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

Bản án số: 409/2024/DS-PT
Ngày 13-8-2024
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất, 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 Nguyễn Thị Duyên Hằng

Các Thẩm phán: Bà Đinh Thị Mộng Tuyết

Ông Nguyễn Trung Dũng

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

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ngọc Nữ – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 06 và 13 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 273/2024/TLPT-DS ngày 26 tháng 6 năm 2024 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 32/2024/DS-ST ngày 06 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm 278/2024/QĐ-PT ngày 28/6/2024, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 353/2024//QĐ-PT ngày 16/7/2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Phạm Ngọc N, sinh năm 1969; địa chỉ: tổ F, khu phố G, phường U, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:

1. Ông Thái Thanh H, sinh năm 1979; địa chỉ: tổ B, khu phố A, phường U, thành phố T, tỉnh Bình Dương (văn bản ủy quyền ngày 02/6/2021).

2. Ông Nguyễn Hữu K, sinh năm 1998, địa chỉ: tổ G, thôn B, xã Q, huyện H, tỉnh Quảng Nam (văn bản ủy quyền ngày 02/6/2021).

- *Bị đơn:* Công ty TNHH Đ1; địa chỉ: số H, quốc lộ A, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Bà Lê Thị L, sinh năm 1991; địa chỉ: ấp A, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương (văn bản ủy quyền ngày 09/4/2024).

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

1. Ông Võ Văn H1, sinh năm 1966; địa chỉ: tổ F, khu phố G, phường U, thành phố T, tỉnh Bình Dương (chồng bà N).

Người đại diện hợp pháp của ông H1:

1.1. Ông Thái Thanh H, sinh năm 1979; địa chỉ: tổ B, khu phố A, phường U, thành phố T, tỉnh Bình Dương (văn bản ủy quyền ngày 02/6/2021).

1.2. Ông Nguyễn Hữu K, sinh năm 1998, địa chỉ thường trú: tổ G, thôn B, xã Q, huyện H, tỉnh Quảng Nam (văn bản ủy quyền ngày 02/6/2021).

2. Bà Trần Thị L1, sinh năm 1963;

3. Ông Phan Thanh C, sinh năm 1963.

Cùng địa chỉ: khu phố B, phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

4. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B; địa chỉ: tầng I, tháp A - Tòa nhà T, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp: Ông Võ Đức Hiến M; chức vụ: Phó Giám đốc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B (văn bản uỷ quyền ngày 07/3/2024).

- *Người làm chứng:*

1. Bà Phạm Hoàng M1, sinh năm 1979; địa chỉ thường trú: số D, T, phường T, quận H, Thành phố Hà Nội; địa chỉ hiện nay: số A, khu O, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

2. Ông Trần Lê T, sinh năm 1987; địa chỉ: khu phố K, phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

3. Ông Phan Nhật N1, sinh năm 1984; địa chỉ: tổ F, khu phố G, phường U, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

- *Người kháng cáo*: Nguyên đơn bà Phạm Ngọc N; bị đơn Công ty TNHH Đ1; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Văn H1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm:

***Nguyên đơn** trình bày:*

Bà Phạm Ngọc N và ông Võ Văn H1 là chủ sử dụng thửa đất số 1174 (17.882,4m^2), tờ bản đồ 40, tại phường U, thành phố T, tỉnh Bình Dương, đã 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 GCNQSDĐ) số CR 761267, số vào sổ CS08928 ngày 11/09/2019 (cấp đổi từ GCNQSDĐ số AK 537093, số vào sổ H 02639 ngày 08/8/2007 do Ủy ban nhân dân (viết tắt UBND) huyện (nay là thành phố T) cấp cho ông Võ Văn H1, bà Phạm Ngọc N đối với hai thửa đất số 36 (6.920m^2), 37 (11.910m^2), tờ bản đồ số 40 tại phường U, thành phố T, tỉnh Bình Dương).

Tháng 7/2019, ông H1, bà N có làm đơn yêu cầu Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T tiến hành đo đạc lại hiện trạng sử dụng đất của ông H1, bà N. Quá trình đo đạc thực tế đất, ông H1, bà N và Công ty TNHH Đ1 (viết tắt Công ty) có ký giáp ranh ngày 01/7/2019 và biên bản làm việc ngày 05/7/2019 về việc thống nhất ranh giới sử dụng đất tại các thửa đất số 36, 37 và thửa 38, tờ bản đồ số 40 nêu trên với sự chứng kiến của cán bộ địa chính phường U, cán bộ địa chính huyện và UBND phường U ngày 05/7/2019. Ranh đất hai bên thỏa thuận nằm ngay mép bờ đất, theo đó đất của Công ty đã hạ độ cao so với mặt đất tự nhiên và san lấp mặt bằng, thấp hơn mặt đất tự nhiên của ông H1, bà N khoảng 4m. Dọc theo mép bờ đất, giữa hai bên đã cắm mốc sắt làm cột mốc phân ranh. Sau khi ký biên bản thống nhất ranh đất sử dụng giữa ông H1, bà N và Công ty, ông H1, bà N đề nghị hợp hai thửa đất 36, 37 lại thành một thửa thì được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai chấp nhận hợp hai thửa đất nêu trên thành thửa đất mới 1174, tờ bản đồ 40, với diện tích đo đạc thực tế là 17.882,4m^2 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp GCNQSDĐ số CR 761267, số vào sổ CS08928 ngày 11/9/2019. Vào lúc 16 giờ, ngày 21/3/2021, ông H1, bà N phát hiện Công ty sử dụng máy móc (càng cuốc) đào sâu vào đất của ông H1, bà N có chiều ngang khoảng 1,5m x chiều dài khoảng 4m, làm lở đất của ông H1, bà N một khu rộng khoảng 08m^2. Sau đó, tài xế máy móc cào toàn bộ phần đất bị sạt lở, san bằng về phía đất của Công ty. Ông H1, bà N đã ngăn cản hành vi xâm chiếm đất của phía Công ty. Ông H1, bà N yêu cầu Công ty C1 hành vi lấn chiếm đất của ông H1, bà N nhưng họ không đồng ý. Vì vậy, bà N đã làm đơn yêu cầu UBND phường U tổ chức hòa giải tranh chấp quyền sử dụng đất giữa ông H1, bà N với Công ty. Sau khi bà N nộp đơn yêu cầu hòa giải, Công ty tiếp tục dùng máy móc (càng cuốc) đào sâu vào đất của ông H1, bà N, làm sạt lở đất của ông H1, bà N một diện tích đất lên đến 500m^2 (chiều sâu khoảng 04m), lấy đi khối lượng đất khoảng 2.000m^3 đất và làm hư hỏng, gãy đổ khoảng 30m mương thoát nước bê tông do ông H1, bà N xây dựng, gây thiệt hại cho vợ chồng ông H1, bà N. Hiện nay, sau khi được Tòa án nhân dân thành phố T cho tiếp cận Mảnh trích lục địa chính số 972- 2022 ngày 06/12/2022 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T, bà N được biết diện tích đất tranh chấp theo kết quả đo đạc thực tế 295,3m^2 thuộc một phần thửa đất 1174. Qua biên bản định giá tài sản ngày 09/3/2023, bà N cũng được biết giá trị phần mương bê tông bị gãy đổ. Đồng thời, qua đo hiện trạng độ cao và tính khối lượng sạt lở đất thì tổng khối lượng đất sạt lở do hành vi sử dụng máy móc của Công ty Đ2 vào phần đất của bà N là 1.400,8m^3.

Theo đơn khởi kiện, bà N yêu cầu Toà án giải quyết những vấn đề sau: Yêu cầu Công ty trả lại cho bà Phạm Ngọc N, ông Võ Văn H1 phần đất diện tích 500m^2

thuộc một phần thửa đất số 1174; yêu cầu Công ty bồi thường chi phí khôi phục lại hiện trạng ban đầu của phần đất nêu trên với số tiền 250.000.000 đồng; yêu cầu Công ty bồi thường thiệt hại đối với phần mương bê tông bị gãy đổ với số tiền 50.000.000 đồng.

Qua kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá, bà N xác định lại yêu cầu khởi kiện như sau: Yêu cầu Công ty trả lại cho bà Phạm Ngọc N, ông Võ Văn H1 phần đất diện tích 295,3m^2 thuộc một phần thửa đất số 1174; yêu cầu Công ty bồi thường chi phí khôi phục lại hiện trạng ban đầu của phần đất nêu trên với số tiền 224.128.000 đồng (*1400,8m³ x 160.000đồng/m³)*; yêu cầu Công ty bồi thường thiệt hại đối với phần mương bê tông bị gãy đổ với số tiền 24.422.000 đồng (*679.000đồng/m³ x 80% x 44,96m³)*.

Bị đơn trình bày:

Ngày 26/3/2018, Công ty được UBND tỉnh B ban hành Văn bản số 1210/UBND-KTN về việc chấp thuận cho Công ty được làm chủ đầu tư dự án khu Đô thị S tại phường U, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Ngày 24/4/2018, dưới sự chỉ dẫn đo đạc của các chủ liền ranh gồm ông Võ Văn H1, ông Hà Khuyên T1, ông Hà Tấn T2, Công ty Cổ phần L2 và Công ty đã phối hợp với công chức địa chính phường U là ông Nguyễn Văn T3, cán bộ đo đạc ông Phan Ngọc H2 tiến hành đo đạc phần diện tích nhận chuyển nhượng, làm cơ sở xin giao đất và các thủ tục liên quan để thực hiện dự án khu nhà ở Sài Gòn C, phường U, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Tại trang 2, mặt mô tả chi tiết mốc giới, ranh giới thửa đất thì có thể hiện rất rõ từng vị trí, từng tọa độ tiến hành đo đạc trên thực tế sau khi được các chủ liền ranh gồm ông Võ Văn H1, Hà Khuyên T1, Hà Tấn T2, Công ty Cổ phần L2 và Công ty T5. Trên cơ sở thống nhất này, cán bộ đo đạc ông Phan Ngọc H2 đã tiến hành đo đạc và ghi chú các điểm đo đạc và tọa độ xác định. Các bên đã thống nhất ký tên, không có ai tranh chấp liên quan đến vị trí thửa đất, tọa độ đo đạc.

Ngày 06/7/2018, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B ban hành Công văn số 2932/STNMT-CCQLĐĐ về việc giao đất để thực hiện dự án khu nhà ở Sài Gòn C, phường U, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Ngày 28/12/2018, UBND tỉnh B ban hành Quyết định số 3839/QĐ-UBND về việc thu hồi, giao đất và cho phép chuyển mục đích sử dụng đất (đợt 1) dự án khu nhà ở Sài Gòn C; đợt 2, tại Quyết định số 1013/QĐ-UBND ngày 28/4/2022 của UBND tỉnh B. Ngày 07/9/2018, UBND thành phố T ban hành Quyết định số 4881/QĐ-UBND về việc phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỉ lệ 1/500 khu nhà ở Sài Gòn C, phường U, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Ngày 10/9/2018, UBND thành phố T ban hành Quyết định số 4916/QĐ-UBND về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỉ lệ 1/500 khu nhà ở Sài Gòn C, phường U, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Liên quan đến việc nguyên đơn dựa vào bản mô tả ranh giới, mốc giới ngày 05/7/2019 để làm thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận và tranh chấp ranh giới với Công ty.

Thứ nhất, xét về trình tự, thủ tục đo đạc, ký liên ranh trong bản mô tả: Ngày 01/7/2019, Công ty không có giấy mời tham gia buổi đo đạc, không có tham gia việc đo đạc thực tế của gia đình ông H1. Công ty là Công ty TNHĐ1 có hai thành viên gồm ông Nguyễn Văn Q, bà Phạm Thị Thu H3. Công ty không ủy quyền cho ông Nguyễn Văn Q được quyền tham gia đo đạc xác định ranh giới hay ký tên đại diện cho Công ty tại bản mô tả ranh giới, mốc giới ngày 01/7/2019. Việc ông Nguyễn Văn Q trình bày, do nghĩ rằng ngày 24/4/2018, ông Q có đại diện cho Công ty và ông Võ Văn H1 (nguyên đơn hiện tại) đã thống nhất ranh giới vào ngày 24/4/2018, đo đạc thực tế và các tọa độ đã xác định chi tiết tại bản mô tả ranh giới, mốc giới thì sẽ không có việc đo đạc sai lệch, vì tin tưởng vào điều này cho nên ông Q đã tự ý ký tên của mình trong bản mô tả ranh giới, mốc giới ngày 01/7/2019, mặc dù cũng không tham gia đo đạc trên thực tế và cũng không được ủy quyền cho ký xác nhận ranh giới là không đúng với trình tự, thủ tục pháp luật quy định. Việc ông Nguyễn Văn Q mặc dù là người đại diện theo pháp luật, nhưng cũng không được tự ý xác nhận những sự việc chưa được xác thực, chưa thông qua ý kiến của Hội đồng thành viên Công ty gồm cả bà Phạm Thị Thu H3 cho nên chữ ký của ông Q trong trường hợp này là vượt quá chức năng, vô hiệu. Ngoài ra, trong hồ sơ của Toà án thu thập có biên bản làm việc ngày 05/7/2019 thống nhất ranh giới thì đã trình bày lý do có sự tăng diện tích căn cứ vào việc xác định lại ranh giới giữa các bên, Công ty T5 ranh giới của các bên căn cứ vị trí toạ độ đã thể hiện lần gần nhất là bản mô tả mốc giới ngày 24/4/2018.

Thứ hai, phần diện tích được cấp trong giấy chứng nhận hiện tại của thửa đất số 1174, tờ bản đồ số 40. Phần đất tranh chấp có diện tích 295,5m^2, căn cứ Mảnh trích lục đo đạc số 972 ngày 6/12/2022 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T xác định đã được giao cho Công ty. Căn cứ bản mô tả ngày 24/4/2018; bản vẽ của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B ngày 21/6/2018; Văn bản số 2932/STNMT-CCQLĐĐ ngày 06/7/2018 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B về việc giao đất để thực hiện dự án khu nhà ở Sài Gòn C; Quyết định số 3839/QĐ-UBND ngày 28/12/2018 về việc thu hồi, giao đất và cho phép chuyển mục đích sử dụng đất (đợt 1) dự án khu nhà ở Sài Gòn C; đợt 2 tại Quyết định số 1013/QĐ-UBND ngày 28/4/2022 của UBND tỉnh B và rất nhiều văn bản pháp lý khác. Căn cứ trang số 3, Công văn trả lời số 1144/CNTU-KT ngày 24/7/2023 có nội dung: Căn cứ hồ sơ địa chính thì xác định ranh giới thửa đất số 1174 (hợp thửa từ thửa đất số 36, 37), tờ bản đồ số 40, tại vị trí cạnh hướng Đông có chồng lấn ranh sang thửa đất số 38, tờ bản đồ sơ 40. Điều này cho thấy GCNQSDĐ số CR761267, số vào sổ CS08928 ngày 11/9/2019 là sổ cấp đổi, cấp sau lại chồng lấn với ranh của sổ cấp trước của thửa 38 thì sổ cấp sau phải sai quy định.

Từ phân tích trên, Công ty có cơ sở khẳng định phần đất tranh chấp này đã được xác định thuộc sở hữu của Công ty theo đúng trình tự, thủ tục và có sự xác nhận của ông H1, các chủ liền ranh và cơ quan Nhà nước có thẩm quyền từ năm 2018 nên việc cấp đổi giấy chứng nhận và việc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp GCNQSDĐ CR761267, số vào sổ CS08928 ngày 11/9/2019 cho hộ ông H1

và bà N là vi phạm trình tự, thủ tục, cần kiến nghị thu hồi giấy chứng nhận này là phù hợp.

Thứ ba, liên quan đến yêu cầu bồi thường thiệt hại về phần đất bị sạt lở là 224.128.000 đồng. Căn cứ đơn xác định lại yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ngày 07/9/2023. Sau khi, nhận chuyển nhượng đất từ bà Trần Thị L1 vào năm 2018, Công ty đã thực hiện việc san lấp mặt bằng để thực hiện dự án. Ngày 24/4/2018, giữa Công ty và ông H1 đã thực hiện việc xác định ranh mốc giữa hai phần đất, thời điểm này phía ông H1, bà N cũng không có ý kiến tranh chấp. Hiện phần đất của ông H1, bà N đã có xây dựng một đường ranh như hiện trạng thẩm định, nằm ở trên cao hơn so với hiện trạng dự án của Công ty và đều nằm giáp ranh các vị trí toạ độ đã được xác định. Việc ông H1 và bà N sử dụng Vi bằng số 399/2021/VB-TPL ngày 27/5/2021 để nói rằng Công ty gây thiệt hại cho họ là không có cơ sở. Tại thời điểm này, phía Công ty chỉ thực hiện việc xây dựng bờ kè chắn đất để chống sạt lở đất theo phần ranh đất đã thống nhất.

Mặt khác phần đang tranh chấp này được xác định là của Công ty đã được các bên xác định mốc giới, toạ độ căn cứ bản mô tả ngày 24/4/2018, Văn bản số 2932/STNMT-CCQLĐĐ ngày 06/7/2018 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B về việc giao đất để thực hiện dự án khu nhà ở Sài Gòn C, phường U, thành phố T, tỉnh Bình Dương; Quyết định số 3839/QĐ-UBND ngày 28/12/2018 về việc thu hồi, giao đất và cho phép chuyển mục đích sử dụng đất (đợt 1) dự án khu nhà ở Sài Gòn C; đợt 2 tại Quyết định số 1013/QĐ-UBND ngày 28/4/2022 của UBND tỉnh B và rất nhiều văn bản pháp lý khác.

Do đó, bị đơn không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về yêu cầu Công ty trả phần đất diện tích 295,3m^2, tại phường U, thành phố T, tỉnh Bình Dương và yêu cầu về việc bồi thường chi phí khôi phục thiệt hại, san lấp 1.400,8m^3 đất bị sạt lở với số tiền 224.128.000 đồng, bồi thường phần mương bê tông, trụ đỡ mương với số tiền 24.422.000 đồng. Đồng thời, đề nghị Toà án kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi GCNQSDĐ số vào sổ CS08928 ngày 11/9/2019 của ông Võ Văn H1 và bà Phạm Thị N2 theo hiện trạng ranh giới mà các bên đã xác lập căn cứ tọa độ và bản mô tả ngày 24/4/2018.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Văn H1 trình bày.

Thống nhất ý kiến của nguyên đơn, không có ý kiến gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B trình bày:

GCNQSDĐ cấp cho ông Võ Văn H1 và bà Phạm Ngọc N (số vào sổ cấp GCN CS08928) theo trình tự, thủ tục quy định tại Điều 21 Quyết định 22/2017/QĐ-UBND ngày 30/8/2017 của UBND tỉnh B về việc ban hành quy định về một số vấn đề liên quan đến việc đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất trên địa bàn tỉnh Bình Dương.

GCNQSDĐ cấp cho bà Trần Thị L1 (số vào cấp GCN CS03807) theo trình tự, thủ tục quy định tại Điều 20 Quyết định số 13/2015/QĐ-UBND ngày

14/04/2015 của UBND tỉnh B việc ban hành quy định về một số vấn đề liên quan đến thủ tục đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất trên địa bàn tỉnh Bình Dương.

Thửa đất số 1174 được hợp từ thửa đất số 36, 37, cấp GCNQSDĐ cho ông Võ Văn H1 và bà Phạm Ngọc N (số vào sổ cấp GCN CS08928) đã được đo đạc thực tế và các chủ sử dụng đất liền kề đã ký tên xác nhận ranh giới. Thửa đất số 38, 39, cấp GCNQSDĐ cho bà Trần Thị L1 (số vào sổ cấp GCN CS03807) đã được đo đạc thực tế và tại thời điểm đo đạc không có sự chứng kiến của chủ sử dụng đất liền kề nên đã thực hiện thủ tục niêm yết thông báo về việc xác nhận ranh giới sử dụng đất theo quy định.

Thửa đất số 36, 37, tờ bản đồ 40, có diện tích 18.830m^2, cấp GCNQSDĐ cho ông Võ Văn H1, bà Phạm Ngọc N (số vào sổ cấp GCN H02639) ngày 08/8/2007. Sau đó, thửa đất số 36, 37 hợp thành thửa 1174 và cấp GCNQSDĐ có diện tích 17.882.4m^2 (chênh lệch giảm 947,6m^2). Nguyên nhân có sự chênh lệch giảm diện tích nêu trên là do trước đây khi cấp GCNQSDĐ lần đầu đối với thửa đất số 36, 37, chỉ căn cứ theo bản đồ địa chính được thành lập bằng phương pháp điều vẽ ảnh hàng không, mức độ sai số lớn nên khi đo đạc lại thực tế theo yêu cầu của chủ sử dụng và cập nhật chỉnh lý có diện tích 17.882,4m^2.

Thửa đất số 38, 39 tờ bản đồ 40, có diện tích 13.365m^2, cấp GCNQSDĐ cho bà Võ Thị B (số vào sổ cấp GCN H03703) ngày 27/6/2008. Đến năm 2016, thửa đất 38, 39, được đo đạc thực tế theo yêu cầu của chủ sử dụng và cập nhật chỉnh lý có diện tích 16.322m^2 (chênh lệch tăng 2.957m^2). Nguyên nhân có sự chênh lệch tăng diện tích là do trước đây khi cấp GCNQSDĐ lần đầu đối với thửa đất số 38, 39, thì nhân viên đo đạc xác lập số liệu đo đạc thực tế có sai sót, nên khi thực hiện đo đạc xác định lại diện tích thực tế sử dụng thì thửa đất số 38, 39 có tổng diện tích 16.322m^2.

Căn cứ hồ sơ địa chính thì xác định ranh giới thửa đất số 1174 (hợp từ thửa đất số 36, 37) tờ bản đồ 40 (tại vị trí cạnh hướng Đông) có chồng lấn ranh sang thửa đất số 38 tờ bản đồ 40. Việc chồng lấn ranh nêu trên có sự thống nhất ranh giới ngoài hiện trạng thực tế sử dụng giữa bà Phạm Ngọc N và đại diện Công ty TNHH Đ1 (đơn vị trực tiếp quản lý, sử dụng thửa đất số 38) tại biên bản làm việc ngày 05/7/2019 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trần Thị L1, Phan Thanh C không trình bày ý kiến.

Người làm chứng Phan Nhật N1 trình bày:

Ông N1 không có quan hệ họ hàng với bà Phạm Ngọc N, ông Võ Văn H1. Ông N1 chỉ ở gần phần đất tranh chấp (ông N1 hiện đã nhận chuyển nhượng một phần đất trong dự án của Công ty và đang sinh sống trong dự án này). Vào khoảng tháng 5/2021, ông N1 đang ở nhà tại dự án của Công ty thì nghe tiếng la của bà Phạm Ngọc N cho rằng phía Công ty cướp đất. Khi ông N1 chạy ra xem thì thấy bà N đang đứng trên phần ranh đất phía đất bà N, một phần trụ bê tông đã bị gãy,

đổ xuống phía dưới về hướng dự án của Công ty, dấu vết đất bị móc còn mới. Khi ông N1 chạy ra thì các máy móc đã không còn. Quá trình các máy móc thực hiện việc móc đất thì ông N1 không có chứng kiến. Sau đó, ông N1 có hỏi thăm bà N và nói bà N báo cáo cơ quan Công an để xử lý vụ việc.

Người làm chứng Trần Lê T trình bày:

Ông T không có quan hệ họ hàng với bà Phạm Ngọc N, ông Võ Văn H1. Ông T làm công việc lái xe cuốc, hàng ngày ông T đậu xe cuốc gần phần đất của bà N. Vào khoảng tháng 3/2021, sau khi ông T làm việc (điều khiển xe cuốc) và điều khiển xe về đậu gần khu vực đất của bà N có chứng kiến bà N đang la hét một số người đang điều khiển xe cuốc để móc đất trong phần đất của bà N thì những người này vẫn tiếp tục làm việc. Ông T có nói với bà N là những người này chỉ là người làm thuê nên việc cự cãi không thể giải quyết được, đề nghị bà N báo cáo với chính quyền địa phương giải quyết. Sau đó, ông T đi về nghỉ nên không biết sự việc lúc sau xảy ra như thế nào.

Người làm chứng Phạm Hoàng M1 trình bày:

Bà M1 là chủ sử dụng thửa đất số 35, tờ bản đồ số 40, tại phường U, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Thửa đất này giáp ranh với thửa đất số 36 của bà Phạm Ngọc N và giáp với đất của Công ty. Năm 2017, khi bà N yêu cầu bà M1 ký giáp ranh thì bà M1 đã ký tên trên hồ sơ. Năm 2022, bà M1 làm thủ tục chuyển lên SKC. Tuy nhiên, năm 2023, bà M1 có đo lại diện tích để lên phương án xây dựng nhà xưởng thì phát hiện diện tích đất thực tế lớn hơn diện tích trên sổ khoảng 800m^2. Sau đó, bà M1 có liên hệ với bà N để báo cho bà N.

Tại phiên tòa:

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện, chỉ yêu cầu bị đơn trả lại cho bà Phạm Ngọc N, ông Võ Văn H1 phần đất diện tích 295,3m^2 thuộc một phần thửa số 1174, tờ bản đồ số 40, tọa lạc tại phường U, thành phố T, tỉnh Bình Dương, yêu cầu bồi thường thiệt hại tổng số tiền 248.550.000 đồng.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn giữ nguyên quan điểm không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 32/2024/DS-ST ngày 06 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương, đã quyết định:

Căn cứ khoản 6, 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, các Điều 147, 157, 165, 229, 235, 266, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 175, 579, 580, 582, 583, 584 Bộ luật Dân sự;

Căn cứ khoản 24 Điều 3, các Điều 101, 106, 166, 203 Luật Đất đai 2013;

Căn cứ Điều 26, 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.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Ngọc N đối với bị đơn Công ty TNHH Đ1 về việc tranh chấp quyền sử dụng đất.

Buộc Công ty TNHH Đ1 có trách nhiệm trả lại cho bà Phạm Ngọc N, ông Võ Văn H1 phần đất diện tích 295,3m^2 thuộc một phần thửa số 1174, tờ bản đồ số 40, tại phường U, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có tứ cận: hướng Đông giáp thửa đất số 38; hướng Tây, Bắc giáp thửa đất số 1174; hướng Nam giáp thửa đất số 1174, 38 (có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi, điều chỉnh một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CD 286711, số vào sổ CS03807 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 22/4/2016 mang tên bà Trần Thị L1 đối với thửa đất 38 để cấp lại theo quyết định của bản án.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Ngọc N đối với bị đơn Công ty TNHH Đ1 về việc yêu cầu bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng với tổng số tiền 248.550.000 đồng (hai trăm bốn mươi tám triệu năm trăm năm mươi nghìn đồng).

3. Về chi phí tố tụng: Công ty TNHH Đ1 phải chịu số tiền 6.865.357 đồng (sáu triệu tám trăm sáu mươi lăm nghìn ba trăm năm mươi bảy đồng) để hoàn trả cho bà Phạm Ngọc N.

Bà Phạm Ngọc N phải chịu số tiền chi phí **phục hồi mốc** giới đất là **18.989.515 đồng (mười tám triệu chín trăm tám mươi chín nghìn năm trăm mười lăm đồng)**, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng đã nộp tại Toà án.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Phạm Ngọc N phải chịu số tiền 12.427.500 đồng (mười hai triệu bốn trăm hai mươi bảy nghìn năm trăm đồng), được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Toà án số AA/2016/0052514 ngày 22/6/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương. Bà Phạm Ngọc N còn phải chịu số tiền 4.627.500 đồng (bốn triệu sáu trăm hai mươi bảy nghìn năm trăm đồng).

Công ty TNHH Đ1 phải chịu số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo, trách nhiệm thi hành án của các đương sự.

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 20/5/2024 nguyên đơn bà N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông H1 có đơn kháng cáo một phần bản án; ngày 13/5/2024, bị đơn Công ty TNHH Đ1 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo; người đại diện hợp pháp của bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Văn H1 giữ nguyên 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 ý kiến:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng tại Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Căn cứ hồ sơ cấp đất thể hiện thửa đất số 38 (6.870,7m^2), 39 (9.451,3m^2) có tổng diện tích 16.322m^2, nguồn gốc đất là của bà Trần Thị L1. Ngày 11/3/2018, bà L1 chuyển nhượng cho Công ty Đ1. Ngày 26/3/2018, UBND tỉnh B ban hành Công văn số 1210/UBND-KT về việc chấp thuận cho Công ty được làm chủ đầu tư khu đô thị S. Ngày 06/7/2018, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B ban hành Công văn số 2932/STNMT về việc giao đất để thực hiện dự án khu nhà ở Sài Gòn C. Ngày 28/12/2018, UBND tỉnh B ban hành Quyết định số 3839/QĐ-UBND về việc thu hồi, giao đất cho phép chuyển mục đích sử dụng đất nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa UBND tỉnh vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan để lấy ý kiến về việc quyền sử dụng đất vẫn đứng tên bà L1 thì việc đo đạc, ký giáp ranh vào năm 2018 để làm thủ tục cho UBND tỉnh B giao đất nhưng không có chủ sử dụng đất bà L1 ký liên ranh là có đúng trình tự thủ tục hay không, Công ty đã có quyền là chủ sử dụng đất thửa số 38, 39 hay không. Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập Công văn số 2932/STNMT và Quyết định số 3839/QĐ-UBND về việc thu hồi, giao đất cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để xác định Công ty Đ1 được UBND tỉnh B giao sử dụng đất diện tích bao nhiêu. Ý kiến của UBND tỉnh B đối với việc cấp GCNQSDĐ cho nguyên đơn đối với thửa đất số 1174 vào năm 2019 trong đó có diện tích tranh chấp 295,3m^2 (trùng ranh) nằm trong GCNQSDĐ thửa số 38.

Ngày 01/7/2019, bà N, ông H1 yêu cầu đo đạc lại thửa đất số 36, 37, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã T đã mời các chủ sử dụng đất liên ranh đến thực địa để thống nhất ranh giới, trên cơ sở xác định ranh ngày 11/9/2019 Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp GCNQSDĐ thửa số 1174 (hợp từ thửa số 36, 37) cho ông H1, bà N. Căn cứ Công văn số 1144/CNTU-KT ngày 24/7/2023, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã T xác định: "ranh giới thửa đất số 1174 tại vị trí cạnh hướng Đông có chồng lấn thửa đất 38" nhưng Tòa án không có công văn hỏi Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B về việc cấp GCNQSDĐ cho ông H1, bà N vào năm 2019 có một phần đất của thửa số 38 nhưng không có quyết định thu hồi một phần đất của thửa số 38 có đúng quy định pháp luật hay không.

Bản vẽ ngày 06/12/2022 phục vụ giải quyết tranh chấp, Tòa án chỉ đo đạc cạnh nguyên đơn tranh chấp mà không đo đạc toàn bộ thửa đất số 1147 và thửa số 38 để xác định diện tích các bên quản lý sử dụng là bao nhiêu, tăng giảm so với GCNQSDĐ. Bà Phạm Thị Hoàng M2 là chủ sử dụng thửa đất số 35 cho rằng năm 2023 bà M2 đo đạc lại thửa đất thì đất tăng 800m^2, diện tích này nằm trong GCNQSDĐ của bà N, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không đo đạc từng cạnh của thửa số 1174 và 38 để xác định diện tích thừa, thiếu nằm cạnh nào mới có cơ sở giải quyết vụ án.

Tòa án căn cứ biên bản làm việc ngày 05/7/2019, theo trình bày của ông Q xác định ranh giới Công ty đang sử dụng là trụ mốc bê tông và số liệu đo đạc năm 2016 không chính xác, như vậy, ông Q không có xác định số liệu đo đạc thống

nhất ranh giữa nguyên đơn và bị đơn vào năm 2018 là không chính xác. Tuy nhiên, Tòa án không làm rõ ranh giới giữa các bên trước thời điểm ngày 05/7/2019 là gì, ranh giới ông Q trình bày được xây dựng năm nào, do ai xây dựng, việc Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ biên bản làm việc và biên bản xác định ranh giới năm 2019, không xem xét ranh giới giữa các bên đã xác định vào năm 2018 và cho rằng diện tích 295,3m^2 thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn là chưa có cơ sở.

Nhận thấy bản án sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng về việc đưa thiếu người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, thu thập chứng cứ chưa đầy đủ nên chưa đủ cơ sở để đánh giá chứng cư, giải quyết vụ án. Đề nghị căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, hủy bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ về Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Nguyễn Hữu K; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị L1 đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do; Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B có yêu cầu giải quyết vắng mặt; căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt họ.

[1.2] Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Thái Thanh H rút yêu cầu ông Bùi Tấn Đ – Luật sư của Văn phòng Luật sư Thái Thanh H là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn bà Phạm Ngọc N, nên ông Bùi Tấn Đ không còn là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn bà N.

[2] Về nội dung:

[2.1] Nguyên đơn kháng cáo, lý do: Bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu bồi thường thiệt hại với số tiền 248.550.000 đồng, là chưa thỏa đáng, chưa đúng pháp luật, không hợp tình hợp lý, gây thiệt hại cho quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm, sửa bản án sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bị đơn kháng cáo, lý do: Bản án sơ thẩm vi phạm việc đánh giá chứng cứ, không xem xét hết các tình tiết của hồ sơ dẫn đến nhận định sai tinh thần pháp luật, gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền, lợi ích của bị đơn.

[2.2] Hồ sơ vụ án thể hiện:

- Theo hồ sơ cấp đất và biến động đất của thửa đất số 1174:

Diện tích đất 18.830m^2 thuộc thửa số 36 (6.920m^2) và số 37 (11.910m^2), tờ bản đồ số 40, tại phường U, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo GCNQSDĐ số

AK 537039, số vào sổ H 02639 ngày 08/8/2007 do UBND huyện T cấp cho ông Võ Văn H1, bà Phạm Thị N2, đất có nguồn gốc thừa kế năm 1992 theo đơn xin cấp GCNQSDĐ ngày 19/6/2007 của ông H1 kèm bảng liệt kê đất. Ngày 31/7/2019, đăng ký biến động điều chỉnh diện tích thành 17.882m^2, trong đó thửa số 36 (7.532,4m^2) và 37 (10.350m^2). Hiện trạng thửa đất ở cạnh hướng Đông giáp thửa đất số 38 có chiều dài 18,10m (đoạn giáp giữa thửa số 36 và 38) + 62,88m + 10,59m (đoạn giáp giữa thửa số 37 và 38).

Ngày 08/8/2019, ông H1 có đơn đề nghị hợp thửa đất. Ngày 11/9/2019, ông H1, bà N2 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp GCNQSDĐ quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CR 761267, số vào sổ CS08928 đối với diện tích 17.882,4m^2 thuộc thửa số 1174 (hợp thửa số 36, 37). Hiện trạng thửa đất ở cạnh hướng Đông giáp thửa đất số 38 có chiều dài 18,10m + 62,99m + 45,64m.

- Theo hồ sơ cấp đất và biến động đất của thửa đất số 38, 39:

Diện tích đất 13.365m^2 thuộc thửa số 38 (6.269m^2) và số 39 (7.096m^2), tờ bản đồ số 40, tại phường U, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo GCNQSDĐ số AM 917260, số vào sổ H 03703 ngày 27/6/2008 do UBND huyện T cấp cho bà Võ Thị B, đất có nguồn gốc khai hoang năm 1975 theo đơn xin cấp GCNQSDĐ ngày 08/4/2008 của bà B kèm bảng liệt kê đất. Hiện trạng thửa đất số 38 theo giấy chứng nhận thì cạnh hướng Tây của thửa đất số 38 giáp ranh với thửa đất số 35, 36 có chiều dài 39,2m (đoạn giáp thửa số 35) + 47,8m + 30,2m (đoạn giáp thửa số 36).

Ngày 28/12/2015, bà B có đơn đề nghị đo đạc xác định lại diện tích sử dụng đất thực tế đối với thửa đất số 38, 39 do sai lệch diện tích đất. Tại biên bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất ngày 06/01/2016, biên bản làm việc ngày 06/01/2016, phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 02/02/2016 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã T (bút lục số 194, 198, 199) thì cạnh hướng Tây của thửa đất số 38 giáp ranh với thửa đất số 36, 37, ranh giới được xác định là chôn trụ bê tông cố định từ khi được GCNQSDĐ cho đến nay bà B không làm thay đổi ranh giới, kết quả đo đạc thực tế có chênh lệch tăng 2.957m^2 so với giấy chứng nhận, nguyên nhân là do trước đây tại thời điểm lập thủ tục cấp GCNQSDĐ cho bà B đo đạc có sai sót không đúng hiện trạng sử dụng, nay ranh giới sử dụng ổn định, kiến nghị Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã T xác lập kết quả đo đạc đồng thời chỉnh lý giấy chứng nhận cho bà B theo đúng hiện trạng sử dụng. Ngày 23/02/2016, đăng ký biến động điều chỉnh diện tích đất 16.322m^2, trong đó thửa số 38 (6.870,7m^2) và 39 (9.451,3m^2). Căn cứ vào phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất số 38 thì cạnh hướng Tây của thửa đất số 38 giáp ranh với thửa đất số 36, 37 có chiều dài 83,45m (đoạn giáp thửa số 36) + 48,88m (đoạn giáp thửa số 37).

Ngày 10/3/2016, bà B (do ông Trần Hữu N3 đại diện ủy quyền) chuyển nhượng diện tích đất 16.322m^2 nêu trên cho bà Trần Thị L1 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 0968, quyển số 03/2016-TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C2. Ngày 22/4/2016, bà Trần Thị L1 được Sở Tài

nguyên và Môi trường tỉnh B cấp GCNQSDĐ quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 286711, số vào sổ CS03807.

[2.3] Theo các trích lục của bản đồ địa chính đối với thửa số 1174 và số 38 thì từ khi cấp giấy chứng nhận đến nay đều có sự thay đổi về ranh giới giữa các thửa đất, cụ thể:

Thửa đất 36, 37 cấp lần đầu: Hiện trạng thửa đất ở cạnh hướng Đông giáp thửa đất số 38 có chiều dài 18,10m (đoạn giáp giữa thửa số 36 và 38) + 62,88m + 10,59m (đoạn giáp giữa thửa số 37 và 38).

Thửa đất 36, 37 điều chỉnh diện tích: Hiện trạng thửa đất ở cạnh hướng Đông giáp thửa đất số 38 có chiều dài 18,10m (đoạn giáp giữa thửa số 36 và 38) + 62,88m + 10,59m (đoạn giáp giữa thửa số 37 và 38).

Thửa đất 1174: Hiện trạng thửa đất ở cạnh hướng Đông giáp thửa đất số 38 có chiều dài 18,10m + 62,99m + 45,64m.

Thửa đất số 38 cấp lần đầu: Hiện trạng thửa đất ở cạnh hướng Tây giáp ranh với thửa đất số 35, 36 có chiều dài 39,2m (đoạn giáp thửa số 35) + 47,8m + 30,2m (đoạn giáp thửa số 36).

Thửa đất số 38 điều chỉnh diện tích và chuyển nhượng cho bà L1: Hiện trạng thửa đất ở cạnh hướng Tây giáp ranh với thửa đất số 36, 37 có chiều dài 83,45m (đoạn giáp thửa số 36) + 48,88m (đoạn giáp thửa số 37).

Căn cứ vào hồ sơ cấp đất và biến động đất của thửa số 38 thì bà B khi cấp đổi diện tích đã xác định ranh giới giữa các thửa đất số 36, 37, 38 là trụ bê tông cố định có từ khi bà B được cấp giấy chứng nhận và không có tranh chấp với chủ sử dụng đất liền kề.

Tại biên bản mô tả ranh giới mốc giới thửa đất ngày 24/4/2018 do Công ty Cổ phần L2 đo đạc (bản pho to – bút lục số 94) thể hiện: Ranh giới thửa đất giữa ông Võ Văn H1 với Công ty Đ1: Từ điểm 23 đến điểm 36 là mép tường ranh theo mép tường; từ điểm 26 đến điểm số 31 là cọc sắt, ranh theo cọc sắt; từ điểm 31 đến điểm 40 là mép mương, ranh theo mép mương; biên bản này có ông H1, Công ty G, ông Hà Uyên T4, ông Hà Tấn T2 ký tên xác nhận ranh giới mốc giới sử dụng đất và ông Nguyễn Văn Q đại diện Công ty Đ1 ký tên đóng dấu Công ty xác nhận.

Tại bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất ngày 01/7/2019 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai xác định ranh giới giữa thửa đất số 36, 37 với 38 từ điểm 08 đến điểm số 11 là trụ mốc bê tông, được chủ quản lý đất liền kề bà Phạm Hoàng M2, Công ty Đ1 (ông Q đại diện), bà Võ Thị N4 và người sử dụng đất bà N2 ký xác nhận.

Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 06/5/2022, ngày 19/10/2022 của Tòa án cấp sơ thẩm (bút lục 168, 231) thể hiện: Phần đất tranh chấp có tứ cận: hướng Đông giáp đất Công ty; hướng Tây giáp đất bà N2; hướng Nam giáp đất bà N2, Công ty; hướng Bắc giáp thửa đất số 35; hiện trạng đất trống, giữa đất của nguyên đơn và bị đơn có sự chênh lệch độ cao, đất nguyên đơn cao hơn đất bị đơn khoảng 05m. Tại cạnh hướng Tây của đất tranh chấp (trên phần đất còn lại của

nguyên đơn) còn một phần mương thoát nước, kết cấu tường gạch xây + móng bê tông; một phần mương thoát nước đã bị đổ vỡ có chiều dài 44m x chiều ngang 01m x chiều cao 01m; 02 trụ đỡ kích thước phi 0,4m x 0,4m x cao 03m. Tuy nhiên, theo mãnh trích lục địa chính số 972 ngày 06/12/2022 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã T (bút lục số 232 – 235) thì phần đất tranh chấp 295,3m^2, có điểm 01 đến điểm 02: 5,4m; điểm 02 đến điểm 03: 40,02m; điểm 03 đến điểm 04: 62,8m; điểm 04 đến điểm 05: 48,04m; cạnh hướng Bắc không tiếp giáp thửa số 35 mà tiếp giáp thửa 1174. Đồng thời, kết quả đo đạc không thể hiện chiều dài các cạnh còn lại của thửa đất số 1174 (cạnh tiếp giáp thửa số 35, đường đất, 1229) và diện tích đất của thửa số 38.

Biên bản làm việc ngày 05/7/2019 giữa Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã T, UBND phường U, bà Phạm Ngọc N, ông Nguyễn Văn Q (đại diện Công ty), bà Phạm Hoàng M2 đã thống nhất phần ranh giới sử dụng đất giữa bà N tại thửa số 36, 37 không trùng khớp với đất bà M2 tại thửa số 35 và đất của Công ty tại thửa số 38 là do trước đây các chủ sử dụng đất đã xác định sai ranh sử dụng, nay đã thống nhất lại với nhau, kính chuyển cơ quan có thẩm quyền chỉnh lý lại diện tích ranh giới sử dụng tại đất bà N theo hiện trạng sử dụng. Công văn số 1144/CNTU-KT ngày 24/7/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T cung cấp ranh giới thửa đất số 1174 (hợp từ thửa đất số 36, 37) có chồng lấn ranh sang thửa đất số 38, việc chồng lấn ranh có sự thống nhất ranh giới ngoài hiện trạng thực tế sử dụng giữa bà N và đại diện Công ty Đ1 tại biên bản làm việc ngày 05/7/2019. Công văn số 2027/CNTU-KT ngày 12/10/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T cung cấp: Khi thực hiện đo đạc lại diện tích thửa đất số 36, 37 thì hiện trạng có một phần đất chồng lấn ranh sang thửa đất số 38 đã cấp GCNQSDĐ cho bà Trần Thị L1 nhưng do thửa đất số 38 nằm trong dự án khu đô thị S do Công ty Đ1 quản lý đầu tư nên Chi nhánh đã làm việc với Công ty về thống nhất ranh giới sử dụng.

Như vậy, ranh giới giữa các thửa đất 36, 37, 38 có sự chồng lấn nhau về ranh giới sử dụng từ khi đất được cấp lầu đầu; chủ sử dụng thửa đất bà Võ Thị B xác định ranh đất nhưng không có các chủ sử dụng liền kề ký xác nhận ranh. Do đó, cần đưa bà B tham gia tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan để xác định ranh giới của thửa đất số 38. Việc Công ty Đ1 ký xác nhận ranh đất vào ngày 01/7/2019 thì Công ty ký với tư cách gì, Công ty có phải là chủ sử dụng của thửa đất số 38 hay không, Tòa án cấp sơ thẩm chưa yêu cầu Công ty cung cấp chứng cứ cũng như chưa thu thập hồ sơ biến động của thửa đất số 38 từ giai đoạn bà Trần Thị L1 đến nay thì ai là người sử dụng đất, cần thu thập chứng cứ liên quan đến Công ty có quyền của chủ sử dụng đất.

Đối với kết quả đo đạc ngày 06/12/2022 không thể hiện diện tích của thửa đất số 38 nên chưa đủ cơ sở đánh giá chấp nhận hay không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về yêu cầu trả lại đất, cần đo đạc thửa đất của bị đơn. Đồng thời, tại cấp phúc thẩm người đại diện hợp pháp của bị đơn bà L cung cấp các GCNQSDĐ quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DĐ 248973, số vào sổ CT82023 ngày 12/5/2022 đối với thửa đất số 1511 (999,3m^2); số DĐ 248971, số vào sổ CT82021 ngày 12/5/2022 đối với thửa đất số 1510

(651,5m^2); số DĐ 248965, số vào sổ CT82017 đối với thửa đất số 1522 (348,9m^2); số DĐ 248966, số vào sổ CT82018 đối với thửa đất số 1524 (321m^2), trong đó thửa số 1552, 1524 giáp với thửa đất số 37 và đất thế chấp tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần C3 – Chi nhánh Thành phố H (xác nhận của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B ngày 31/8/2022), đây là tình tiết mới phát sinh tại cấp phúc thẩm, cần điều tra thu thập chứng cứ liên quan đến các thửa đất trên, để xác định các thửa đất số 1552, 1524 có giáp ranh với thửa đất số 1174 hay không mới có đủ cơ sở xem xét đánh giá yêu cầu của nguyên đơn.

[2.4] Về yêu cầu bồi thường thiệt hại: Trên cơ sở xem xét đánh giá yêu cầu về trả lại đất sẽ xem xét giải quyết yêu cầu bồi thường thiệt hại, đồng thời khi xét xử lại cần đánh giá các chứng cứ nguyên đơn cung cấp về bồi thường do nguyên đơn thực hiện có hợp pháp hay không.

Từ những phân tích trên, kháng cáo của nguyên đơn bà N, bị đơn Công ty TNHH Đ1, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông H1 có cơ sở chấp nhận một phần, cần hủy bản án sơ thẩm giao hồ sơ về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương là phù hợp.

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 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

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

1. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Phạm Ngọc N và bị đơn Công ty TNHH Đ1.

Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 32/2024/DS-ST ngày 06 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Trả cho bà Phạm Ngọc N và ông Võ Văn H1 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0001477 ngày 20/5/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Trả cho Công ty TNHH Đ1 300.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0001463 ngày 17/5/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Bình Dương.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thành phố T;
- TAND thành phố T;
- Các đương sự;
- Tổ Hành chính Tư pháp;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa Dân sự.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Thị Duyên Hằng