

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH D**

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

Bản án số: 89/2018/DS-PT
Ngày 07-5-2018
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 D

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Duyên Hằng
Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Trường
Ông Nguyễn Văn Tài

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Dung - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình D.

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

Ngày 07 tháng 5 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình D xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 80/2018/TLPT-DS ngày 26/3/2018 về việc tranh chấp quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2018/DS-ST ngày 08/01/2018 của Tòa án nhân dân thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình D bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 74/2018/QĐPT-DS, ngày 02 tháng 4 năm 2018, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Văn D, sinh năm 1984; thường trú: Xóm M, thôn M, xã T, huyện T, Thành phố H.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1976; thường trú: 5/16 khu phố Đ, phường D, thị xã D, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 11/10/2016).

- *Bị đơn:* Ông Phan Văn H, sinh năm 1965; địa chỉ: Tổ 6, đường K, khu phố L, phường K, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Trần Thị T, sinh năm 1966; địa chỉ: Tổ 6, đường K, khu phố L, phường K, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

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

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm,

- Nguyên đơn trình bày:

Ngày 28/12/2010, ông D nhận chuyển nhượng thửa đất số 147, tờ bản đồ số 32, tọa lạc tại phường K, thị xã T, tỉnh Bình Dương từ ông Hoàng Việt D1, Khi nhận chuyển nhượng thì trên đất không cắm ranh mốc thực tế nên giữa thửa đất 147 và thửa đất 217 không có ranh giới rõ ràng. Ông D1 đã dùng thước đo để ra chiều ngang 05m của thửa đất 217, diện tích đất còn lại giao cho ông D. Ngày 27/01/2011, ông D được Ủy ban nhân dân (viết tắt là UBND) huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là GCNQSDĐ) số CH01499 với diện tích 307m². Ông D để đất trống và cũng không làm hàng rào phân định ranh giới với các thửa đất xung quanh. Khi còn sử dụng đất, ông Phan H1 xây dựng chân móng tường rào bằng gạch cao khoảng 03 viên gạch. Do ông D không thường xuyên có mặt tại thửa đất 147 nên không biết bức tường ông H1 xây dựng cụ thể thời gian nào, chỉ nhớ khoảng cuối năm 2014, đầu năm 2015. Khi phát hiện ông H1 xây chân móng tường gạch, ông D không tìm được ông H1 và cũng không biết tường rào xây dựng có đúng ranh giới hay không nên không yêu cầu chính quyền địa phương xem xét, giải quyết. Năm 2015, ông Phan Văn H nhận chuyển nhượng thửa đất 217 từ ông H1 và tiến hành đổ đất san lấp mặt bằng nên chân móng hàng rào tường gạch cũng bị lấp. Ngày 21/3/2016, ông D đề nghị Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã T tiến hành cắm mốc khôi phục ranh đất theo diện tích trong GCNQSDĐ và cắm 04 trụ ranh ở 04 góc của thửa đất, tuy nhiên phần đất giáp ranh với thửa 217 không được ông H thống nhất ranh vì ông H cho rằng trụ ranh đã xâm phạm sang diện tích đất thực tế sử dụng thuộc thửa đất 217 của ông H nên phát sinh tranh chấp. Sau đó, ông H đã tự ý xây dựng 03 trụ bê tông trên phần đất tranh chấp.

Ông D khởi kiện yêu cầu ông H trả lại cho ông D diện tích đất 18,4m² thuộc thửa đất 147 của ông D, buộc ông H di dời 03 cọc bê tông xây dựng trên phần đất tranh chấp.

- Bị đơn ông Phan Văn H trình bày:

Ngày 14/5/2015, ông H nhận chuyển nhượng diện tích đất 157m² thuộc thửa đất 217, tờ bản đồ số 32, tọa lạc tại phường K, thị xã T, tỉnh Bình Dương từ ông Phan H1 và bà Nguyễn Thị T. Ngày 04/6/2015, ông H được chỉnh lý sang tên tại GCNQSDĐ số H02349 ngày 20/7/2007. Khi ông H1 và bà T tiến hành giao đất cho ông H thì hai bên không làm thủ tục đo đạc thực tế, nhưng giữa thửa 147 và thửa 217 đã có ranh là bức tường do ông H1, bà T xây dựng (chân

móng tường gạch theo biên bản thẩm định ngày 18/10/2017), ông H1 bà T cũng xây móng tường gạch các ranh đất còn lại. Năm 2016, ông H tiến hành xây nhà có đo đạc lại diện tích thửa 217, ông H sử dụng đúng diện tích đất nhận chuyển nhượng, đúng ranh mốc do ông H1, bà T xây dựng, không lấn đất ông D. Hiện nay, bức tường rào bằng gạch giáp ranh vẫn còn nên ông H không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị T (vợ ông H) trình bày:

Đất bà T mua của ông H1 05m ngang, sử dụng đúng 05m ngang, đất mua từ năm 2007, ông D mua sau ông H1 03 năm, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2018/DS-ST ngày 08/01/2018 của Tòa án nhân dân thị xã T, tỉnh Bình Dương đã tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn D đối với bị đơn ông Phan Văn H về việc tranh chấp quyền sử dụng đất.

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

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 19 tháng 01 năm 2018 và ngày 22 tháng 01 năm 2018, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Đ có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại vụ án theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn trả lại diện tích đất 18,4m².

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, 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: 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: Tòa án cấp sơ thẩm có sai phạm: Diện tích đất qua hai lần đo đạc đều tăng lên, Tòa án cấp sơ thẩm chưa điều tra làm rõ về chênh lệch diện tích, chưa tiến hành áp thửa để làm rõ diện tích tăng lên, chưa làm rõ việc lấn ranh thửa số 147, 217, 216 như thế nào, nguyên đơn chỉ ủy quyền cho tham gia tố tụng nhưng người đại diện theo ủy quyền làm đơn kháng cáo bản án. Đề nghị hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà T có yêu cầu giải quyết vắng mặt, căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử giải quyết vắng mặt đương sự nêu trên.

[2] Về nội dung:

Ông D là chủ sử dụng thửa đất số 147 (nguồn gốc thửa đất nhận chuyển nhượng của ông Hoàng Việt D1), ông H là chủ sử dụng thửa đất số 217 (tiếp giáp với thửa đất số 147, nguồn gốc thửa đất nhận chuyển nhượng của ông Phan H1, bà Nguyễn Thị T), ông D khởi kiện yêu cầu ông H trả lại phần đất diện tích 18,4m² và di dời 03 cọc bê tông xây dựng trên phần đất 18,4m² của ông D. Ông H cho rằng ông H sử dụng đúng diện tích đất nhận chuyển nhượng và ranh mốc do ông H1, bà T xây dựng, không lấn đất của ông D nên không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông D.

Xét kháng cáo của ông D:

Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 16/11/2016 (bút lục số 69), phần đất tranh chấp có tứ cận: Đông giáp đường đất; Tây giáp thửa số 111 ranh đất là bức tường nhà do chủ đất thửa số 111 xây dựng; Nam giáp thửa số 147; Bắc giáp thửa số 217. Phần đất thuộc thửa số 217 có cạnh hướng Bắc giáp thửa số 216 (không thể hiện ranh đất là đất trống hay đã xây dựng tường rào). Theo biên bản xác minh ngày 28/6/2016 kèm theo bản mô tả các thửa đất tranh chấp, biên bản hòa giải ngày 04/8/2016 tại Ủy ban nhân dân phường K (bút lục số 20 - 27) đã phác họa 03 thửa đất liền kề nhau gồm: Thửa số 147 của ông D, thửa 217 của ông H và thửa 216 của ông Bùi Minh Q (hiện chuyển nhượng cho ông P). Biên bản đã xác định: Phần diện tích đất thửa 147 bị thiếu 01m ngang, phần diện tích bị thiếu này nằm trên phần đất thửa 217, tờ bản đồ số 32 (theo bản mô tả thực tế) và thửa đất số 216, tờ bản đồ số 32 chiều ngang tiếp giáp đường đất là 08m, chiều ngang tiếp giáp thửa 111 là 6,7m nhưng thực tế Đ sử dụng chiều ngang tiếp giáp đường 09m, chiều ngang giáp thửa 111 là 7,7m. Ông Bùi Minh Q là người sử dụng thửa đất số 216 cho rằng thửa đất 216 của ông Q có chiều ngang tiếp giáp thửa 111 là 6,8m, không phải 7,7m. Tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 16/11/2016 và ngày 18/10/2017 của TAND thị xã T, không có người liên ranh là ông Bùi Minh Q chỉ ranh, phần ranh giới tiếp giáp giữa thửa 216 và thửa 217 là do ông H chỉ ranh.

Ba thửa đất 147, 217 và 216 tiếp giáp với nhau, trong đó thửa 216 tiếp giáp thửa 217, thửa 217 tiếp giáp thửa 147. Tòa án cấp sơ thẩm chưa điều tra làm rõ ranh giới giữa thửa đất 216 và thửa đất 217 được xác định như thế nào, có việc thửa đất 216 lấn sang thửa đất 217, dẫn đến thửa đất 217 lấn sang thửa đất 147 (chiều ngang 01 mét) hay không, đã tuyên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là chưa đủ căn cứ. Tòa án cấp sơ thẩm cần thu thập hồ sơ cấp GCNQSDD thửa 216 và đưa người sử dụng đất thửa đất 216 tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan để làm rõ ranh giới giữa thửa

216 và thửa 217. Trường hợp có căn cứ xác định thửa đất số 216 lấn sang thửa đất số 217 của ông H thì Tòa án cấp sơ thẩm cần hướng dẫn cho bị đơn làm đơn yêu cầu độc lập đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo khoản 5 Điều 72 Bộ luật Tố tụng dân sự để xem xét giải quyết tranh chấp trong cùng một vụ án thì mới đảm bảo giải quyết triệt để vụ án.

Tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 18/10/2017, ông Đ (đại diện ông D) và ông H thống nhất có 01 hàng gạch nằm trong phần diện tích đất tranh chấp (hàng gạch có điểm đầu và điểm giữa diện tích đất, được ông H đào lên để xác định). Ông Đ cho rằng hàng gạch trên do ông Phan H1 (là người bán đất cho ông H) tự ý xây dựng vào khoảng cuối năm 2014, đầu năm 2015; ông D biết việc ông H1 xây chân móng tường gạch nhưng không biết ông H1 xây dựng đúng hay sai ranh đất nên thời điểm đó ông D chưa có ý kiến, chưa tranh chấp. Còn ông H thì cho rằng hàng gạch trên là ranh đất giữa thửa đất 147 và thửa 217.

Tòa án cấp sơ thẩm cần điều tra, làm việc với ông Nguyễn Thanh B là người chuyển nhượng đất cho ông Phan H1, bà Nguyễn Thị T; ông H1 bà T là người chuyển nhượng đất cho ông H và ông Hoàng Việt D1 là người chuyển nhượng đất cho ông D để làm rõ về ranh đất, diện tích, chiều dài các cạnh giữa thửa 147 và thửa 217. Trong hồ sơ vụ án thể hiện nguyên đơn và bị đơn có đơn đề nghị Tòa án không triệu tập ông D1, ông H1, bà T tham gia tố tụng do họ không còn ở địa chỉ, tuy nhiên, để làm rõ nội dung tranh chấp thì cần làm việc với những người này và nếu không làm việc được thì cần phải thu thập hồ sơ cấp quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Thanh B, ông Phan H, bà Nguyễn Thị T, ông Hoàng Việt D để xem xét trước khi chuyển nhượng đất cho ông D, ông H thì ranh giới, chiều dài các cạnh của thửa đất 147, 217 như thế nào. Khi chưa điều tra làm rõ ranh đất giữa thửa 147 và thửa 217 đã tuyên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn cũng chưa đủ căn cứ.

Tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 16/11/2016 thể hiện trên phần đất tranh chấp có một phần nhà tạm kết cấu mái tôn + bạt, vách bạt + cây tạp + sắt, nền xi măng, cửa lưới B40 do bà Lê Thị Mỹ T làm tháng 11/2016. Tại bản tự khai ngày 10/3/2017, bà Lê Thị Mỹ T và ông Đỗ Minh P xác định căn nhà tạm trên phần đất tranh chấp là do vợ chồng bà T, ông P dựng để buôn bán quần áo, nếu đất tranh chấp của người nào vợ chồng bà T, ông P tự tháo dỡ, di dời nhà tạm để trả lại đất. Tòa án cấp sơ thẩm không đưa bà Trang và ông Phụng tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là không đảm bảo cho việc thi hành án nếu trong trường hợp có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn D ủy quyền cho ông Nguyễn Văn Đ tham gia tố tụng theo giấy ủy quyền ngày 11/10/2016 (bút lục 50), tuy nhiên không đề cập đến nội dung ông Đ được quyền kháng cáo. Việc ông Đ lập đơn kháng cáo là không đúng quyền theo quy định tại Điều 272 Bộ luật Tố tụng dân sự: Người

kháng cáo là cá nhân có đầy đủ năng lực hành vi tố tụng dân sự có thể tự mình làm đơn kháng cáo, nếu không tự mình kháng cáo thì có thể ủy quyền cho người khác đại diện cho mình kháng cáo; trong văn bản ủy quyền phải có nội dung đương sự ủy quyền cho người đại diện theo ủy quyền kháng cáo bản án, quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm.

Tòa án cấp sơ thẩm nhận định diện tích đất của nguyên đơn, bị đơn sử dụng nhiều hơn diện tích được cấp theo giấy chứng nhận để không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là chưa đủ căn cứ. Do cấp sơ thẩm có những thiếu sót, vi phạm thủ tục tố tụng, chưa điều tra đầy đủ mà cấp phúc thẩm không thể khắc phục nên cần hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại vụ án.

Yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận một phần.

Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương là phù hợp.

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

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 148, khoản 3 Điều 308, Điều 310 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, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án,

1. Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn D (đơn kháng cáo của ông Nguyễn Văn Đ – người đại diện theo ủy quyền của ông D).

Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2018/DS-ST ngày 08/01/2018 của Tòa án nhân dân thị xã T, tỉnh Bình Dương.

Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thị xã T, tỉnh Bình D giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Trả cho ông Nguyễn Văn D 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng số 0013681 ngày 29/01/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã T, tỉnh Bình Dương.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình D;
- Chi cục THADS thị xã T;
- TAND thị xã 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