

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 239/2022/DS-PT
Ngày 29-9-2022
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất và
yêu cầu bồi thường thiệt hại ngoài
hợp đồng

**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 Đinh Thị Mộng Tuyết
Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Trung Dũng
Ông Nguyễn Văn Tài

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hồng Xuân - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Ông Phan Văn Lợi – Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 163/2022/TLPT-DS ngày 07 tháng 7 năm 2022 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 34/2022/DS-ST ngày 13 tháng 5 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố A, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 157/2022/QĐ-PT ngày 25 tháng 7 năm 2022; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 194/2022/QĐ-PT ngày 23 tháng 8 năm 2022; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 46/2022/QĐPT-DS ngày 06 tháng 9 năm 2022; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 48/2022/QĐPT-DS ngày 12 tháng 9 năm 2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn K, sinh năm 1989; địa chỉ: số 52/22, đường P, khu phố Đ, phường H, thành phố A, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Võ Tấn T, sinh năm 1994; địa chỉ: thôn 2, xã L, huyện P1, tỉnh Quảng Nam; địa chỉ liên hệ: số 40, đường T, khu trung tâm hành chính, khu phố Đ, phường A, thành phố A, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 12/01/2022).

- *Bị đơn*: Bà Nguyễn Thị Thanh T1, sinh năm 1972; địa chỉ: số KT3, tổ 5, khu phố B, phường B1, thành phố A, tỉnh Bình Dương.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*: Ông Huỳnh Hữu N, sinh năm 1967; địa chỉ: số KT3, tổ 5, khu phố B, phường B1, thành phố A, tỉnh Bình Dương.

- *Người kháng cáo*: Bị đơn bà Nguyễn Thị Thanh T1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Nguyên đơn ông Nguyễn K trình bày*:

Ông K là người quản lý, sử dụng hợp pháp đối với phần đất có diện tích 2.017,3m² thuộc thửa đất số 2011, tờ bản đồ số 8 tọa lạc khu phố B, phường B1, thành phố A, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CS09719 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 27/8/2020. Nguồn gốc đất do ông nhận chuyển nhượng của bà Trương Quý A1 (Trương Quý A1), bà Huỳnh Thị Thanh T2 và ông Huỳnh Trương V. Phần đất này bà Trương Quý A1, bà Huỳnh Thị Thanh T2 và ông Huỳnh Trương V được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm số 194/2017/DS-ST ngày 29/9/2017 của Tòa án nhân dân thị xã (nay là thành phố) A và Bản án dân sự phúc thẩm số 36/2018/DS-PT ngày 06/02/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương. Diện tích đất được cấp giấy chứng nhận theo quyết định của bản án là 2.294,7m², thuộc thửa đất số 461, 462 tờ bản đồ số 8 (3BA.1) tại khu phố B, phường B1, thành phố A, tỉnh Bình Dương. Sau khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH07926 đối với diện tích đất trên, do đất không có đường đi vào nên bà A1, bà T2, ông V đã thỏa thuận với bà Đỗ Thị A2 cụ thể: bà Ánh nhận chuyển nhượng diện tích 351,2m² của bà A1, bà T2, ông V trong tổng diện tích 2.294,7m²; bà A1, bà T2, ông V nhận chuyển nhượng diện tích đất 73,8m² của bà Đỗ Thị A2 để làm đường đi. Diện tích đất của bà A1, bà T2, ông V sau khi chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng là 2.017,3m². Ngày 20/12/2019, bà A1, bà T2, ông V được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CS08853 đối với diện tích 2.017,3m² thuộc thửa đất số 2011, tờ bản đồ số 8.

Ngày 07/8/2020, bà Anh, bà T2, ông V lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2573, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất 2.017,3m² thuộc thửa đất số 2011, tờ bản đồ số 8 cho ông K. Ông K tiến hành san lấp mặt bằng để quản lý, sử dụng thì phát hiện bà Nguyễn Thị Thanh T1 (có đất giáp ranh với đất ông K) đã trồng các trụ xi măng trên đất, lấn chiếm đất để trồng rau, diện tích lấn chiếm theo đo đạc thực tế là 21,6m². Ông K đã nhiều lần gặp bà T1 để yêu cầu tháo dỡ các trụ xi măng, trả lại đất cho K nhưng bà T1 không đồng ý. Vì vậy, ông K khởi kiện tại tòa án yêu cầu giải quyết:

+ Buộc bà Nguyễn Thị Thanh T1 tháo dỡ các trụ xi – măng và trả lại cho ông K nguyên hiện trạng phần đất có diện tích 21,6m² (theo đo đạc thực tế) thuộc thửa đất số 2011, tờ bản đồ số 8 tọa lạc khu phố B, phường B1, thành phố A, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CU 258343, số vào sổ CS09719 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 27/8/2020 cho ông Nguyễn K.

+ Buộc bà Nguyễn Thị Thanh T1 bồi thường số tiền 50.000.000 (năm mươi triệu) đồng vì đã cản trở và làm chậm trễ kế hoạch sử dụng đất của ông K.

Quá trình tố tụng và tại phiên tòa nguyên đơn rút và thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện, cụ thể:

Nguyên đơn rút yêu cầu về việc buộc bà T1 bồi thường số tiền 50.000.000 (năm mươi triệu) đồng vì đã cản trở và làm chậm trễ kế hoạch sử dụng đất của nguyên đơn và thay đổi yêu cầu là buộc bà T1 tháo dỡ vách tôn, lưới B40, trụ sắt hộp chữ nhật và cọc nhôm cùng cây đu đủ, cây ổi trên đất để trả lại nguyên hiện trạng cho nguyên đơn.

Nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn thống nhất với Mạnh trích lục địa chính có đo đạc chính lý do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố A ký xác nhận ngày 15/02/2022 và kết quả định giá do Tòa án tiến hành.

Nguyên đơn không đồng ý với yêu cầu phản tố của bị đơn vì không có bất cứ thiệt hại nào về sức khỏe cho gia đình bị đơn và trên đất cũng không có hoa màu nào bị thiệt hại do đất đó không trồng hoa màu.

- Bị đơn bà Nguyễn Thị Thanh T1 trình bày:

Bà đang quản lý, sử dụng diện tích đất 79,4m² thuộc thửa đất số 1762, tờ bản đồ số 3BA.1 tọa lạc khu phố B, phường B1, thành phố A, tỉnh Bình Dương, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CH00475 do Ủy ban nhân dân huyện A (nay là thành phố A) cấp ngày 10/9/2010 cho bà Nguyễn Thị Thanh T1.

Nguồn gốc đất của bà là nhận chuyển nhượng từ bà Trần Thị N1, thửa đất có kích thước 7,12m x 11,25m, sau khi nhận chuyển nhượng thì vợ chồng bà T1 có xây dựng nhà trên diện tích 7,12m x 7m nên phía sau đất còn 7,12m x 4,25m; vợ chồng bà T1 đã trồng cây ăn trái, hoa màu trên phần đất còn lại này. Từ năm 2010 đến năm 2019, không có ai tranh chấp với gia đình bà. Đầu năm 2020, bà thấy nhiều người lạ lai vãng đến gần khu vườn nên gia đình bà đã tiến hành rào chắn phần đất thuộc khu vườn của gia đình bà dựa theo các trụ bê tông đã có sẵn trên đất. Sau đó, xảy ra tranh chấp và hai bên đã tiến hành thương lượng nhiều lần nhưng đều không thành. Nay nguyên đơn khởi kiện bà có ý kiến: không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì phần đất nguyên đơn tranh chấp thuộc quyền sử dụng của bà.

Trong đơn phản tố ngày 04/01/2022, bị đơn bà Nguyễn Thị Thanh T1 trình bày: tháng 3 năm 2020, ông K cho người dùng các tấm tôn vây khu vườn của gia đình bà T1 nên tăng sự hấp thụ và phản xạ nhiệt mặt trời làm tăng nhiệt độ cục bộ khu vườn và vào cả nhà của bị đơn nên gây thiệt hại cây trồng trong vườn đồng thời làm ảnh hưởng đến sức khỏe của các thành viên trong gia đình bị đơn. Vì vậy, bị đơn yêu cầu nguyên đơn phải bồi thường thiệt hại cây trồng với số tiền 20.000.000 (hai mươi triệu) đồng và bồi thường thiệt hại về sức khỏe cho các thành viên trong gia đình với số tiền 40.000.000 (bốn mươi triệu) đồng.

Bà thống nhất một phần với Mạnh trích đo địa chính có chính lý do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố A, tỉnh Bình Dương ký xác nhận ngày 30/6/2021, cụ thể: thống nhất số đo các cạnh từ điểm 1 đến điểm 2, từ điểm 3 đến điểm 4, không thống nhất với số đo cạnh từ điểm 1 đến điểm 4 và từ điểm 2 đến điểm 3 trên mảnh trích lục. Tuy nhiên, bị đơn không yêu cầu Tòa án tiến hành đo đạc lại. Đối với đơn giá do Hội đồng định giá xác định, bị đơn không có ý kiến.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Hữu N trình bày:

Ông thống nhất với toàn bộ lời trình bày của bị đơn và yêu cầu phản tố của bị đơn, đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

- Ngày 30/12/2021 Tòa án tiến hành xác minh về việc quản lý, sử dụng phần đất tranh chấp trong vụ án, địa phương cung cấp thông tin như sau:

Năm 2018, khi đại diện chính quyền địa phương kết hợp với đại diện của cơ quan Thi hành án dân sự thị xã (nay là thành phố) A tiến hành giao đất cho bà Trương Quý A1, ông Huỳnh Trương V và bà Huỳnh Thị Thanh T2 theo quyết định của Bản án dân sự phúc thẩm số 36/2018/DS-PT ngày 06/02/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương và Quyết định thi hành án số 1683/QĐ-CCTHADS ngày 08/3/2018 thì phần đất ký hiệu A trên bản vẽ là đất trống không có gì trên đất ngoài mấy cọc bê tông được cắm để xác định ranh giới đất.

Năm 2020, bà Trương Quý A1 có tranh chấp quyền sử dụng đất với bà T1, lúc đó địa chính phường xuống xác minh lại hiện trạng thấy có bị chắn rào tôn, lưới B40, phía trong rào chắn (hướng giáp ranh với phần đất của gia đình bà T1) có mấy cây mướp đã héo chứ không còn cây cối gì. Vì vậy, phần hàng rào này mới được gia đình bà T1 dựng lên khoảng năm 2020 và trồng cây từ đó đến nay.

Thời điểm khi xuống giao đất cho bà Trương Quý A1, ông Huỳnh Trương V và bà Huỳnh Thị Thanh T2, ranh đất phía Tây (giáp đất bà T1) là một đường thẳng không có đoạn gấp khúc, đứt gãy.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 34/2022/DS-ST ngày 13 tháng 5 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố A, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn K về việc buộc bị đơn bà Nguyễn Thị Thanh T1 bồi thường số tiền 50.000.000 (năm mươi triệu) đồng.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn K về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” với bà Nguyễn Thị Thanh T1.

- Buộc bà Nguyễn Thị Thanh T1 tháo dỡ vách tôn, lưới B40, trụ sắt hộp chữ nhật và cọc nhôm cùng cây đu đủ, cây ổi trên đất và trả lại cho ông Nguyễn K diện tích đất 21,6m² (ký hiệu A trên bản vẽ) thuộc một phần thửa đất số 2011, tờ bản đồ số 8 tọa lạc khu phố B, phường B1, thành phố A, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CU 258343, số vào sổ CS09719 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 27/8/2020. (Có bản vẽ kèm theo)

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thanh T1 về việc yêu cầu ông Nguyễn K bồi thường thiệt hại số tiền 60.000.000 (sáu mươi triệu) đồng (trong đó bồi thường thiệt hại về hoa màu là 20.000.000 (hai mươi triệu) đồng; bồi thường thiệt hại về sức khỏe là 40.000.000 (bốn mươi triệu) đồng).

Ngoài ra bản án còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 30/5/2022, bị đơn bà Nguyễn Thị Thanh T1 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa, bị đơn bà Nguyễn Thị Thanh T1 vẫn giữ yêu cầu kháng cáo, cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm không tiến hành đo đạc đất của bà T1 nên có yêu cầu đo đạc đất bà T1, đất ông K vì nếu trừ phần tranh chấp thì đất bà T1 thiếu diện tích. Đồng

thời, bà T1 cung cấp chứng cứ là bản diễn giải chi tiết cuộc gọi giữa ông K và bà T1 ngày 09/01/2021 và kết quả đo đạc ngày 24/9/2022 của Chi nhánh Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng và Đo đạc bản đồ Linh Sơn đối với thửa 1762 để chứng minh trong phần tranh chấp 21,6m² có 8,3m² thuộc thửa 1762 của bà T1.

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 tại Tòa án cấp phúc thẩm.

- Về nội dung: theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ và đo đạc ngày 18/5/2021 thể hiện phân thửa định là phần đất tranh chấp và chỉ đo đạc đối với phần đất tranh chấp “*diện tích đất tranh chấp sẽ được thể hiện trên bản vẽ do CNVPĐKĐĐ TP. A cung cấp sau*”. Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 549-2022 ngày 15/02/2022 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố A thể hiện tại phần bảng kê tọa độ không thể hiện số liệu góc ranh thửa 1762 của bị đơn và thửa 2011 của nguyên đơn. Đồng thời, lời khai của bị đơn tại phiên tòa ngày 06 và ngày 12/9/2022 đều xác định khi Tòa án xem xét thẩm định tại chỗ và đo đạc thì chỉ thực hiện đối với phần đất tranh chấp mà không đo đạc đối với toàn bộ thửa đất của nguyên đơn và bị đơn. Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn đã có yêu cầu đo đạc toàn bộ thửa 1762 và 2011. Như vậy, có căn cứ để khẳng định Tòa án cấp sơ thẩm chỉ đo đạc phần đất tranh chấp, không đo đạc toàn bộ thửa đất 1762 và 2011.

Tuy nhiên, tại Biên bản xác minh ngày 07/9/2022 tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố A, tỉnh Bình Dương đã xác định “*tiến hành đo đạc toàn bộ thửa 1762*” là không phù hợp với Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 549-2022 ngày 15/02/2022 và Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ và đo đạc ngày 18/5/2021. Biên bản xác minh còn thể hiện “*Riêng đối với thửa 2011 của ông Nguyễn K đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp GCNQSDĐ số vào sổ CS09719 ngày 27/8/2022 thì không có đo đạc, việc thể hiện diện tích 2017,3m² tại Mảnh trích lục địa chính ngày 15/02/2022 là do thửa 2011 đã được đo đạc theo hệ tọa độ VN-2000*”. Thửa đất không được đo đạc theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ và đo đạc ngày 18/5/2021 và theo chứng kiến của đương sự trong vụ án nhưng mảnh trích lục lại xác định được diện tích tranh chấp 21,6m² thuộc thửa 2011 của ông K là chưa có căn cứ.

Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 29/9/2022, phía bị đơn cung cấp bản đồ hiện trạng vị trí thửa đất ngày 27/9/2022 của Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng và Đo đạc bản đồ LS thì thể hiện diện tích tranh chấp 21,6m² có 8,3m² thuộc thửa 1762. Để có cơ sở đánh giá phần đất tranh chấp 21,6m² thuộc thửa đất nào thì cần thực hiện đo đạc lại toàn bộ thửa đất 2011 của nguyên đơn, thửa số 1762 của bị đơn và phần đất tranh chấp, thực hiện việc lồng ghép/áp thửa để xác định phần đất tranh chấp thuộc thửa nào?

Do tranh chấp trong vụ án là tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất nên căn cứ vào ranh của nguyên đơn là đường thẳng để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn mà không tiến hành đo đạc toàn bộ thửa đất của nguyên đơn và bị đơn để đánh giá diện tích còn lại của các bên đủ hay thiếu?

Kiểm sát viên có yêu cầu xác minh, thu thập tài liệu, chứng cứ số 64/YC-VKS-DS ngày 26/9/2022 và yêu cầu tạm ngừng phiên tòa để đo đạc nhưng không được Hội đồng xét xử chấp nhận nên Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3

Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự để chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn, tuyên hủy một phần bản án sơ thẩm về phần tranh chấp quyền sử dụng đất và không chấp nhận kháng cáo về bồi thường thiệt hại mà giữ nguyên phần này theo quyết định của bản án sơ thẩm.

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] Nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu bà T1 bồi thường số tiền 50.000.000 (năm mươi triệu) đồng. Việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là hoàn toàn tự nguyện nên Hội đồng xét xử sơ thẩm đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện đã rút của nguyên đơn là phù hợp theo quy định tại khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[2] Đối với yêu cầu đo đạc lại của bị đơn bà T1.

Xét thấy quá trình tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm, bà T1 không yêu cầu đo đạc lại đối với kết quả đo đạc ngày 15/02/2022 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố A. Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn cho rằng không đo đạc đất bị đơn cũng như nguyên đơn và không thể hiện vị trí tọa độ đối với đất bị đơn và nguyên đơn. Theo kết quả xác minh ngày 07/9/2022 và kết quả cung cấp chứng cứ tại Văn bản số 4904/CNVPĐKĐĐ-KTĐĐBĐ ngày 28/9/2022 của Chi chánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố A thể hiện có tiến hành đo đạc thực tế đối với thửa 1762 của bị đơn, đối với thửa 2011 thì không đo đạc vì thửa 2011 đã được đo đạc theo hệ tọa độ VN-2000; thể hiện tỷ lệ số đo các cạnh của thửa 1762 của bị đơn. Đối với thửa 2011, theo hồ sơ cung cấp thông tin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là theo Bản án dân sự sơ thẩm số 194/2017/DS-ST ngày 29/9/2017 của Tòa án nhân dân thị xã (nay là thành phố) A và Bản án dân sự phúc thẩm số 36/2018/DS-PT ngày 06/02/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương. Theo sơ đồ bản vẽ kèm theo bản án thể hiện hệ tọa độ, đến ngày 12/8/2019, phần diện tích thửa 2011 tiếp tục được đo đạc tại mảnh trích lục địa chính có đo đạc chính lý (bút lục 177) có hệ tọa độ. Đồng thời, theo kết quả đo đạc tại Mảnh trích lục địa chính ngày 15/02/2021 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố A thể hiện phần diện tích tranh chấp 21,6m² thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CS09719 cấp cho ông Nguyễn K nên việc bị đơn yêu cầu đo đạc lại và ý kiến đại diện Viện Kiểm sát đề nghị tạm ngừng phiên tòa để đo đạc là không cần thiết nên không được chấp nhận.

[3] Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn tháo dỡ vách tôn, lưới B40, trụ sắt hộp chữ nhật và cọc nhôm cùng cây đu đủ, cây ổi trên đất để trả lại cho nguyên phần đất theo đo đạc thực tế có diện tích 21,6m² thuộc thửa đất số 2011, tờ bản đồ số 8 tại khu phố B, phường B1, thành phố A, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CU258343, sổ vào sổ CS09719 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 27/8/2020 cho nguyên đơn. Bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và có yêu cầu bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng về tài sản (giá trị hoa màu) và sức khỏe cho bị đơn với tổng số tiền 60.000.000 đồng.

[4] Ngày 27/8/2020, Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CS09719 với diện tích 2.017m^2 thuộc thửa 2011, tờ bản đồ số 8 tại khu phố B, phường B1, thành phố A, tỉnh Bình Dương cho ông Nguyễn K. Nguồn gốc đất do ông Nguyễn K nhận chuyển nhượng từ bà Trương Quý Anh, bà Huỳnh Thị Thanh T2 và ông Huỳnh Trương V theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/8/2020. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của ông K thể hiện tại cạnh hướng Tây giáp thửa 1754, 1764, 1763, 1762 (thửa tranh chấp) là một đường thẳng, không gấp khúc. Mặt khác, theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Trương Quý Anh, bà Huỳnh Thị Thanh T2 và ông Huỳnh Trương V trước khi chuyển nhượng cho ông K thể hiện tại trích lục bản đồ địa chính (mục đích: Giao đất theo Quyết định của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã A (nay là thành phố A – bút lục số 209) thì cạnh phía Tây của thửa đất giáp các thửa 1756, 1762 (thửa đất của bà Nguyễn Thị Thanh T1 đang tranh chấp), thửa 1763, thửa 1764, thửa 1765 là một đường thẳng không bị gấp khúc, hình thể, diện tích của thửa đất trên mảnh trích lục phù hợp với hình thể, diện tích đất cấp cho bà Trương Quý Anh, ông Huỳnh Trương V và bà Huỳnh Thị Thanh T2 trên các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số phát hành CO122633, CO122634, CO122635 cùng số vào sổ CH07926 do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) A cấp ngày 18/01/2019. Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do không có đường đi ra đường công cộng nên bà A1, ông V, bà T2 đã chuyển nhượng cho bà Đỗ Thị A2 diện tích $351,2\text{m}^2$ (tại cạnh phía Đông) và nhận chuyển nhượng của bà Đỗ Thị A2 diện tích $78,3\text{m}^2$ (tại cạnh phía Bắc) để làm đường đi. Diện tích thửa đất sau khi chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng là $2.017,3\text{m}^2$, bà A1, ông V, bà T2 đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp đổi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số phát hành CR 837879, CR 837880, CR 837881 cùng số vào sổ CS08853 ngày 20/12/2019. Tại tất cả các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cấp cho bà A1, ông V, bà T2 và ông K đều thể hiện hình thể của thửa đất có cạnh phía Tây là một đường thẳng không có đoạn gấp khúc.

[5] Ngày 10/9/2010, Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) A, tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CH00475 với diện tích $79,4\text{m}^2$ thuộc thửa 197, tờ bản đồ số 3BA.1 tại ấp Bình Thung (nay là phố B), xã (nay là phường) B1, huyện (nay là thành phố) A, tỉnh Bình Dương cho bà Nguyễn Thị Thanh T1. Nguồn gốc đất do bà Nguyễn Thị Thanh T1 nhận chuyển nhượng từ bà Trần Thị Nhỏ theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/8/2010. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của bà T1 thì tứ cận của thửa đất đều là đường thẳng, không có cạnh nào bị gấp khúc và không tiếp giáp đường đi. Do vậy, chứng cứ là bản đồ hiện trạng vị trí thửa đất mà bị đơn cung cấp thể hiện tại cạnh hướng Tây thửa đất bị đơn có tiếp giáp lối đi tự mở là không phù hợp với chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà bị đơn đã được cấp. Đồng thời, kết quả đo đạc này do tự bị đơn xác định ranh giới, không có nguyên đơn xác nhận ranh cũng như cơ quan có thẩm quyền xác nhận. Đối với văn bản diễn giải ghi âm, nguyên đơn không thừa nhận và bị đơn cũng không cung cấp được các chứng cứ có việc ông K thống nhất đất tranh chấp là của bị đơn. Đồng thời, các chứng cứ này không đảm bảo giá trị chứng cứ

theo quy định tại Điều 93 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên không có căn cứ chấp nhận các chứng nhận trên.

[6] Theo kết quả đo đạc tại Mảnh trích lục địa chính ngày 15/02/2021 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố A thể hiện phần diện tích tranh chấp 21,6m² thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CS09719 cấp cho ông Nguyễn K. Như vậy, theo kết quả đo đạc thực tế trên thì phần đất tranh chấp không thuộc quyền sử dụng đất thửa 1762 của bà T1 mà thuộc quyền sử dụng đất của nguyên đơn và diện tích bà T1 đang quản lý, sử dụng đúng diện tích 79,4m² theo như giấy chứng nhận đã được cấp. Trong khi đó, thửa đất nguyên đơn nêu trừ diện tích đất tranh chấp thì thiếu so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp và dẫn đến hình thể thửa đất là đoạn gấp khúc, không đúng như hình thể đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[7] Theo xác minh tại địa phương ngày 30/12/2021 thể hiện: *“Năm 2018, phần diện tích đất tranh chấp (ký hiệu A trên mảnh trích lục) là đất trống không có gì trên đất ngoài mấy cọc bê tông được cắm để xác định ranh giới đất. Năm 2020, bà Trương Quý A1 có tranh chấp quyền sử dụng đất với bà T1, lúc đó địa chính phường xuống xác minh lại hiện trạng thấy có bị chắn rào tôn, lưới B40, phía trong rào chắn (hướng giáp ranh với phần đất của gia đình bà T1) có mấy cây mướp đã héo chứ không còn cây cối gì. Vì vậy, phần hàng rào này mới được gia đình bà T1 dựng lên khoảng năm 2020 và trồng cây từ đó đến nay”*. Điều này phù hợp với nội dung xác minh tại Biên bản xác minh ngày 20/9/2017 của Tòa án đã được ghi nhận tại trang 16 dòng thứ 03 đến dòng thứ 11 từ dưới lên của Bản án dân sự phúc thẩm số 36/2018/DS-PT ngày 06/02/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương. Theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 18/5/2021, Tòa án cũng ghi nhận trên đất tranh chấp có 01 cây ổi, 01 cây đu đủ, ngoài ra không có hoa màu gì khác. Do vậy, bị đơn trình bày mình sử dụng phần đất tranh chấp để trồng hoa màu từ năm 2010 đến năm 2019 là không phù hợp với chứng cứ có tại hồ sơ.

[8] Từ những phân tích trên, xét thấy bị đơn cho rằng đất tranh chấp là của bị đơn là không có căn cứ nên Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ.

[9] Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn về việc buộc nguyên đơn bồi thường tổn thất về hoa màu do nguyên đơn dùng tôn rào chắn tăng hấp thụ nhiệt khiến hoa màu bị chết và ảnh hưởng đến sức khỏe của gia đình bị đơn. Bị đơn không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh có việc bị đơn trồng hoa màu trên đất tranh chấp; không cung cấp các giấy tờ khám sức khỏe có xác nhận của bệnh viện xác định sức khỏe của gia đình bị đơn bị ảnh hưởng trực tiếp do tăng hấp thụ nhiệt từ việc nguyên đơn dùng tôn làm rào chắn. Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn cũng không cung cấp được chứng cứ nào để chứng minh có việc tổn thất cũng như ảnh hưởng sức khỏe từ các tấm tôn mà nguyên đơn đã rào chắn. Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là có căn cứ.

[10] Bị đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ nào chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của bị đơn là có căn cứ nên kháng cáo của bị đơn không được chấp nhận.

[11] Đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tại phiên tòa là phù hợp một phần.

[12] Về án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo phải chịu theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 148, khoản 1 Điều 308, Điều 313 của 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. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Thanh T1.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 34/2022/DS-ST ngày 13 tháng 5 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố A, tỉnh Bình Dương.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị Thanh T1 phải chịu số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003995 ngày 21/6/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố A, 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 A;
- TAND thành phố A;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSVA, Tòa Dân sự.

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

Đinh Thị Mộng Tuyết