

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 56/2019/DS-PT
Ngày 09-4-2019
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH 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: Ông Nguyễn Trung Dũng

Bà Lê Thị Kim Anh

- 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 04 và 09 tháng 4 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 83/2019/TLPT-DS ngày 12/02/2019 về việc tranh chấp quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 94/2018/DS-ST ngày 03/10/2018 của Tòa án nhân dân thị xã D, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 81/2019/QĐPT-DS, ngày 22 tháng 02 năm 2019, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Trần Hữu H, sinh năm 1967; địa chỉ: 09, đường Nguyễn Văn L, phường T, thị xã Đ, tỉnh Bình Phước.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Gia B, sinh năm 1978; địa chỉ: Khu đô thị Thương mại Dịch vụ S, khu phố T, phường D, thị xã D, tỉnh Bình Dương (văn bản ủy quyền ngày 06/10/2017).

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1976; địa chỉ: 305/14 khu phố C, phường T, thị xã D, tỉnh Bình Dương.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Bùi Ngọc H – Luật sư của Công ty TNHH P; địa chỉ: Số 7, Nguyễn Văn H, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

1. Bà Hà Thị Thu B, sinh năm 1977;

Người đại diện hợp pháp của bà B: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1976 (văn bản ủy quyền ngày 05/01/2018).

2. Cháu Nguyễn Hùng C, sinh ngày 17/6/2007 và cháu Nguyễn Thảo L, sinh ngày 03/6/2014;

Người đại diện hợp pháp của cháu C và cháu L: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1976 và bà Hà Thị Thu B, sinh năm 1977 (cha mẹ ruột).

Cùng địa chỉ: 305/14, khu phố C, phường T, thị xã D, tỉnh Bình Dương.

3. Ông Lê Khắc T, sinh năm 1979 và bà Dương Thị H, sinh năm 1982;

4. Cháu Lê Khắc Nhật A, sinh ngày 18/11/2012 và cháu Lê Dương Khánh C, sinh ngày 24/3/2011.

Người đại diện hợp pháp của cháu A và cháu C: Ông Lê Khắc T, sinh năm 1979 và bà Dương Thị H, sinh năm 1982 (cha mẹ ruột);

Cùng địa chỉ: 305/14, khu phố C, phường T, thị xã D, tỉnh Bình Dương.

5. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1970;

6. Trần Hoàng S, sinh năm 1988;

Cùng địa chỉ: 09, đường Nguyễn Văn L, phường T, thị xã Đ, tỉnh Bình Phước.

Người đại diện hợp pháp của bà T, ông S: Ông Nguyễn Gia B, sinh năm 1978; địa chỉ: Khu đô thị Thương mại Dịch vụ S, khu phố T, phường D, thị xã D, tỉnh Bình Dương (văn bản ủy quyền ngày 11/12/2017).

7. Cháu Trần Hữu Hoàng Q, sinh ngày 08/02/2004;

Người đại diện hợp pháp của cháu Q: Ông Trần Hữu H, sinh năm 1967 và bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1970; cùng địa chỉ: Số 9, đường Nguyễn Văn L, phường T, thị xã Đ, tỉnh Bình Phước.

Ông Trần Hữu H, bà Nguyễn Thị T ủy quyền cho ông Nguyễn Gia B.

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

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm,

- Theo đơn khởi kiện ngày 05/10/2017, đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện và lời khai trong quá trình tố tụng, nguyên đơn trình bày:

Năm 2002, ông Trần Hữu H nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 100m² thuộc thửa số 29E, tờ bản đồ số 2, tọa lạc ấp C, xã T, huyện D (nay là khu phố C, phường T, thị xã D), tỉnh Bình Dương của bà Nguyễn Thị Na, giá 64.000.000 đồng. Thửa đất đã được Ủy ban nhân dân (viết tắt UBND) huyện D (nay là thị xã D), tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt GCNQSDĐ) số S318672, số vào sổ 3891.QSDĐ/CN-TĐH ngày 17/12/2001 cho hộ bà Nguyễn Thị N. Ngay sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, ông H đã thanh toán đầy đủ tiền cho bà N và bà N đã giao đất cho ông H. UBND huyện D (nay là thị xã D), tỉnh Bình Dương cập nhật biến động tên ông Trần Hữu H trên GCNQSDĐ. Đồng thời, ông H chuyển mục đích sử dụng từ đất màu sang đất thổ cư diện tích 83m².

Sau khi nhận đất, ông H sinh sống tại thị xã Đ, tỉnh Bình Phước nên không trông coi đất. Đến khoảng giữa năm 2017, ông H phát hiện gia đình ông Nguyễn Văn T xây dựng nhà trên phần đất của mình. Ông H gặp ông T tìm hiểu thì được biết ông T mua thửa đất số 29F, liền kề thửa số 29E của ông H và đã được UBND thị xã D cấp GCNQSDĐ thửa đất số 1226, nhưng thửa đất này của ông T cũng đã bị người khác xây dựng nhà ở trên đất, hai bên có thương lượng với nhau nhưng không thành. Hiện nay, gia đình ông T đang quản lý sử dụng thửa đất của ông H nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông T trả lại quyền sử dụng đất diện tích đo đạc thực tế 90,7m² thuộc thửa số 29E nêu trên. Đối với tài sản gắn liền với đất, ông H thanh toán lại giá trị cho vợ chồng ông T theo biên bản định giá của Tòa án.

- Tại bản tự khai ngày 02/01/2018, đơn đề nghị ngày 24/5/2018 và lời khai trong quá trình tố tụng, bị đơn trình bày:

Năm 2006, ông Nguyễn Văn T nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Phan Văn L diện tích 100m² thuộc thửa số 1226, tờ bản đồ số 2, tọa lạc ấp C, xã T, huyện D (nay là khu phố C, phường T, thị xã D), tỉnh Bình Dương theo GCNQSDĐ số AB 017892 do UBND huyện D (nay là thị xã D), tỉnh Bình Dương cấp ngày 06/01/2005. Ngày 10/8/2006, UBND thị xã D cập nhật biến động cho ông T. Ngày 01/10/2008, ông T làm đơn xin cấp giấy phép xây dựng, đến ngày 22/10/2008, UBND huyện D (nay là thị xã D) cấp Giấy phép xây dựng số 750/GP.XD cho ông T, ông T đã xây dựng nhà ở và sinh sống cho đến nay. Việc ông T xây dựng nhà là đúng quy định của Nhà nước, quá trình sinh sống trên đất, ông T luôn đóng thuế đầy đủ, làm tròn nghĩa vụ đối với Nhà nước.

Đến tháng 7/2017, UBND phường T mời ông T lên làm việc, thông báo cho ông T biết phần đất mà gia đình ông xây dựng nhà, sinh sống từ trước đến nay là của ông H, còn phần đất của ông ở bên cạnh và hiện đang được gia đình ông C, bà H sử dụng (UBND phường T cung cấp cho ông bản vẽ do Giám đốc Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai (viết tắt VPĐKĐĐ) ký ngày 07/7/2017) và hướng dẫn ông khiếu kiện, nhưng khi UBND phường T mời các đương sự lên hòa giải, trưng cầu đo đạc lần 2 thì Chi nhánh VPĐKĐĐ thị xã D cung cấp bản

về do Phó Giám đốc Chi nhánh ký ngày 09/4/2018 lại xác định phần đất của ông không phải phần đất kế tiếp phần đất của ông H như UBND phường thông báo mà là phần đất kế tiếp phần đất đó hiện do gia đình ông Đỗ Văn B sử dụng. Hiện nay, ông đã làm đơn kiến nghị lên UBND thị xã D yêu cầu thu hồi hủy GCNQSDĐ mà UBND thị xã D đã cấp cho ông Đỗ Văn B trên phần đất của gia đình ông và trả lại đất cho ông. Không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông H.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hà Thị Thu B; người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cháu Nguyễn Hùng C và cháu Nguyễn Thảo L là ông Nguyễn Văn T và bà Hà Thị Thu B trình bày: Thống nhất trình bày của bị đơn ông T, không có ý kiến gì khác.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T trình bày; người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cháu Trần Hữu Hoàng Q là ông Trần Hữu H và bà Nguyễn Thị T: Thống nhất trình bày, yêu cầu của nguyên đơn ông H.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Khắc T2, bà Dương Thị H trình bày:

Ông T2, bà H là em của ông T. Năm 2014, gia đình ông, bà có xin ông T cho gia đình ông bà được nhập khẩu vào số nhà 305/14 khu phố C, phường T, thị xã D, tỉnh Bình Dương. Ông, bà chỉ nhập khẩu nhờ, hiện nay cũng không sinh sống cùng gia đình ông T. Phần đất tranh chấp giữa ông H với ông T là tài sản của gia đình ông T, ông, bà không có công sức đóng góp đối với các tài sản gắn liền trên đất tranh chấp. Ông, bà không có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Hoàng S trình bày: Thống nhất trình bày, yêu cầu của nguyên đơn ông H.

- Tại văn bản số 1022/UBND-NC ngày 27/4/2018 và số 2617/UBND-NC ngày 02/10/2018 của UBND thị xã D xác định việc cấp GCNQSDĐ số S318672, số vào sổ 3891/QSDĐ/CN-TĐH ngày 17/12/2001 do UBND huyện D (nay là thị xã D), tỉnh Bình Dương cho hộ bà Lê Thị N cập nhật biến động cho ông Trần Hữu H là đúng trình tự thủ tục. Diện tích đất tranh chấp theo mảnh trích lục địa chính có đo đạc chính lý do Chi nhánh VPĐKĐĐ thị xã D phát hành ngày 22/01/2018 thuộc thửa số 29E, tại khu phố C, phường T, thị xã D, tỉnh Bình Dương được cấp GCNQSDĐ cho ông Trần Hữu H.

- Tại văn bản số 2615/UBND-NC ngày 02/10/2018 của UBND thị xã D xác định việc cấp giấy phép xây dựng cho ông Nguyễn Văn T đối với thửa đất số 1226, tờ bản đồ số 02, tọa lạc khu phố C, phường T là phù hợp với quy định của pháp luật.

- Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá thể hiện: Đất tranh chấp diện tích 90,7m² giá trị 891.600.000 đồng; tài sản gắn liền với đất do vợ chồng ông T xây dựng gồm: 01 nhà cấp 4 loại 1 tầng có kết cấu nền gạch men, tường

gạch xây tô sơn nước, phía trong ốp gạch men, cột gạch, trần thạch cao, nhựa, cửa sắt kính, mái tôn, phía trong có gác gỗ + bê tông diện tích 40m² xây dựng năm 2008, giá trị sử dụng còn lại 40%, trị giá 46.560.000 đồng; gác gỗ diện tích 24,8m² trị giá 4.067.200 đồng; mái che phía trước diện tích 08m² trị giá 2.520.000 đồng; cổng sắt diện tích 4,4m² trị giá 444.400 đồng; sân bê tông diện tích 16,92m² trị giá 1.091.340 đồng; mái che tôn diện tích 7,1m² trị giá 809.400 đồng; nhà tạm diện tích 22,5m² trị giá 8.268.750 đồng; 01 đồng hồ nước trị giá 200.000 đồng; 01 điện kế chính trị giá 1.500.000 đồng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 94/2018/DS-ST ngày 03/10/2018 của Tòa án nhân dân thị xã D, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

Áp dụng các Điều 164, 166, 357, 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 91, 92, 93, 94, 95, 96, 144, 147, 157, 165, 227, 228, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Hữu H đối với bị đơn ông Nguyễn Văn T về việc tranh chấp quyền sử dụng đất.

Buộc ông Nguyễn Văn T và bà Hà Thị Thu B có nghĩa vụ giao quyền sử dụng đất diện tích 90,7m² thuộc thửa số 29E, tờ bản đồ số 02, tại khu phố C, phường T, thị xã D, tỉnh Bình Dương cho ông Trần Hữu H (có bản vẽ kèm theo) và tài sản gắn liền với đất gồm: Căn nhà cấp 4 loại 1 tầng có kết cấu nền gạch men, tường gạch xây tô sơn nước, phía trong có ốp gạch men, cột gạch, trần thạch cao, nhựa, cửa sắt kính, mái tôn, phía trong có gác gỗ + bê tông diện tích 40m²; gác gỗ diện tích 24,8m²; mái che diện tích 08m²; cổng sắt diện tích 4,4m²; sân bê tông diện tích 16,92m²; mái che tôn diện tích 7,1m²; nhà tạm diện tích 22,5m²; 01 đồng hồ nước đồng; 01 điện kế chính.

Ông Trần Hữu H được quyền sở hữu căn nhà cấp 4 loại 1 tầng có kết cấu nền gạch men, tường gạch xây tô sơn nước, phía trong có ốp gạch men, cột gạch, trần thạch cao, nhựa, cửa sắt kính, mái tôn, phía trong có gác gỗ + bê tông diện tích 40m²; gác gỗ diện tích 24,8m²; mái che phía trước diện tích 08m²; cổng sắt diện tích 4,4m²; sân bê tông diện tích 16,92m²; mái che tôn diện tích 7,1m²; nhà tạm diện tích 22,5m²; 01 đồng hồ nước đồng; 01 điện kế chính.

Buộc ông Trần Hữu H có nghĩa vụ thanh toán giá trị tài sản gắn liền với đất cho ông Nguyễn Văn T và bà Hà Thị Thu B 65.461.090 đồng (sáu mươi lăm triệu bốn trăm sáu mươi một nghìn không trăm chín mươi đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

Ngoài ra bản án còn tuyên về chi phí đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản, án phí, trách nhiệm thi hành án và quyền kháng cáo.

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 15/10/2018 bị đơn ông Nguyễn Văn T có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày: Việc tranh chấp giữa ông H và ông T có lỗi lớn từ cơ quan quản lý nhà nước, đã chỉ ranh cho ông T xây dựng, nay xác định ông T làm sai. Tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện nguyên đơn cho rằng thời gian hàng năm có thăm đất nhưng không chứng minh được phần đất đi thăm là ở chỗ nào, 17 năm nguyên đơn cũng không biết được vị trí đất cụ thể. Ông T là người xây dựng hợp pháp, đóng thuế đất hàng năm, sử dụng đất đúng pháp luật. Việc ông H khởi kiện là do lỗi của cơ quan quản lý nhà nước, việc không đưa Ủy ban tham gia tố tụng là ảnh hưởng rất lớn đến quyền và lợi ích của ông T. Đề nghị Tòa án xác minh nếu đất là của ông H thì vị trí đất của ông T là vị trí nào, cấp sơ thẩm chưa làm rõ. Do việc thu thập chứng cứ chưa đầy đủ và thiếu người tham gia tố tụng là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, đề nghị căn cứ Điều 311 Bộ luật Tố tụng dân sự để hủy bản án sơ thẩm, giao cho Tòa án nhân dân thị xã D xét xử lại.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu quan điểm: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung: Theo mảnh trích lục địa chính năm 2018 của Chi nhánh VPĐKĐĐ thị xã D có 08 thửa đất như được cấp 09 GCNQSDĐ. Thửa đất được cấp giấy cho bị đơn trùng với thửa đất cấp giấy cho ông Đỗ Văn B. Do đó, việc cấp GCNQSDĐ của UBND thị xã D có sự sai sót, trùng lặp, sai vị trí. Bị đơn đã khiếu nại UBND thị xã D nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không xác minh làm rõ kết quả giải quyết khiếu nại của Ủy ban, không đưa Ủy ban tham gia tố tụng là có thiếu sót. Cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, thu thập chứng cứ không đầy đủ, căn cứ khoản 3 điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm.

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, của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Trần Hữu H, đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T, ông Trần Hoàng S, cháu Trần Hữu Hoàng Q đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt tại phiên tòa ngày 04/4/2019 không có lý do chính đáng, do đó, Hội đồng xét xử căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt ông Nguyễn Gia B. Ngày 09/4/2019, ông B và ông H có mặt tại phiên tòa.

[2] Về nội dung:

Hồ sơ vụ án thể hiện:

Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 04/01/2018 của Tòa án cấp sơ thẩm và mảnh trích lục địa chính ngày 22/01/2018 của Chi nhánh VPĐKĐĐ thị xã D thể hiện: Phần đất tranh chấp diện tích đo đạc thực tế 90,7m² (trong đó 83m² đất ở đô thị, 7,7m² đất bằng trồng cây hàng năm) thuộc thửa số 1393 (thửa cũ số 29e), tờ số 7 (2TDH.B), tại khu phố C, phường T, thị xã D, tỉnh Bình Dương, có vị trí tứ cận: Hướng bắc giáp đường bê tông; hướng đông giáp nhà ông Tám (thửa số 1393); hướng nam giáp đất trống có tường nhà ông T làm ranh (thửa số 1393), hướng tây giáp nhà ông Lê Đức M có tường nhà ông T làm ranh (thửa số 47). Trên đất tranh chấp có 01 căn nhà cấp 4 diện tích 40m²; gác gỗ diện tích 24,8m²; mái che phía trước diện tích 08m²; cổng sắt diện tích 4,4m²; sân bê tông diện tích 16,92m²; mái che tôn diện tích 7,1m²; nhà tạm diện tích 22,5m²; 01 đồng hồ nước đồng; 01 điện kế chính do ông T xây dựng năm 2008.

Nguồn gốc đất của ông H là nhận chuyển nhượng của bà Lê Thị N theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được UBND xã (nay là phường T) chứng thực số 771 ngày 17/7/2002. Thời điểm chuyển nhượng, bà N đã được UBND huyện (nay là thị xã) D cấp GCNQSDĐ số S 318672, sổ vào sổ 3891 QSDĐ/CN-TĐH ngày 17/12/2001 cho hộ bà Lê Thị N (diện tích 100m² thuộc thửa số 29e); ngày 12/12/2002 chỉnh lý biến động cho ông H. Tại hồ sơ đăng ký biến động sang tên cho ông H có biên bản đo đạc cắm mốc ranh giới xác minh nguồn gốc đất xin cấp GCNQSDĐ ngày 10/7/2002 thể hiện vị trí tứ cận như sau: Hướng bắc giáp đất bà Phạm Thị M; hướng Nam giáp đất bà Nguyễn Thị Kim L, hướng đông giáp đường nội bộ; hướng Tây giáp đất ông Đ, được bà M, bà L, ông Đ ký liên ranh.

Nguồn gốc đất của ông T là nhận chuyển nhượng của ông Phan Văn L theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được UBND xã (nay là phường T) chứng thực số 32 ngày 14/7/2006. Thời điểm chuyển nhượng, ông L đã được UBND huyện (nay là thị xã) D cấp GCNQSDĐ số AB 017892, sổ vào sổ H6799 ngày 06/01/2005 cho ông Phan Văn L (diện tích 100m² thuộc thửa số 1226, được tách từ thửa số 29F); ngày 10/8/2006 chỉnh lý biến động cho ông T; đất ông Liệu được cấp GCNQSDĐ có tứ cận như sau: Hướng bắc giáp đất bà Lê Thị N; hướng Nam giáp đất bà Nguyễn Thị Kim L, hướng đông giáp đường nội bộ; hướng Tây giáp đất ông Đ.

Đất của bà N, ông L đều được tách ra từ thửa số 29, thửa đất số 29 này được tách ra thành các thửa 29a, 29b, 29c, 29d, 29e, 29f, 29g. Theo mảnh trích lục địa chính không ghi ngày tháng năm (bút lục số 241) thể hiện: Thửa số 29e thuộc GCN số 3891 (vị trí số 01); thửa số 2231 thuộc GCN H10315 (vị trí số 02); thửa số 1226 thuộc GCN H6799 cấp cho ông T (vị trí số 03); thửa số 2249 thuộc GCN CH03403 cấp cho ông Đỗ Văn B (cũng là vị trí số 03); thửa số 2288 (thửa cũ số 29g) thuộc GCN CH00648 (vị trí số 04); thửa số 2741 (thửa cũ số 29g) thuộc GCN CS23653 (vị trí số 05); trong đó thửa số 1226, 2249 cấp cùng một vị trí và vị trí này thuộc thửa số 1226, nhưng tại biên bản hòa giải ngày 20/7/2017 của UBND phường T thể hiện phần đất thuộc GCN H6799 cấp cho ông T thì do chủ sử dụng khác là ông Tám (không ghi họ tên) xây dựng trên đất.

Theo hồ sơ cấp đất của thửa số 2249 thì đất này của ông Đỗ Văn B nhận chuyển nhượng từ bà Đỗ Thị Mai C theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 825, quyền số 02-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/02/2011 tại Văn phòng Công chứng D, tỉnh Bình Dương. Thời điểm chuyển nhượng bà C có GCNQSDĐ số BC 695623, sổ vào sổ CH 02677 ngày 28/12/2010. Sau đó, ông Bảy đã được cấp GCNQSDĐ số BD 355671, sổ vào sổ CH03403 ngày 22/3/2011, có tứ cận: Hướng Đông giáp đường nội bộ, hướng Bắc giáp đất ông Trần Minh K; hướng Nam giáp đất bà Nguyễn Thị T; hướng Tây giáp đất ông Đặng Thái L.

Theo mảnh trích lục địa chính ngày 09/4/2018 của Chi nhánh VPĐKĐĐ thị xã D thì thửa đất số 1226, 2249 có tứ cận: Hướng Đông giáp đường bê tông, hướng Bắc giáp đất bà Đinh Thị H; hướng Nam giáp đất ông Hoàng Văn T.

Tại Báo cáo số 223/BC-PTNMT ngày 12/6/2016 của Phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã D về kết quả tham mưu giải quyết đơn của ông T kiến nghị việc cấp GCNQSDĐ không đúng vị trí sử dụng thể hiện: Qua kiểm tra hiện trạng, ghi nhận việc sử dụng đất, xây dựng nhà của các hộ dân không đúng vị trí GCNQSDĐ được cấp và đồng loạt xây dựng chồng lấn lên GCNQSDĐ của người khác, ước tính có khoảng 10 trường hợp chồng lấn liên tiếp nhau. Để có cơ sở giải quyết vụ việc cũng như xác định việc cấp GCNQSDĐ cho các hộ dân đúng hay sai, kiến nghị giao UBND phường T phối hợp cùng Chi nhánh VPĐKĐĐ thị xã rà soát, đo đạc, làm việc với các hộ dân trong khu vực để xác định rõ có bao nhiêu hộ dân sử dụng đất, xây dựng không đúng với GCNQSDĐ được cấp.

Báo cáo số 278/BC-UBND ngày 26/7/2018 của UBND phường T thể hiện: Căn cứ kết quả do Chi nhánh VPĐKĐĐ thị xã tại mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý 2018 (bản thảo) tại phần thuyết minh và GCNQSDĐ do các hộ dân cung cấp thì tại vị trí số 01 là căn nhà ông T đang quản lý sử dụng, nhưng GCNQSDĐ số H6799 cấp cho ông T là ở vị trí thửa số 03, hiện trạng do ông Bảy sử dụng và được cấp GCNQSDĐ số CH03403 (thửa đất thứ 03 được cấp GCNQSDĐ cho cả ông T và ông Bảy). Đồng thời tại vị trí số 01 đến số 09 do

các hộ dân sau khi nhận chuyển nhượng, xây dựng nhà không đúng vị trí đất và điều chỉnh lại GCNQSDĐ theo hiện trạng dẫn đến vị trí đất có sai lệch.

Báo cáo số 339/BC-PTNMT ngày 28/8/2018 của Phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã D về kết quả tham mưu giải quyết đơn của ông T kiến nghị việc cấp GCNQSDĐ không đúng vị trí sử dụng thể hiện: Ngày 17/7/2018, UBND phường T phối hợp cùng Chi nhánh VPĐKĐĐ thị xã D đã có buổi làm việc với các hộ dân có liên quan và tiến hành kiểm tra đo đạc hiện trạng khu đất trên. Qua đó, trong khu đất trên có 09 trường hợp sử dụng đất, xây dựng nhà của các hộ dân không đúng vị trí đã được cấp GCNQSDĐ và đồng loạt xây dựng chồng lấn lên đất của người khác. Để thống nhất cách giải quyết dứt điểm và phù hợp với quy định, kiến nghị UBND thị xã D ban hành văn bản chỉ đạo UBND phường T có buổi làm việc với 09 hộ dân nêu trên để giải quyết vụ việc theo trình tự hòa giải thành tranh chấp đất đai mà có sự thay đổi về ranh giới sử dụng đất theo quy định tại khoản 5 Điều 202 Luật Đất đai năm 2013 và Điều 88 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, để các hộ dân thống nhất ý kiến với việc đồng ý diện tích hình thể thửa đất đang sử dụng thực tế theo kết quả đã đo đạc; trên cơ sở kết quả hòa giải thành, sẽ tham mưu UBND thị xã D ban hành quyết định công nhận kết quả hòa giải thành, công nhận sự thay đổi ranh đất, ban hành thông báo thu hồi GCNQSDĐ đã cấp và cấp mới GCNQSDĐ cho các hộ dân nêu trên theo đúng thực tế đang sử dụng.

Ngày 19/9/2018, UBND thị xã D có văn bản số 2467/UBND-NC trả lời đơn của ông T về xem xét lại việc cấp GCNQSDĐ cho các hộ dân không đúng vị trí sử dụng, do vụ việc có nhiều tình tiết phức tạp cần có thời gian xác minh, làm rõ thêm, nên gia hạn thời gian trả lời đơn của ông T đến ngày 31/10/2018, khi có kết quả sẽ có văn bản trả lời cho ông T biết. Hồ sơ vụ án không thể hiện UBND thị xã D có văn bản trả lời (sau văn bản số 2467/UBND-NC). Tại phiên tòa phúc thẩm, ông T xác định đến nay UBND thị xã D vẫn chưa có văn bản trả lời.

Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý do Chi nhánh VPĐKĐĐ thị xã D phát hành ngày 22/01/2018 thì diện tích đất tranh chấp thuộc thửa đất số 29E và mảnh trích lục địa chính của Chi nhánh VPĐKĐĐ thị xã D phát hành ngày 09/4/2018 thì thửa đất số 1226 ông T nhận chuyển nhượng cách thửa đất tranh chấp một thửa và UBND thị xã D đã cấp GCNQSDĐ số H6799 cho ông T và số CH 63403 cho ông B, nên buộc vợ chồng ông T có trách nhiệm giao quyền sử dụng đất cho ông H, còn các tài sản ông T xây dựng trên đất buộc ông H có trách nhiệm thanh toán giá trị tài sản 65.461.090 đồng cho vợ chồng ông T, ông H được quyền sở hữu các tài sản trên, buộc ông T, bà Bích phải chịu án phí 38.748.000 đồng, là chưa phù hợp, không đảm bảo quyền lợi cho đương sự. Bởi, ông T được UBND thị xã D cấp GCNQSDĐ, trên cơ sở này ông T đã xin phép xây dựng nhà ở, ngày 15/10/2008 Phòng Quản lý đô thị thị xã D có biên bản xác minh địa điểm xây dựng và ngày 22/10/2008 ông T được cấp Giấy phép xây dựng số 750/GPXD. Quá trình xây

dựng nhà cũng không ai phản đối hay khiếu nại, chỉ đến năm 2017, theo đơn của ông H thì ông T xây dựng chồng lấn đất ông H, qua kết quả xác minh, báo cáo nêu trên của địa phương và cơ quan chuyên môn của UBND thị xã D thì đất của ông T, ông B được cấp GCNQSDĐ cùng một vị trí đất, đất ông H được cấp GCNQSDĐ như ông T đã xây dựng nhà trên cơ sở cấp phép xây dựng của UBND thị xã D. Như vậy, cần phải đưa UBND thị xã D tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan để làm rõ sai sót trong việc cấp đất và cấp phép xây dựng của 09 hộ dân trong đó có hộ ông T, ông B. Đồng thời, phải đợi kết quả giải quyết của UBND thị xã D thì mới giải quyết được vụ án.

Từ những phân tích trên, cần hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, giao hồ sơ cho cấp sơ thẩm giải quyết lại.

Kháng cáo của ông T là có cơ sở chấp nhận.

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

Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông T không phải nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 148, khoản 3 Điều 308, Điều 310 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. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn T.

Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 94/2018/DS-ST ngày 03/10/2018 của Tòa án nhân dân thị xã D, tỉnh Bình Dương

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

2. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Trả cho ông Nguyễn Văn T số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0020265 ngày 15/10/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã D, 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 thị xã D;
- TAND thị xã D;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSVA, Tòa Dân sự.

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

Nguyễn Thị Duyên Hằng