xây năm 2016. Đồng thời, các đương sự xác định khi Ông K chuyển nhượng đất cho Ông P thì chuyển nhượng luôn căn nhà của Bà P có trên phần đất thửa 546, hiện trạng căn nhà thời điểm chuyển nhượng có 02 tấm đan cửa sổ và một phần xê nô gắn liền nhà ở (ban công nhà, phía trước). Xê nô và 02 tấm đan nằm trên phần đất tranh chấp. Tại cấp sơ thẩm, nguyên đơn có yêu cầu phản tố buộc nguyên đơn tháo dỡ các tấm đan, sau đó rút yêu cầu phản tố về việc buộc nguyên đơn tháo dỡ 03 tấm đan cửa sổ.

Như vậy, có cơ sở xác định ranh giới giữa hai thửa đất 355 và 546 là tường gạch do nguyên đơn xây dựng năm 2016 và bị đơn xây tiếp năm 2018. Ranh giới này là phù hợp với các quy định tại Điều 270, 271 Bộ luật Dân sự năm 1995, nay là Điều 175, 176 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Nguyên đơn cho rằng phần diện tích chuyển nhượng theo hợp đồng ngày 04/3/2002 là 627m², diện tích theo đo đạc thực tế hiện nay là 573,4m² (đã bao gồm cả phần tranh chấp theo yêu cầu phản tố của bị đơn và chưa tính phần đất nhận chuyển nhượng thêm của người khác), diện tích đất nguyên đơn còn thiếu là 53,6m² (kết quả đo đạc tại cấp sơ thẩm nguyên đơn xác định diện tích thiếu là 55,1m²). Tuy nhiên, theo hồ sơ cấp GCNQSDĐ cho Ông P như phân tích nêu trên thì Ông P chỉ được cấp 502m², Ông P cũng không khiếu nại, không có ý kiến khi được cấp giấy; theo hợp đồng chuyển nhượng ngày 22/3/2002 thì diện tích được ghi nhận là 538m². Theo GCNQSDĐ của nguyên đơn thì có các cạnh hướng Tây Bắc là 16,4m và Tây Nam là 29,7m, kết quả đo đạc thực tế cạnh hướng Tây Bắc tính đến tường gạch xây là 15,99 + 0,49 = 16,48m, cạnh ở hướng Tây Nam (phần tranh chấp) là 12,18 + 13,88 + 3,34 = 29,4m. Như vậy, diện tích đất nguyên đơn sử dụng thực tế hiện nay lớn hơn diện tích được cấp giấy, các cạnh đất là tương đối phù hợp với các cạnh đất khi được cấp giấy.

Tại phiên tòa, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn cho rằng hai bên có thỏa thuận miệng về lối đi từ trước ra sau để nguyên đơn ra vào đất đến cửa sau của ngôi nhà. Bị đơn xác định trước đây căn nhà của Ông K và căn nhà của Bà P (nằm trên phần đất chuyển nhượng cho nguyên đơn) là hai cha con nên cửa phía sau được sử dụng để qua lại, khi bị đơn bán đất cho nguyên đơn thì cửa này bị đóng lại, không còn sử dụng. Trình bày của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là không có cơ sở chấp nhận vì không có bất cứ tài liệu, chứng cứ nào về việc thỏa thuận lối đi và không được bị đơn thừa nhận.

Bị đơn cho rằng trước đây khi hai bên chưa có tranh chấp, bị đơn đã đồng ý cho nguyên đơn xây dựng bức tường gạch như hiện trạng nhưng nguyên đơn khởi kiện bị đơn thì nay bị đơn không đồng ý mà xác định ranh giới là mép tường nhà của nguyên đơn. Ranh giới giữa hai bên đã được xác lập, đồng thời nếu xác định ranh giới là mép tường nhà của nguyên đơn thì các phần gắn liền căn nhà là 02 tấm đan cửa sổ và một phần xê nô (ban công nhà) cũng nằm trên phần đất tranh chấp thì nguyên đơn phải đập bỏ là không phù hợp, do đó, trình bày của bị đơn là không có cơ sở chấp nhận.

Từ các phân tích trên, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu phản tố của bị đơn là không có cơ sở chấp nhận, xác định ranh giới giữa hai thửa đất 546 và 355 của nguyên đơn và bị đơn là tường gạch xây do nguyên đơn xây dựng năm 2016 có chiều dài 12,18m và phần móng gạch, 03 cọc sắt bị đơn xây nối tiếp vào năm 2018 có chiều dài 13,88m. Phần diện tích đất tranh chấp có chiều dài 3,34m tiếp giáp đường nội bộ có diện tích 1,9m² và phần không tranh chấp đoạn có chiều dài 3,34m tiếp giáp đường nội bộ có diện tích 3,8m², tổng cộng 5,7m² được hai bên thừa nhận hai bên đều sử dụng phần đất này để đi ra đường nội bộ nên được xác định là diện tích sử dụng chung của hai bên.

Tòa án cấp sơ thẩm tuyên chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là chưa phù hợp, cần sửa một phần bản án sơ thẩm.

Các phần của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị gồm phần Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ một phần yêu cầu phản tố của bị đơn và phần ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn về việc không tranh chấp diện tích đất 7,8m² đã có hiệu lực pháp luật.

Từ những phân tích trên, kháng cáo của nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận một phần.

Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tại phiên tòa phúc thẩm là phù hợp.

- Về chi phí tố tụng tại cấp sơ thẩm và cấp phúc thẩm: Các đương sự phải chịu theo quy định pháp luật.

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn phải chịu, bị đơn được miễn án phí.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

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

1. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn P.

2. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 49/2019/DS-ST ngày 30/10/2019 của Tòa án nhân dân thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương, như sau:

2.1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn P đối với bị đơn ông Phan Văn K về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với yêu cầu bị đơn ông Phan Văn K giao cho nguyên đơn ông Nguyễn Văn P thêm diện tích đất là 55,1m² cho đủ diện tích đất mà hai bên đã thỏa thuận theo hợp đồng mua bán và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/3/2002.

2.2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Phan Văn K đối với nguyên đơn ông Nguyễn Văn P về việc buộc ông Nguyễn Văn P phải trả lại cho ông Phan Văn K phần đất đã lấn chiếm diện tích đo đạc thực tế 12,6m².

2.3. Ranh giới giữa thửa đất số 546 và 355 của nguyên đơn và bị đơn là tường gạch xây do nguyên đơn xây dựng năm 2016 có chiều dài 12,18m và phần móng gạch, 03 cọc sắt bị đơn xây nối tiếp vào năm 2018 có chiều dài 13,88m; phần đất có diện tích 1,9m² và 3,8m² là diện tích sử dụng chung của hai thửa đất 546 và 355.

(Có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

2.3. Kiến nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 695 QSDĐ/CQ-TG ngày 06/6/1998 của Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) T, tỉnh Bình Dương cấp cho ông Phan Văn K và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01904 QSDĐ/TG ngày 25/9/2002 cấp cho hộ ông Nguyễn Văn P cho phù hợp với hiện trạng thực tế các đương sự được quyền sử dụng.

2.4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Văn P phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) được khấu trừ vào số tiền 2.500.000 đồng (hai triệu năm trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng số 0024825 ngày 29/01/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương, trả lại cho ông Nguyễn Văn P 2.200.000 đồng (hai triệu hai trăm nghìn đồng).

Ông Phan Văn K được miễn nộp án phí, trả lại cho ông Phan Văn K số tiền 1.550.000 đồng (một triệu năm trăm năm mươi nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng số 0034930 ngày 04/4/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương.

2.5. Về chi phí tố tụng: Tại cấp sơ thẩm là 4.931.362 đồng (bốn triệu chín trăm ba mươi một nghìn ba trăm sáu mươi hai đồng) và tại cấp phúc thẩm là 5.557.561 đồng (năm triệu năm trăm năm mươi bảy nghìn năm trăm sáu mươi một đồng).

Ông Nguyễn Văn P phải chịu 5.244.461 đồng (năm triệu hai trăm bốn mươi bốn nghìn bốn trăm sáu mươi một đồng), đã thực hiện xong.

Ông Phan Văn K phải chịu 5.244.461 đồng (năm triệu hai trăm bốn mươi bốn nghìn bốn trăm sáu mươi một đồng). Ông Nguyễn Văn P đã nộp tạm ứng, ông Phan Văn K phải hoàn trả lại cho ông Nguyễn Văn P 5.244.461 đồng (năm triệu hai trăm bốn mươi bốn nghìn bốn trăm sáu mươi một đồng).

3. Một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 49/2019/DS-ST ngày 30/10/2019 của Tòa án nhân dân thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương đã có hiệu lực pháp luật, cụ thể:

3.1. Đình chỉ một phần yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu nguyên đơn tháo dỡ 03 tấm đan cửa sổ, diện tích $1,8m^2$ gắn liền với căn nhà cấp 4 do nguyên đơn đang sử dụng.

3.2. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Phan Văn K không tranh chấp và để cho ông Nguyễn Văn P được tiếp tục quản lý, sử dụng phần diện tích $7,8m^2$ thuộc thửa đất số 355, tờ bản đồ B2, tọa lạc khu phố H, phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

4. Án phí dân sự phúc thẩm:

Trả cho ông Nguyễn Văn P 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0036432 ngày 15/11/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương.

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

Nơi nhận:

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

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

Nguyễn Thị Duyên Hằng

