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

Bản án số: 383/2023/DS-PT
Ngày 14-9-2023
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất (ranh 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 Trần Thị Thanh Trúc.

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Duyên Hằng;

Bà Đinh Thị Mộng Tuyết.

- 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 Trần Thị Phước – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 07 và 14 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 488/2022/TLPT-DS ngày 29 tháng 12 năm 2022 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất (ranh đất)".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 88/2022/DS-ST ngày 10 tháng 10 năm 2022 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 47/2023/QĐPT-DS ngày 10 tháng 02 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 116/2023/QĐ-PT ngày 28 tháng 02 năm 2023; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 50/2023/QĐ-PT ngày 20 tháng 3 năm 2023; Quyết định tạm đình chỉ xét xử phúc thẩm vụ án dân sự số 23/2023/QĐ-PT ngày 21 tháng 4 năm 2023; Quyết định tiếp tục giải quyết vụ án dân sự số 21/2023/QĐPT-DS ngày 05 tháng 7 năm 2023; Thông báo về việc tiếp tục phiên tòa số 56/TB-TA ngày 17 tháng 7 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 344/2023/QĐ-PT ngày 07 tháng 8 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:*

1. Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1978;

2. Bà Nguyễn Thị Ngọc T, sinh năm 1980,

Cùng địa chỉ: số E, đường số A, khu phố D, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ngọc T: Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1978; địa chỉ: số E, đường số A, khu phố D, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (Hợp đồng ủy quyền ngày 27/4/2021), vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ngọc T: Ông Vũ Thanh Q, sinh năm 1970, là Luật sư làm việc tại Văn phòng L1, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H, vắng mặt.

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Văn Y, sinh năm 1972; địa chỉ: số nhà I, đường Đ, tổ B, khu phố E, phường H, thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Phạm Văn S, sinh năm 1988; địa chỉ: xã Đ, huyện H, tỉnh Thanh Hóa; địa chỉ liên lạc: số I, đường B, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền ngày 04/10/2022), có mặt.

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

1. Ngân hàng TMCP Q1 (V); địa chỉ: tầng A, tầng B Tòa nhà S, số A P, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Ông Lưu Minh Đ, ông Dương Phi H, bà Nguyễn Thị Tuyết N, là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền 17/02/2022), có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

2. Bà Nguyễn Thị Y1, sinh năm 1972; địa chỉ: số nhà I, đường Đ, tổ B, khu phố E, phường H, thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương, có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

3. Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1968; địa chỉ: số nhà I, tổ B, khu phố E, phường H, thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương, có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

4. Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1970; địa chỉ: số nhà I, tổ B, khu phố E, phường H, thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương, có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

5. Bà Nguyễn Thị Ngọc S1, sinh năm 1964; địa chỉ: tổ C, khu phố C, phường H, thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương, có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

6. Ông Trần Thiện T2, sinh năm 1968; địa chỉ: khu phố E, phường H, thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương, có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Nguyễn Văn Y.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị Ngọc T được Ủy ban nhân dân (sau đây viết tắt là UBND) huyện (nay là thành phố) Tân Uyên cấp Giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất số AI 312868, số vào sổ H01329 ngày 01/3/2007, thửa đất số 161, tờ bản đồ số 2, diện tích 387m^2, tại khu phố E, phường H, thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương.

Nguồn gốc thửa đất 161 là do vợ chồng ông L nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn T1, bà Nguyễn Thị H1. Thửa đất số 161 của nguyên đơn và thửa đất số 38 của bị đơn được tách ra từ thửa đất số 38 của ông Trần Thiện T2. Ông T2 tách thửa 38 ra thành thửa 38 và thửa 93, trong đó chuyển nhượng thửa 93 cho bà Nguyễn Thị Ngọc S1 và thửa 38 cho vợ chồng ông Nguyễn Văn Y, bà Nguyễn Thị Y1. Sau khi nhận chuyển nhượng, bà S1 tách một phần thửa 93 thành thửa 161 và chuyển nhượng cho vợ chồng ông Nguyễn Văn T1, bà Nguyễn Thị H1. Sau đó, ông L, bà T nhận chuyển nhượng nguyên thửa 161 của vợ chồng ông T1, bà H1. Khi nhận chuyển nhượng, nguyên đơn không có đo đạc thực tế do chuyển nhượng nguyên thửa. Khi nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông T1 thì ranh đất đã được xác định trước đó bằng trụ bê tông (nhưng hiện nay không còn).

Đến năm 2020, khi bị đơn xây nhà và hàng rào, nguyên đơn kiểm tra lại thì phát hiện chiều ngang phía trước và phía sau không còn đủ 06m như khi nhận chuyển nhượng. Do phần đất tiếp giáp thửa đất 93 của bà S1 là ranh cố định nên nguyên đơn xác định bị đơn đã xây dựng lấn chiếm đất của nguyên đơn.

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn tháo dỡ nhà và hàng rào, công trình khác để trả lại cho nguyên đơn diện tích đất đã lấn chiếm theo kết quả đo đạc thực tế là 38,1m^2 thuộc thửa đất số 161, tờ bản đồ số 2 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị Ngọc T. Nguyên đơn xác định không tranh chấp đối với diện tích 0,5m^2 thuộc phạm vi đường ĐT 746, diện tích 5,6m^2 thuộc thửa 38 của ông Y, diện tích 1,2m^2 thuộc thửa 106.

Về việc yêu cầu độc lập của V với vợ chồng ông Y, bà Y1 thì nguyên đơn không có ý kiến. Ngân hàng đã rút yêu cầu độc lập do bị đơn đã thanh toán xong nợ, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Bị đơn là ông Nguyễn Văn Y và ông Phạm Văn S là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:

Bị đơn thống nhất lời trình bày của nguyên đơn về nguồn gốc thửa đất số 161 và thửa đất số 38, tờ bản đồ số 2 tại phường H, thị xã (nay là thành phố) Tân Uyên. Thửa đất số 161 và thửa đất số 38 có chung nguồn gốc là thửa 38 của ông Trần Thiện T2. Ông T2 tách một phần thửa 38 ra thành thửa 93 và chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Ngọc S1; phần còn lại thửa 38 chuyển nhượng cho vợ chồng ông Nguyễn Văn Y, bà Nguyễn Thị Y1. Sau khi nhận chuyển nhượng, bà S1 tách một phần thửa 93 thành thửa 161 và chuyển nhượng cho vợ chồng ông Nguyễn Văn T1, bà Nguyễn Thị H1. Sau đó, ông L, bà T nhận chuyển nhượng nguyên thửa 161 của vợ chồng ông T1, bà H1. Khi ông Y, bà Y1 nhận chuyển nhượng đất của ông T2 không có đo đạc thực tế do chuyển nhượng

nguyên thửa. Ông Y, bà Y1 sử dụng đất ổn định từ khi nhận chuyển nhượng đất năm 2006 đến nay. Vợ chồng ông Y nhận chuyển nhượng đất của ông T2 từ năm 2006, trước khi vợ chồng ông L nhận chuyển nhượng thửa 161 từ ông T1, bà H1 năm 2007. Khi bị đơn nhận chuyển nhượng, đất đã có ranh mốc rõ ràng là trụ bê tông xung quanh đất và có 01 căn nhà cấp 4 của ông T2. Hiện nay căn nhà cũ do ông T2 xây dựng vẫn còn.

Quá trình bị đơn xây dựng nhà năm 2020, nguyên đơn không có ý kiến, nhưng sau đó khi bị đơn xây dựng tường rào thì mới phát sinh tranh chấp. Lúc đó, UBND phường H có lập biên bản yêu cầu ngừng thi công, bị đơn đã cam kết ngừng thi công chờ UBND có quyết định. Nhưng sau đó, bị đơn đã hoàn thành công trình xây dựng để sử dụng. Việc bị đơn tiếp tục thi công và hoàn thành công trình mặc dù có yêu cầu đình chỉ thi công là vì công trình xây dựng của bị đơn thực hiện theo bản vẽ đã được cấp giấy phép xây dựng của cơ quan có thẩm quyền, việc UBND phường yêu cầu bị đơn đình chỉ xây dựng là không hợp lý, ảnh hưởng đến quyền lợi của bị đơn. Nếu Tòa án giải quyết xác định phần đất tranh chấp là của nguyên đơn thì bị đơn sẵn sàng tháo dỡ, đập bỏ công trình và chịu hoàn toàn thiệt hại, chi phí tháo dỡ.

Đối với yêu cầu độc lập của V thì bị đơn đã trả đủ nợ và V đã rút đơn yêu cầu độc lập nên đề nghị Tòa án đình chỉ giải quyết theo quy định.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng TMCP Q1 (viết tắt là V) có đơn yêu cầu độc lập:

V ký 04 hợp đồng tín dụng với ông Nguyễn Văn Y và bà Nguyễn Thị Y1 gồm: Hợp đồng số 4106052.20 ngày 23/6/2020 vay số tiền 1.700.000.000 đồng, thời hạn vay 240 tháng, lãi suất 10,1%/năm; Hợp đồng số 9317252.20 ngày 23/6/2020 vay số tiền 1.800.000.000 đồng, thời hạn vay 240 tháng, lãi suất 10,1%/năm; Hợp đồng tín dụng số 7631104.21 ngày 13/10/2021 vay số tiền 1.750.000.000 đồng, thời hạn vay 240 tháng, lãi suất 9,3%/năm và Hợp đồng 9842828.21 ngày 01/12/2021 vay số tiền 1.600.000.000 đồng, thời hạn vay 240 tháng, lãi suất 9,3%/năm.

Tài sản bảo đảm cho 04 khoản vay trên, ông Y và bà Y1 có quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với thửa đất số 38, tờ bản đồ số 2 tại phường H theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00566 do UBND huyện T cấp ngày 23/01/2006 đứng tên ông Nguyễn Văn Y và bà Nguyễn Thị Y1, được thế chấp theo Hợp đồng công chứng số 5031, quyển số 06 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/6/2020 của Văn phòng C.

Việc tranh chấp này ảnh hưởng đến quyền lợi của V. Do đó, căn cứ hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp đã ký kết, VIB yêu cầu ông Y, bà Y1 thanh toán cho VIB toàn bộ khoản nợ gốc và nợ lãi, lãi quá hạn của 04 Hợp đồng tín dụng trên. Trường hợp không thanh toán đúng và đủ thì yêu cầu phát mại tài sản thế chấp để thu hồi nợ, nếu số tiền phát mại không đủ thì ông Y, bà Y1 còn phải tiếp tục thanh toán cho đến khi trả xong nợ. Tổng số tiền V yêu cầu bị đơn thanh toán tạm tính là 6.777.222.673 đồng.

Ngày 05/7/2022, V có đơn xin rút toàn bộ yêu cầu độc lập do ông Y, bà Y1 đã thanh toán xong nợ và V đã thanh lý hợp đồng tín dụng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Y1 trình bày:

Thống nhất với phần trình bày của ông Nguyễn Văn Y, không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông L, bà T; thống nhất với kết quả đo đạc và các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án. Về yêu cầu độc lập của V đã rút thì đề nghị Tòa án đình chỉ giải quyết theo quy định.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn T1, bà Nguyễn Thị H1 trình bày:

Nguồn gốc thửa đất số 161, tờ bản đồ số 2 tại phường H, thị xã (nay là thành phố) Tân Uyên được tách ra từ thửa 93, tờ bản đồ số 2 của bà Nguyễn Thị Ngọc S1. Bà S1 tách thửa chuyển nhượng cho ông T1, bà H1 diện tích 387m^2, khi tách thửa chuyển nhượng có đo đạc thực tế của cơ quan chuyên môn và có cắm mốc rõ ràng bằng các cột bê tông; ranh thửa đất số 93 với thửa liền kề được xác định là ranh cố định bằng hàng móng gạch, hàng rào lưới B40 và tường rào xây. Sau khi nhận chuyển nhượng đất, ông T1, bà H1 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H00453 ngày 02/11/2005. Đến năm 2007, ông T1, bà H1 chuyển nhượng toàn bộ thửa đất 161, tờ bản đồ số 2 cho vợ chồng ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị Ngọc T bằng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/01/2007 được UBND xã Hội Nghĩa chứng thực, việc chuyển nhượng không có đo đạc thực tế của cơ quan chuyên môn vì chuyển nhượng nguyên thửa và hiện trạng vẫn còn đủ cột bê tông, diện tích chuyển nhượng chiều ngang phía trước 06m, phía sau 06m theo giấy chứng nhận được cấp.

Ông T1, bà H1 đã chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông L, bà T từ năm 2007. Hợp đồng thực hiện đầy đủ, đúng quy định pháp luật, đã bàn giao đủ đất, có ranh mốc rõ ràng; ông L, bà T đã được cấp giấy chứng nhận. Ông T1, bà H1 và vợ chồng ông L, bà T không có phát sinh tranh chấp gì. Ông T1, bà H1 không còn liên quan gì đối với thửa đất 161, không có yêu cầu gì trong vụ án, việc tranh chấp giữa ông L, bà T và vợ chồng ông Y, bà Y1 đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật. Do bận công việc, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án vắng mặt ông T1, bà H1.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Ngọc S1 trình bày:

Nguồn gốc thửa đất số 93 (được tách ra từ thửa đất số 38 của ông T2) do bà S1 nhận chuyển nhượng của ông Trần Thiện T2 ngày 26/3/2002, diện tích 771m^2; khi chuyển nhượng không có đo đạc thực tế của cơ quan chuyên môn nhưng các bên tự đo đạc xác định vị trí, chiều dài các cạnh thửa đất căn cứ vào ranh cố định này để đo đạc cắm mốc: cạnh hướng Nam giáp đường ĐT 746 dài 12m từ móng gạch đến trụ bê tông gần vách tường nhà của ông T2; cạnh hướng Bắc giáp thửa 35 (hiện nay là thửa 106) dài 12m kéo từ hàng rào móng gạch cố định do chủ thửa đất số 37 xây (nay là thửa 409) và cắm mốc rõ ràng bằng 03 trụ

bê tông (02 trụ hướng Tây giáp với thửa đất 38 của ông T2, 01 trụ hướng Đông giáp thửa 37 (hiện nay là thửa 409).

Sau đó, bà S1 tách thửa chuyển nhượng một phần cho vợ chồng ông Nguyễn Văn T1, bà Nguyễn Thị H1 theo Hợp đồng chuyển nhượng được UBND xã (nay là phường) Hội Nghĩa chứng thực ngày 17/8/2005, diện tích 387m^2, khi tách thửa chuyển nhượng có đo đạc thực tế của cơ quan chuyên môn, lúc này 02 trụ bê tông cột mốc giáp với đất của ông T2 vẫn còn, nên bà S1 và ông T1, bà H1 chỉ cắm mốc xác định ranh giữa đất của bà S1 (thửa 93) và đất của ông T1, bà H1 (thửa 161) là 02 trụ bê tông.

Đến năm 2006, ông T2 chuyển nhượng phần còn lại của thửa 38 cho vợ chồng ông Nguyễn Văn Y, bà Nguyễn Thị Y1. Đến năm 2007, ông T1, bà H1 chuyển nhượng thửa đất số 161 cho vợ chồng ông L, bà T. Đến khoảng năm 2020, bà S1 tiến hành thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất thành đất thổ cư đối với thửa 93 thì phát sinh mâu thuẫn với ông L, bà T. Sau khi giải quyết ổn thỏa, xác định bà S1 sử dụng đúng phần đất của mình nên đã xây dựng hàng móng gạch làm ranh giữa thửa đất 93 và thửa đất 161. Đối với cột mốc là 02 trụ bê tông giáp thửa đất 38 của ông T2 (hiện nay là của ông Y) đã bị ông Y phá bỏ, xây dựng hàng móng gạch từ lề đường ĐT 746 đến căn nhà cấp 4 và xây dựng tường rào xây tô lấn thửa đất 161 nên 02 cột mốc này không còn tồn tại. Ông Y xây dựng hàng móng gạch thời điểm nào thì bà S1 không biết, đối với bức tường xây tô lấn chiếm cột mốc hướng Bắc của thửa đất 161 được xây cùng thời điểm ông Y xây căn nhà cấp 3 (khoảng năm 2020). Thời điểm ông Y xây tường rào lấn chiếm đất của ông L đã bị UBND xã lập biên bản yêu cầu tháo dỡ nhưng không chấp hành.

Hiện nay, bà S1 đã chuyển nhượng thửa 93 cho người khác và đã giao toàn bộ giấy tờ cho người nhận chuyển nhượng nên không thể cung cấp cho Tòa án. Bà S1 không còn liên quan gì đối với thửa đất 93, không có yêu cầu gì trong vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Trần Thiện T2 trình bày:

Ông T2 là chủ sử dụng đất thửa 38, tờ bản đồ số 2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00473 do UBND huyện T cấp ngày 23/12/1998. Nguồn gốc đất do cha mẹ cho năm 1991. Trên đất có xây 01 căn nhà tường gạch xây không tô, nhà cấp 4 xây vào khoảng năm 1997. Đến năm 2002, ông T2 tách thửa chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Ngọc S1 771m^2 của thửa 38 (thửa đất tách cho bà S1 là thửa 93). Khi tách thửa, ông T2 không nhớ có đo đạc của cơ quan chức năng hay không nhưng các bên có tự đo và xác định chiều ngang là 12m, chiều dài hết đất. Chiều ngang tính từ ranh thửa 37 (thửa 37 của ông Trần X là cha của ông T2, ranh kiên cố là hàng rào hoa râm bụt và có cột mốc cố định, sau đó ông Xã cho lại đất các anh em và được xây tường rào kiên cố là tường gạch xây tô) kéo qua 12m đến gần móng nhà của ông T2 và đóng cột mốc bằng bê tông để xác định ranh (cột mốc bê tông của địa chính).

Đối với căn nhà cấp 4, thời điểm xây dựng ông T2 không xây hàng móng gạch (tường 20cm) từ mép nhà ra lề đường.

Đối với phần còn lại của thửa 38 ông T2 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn Y và bà Nguyễn Thị Y1 vào năm 2005, chuyển nhượng cả nhà và tài sản trên đất. Vợ chồng ông Y đã được cấp giấy chứng nhận.

Ông T2 không còn liên quan gì đối với thửa đất 38, không có yêu cầu gì trong vụ án, việc tranh chấp giữa ông L, bà T và vợ chồng ông Y, bà Y1 đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật. Do bận công việc, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án vắng mặt ông T2.

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với diện tích đất 0,4m^2 gắn liền với một phần nhà cấp 4 diện tích 0,1m^2 và một phần mái che diện tích 0,3m^2 của bị đơn thuộc một phần thửa 161; yêu cầu bị đơn tháo dỡ toàn bộ tường rào, công trình trên đất trả lại cho nguyên đơn diện tích đất lấn chiếm là 37,7m^2 thuộc thửa 161.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 88/2022/DS-ST ngày 10 tháng 10 năm 2022 của Tòa án nhân dân thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Đình chỉ giải quyết yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP Q1 (V) đối với ông Nguyễn Văn Y, bà Nguyễn Thị Y1.

2. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị Ngọc T đối với bị đơn ông Nguyễn Văn Y về việc yêu cầu trả lại diện tích đất 0,4m^2 gắn liền với 0,1m^2 (một phần nhà cấp 4) và 0,3m^2 (một phần mái che, nền xi măng).

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị Ngọc T đối với bị đơn ông Nguyễn Văn Y về việc: "Tranh chấp quyền sử dụng đất (ranh đất)":

3.1. Buộc bị đơn ông Nguyễn Văn Y trả lại cho nguyên đơn ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị Ngọc T diện tích đất đo đạc thực tế là 37,7m^2 thuộc thửa đất 161, tờ bản đồ số 2 tại phường H, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

(Có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

3.2. Bị đơn ông Nguyễn Văn Y có nghĩa vụ tháo dỡ công trình trên phần đất 37,7m^2 để trả lại đất cho nguyên đơn ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị Ngọc T bao gồm: bức tường rào xây tô kiên cố cao 3,5m, dài 32,4m; tường rào xây tô cao 2,2m, dài 9,5m và đoạn hàng móng gạch xây tô cao 1,1m, dài 0,95m.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo.

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 20/10/2022, ông Phạm Văn S là người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Nguyễn Văn Y có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo

và ý kiến đã trình bày. 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 tố tụng: những người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng là bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, riêng nguyên đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn chưa thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: căn cứ các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm xác định bị đơn lấn ranh đất của nguyên đơn và buộc bị đơn trả cho nguyên đơn quyền sử dụng đất lấn chiếm là có cơ sở. Tuy nhiên, tại Tòa án cấp phúc thẩm bị đơn yêu cầu đo đạc lại và kết quả đo đạc của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B khác so với kết quả đo đạc tại Tòa án cấp sơ thẩm, do đó đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn và áp dụng khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự sửa bản án sơ thẩm theo hướng điều chỉnh số liệu theo kết quả đo đạc của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B.

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, Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Nguyên đơn, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn được Tòa án triệu tập hợp lệ hai lần nhưng vẫn vắng mặt không có lý do; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt do có yêu cầu giải quyết vắng mặt nên căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt đương sự nêu trên.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng TMCP Q1 có đơn yêu cầu độc lập buộc bị đơn thanh toán toàn bộ các khoản nợ theo các hợp đồng tín dụng. Đến ngày 05/7/2022, Ngân hàng TMCP Q1 đã có đơn xin rút toàn bộ yêu cầu độc lập. Tòa án cấp sơ thẩm đã đình chỉ yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP Q1 là phù hợp.

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị Ngọc T đã rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với bị đơn ông Nguyễn Văn Y về việc yêu cầu trả lại diện tích đất 0,4m^2 gắn liền với 0,1m^2 (một phần nhà cấp 4) và 0,3m^2 (một phần mái che, nền xi măng) nên Tòa án cấp sơ thẩm đã quyết định đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn nhận thấy:

[2.1] Ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị Ngọc T là chủ sử dụng thửa đất số 161, tờ bản đồ số 2, diện tích 387m^2, tại khu phố E, phường H, thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số

AI 312868, số vào sổ H01329 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) Tân Uyên cấp ngày 01/3/2007.

Ông Nguyễn Văn Y và bà Nguyễn Thị Y1 là chủ sử dụng thửa đất số 38, tờ bản đồ số 2, diện tích 873m^2, tại khu phố E, phường H, thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00566 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) Tân Uyên cấp ngày 23/01/2006.

[2.2] Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn xác định ranh giới giữa hai thửa đất số 38 và 161 được thể hiện bằng trụ bê tông ở cạnh giáp đường ĐT 746 và trụ bê tông ở cuối đất. Ông Trần Thiện T2, bà Nguyễn Thị Ngọc S1, ông Nguyễn Văn T1, bà Nguyễn Thị H1 là những người sử dụng đất trước đây thống nhất trình bày của bị đơn. Tuy nhiên, hiện nay không còn trụ bê tông như các đương sự đã khai và không có chứng cứ nào thể hiện ranh giới, mốc giới cụ thể giữa hai thửa đất số 38 và 161. Đồng thời, tại Biên bản làm việc ngày 29/7/2022 của Tòa án nhân dân thị xã (nay là thành phố) Tân Uyên thì ông Trần Thiện T2 khai nhận ông T2 không có xây hàng móng gạch (gạch 20cm) từ mép nhà ra tới lề đường… sau khi chuyển nhượng thì vợ chồng ông Y đổ nền xi măng và xây dựng thêm để làm nơi sửa xe… (bút lục 333). Như vậy, từ lời khai của ông T2 có thể thấy hiện trạng nhà ở tại cạnh tiếp giáp thửa đất số 161 của nguyên đơn đã thay đổi do bị đơn đã xây dựng thêm 01 phần tường nhà gạch xây tô, nền gạch men, mái che, nền xi măng, mà không phải ranh giới được xác lập giữa hai thửa đất số 38 và 161.

[2.3] Theo Biên bản xác minh ngày 11/11/2021 (bút lục 126) và Biên bản xác minh ngày 11/02/2022 (bút lục 202a-203) tại Phòng T3 (nay là thành phố) Tân Uyên thể hiện quá trình tách thửa, chuyển nhượng đối với thửa đất số 38 (thành thửa đất số 38 và 93) của ông Trần Thiện T2 không thể hiện có hồ sơ đo đạc thực tế, khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Y và bà Y1 chỉ căn cứ vào bản trích lục địa chính, bản đồ không ảnh, không đo đạc thực tế; còn đối với thửa đất số 93, khi tách thành thửa đất số 93 và 161 để chuyển nhượng (thửa 161) cho ông Nguyễn Văn T1 năm 2005 có đo đạc xác định ranh của bà Nguyễn Thị Ngọc S1, đến năm 2007, ông T1 và bà H1 chuyển nhượng lại thửa đất số 161 cho vợ chồng ông L và bà Tiếng l chuyển nhượng nguyên thửa nên không đo đạc thực tế; bản thân ông T2, bà S1, vợ chồng ông T1 đều xác định ranh giới giữa thửa đất số 93 và thửa đất số 37 là hàng móng gạch, hàng rào lưới B40 và tường rào xây cố định có từ trước không thay đổi. Đồng thời, căn cứ hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông L và bà T gồm Trích đo bản đồ (bút lục 140) và Trích lục bản đồ (bút lục 139) thể hiện thửa đất số 161 có chiều dài các cạnh cụ thể: hướng Đông giáp đường ĐT 746 dài 06m, hướng Tây giáp thửa đất số 106 dài 06m, hướng Nam giáp thửa đất số 38 dài 49,3m, hướng Bắc giáp thửa đất số 93 dài 48,8m. Ranh giới giữa thửa đất số 93 (của bà S1) và thửa đất số 161 có hiện trạng bà S1 đã xây hàng móng gạch xung quanh có chiều ngang đúng 06m từ ranh cố định giáp thửa đất số 37 (cũ) về phía thửa đất số 161. Như vậy, ranh giới thửa đất số 161 và 93 được xác lập ranh bằng móng gạch xây cố định, các đương sự không tranh chấp phần ranh này.

[2.4] Theo Mảnh trích lục địa chính (có đo đạc chỉnh lý) số: 122 - 2021 do Chi nhánh Văn phòng Đ1 (nay là thành phố) Tân Uyên phát hành ngày 24/02/2021 có kết quả: thửa đất số 161, tờ bản đồ số 2, diện tích 379,8m^2 (bao gồm diện tích đất tranh chấp 38,1m^2; không tính phần ngoài ranh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất); thửa đất số 38, tờ bản đồ số 2, diện tích 867,8m^2 (bao gồm diện tích đất tranh chấp 38,1m^2; không tính phần ngoài ranh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Diện tích đất tranh chấp 38,1m^2 thuộc một phần thửa đất số 161. Mảnh trích lục địa chính (có đo đạc chỉnh lý) số: 122 - 2021 này không thể hiện diện tích đất thuộc HLATĐB là bao nhiêu trong tổng diện tích đất tranh chấp.

Theo Bản đồ phục vụ giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất (ranh đất) do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B phát hành ngày 13/6/2023 có kết quả: thửa đất số 161, tờ bản đồ số 2, diện tích 343,3m^2 (không bao gồm diện tích đất tranh chấp 45,4m^2; không tính phần ngoài ranh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất); thửa đất số 38, tờ bản đồ số 2, diện tích 865,1m^2 (không bao gồm diện tích đất tranh chấp 45,4m^2; không tính phần ngoài ranh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Diện tích đất tranh chấp 45,4m^2 (trong đó có 13,7m^2 đất thuộc HLATĐB) thuộc thửa đất số 161.

Căn cứ hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 161 theo Trích đo bản đồ (bút lục 140), Trích lục bản đồ (bút lục 139) và Sơ đồ thửa đất (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 312868, số vào sổ H01329 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) Tân Uyên cấp ngày 01/3/2007 đứng tên ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị Ngọc T) thì cạnh hướng Đông và hướng Tây của thửa đất số 161 đều dài 06m. Như vậy, đối chiếu với kết quả đo đạc thực tế theo Bản đồ phục vụ giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất (ranh đất) do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B phát hành ngày 13/6/2023 thì hướng Đông giáp đường ĐT 746 dài 5,06m (thiếu 0,94m), hướng Tây giáp thửa đất số 106 dài 5,62m (thiếu 0,38m), phần diện tích đất thiếu bằng với phần diện tích đất tranh chấp như bản vẽ thể hiện. Đồng thời, kết quả đo đạc của cơ quan chuyên môn cung cấp cho Tòa án đều thể hiện diện tích đất tranh chấp thuộc một phần thửa đất số 161 như phân tích nêu trên.

[2.5] Do đó, Hội đồng xét xử sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi của nguyên đơn và buộc bị đơn có trách nhiệm tháo dỡ tài sản trên phần đất diện tích 37,7m^2 gồm: bức tường rào xây tô kiên cố cao 3,5m, dài 32,4m; tường rào xây tô cao 2,2m, dài 9,5m và đoạn hàng móng gạch xây tô cao 1,1m, dài 0,95m để trả lại đất lấn chiếm cho nguyên đơn là có cơ sở.

[2.6] Do kết quả đo đạc thực tế theo Bản đồ phục vụ giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất (ranh đất) do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B phát hành ngày 13/6/2023 có thay đổi về diện tích đất lấn chiếm; mặc dù diện tích đất tranh chấp có tăng thêm nhưng kết quả đo đạc thực tế là dựa trên cơ sở chỉ ranh của các đương sự đối với các thửa đất số 38 và 161, mà không phải thửa đất nào khác nên Tòa án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết dứt điểm trong vụ án này là có cơ sở. Cụ thể: diện tích đất đo đạc thực tế theo Bản đồ phục vụ giải quyết

tranh chấp quyền sử dụng đất (ranh đất) do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B phát hành ngày 13/6/2023 là 45,4m^2 (trong đó: diện tích thuộc thửa đất số 161 là 30,3m^2 + diện tích đất ngoài ranh giấy chứng nhận là 1,4m^2 + đất thuộc HLATĐB 13,7m^2 (trong đó có 0,5m^2 + nhà ở 1,7m^2 + 11,5m^2)), tuy nhiên nguyên đơn xác định không tranh chấp phần diện tích đất ngoài ranh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 106 là 1,4m^2 và phần đất thuộc phạm vi đường ĐT 746 là 0,5m^2 nên không cần xem xét hai phần này; đồng thời, tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn đã rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với diện tích đất 0,4m^2 gắn liền với nhà ở (0,1m^2) và 01 phần mái che (0,3m^2), tổng cộng là 0,4m^2 (thuộc HLATĐB) nên cần trừ ra diện tích tranh chấp 43,5m^2 - 0,4m^2 = 43,1m^2 (trong đó có 12,8m^2 (nhà ở 1,6m^2 + 11,2m^2) thuộc HLATĐB).

Mặt khác, M trích lục địa chính (có đo đạc chỉnh lý) số: 122 - 2021 do Chi nhánh Văn phòng Đ1 (nay là thành phố) Tân Uyên phát hành ngày 24/02/2021 không thể hiện đất tranh chấp thuộc HLATĐB và Tòa án cấp sơ thẩm chưa tuyên rõ phần công trình xây dựng trên đất tranh chấp.

Ngoài ra, trong vụ án này, các đương sự chỉ tranh chấp quyền sử dụng đất của ai nhưng Tòa án cấp sơ thẩm buộc bị đơn phải chịu mức án phí có giá ngạch là không phù hợp quy định tại điểm a khoản 2 Điều 27 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.

Vì các lẽ trên, để đảm bảo bản án được thi hành đúng pháp luật và đảm bảo quyền lợi của đương sự cần sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng phân tích nêu trên. Như vậy, kháng cáo của bị đơn là có cơ sở chấp nhận một phần.

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

[4] Án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

- Căn cứ các Điều 174, 175, 176, 189 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ khoản 5 Điều 166 của Luật Đất đai năm 2013;

- 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 kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn Y.

2. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 88/2022/DS-ST ngày 10 tháng 10 năm 2022 của Tòa án nhân dân thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương như sau:

2.1. Đình chỉ giải quyết yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP Q1 (V) đối với ông Nguyễn Văn Y, bà Nguyễn Thị Y1.

2.2. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị Ngọc T đối với bị đơn ông Nguyễn Văn Y về việc yêu cầu trả lại diện tích đất 0,4m^2 gắn liền với 0,1m^2 (một phần nhà ở – thuộc HLATĐB) và 0,3m^2 (một phần mái che, nền xi măng – thuộc HLATĐB).

2.3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị Ngọc T đối với bị đơn ông Nguyễn Văn Y về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất (ranh đất)":

Buộc ông Nguyễn Văn Y và bà Nguyễn Thị Y1 có nghĩa vụ tháo dỡ công trình trên phần đất tranh chấp diện tích 43,1m^2 gồm: bức tường rào xây tô kiên cố cao 3,5m, dài 32,4m; tường rào xây tô cao 2,2m, dài 9,5m và đoạn hàng móng gạch xây tô cao 1,1m, dài 0,95m; 01 phần nhà ở có diện tích 2,3m^2 để trả lại cho ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị Ngọc T diện tích đất tranh chấp đo đạc thực tế là 43,1m^2 (trong đó có 12,8m^2 (nhà ở 1,6m^2 + 11,2m^2) thuộc HLATĐB) thuộc thửa đất 161, tờ bản đồ số 2 tại phường H, thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương.

(Có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

2.4. Về chi phí tố tụng:

Bị đơn ông Nguyễn Văn Y phải nộp 10.381.338 đồng (mười triệu ba trăm tám mươi mốt nghìn ba trăm ba mươi tám đồng) để hoàn trả cho nguyên đơn ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị Ngọc T (tại cấp sơ thẩm).

Bị đơn ông Nguyễn Văn Y phải chịu 7.833.517 đồng (bảy triệu tám trăm ba mươi ba nghìn năm trăm mười bảy đồng), được trừ hết vào tiền tạm ứng chi phí tố tụng ông Nguyễn Văn Y đã nộp (tại cấp phúc thẩm).

2.5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bị đơn ông Nguyễn Văn Y phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng).

Trả cho ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị Ngọc T: 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0051901 ngày 05/11/2020 và số 0052389 ngày 27/4/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương.

Trả cho Ngân hàng TMCP Q1 (V): 57.388.611 đồng (năm mươi bảy triệu ba trăm tám mươi tám nghìn sáu trăm mười một đồng) tiền tạm ứng đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005853 ngày 05/4/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn Y không phải chịu. Trả cho ông Nguyễn Văn Y số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án

phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006439 ngày 07/11/2022 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.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

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

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

Trần Thị Thanh Trúc