

Bản án số: 442/2024/DS-PT

Ngày 19 - 6 - 2024

V/v “Tranh chấp quyền sử dụng đất”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thụy Vũ;

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Thúy Hòa;

Ông Lê Văn An.

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Hữu Trung – Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Phụng - Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 6 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 866/2023/TLPT-DS ngày 20 tháng 12 năm 2023 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 39/2023/DSST ngày 30 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1883/2024/QĐ-PT ngày 31 tháng 5 năm 2024, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Công ty TNHH Một thành viên S1.

Trụ sở: số A, đường N, khu dân cư E, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:

- Ông Nguyễn Thành V. (Có mặt)

Địa chỉ liên hệ: Công ty L2, tầng 19, tòa nhà B, số B Đại lộ B, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (giấy ủy quyền ngày 09/01/2020).

- Ông Trần Hồ Khắc Tuấn K. (Có mặt)

Địa chỉ liên hệ: 82A Vườn Lài, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn: Ông Hồ Phước H, sinh năm 1973. (Vắng mặt)

Địa chỉ: số A, tổ F, khu phố H, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị Tuyết M, sinh năm 1973. (Vắng mặt)

Địa chỉ: số A, tổ F, khu phố H, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

2. Ông Nguyễn Văn H1, sinh năm 1950. (Vắng mặt)

Địa chỉ: số B, khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

3. Bà Nguyễn Thị S, sinh năm 1954. (*Vắng mặt*)

Địa chỉ: số B, khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

4. Bà Nguyễn Thị Tuyết L, sinh năm 1975. (*Vắng mặt*)

Địa chỉ: số B, khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo ủy quyền của bà S, ông H1, bà L: Bà Nguyễn Thị Tuyết M, sinh năm 1973. (Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: số A, tổ F, khu phố H, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương (giấy ủy quyền ngày 17/8/2022).

5. Bà Nguyễn Thị Tuyết L1, sinh năm 1978. (*Vắng mặt*)

Địa chỉ ở Hoa Kỳ: 226 South N st, Anaheim CA 92804.

Địa chỉ tại Việt Nam: số A, tổ F, khu phố H, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương

Người đại diện theo ủy quyền của bà L1: Bà Nguyễn Thị Tuyết M, sinh năm 1973. (Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: số A, tổ F, khu phố H, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương (giấy ủy quyền công chứng số 3788, quyền số 07/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01/7/2022 tại Văn phòng C, tỉnh Bình Dương).

6. Ông Nguyễn Hồng Đ, sinh năm 1982. (*Vắng mặt*)

Địa chỉ: B West A, Anaheim CA 92804.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Đ: Bà Nguyễn Thị Tuyết M, sinh năm 1973. (Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: số A, tổ F, khu phố H, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương (giấy ủy quyền 15/7/2022 được hợp pháp hóa lãnh sự số 458 – 07/HPHLS ngày 19/7/2022 của T6 tại S).

7. Ông Nguyễn Việt T, sinh năm 1960. (*Vắng mặt*)

Địa chỉ: số H, đường N, Phường A, quận T, thành phố Hồ Chí Minh.

8. Công ty TNHH Một thành viên T7. (*Vắng mặt*)

Địa chỉ: khu phố Đ, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Việt T, sinh năm 1960. (Vắng mặt)

Địa chỉ: số H, đường N, Phường A, quận T, thành phố Hồ Chí Minh.

9. Tổng Công ty Đ1. (*Vắng mặt*)

Địa chỉ: số H, đường H, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp: Ông Hồ Đại T1, sinh năm 1969. (Vắng mặt)

Địa chỉ liên lạc: Tổng Công ty Đ1 (B), số H, đường H, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương (văn bản ủy quyền ngày 21/10/2022).

10. Ủy ban nhân dân tỉnh B.

Địa chỉ: tầng A, tòa nhà T hành chính tỉnh Bình Dương, đường L, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Thanh T2 – Giám đốc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B (văn bản ủy quyền số 5535/UBND-KT ngày 20/10/2022). (Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

11. Ủy ban nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Địa chỉ: khu phố C, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Thanh T3; chức vụ Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố T. *(Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)*

12. Ủy ban nhân dân phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Địa chỉ: khu phố C, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị Tuyết M; chức vụ Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường L. *(Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)*

13. Chị Hồ Mai H2, sinh năm 2001; *(Vắng mặt)*

14. Chị Hồ Mai P, sinh năm 1998; *(Vắng mặt)*

Người đại diện theo ủy quyền của chị Hồ Mai H2, chị Hồ Mai P: Bà Nguyễn Thị Tuyết M, sinh năm 1973 (văn bản ủy quyền ngày 20/3/2023). *(Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)*

Cùng địa chỉ: số A, tổ F, khu phố H, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn Công ty TNHH Một thành viên S1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 11/12/2020, lời khai trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa, nguyên đơn Công ty TNHH Một thành viên S1 (viết tắt Công ty S1) trình bày:

Công ty S1 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 (viết tắt GCNQSD đất) số BK 033579 ngày 28/12/2012, với diện tích 16.074,5m², mục đích sử dụng là đất công viên cây xanh và GCNQSD đất số BO 635018 ngày 23/12/2013, với diện tích là 969,3m², mục đích sử dụng là đất công viên cây xanh, tọa lạc tại phường L, thị xã T (nay là thành phố T), tỉnh Bình Dương.

Ngày 05/9/2011, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B đã bàn giao toàn bộ các cột mốc ranh giới cho Công ty S1 theo bản trích lục đo địa chính cùng ngày. Ngày 18/9/2018, Công ty S1 cùng Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B tiến hành khôi phục lại cột mốc ranh giới số 2, 1, 48, 47, 46, 45, 44 và các cột mốc trước đây. Trong quá trình khôi phục lại cột mốc, Công ty S1 phát hiện hàng rào bằng tole và nhà xưởng của ông H xây dựng lấn chiếm trên phần đất của Công ty S1 từ mốc 46, 45 có chiều dài 41,67m và chiều ngang 5m (diện tích khoảng 210m²). Diện tích này nằm trên phần đất công viên cây xanh theo GCNQSD đất số BK 033579 và số BO 635018.

Tuy nhiên, ngày 24/6/2020 Ủy ban nhân dân (viết tắt UBND) tỉnh Bình Dương ra Quyết định số 1656/QĐ-UBND “về việc điều chỉnh mục đích, hình thức và thời hạn sử dụng đất tại hai Quyết định số 624/QĐ-UBND ngày 12/3/2012 và số 2402/QĐ-UBND ngày 02/10/2013 của UBND tỉnh B đối với Dự án Eco Xuân Lái T4 do Công ty S1 làm chủ đầu tư”. Căn cứ theo phụ lục thuyết minh diện tích, sơ đồ lồng ghép quy hoạch tỷ lệ 1/500 do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B xác lập ngày 26/5/2020, thì thửa đất mà ông H lấn chiếm thuộc thửa số 1579, tờ bản đồ số 192, có diện tích 1.864m². Công ty S1 cho rằng, việc lấn chiếm ranh đất của ông H là trái với quy định của Luật Đất đai, làm ảnh hưởng trực tiếp đến quyền, lợi ích hợp pháp của Công ty S1.

Yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc ông H tháo dỡ hàng rào tole và phần nhà xưởng, hoàn trả lại hiện trạng đất từ vị trí cột mốc 46 đến cột mốc 45 có chiều dài

41,67m x chiều ngang 05m (diện tích khoảng 210m²) mà Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B đã định vị, bàn giao cho Công ty S1 theo biên bản xác định ranh giới, mốc giới và khôi phục mốc ngoài thực địa ngày 18/9/2018. Giá trị tạm tính 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng).

Ngày 16/9/2023, nguyên đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu ông H tháo dỡ hàng rào tole và phần nhà xưởng, hoàn trả diện tích đất 213,1m².

Bị đơn ông Hồ Phước H trình bày:

Nguồn gốc đất diện tích 2.160m² tọa lạc tại khu phố Đ, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương, do bà Nguyễn Thị Tuyết M nhận chuyển nhượng từ ông Lưu Văn T5.

Ông H, bà M đã sử dụng phần đất này liên tục, ổn định gần ba mươi năm, có kê khai đăng ký đất, nộp thuế đất đầy đủ và có GCNQSD đất số 00266/GCN-SB ngày 11/6/1993, đến năm 1998 đổi GCNQSD đất số 276699 (số vào sổ 752 QSDĐ/TTLT) do UBND huyện (nay là thành phố) T cấp cho hộ bà Nguyễn Thị Tuyết M ngày 08/9/1998, đăng ký biến động đất đai, cập nhật ngày 26/10/2017: số thửa 263, tờ bản đồ số 192, diện tích còn lại 900,4m² (sau quy hoạch), về vị trí đất mặt tiền giáp suối có chiều ngang 27m, mặt hậu có chiều ngang 30m. Ông H, bà M có xây dựng bờ kè bảo vệ đất cách đây hơn 20 năm, năm 2016 ông H, bà M làm hàng rào và nhà kho trên thửa đất này đúng vị trí đất thuộc quyền sử dụng của ông H, bà M.

Quá trình phát sinh tranh chấp: Việc xác định ranh giới, mốc giới đất trước đây không có sự chứng kiến, không có sự đồng ý hoặc ký tên của ông H, bà M. Đến thời điểm năm 2020, Công ty S1 tiến hành xác định ranh giới, mốc giới và khôi phục mốc, nhưng lại xác định không đúng vị trí, ông H, bà M đã phản đối, không đồng ý nên Công ty S1 đã kiện ông H, bà M.

Ông H, bà M không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty S1, vì yêu cầu này là không đúng, ông H, bà M sử dụng đất thuộc quyền sử dụng của mình, đúng vị trí, không có lấn chiếm đất.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Tuyết M trình bày: Thống nhất trình bày của ông H, bà M yêu cầu giải quyết vắng mặt.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn H1, bà Nguyễn Thị S, bà Nguyễn Thị Tuyết L, bà Nguyễn Thị Tuyết L1, ông Nguyễn Hồng Đ, chị Hồ Mai H2, chị Hồ Mai P do bà Nguyễn Thị Tuyết M là người đại diện theo ủy quyền trình bày: Thống nhất trình bày của ông H, bà M yêu cầu giải quyết vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Việt T đồng thời là người đại diện hợp pháp của Công ty TNHH Một thành viên T7 (viết tắt Công ty T7) trình bày:

Năm 2019, ông T có thuê đất của ông H để thành lập Công ty và nhà xưởng nhằm cung cấp suất ăn công nghiệp cho đến nay. Khi ông T thuê thì mặt bằng và công trình đã có sẵn, ông T chỉ tiến hành sửa chữa một số hạng mục công trình theo như biên bản niêm yết thẩm định và định giá của Tòa án ngày 31/3/2021. Riêng sân xi măng, hàng rào dựng tole, cổng tole khung sắt, giếng khoan + máy bơm, điện kế 03 pha là của ông H đầu tư xây dựng.

Ông T và ông H có làm hợp đồng thuê xưởng nhưng không chứng thực, thời hạn thuê 02 năm, sau 02 năm có nhu cầu thì tiếp tục gia hạn, bắt đầu từ tháng 4/2019. Ông T có nguyện vọng tiếp tục sử dụng phần đất này, khi nào có bản án hoặc quyết định có hiệu lực pháp luật thì ông T sẽ tự thương lượng, ông T không có yêu cầu độc lập trong vụ án này. Ông T yêu cầu giải quyết vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Tổng Công ty Đ1 trình bày: Không có ý kiến.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân tỉnh B trình bày: Không có ý kiến, yêu cầu giải quyết vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương trình bày: Không có ý kiến, yêu cầu giải quyết vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương trình bày: Không có ý kiến, yêu cầu giải quyết vắng mặt.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 39/2023/DSST ngày 30 tháng 9 năm 2023, Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương đã quyết định:

Căn cứ khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 37, Điều 157, Điều 165, Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 175 Bộ luật 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;

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty TNHH Một thành viên S1 đối với bị đơn ông Hồ Phước H về việc tranh chấp quyền sử dụng đất.

Xác định ranh giới thửa đất số 263 (cạnh hướng Nam) và 1579 (cạnh hướng Bắc), tờ bản đồ số 192, tọa lạc tại phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương là một đường thẳng bắt đầu từ cạnh hướng Đông kéo dài về cạnh hướng Tây có chiều dài 40,99m + 0,30m, được xác định bằng hàng rào bằng kẽm do Công ty TNHH Một thành viên S1 xây dựng.

Xác định ranh giới thửa đất số 263 (cạnh hướng Tây) và 1579 (cạnh hướng Đông), tờ bản đồ số 192, tọa lạc tại phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương là một đường thẳng bắt đầu từ cạnh hướng Bắc kéo dài về cạnh hướng Nam có chiều dài 23,48m+6,43m. (Có bản vẽ kèm theo).

- Công ty TNHH Một thành viên S1 phải có trách nhiệm tháo dỡ, di dời hàng rào bằng kẽm, nằm trên đường ranh đã được xác định (cạnh hướng Đông của thửa số 1579).

- Ông Hồ Phước H, bà Nguyễn Thị Tuyết M, ông Nguyễn Văn H1, bà Nguyễn Thị S, bà Nguyễn Thị Tuyết L, bà Nguyễn Thị Tuyết L1, ông Nguyễn Hồng Đ, chị Hồ Mai H2, chị Hồ Mai P phải có trách nhiệm tháo dỡ, di dời hàng rào bằng tole trên đường ranh đã được xác định (cạnh hướng Tây của thửa số 263)

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo vụ án theo luật định.

Ngày 11/10/2023, nguyên đơn Công ty TNHH Một thành viên S1 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện. Lý do kháng cáo là Công ty TNHH Một

thành viên S1 đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp GCNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất với diện tích 16074,5m², mục đích sử dụng là đất công viên cây xanh, tọa lạc tại phường L, thị xã T. Đất không có sổ tờ bản đồ và không có sổ thửa do là đất công viên cây xanh nên không được quy thửa. Ngày 05/9/2011, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B đã bàn giao toàn bộ các cột mốc ranh giới cho Công ty S1 theo bản trích lục đo địa chính cùng ngày. Ngày 18/9/2018, Công ty S1 cùng Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B tiến hành khôi phục lại cột mốc ranh giới số 2; 1; 48; 47; 46; 45; 44 và các cột mốc trước đây. Trong quá trình khôi phục lại cột mốc, Công ty S1 đã phát hiện hàng rào tôn và nhà xưởng của ông H xây dựng lấn chiếm trên phần đất của Công ty S1. Diện tích này cũng nằm trên phần đất công viên cây xanh theo Quyết định số 1656/QĐ-UBND ngày 24/6/2020 do UBND tỉnh B cấp cho Công ty S1 nên việc chiếm ranh đất của ông H là trái quy định của pháp luật đất đai.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và cung cấp các hình ảnh tự chụp ranh mốc đất cùng văn bản xác định mốc giới ngoài thực địa, đồng thời xác định Công ty S1 đã được cấp đất và giao đất đúng thủ tục. Quá trình ông H xây dựng hàng rào là xây dựng không phép, đã lấn chiếm đất được cấp cho nguyên đơn. Riêng phần hàng rào do nguyên đơn xây dựng vào năm 2019 sau khi có Biên bản xác định lại mốc giới do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B lập ngày 18/9/2018 là để bảo vệ tài sản của công ty, khi đó còn tồn tại hàng rào lấn chiếm đất do ông H xây dựng nên không phải là mốc giới chính thức được lập. Án sơ thẩm nhận định đây là việc nguyên đơn tự xác lập ranh mốc để bác yêu cầu khởi kiện là không đúng.

Bị đơn vắng mặt không có lý do, không có văn bản trình bày ý kiến đối với kháng cáo của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:

Về thủ tục tố tụng: tòa án cấp sơ thẩm và phúc thẩm đều đã tuân thủ quy định về tố tụng. Kháng cáo của nguyên đơn là hợp lệ.

Về yêu cầu kháng cáo: Xét kháng cáo của nguyên đơn và trình bày của người đại diện theo ủy quyền, cùng các chứng cứ được xuất trình tại phiên tòa phúc thẩm để chứng minh bị đơn đã xây dựng hàng rào lấn chiếm đất của nguyên đơn là không có cơ sở. Theo Biên bản xác minh ngày 19/6/2018, phần đất tranh chấp không xác định được thuộc thửa 263 hay 1579. Thực tế ông H đã sử dụng đất trong thời gian dài, cả nguyên đơn và bị đơn khi được cấp GCNQSD đất đều không đo đạc thực tế, phần đất ông H sử dụng có cạnh tiếp giáp với đất suối và phần diện tích này chưa được cơ quan có thẩm quyền công nhận cho cá nhân, tổ chức nào sử dụng. Do vậy, không có cơ sở để chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn. Xét án sơ thẩm đã xét xử có căn cứ, đúng pháp luật, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về hình thức:

Nguyên đơn kháng cáo trong thời hạn luật định nên đơn kháng cáo là hợp lệ, được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Quá trình tiến hành tố tụng, Tòa án cấp sơ thẩm đã tuân thủ các quy định về thủ tục tố tụng. Án sơ thẩm đã xác định quan hệ pháp luật trong vụ án và thẩm quyền giải quyết thuộc Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương là đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Tòa án đã tiến hành triệu tập hợp lệ nhưng một số đương sự vắng mặt và một số đương sự khác có đơn đề nghị xét xử vắng mặt nên căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự này tại phiên tòa phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bị đơn tháo dỡ hàng rào tole và phần nhà xưởng, hoàn trả lại hiện trạng đất có diện tích 213,1m² theo bản đồ phục vụ giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất ngày 18/5/2023. Bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Các tài liệu, chứng cứ đã thu thập thể hiện:

Về nguồn gốc các thửa đất tranh chấp: thửa đất số 1579 tờ bản đồ số 192 có diện tích 1.864m² nằm trong tổng diện tích 17.061m², UBND tỉnh B giao cho Công ty S1 để thực hiện dự án E theo Quyết định số 624/QĐ-UBND ngày 12/3/2012 và số 2402/QĐ-UBND ngày 02/10/2013 của UBND tỉnh B. Ngày 24/6/2020 UBND tỉnh B ban hành Quyết định số 1656/QĐ-UBND về việc điều chỉnh mục đích, hình thức và thời hạn sử dụng đối với dự án Eco Xuân Lái T4 do Công ty S1 làm chủ đầu tư, diện tích đất 17.061m² được điều chỉnh quy hoạch là đất khu vui chơi, giải trí công cộng (C1).

Thửa đất số 263 tờ bản đồ số 19, diện tích 2.160m² được UBND huyện T thu hồi của ông Lưu Văn T5 theo Quyết định số 663 ngày 11/6/1993 và giao đất cho bà Nguyễn Thị Tuyết M. Ngày 03/10/2012, Hội đồng đền bù Công trình Trung tâm dịch vụ văn hóa thể dục thể thao tổng hợp thị xã T đã lập hồ sơ bồi thường các thửa đất số 263, 264, 265 tờ bản đồ số 19 diện tích 1.259,6m², số tiền đền bù là 140.067.520 đồng. GCNQSD đất số 752 ngày 08/9/1998 của UBND huyện T cấp cho hộ bà Nguyễn Thị Tuyết M diện tích 2.160m², thu hồi 1.259,6m² để nâng cấp mở rộng Trung tâm Văn hóa thể dục thể thao thị xã T, sau thu hồi thì diện tích còn lại là 900,4m².

Căn cứ bản đồ phục vụ giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất ngày 18/5/2023 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B, biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 20/6/2022, 22/3/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương và Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 31/3/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Thuận An thể hiện diện tích tranh chấp là 213m². Ranh giới giữa thửa đất 263 và thửa 1579 được xác định là hàng rào bằng kẽm, cao khoảng 2m, dài khoảng 40m do nguyên đơn xây dựng năm 2019.

Về phía bị đơn, bà Trần Thị Tuyết M1 được UBND huyện T giao đất vào năm 1993 và được cấp GCNQSD đất (sổ trắng), đến năm 1998 được đổi GCNQSD đất cấp cho hộ bà M1, năm 2012 bị thu hồi diện tích đất 1.259,6m² để nâng cấp mở rộng Trung tâm Văn hóa thể dục thể thao thị xã T, diện tích còn lại 900,4m². Căn cứ Công văn số 3029 ngày 18/11/2021 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B cung cấp đối với thửa đất của bà M1 thì hồ sơ kỹ thuật thửa đất được thành lập bằng phương pháp thủ công, GCNQSD đất không thể hiện tọa độ, số thửa và số bản đồ địa chính nên không có cơ sở để đối chiếu nguồn gốc.

Theo Biên bản làm việc ngày 27/9/2018 của Phòng Quản lý đô thị, Phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã T, UBND phường L có sự tham gia của đại diện Công ty S1 và ông Hồ Phước H làm việc với nội dung khôi phục 07 điểm mốc ngoài thực địa để xác định ranh giới đất của Công ty S1. Qua kiểm tra thực tế hiện trạng đã định vị và bàn giao, nhận thấy tại vị trí điểm mốc 46, 47 công trình hàng rào của ông H nằm trên đất của Công ty S1. Ý kiến các ngành yêu cầu ông H tháo dỡ hàng rào và hoàn trả hiện trạng đất từ cột mốc 47 đến cột mốc 46 (nay là phần phía Đông của thửa đất 263, diện tích ngang 0,20m x dài 23,48m).

Nguyên đơn khởi kiện cho rằng phần đất tranh chấp qua đo đạc thực tế là 213m² thuộc thửa đất số 1579. Xét thấy bị đơn là người được cấp đất trước, việc cấp đất là đại trà không qua đo đạc thực tế. Đối với đất của nguyên đơn được UBND tỉnh B giao năm 2012; quá trình sử dụng đất nguyên đơn đã xác định ranh giới với thửa đất 263 của bị đơn bằng việc xây hàng rào bằng kẽm gai cao 2m, dài khoảng 40,09m. Qua đo đạc thực tế, thửa đất bị đơn có tăng 245m², đất của nguyên đơn giảm 274,3m². Tuy nhiên nguyên đơn đã xác định ranh giới bằng hàng rào, bị đơn đã sử dụng đất ổn định nên không có căn cứ để xác định bị đơn lấn đất của nguyên đơn. Phần đất tranh chấp nguyên đơn cho rằng bị đơn đã lấn chiếm nên tăng diện tích so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có liên quan đến diện tích lấn chiếm con suối đã bị lấp. Đến thời điểm xảy ra tranh chấp vẫn chưa có ý kiến của cơ quan chức năng về tình trạng pháp lý của việc lấp suối này nên không có cơ sở để chấp nhận cho cá nhân, tổ chức nào được quyền sử dụng. Đối với phần đất tranh chấp cạnh phía Đông của thửa đất số 263, có kích thước ngang 0,20m x dài 23,48m, ông H đồng ý tháo dỡ hàng rào tole trả lại hiện trạng đất cho nguyên đơn là sự tự nguyện của đương sự nên ghi nhận.

Với nhận định trên, việc án sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn tháo dỡ hàng rào tole tại cạnh phía Đông của thửa đất 263 theo Điều 166, 170, 173 Luật Đất đai năm 2013; không chấp nhận yêu cầu buộc bị đơn tháo dỡ nhà xưởng và trả lại diện tích đất 213m² là có căn cứ.

[3] Về yêu cầu kháng cáo:

Xét nguyên đơn kháng cáo yêu cầu sửa án sơ thẩm với nội dung đã nêu trong đơn kháng cáo và trình bày tại phiên tòa, cùng với việc xuất trình các hình ảnh chụp hiện trạng đất. Tuy nhiên các tài liệu này không phải là chứng cứ trực tiếp có ý nghĩa làm thay đổi bản chất vụ án. Án sơ thẩm đã giải quyết đúng pháp luật nên không có cơ sở để chấp nhận kháng cáo. Cần giữ nguyên bản án sơ thẩm như đã nhận định trên.

Quan điểm của Kiểm sát viên đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên có căn cứ để chấp nhận.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên người kháng cáo phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự,
Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn Công ty TNHH Một thành viên S1, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Căn cứ:

Căn cứ khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 37, Điều 157, Điều 165, Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 175 Bộ luật 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;

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty TNHH Một thành viên S1 đối với bị đơn ông Hồ Phước H về việc tranh chấp quyền sử dụng đất.

Xác định ranh giới thửa đất số 263 (cạnh hướng Nam) và 1579 (cạnh hướng Bắc), tờ bản đồ số 192, tọa lạc tại phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương là một đường thẳng bắt đầu từ cạnh hướng Đông kéo dài về cạnh hướng Tây có chiều dài 40,99m + 0,30m, được xác định bằng hàng rào bằng kẽm do Công ty TNHH Một thành viên S1 xây dựng.

Xác định ranh giới thửa đất số 263 (cạnh hướng Tây) và 1579 (cạnh hướng Đông), tờ bản đồ số 192, tọa lạc tại phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương là một đường thẳng bắt đầu từ cạnh hướng Bắc kéo dài về cạnh hướng Nam có chiều dài 23,48m+6,43m. (Có bản vẽ kèm theo).

- Công ty TNHH Một thành viên S1 phải có trách nhiệm tháo dỡ, di dời hàng rào bằng kẽm, nằm trên đường ranh đã được xác định (cạnh hướng Đông của thửa số 1579).

- Ông Hồ Phước H, bà Nguyễn Thị Tuyết M, ông Nguyễn Văn H1, bà Nguyễn Thị S, bà Nguyễn Thị Tuyết L, bà Nguyễn Thị Tuyết L1, ông Nguyễn Hồng Đ, chị Hồ Mai H2, chị Hồ Mai P phải có trách nhiệm tháo dỡ, di dời hàng rào bằng tole trên đường ranh đã được xác định (cạnh hướng Tây của thửa số 263)

Án phí dân sự phúc thẩm: Công ty TNHH Một thành viên S1 phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0011735 ngày 27 tháng 10 năm 2023 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bình Dương. Đương sự đã thực hiện xong.

Các quyết định khác của án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Trong 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.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao (1);
- VKSND cấp cao tại TP.HCM (1);
- TAND tỉnh Bình Dương (1);
- VKSND tỉnh Bình Dương (1);
- Cục THADS tỉnh Bình Dương (1);
- ĐS (19);
- Lưu VP(3), HS(2).31b.NHT.

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

Nguyễn Thị Thụy Vũ