

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH THUẬN

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

Bản án số: 113/2024/DS-PT
Ngày 25 - 6 - 2024
V/v tranh chấp đất đai

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH THUẬN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Thành.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Hồng Thái và bà Phạm Phong Lan.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Dung Thị Mỹ Ái, Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Bình Thuận.

- **Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận:** Ông Đinh Văn Lai, Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 25 tháng 6 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 65/2021/TLPT-DS ngày 01 tháng 7 năm 2021 về: “Tranh chấp đất đai”. Do Bản án dân sự sơ thẩm Bản án số 15/2021/DS-ST ngày 16/4/2021 của Toà án nhân dân thành phố Phan Thiết, bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 14/2024/QĐPT-DS ngày 19 tháng 02 năm 2024, quyết định tạm ngừng phiên tòa số 12/2024/QĐPT-DS, thông báo mở lại phiên tòa số 71/2024/TB-TA, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông **Phạm Phúc K**, sinh năm 1974; Địa chỉ: **Khu phố F, phường H, thành phố P, tỉnh Bình Thuận**.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Phạm Phúc K: Bà **Nguyễn Hải Đ**, sinh năm 1985; Địa chỉ: **C V, Khu phố A, phường P, thành phố P**; có mặt.

- **Bị đơn:** Bà **Phan Thị L**, sinh năm 1979 và ông **Phạm Đức L1**, sinh năm 1970; Địa chỉ: **Tổ F, Xóm C, thôn M, xã H, huyện H, tỉnh Bình Thuận**; có mặt ông **L1**.

Đại diện theo ủy quyền của bà Phan Thị L: Ông **Vũ Hồ T**, sinh năm 1958; giấy ủy quyền ngày 02/11/2021; Địa chỉ: **Khu phố D, phường B, thành phố P, tỉnh Bình Thuận**; có mặt.

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

1. Bà **Đỗ Hồng T1**, sinh năm 1979; Địa chỉ: **Khu phố F, phường H, thành phố P, tỉnh Bình Thuận**.

*Người đại diện theo ủy quyền của bà **Đỗ Hồng T1**: Bà **Nguyễn Hải Đ**, sinh năm 1985; Địa chỉ: **C V, Khu phố A, phường P, thành phố P**; có mặt.*

2. Chi nhánh **Ngân hàng TMCP Đ1 (B)**; Địa chỉ: **B T, phường B, thành phố P, tỉnh Bình Thuận**; có đơn xin vắng mặt.

Người kháng cáo: Bà **Phan Thị L**.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo bản án sơ thẩm thì nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

- Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà **Nguyễn Hải Đ** trình bày:

Ông **Phạm Phúc K** nhận chuyển nhượng một thửa đất diện tích 115m² bề ngang 05m, dài 23m, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN222038, do **Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh B** cấp ngày 22/06/2018, địa chỉ thửa đất tại **số B V, Khu phố A, phường P, thành phố P**. Tuy nhiên sau khi đo đạc lại thì ông **K** phát hiện thửa đất chỉ còn 107,87 m², với bề ngang chỉ còn 4,38m kéo dài ra sau, chiều dài cạnh bên không đổi. Ông **K**, bà **T1** nhờ **công ty TNHH T3** đo đạc lại thì xác định được thửa đất kế bên của bà **Phan Thị L**, ông **Phạm Đức L1** đã xây dựng không đúng vị trí dẫn đến xây sai lệch, lấn vào thửa đất của ông **K**. Ông **K** cho rằng vào năm 2008 lốc L5 là chưa có nhà, người chủ đất là bà **L**, ông **L1** là người xây dựng đầu tiên, xây dựng sai mốc, lúc xây dựng không có Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Bình Thuận, **Phòng Tài nguyên và môi trường thành phố P** chỉ dẫn nên làm sai lệch vị trí thửa đất. Từ đó mới kéo theo các hộ sau này cứ áp vào xây tiếp dẫn đến lệch cả 6 thửa đất.

Nay ông **K** khởi kiện đề nghị bị đơn trả lại phần đất có diện tích 7,7 m² theo bản đồ đo đạc hiện trạng thửa đất của Chi nhánh **văn phòng Đ2** ngày 01/10/2020. Ông **K** tự nguyện hỗ trợ thiệt hại về tài sản trên đất, chi phí đo đạc cho bà **Phan Thị L**, ông **Phạm Đức L1**.

- Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, bị đơn bà **Phan Thị L**, ông **Phạm Đức L1** trình bày:

Năm 2008 vợ chồng bà **Phan Thị L**, ông **Phạm Đức L1** mua lại một thửa đất tái định cư của bà **Nguyễn Thị T2** theo hình thức chuyển nhượng theo quyết định giao đất và trong năm này ông **L1**, bà **L** được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi nhận đất từ cơ quan nhà nước thì có cắm mốc bê tông ở phía sau đất và phía trước **đường V** được phân bằng 2 vạch sơn màu đỏ, ký

hiệu L5.15 bằng sơn trắng. Khoảng năm 2009, bà L, ông L1 xây dựng trên đất theo đúng vạch sơn, nhà tạm, nền xi măng, vách gạch, tô trong kiềng nhà hiện như hiện nay giống như lúc Tòa án xuống thẩm định. Bà L, ông L1 xây để giữ đất chứ không ở. Năm 2013 bà L, ông L1 cho thuê để bán cafe, hiện trạng không thay đổi nhiều, chỉ làm thêm mái.

Bà L, ông L1 xác định là người làm nhà đầu tiên tại nơi tái định cư và không biết nguyên đơn thiếu đất vì nguyên đơn đến giờ vẫn chưa xây dựng nhà. Khi xây nhà thì bà L, ông L1 xây theo mốc vạch sơn đỏ. Do đó, bà L, ông L1 không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, bà **Đỗ Hồng Tl**: Thống nhất với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2021/DS-ST ngày 16 tháng 4 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố Phan Thiết, đã quyết định:

1. Căn cứ:

- Khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 157, Điều 266 Bộ Luật tố tụng dân sự;
- Điều 166 Bộ Luật dân sự;
- Điều 200 và 202 Luật đất đai;
- Khoản 1, 2 Điều 27 Nghị quyết quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016.

2. Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông **Phạm Phúc K**, buộc bà **Phan Thị L**, ông **Phạm Đức L1** trả lại cho ông **Phạm Phúc K** thửa đất ký hiệu 3-4-7 diện tích 7,7 m², tại **Khu phố A, phường P, thành phố P, tỉnh Bình Thuận**, theo bản đồ đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 01/10/2020 của Chi nhánh **Văn phòng Đ2**. Bà **Phan Thị L**, ông **Phạm Đức L1** có nghĩa vụ tháo dỡ phần tài sản có trên phần đất thửa đất ký hiệu 3-4-7 diện tích 7,7 m² để giao trả lại phần diện tích đất này cho ông **Phạm Phúc K**.

Ghi nhận sự tự nguyện hỗ trợ của ông **Phạm Phúc K** cho bà **Phan Thị L**, ông **Phạm Đức L1** số tiền 4.735.500 đồng về giá trị công trình xây dựng trên đất.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí dân sự sơ thẩm, chi phí tố tụng, trách nhiệm thi hành án nhưng không có kháng cáo, không bị kháng nghị.

Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn bà **Phan Thị L** kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm tuyên hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ

thẩm số 15/2021/DS-ST ngày 16 tháng 4 năm 2021 của Toà án nhân dân thành phố Phan Thiết, hoặc sửa theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện;
- Người đại diện theo ủy quyền của bà **Phan Thị L** giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm và quan điểm giải quyết vụ án:

- + Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; các đương sự tham gia tố tụng chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- + Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; sửa bản án dân sự sơ thẩm số 15/2021/DS-ST ngày 16 tháng 4 năm 2021 của Toà án nhân dân thành phố Phan Thiết, theo hướng chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn buộc bị đơn trả cho nguyên đơn 3,9 m² đất theo bản đồ đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 24/01/2024.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa và ý kiến của Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1] Về thủ tục tố tụng:

- Bị đơn bà **Phan Thị L** kháng cáo trong thời hạn là đúng quy định pháp luật nên vụ án được xem xét theo thủ tục phúc thẩm;

- Tòa án sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp và thụ lý giải quyết là đúng quy định tại khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Về xét xử vắng mặt: Chi nhánh **Ngân hàng TMCP Đ1 (B)** xin xét xử vắng mặt, căn cứ điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự hội đồng xét xử tiếp tục xét xử.

[2] Xét kháng cáo của bà **Phan Thị L** nhận thấy:

Về giấy tờ pháp lý của hai thửa đất số 159 và 158 đều thể hiện rõ diện tích mỗi thửa đất là 115m^2 , với chiều ngang 05m (giáp mặt tiền đường V), chiều dài 23m, việc cấp giấy chứng nhận cho nguyên đơn và bị đơn đều được UBND thành phố P và Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B xác định đúng trình tự thủ tục và đúng đối tượng. Tại công văn số 8243/UBND-TH ngày 24/12/2020, UBND thành phố P xác định: “...Đối với 02 thửa đất số 159, 158 tờ bản đồ số 10 đều có nguồn gốc đất tái định cư. Hiện nay không còn mốc ranh giới (trụ ranh và vạch sơn). Vì vậy, để xác định chính xác vị trí hai thửa đất số 158 và 159, tờ bản đồ số 10 tại phường P; Tòa án nhân dân thành phố Phan Thiết cần dựa vào bản đồ đo đạc theo đề án 920 (đã được nghiệm thu) để làm cơ sở pháp lý trong quá trình giải quyết vụ án. Vì bản đồ 920 là căn cứ để xác định việc sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân, phục vụ cho việc xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thu hồi đất và xử lý vi phạm về đất đai”.

Như vậy, nguồn gốc của hai thửa đất này đều là đất tái định cư thuộc lôc L, khu dân cư Đông Xuân A, được Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Bình Thuận bàn giao đúng diện tích và đúng vị trí. Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 09/7/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Phan Thiết thể hiện: Hai thửa đất số 159 và 158 nằm cạnh nhau, mặt tiền đường V, thửa số 159 là đất trống, thửa số 158 xây nhà tạm, vách gạch, nền xi măng, mái tôn, diện tích xây dựng $100,6\text{m}^2$ đo kích thước tổng thể của hai thửa đất đều thiếu, nếu đo đủ diện tích đất của thửa đất số 159 thì thửa đất số 158 lại thiếu và ngược lại. Do đó để xác định sự chênh lệch về diện tích của hai thửa đất, Chi nhánh Văn phòng Đ2 đã thực hiện đo lại toàn bộ lôc L để xác định rõ thửa đất nào thiếu.

Tại bản đồ đo đạc hiện trạng thửa đất được bổ sung vào ngày 01/10/2020 của Chi nhánh Văn phòng Đ2 thể hiện: Chiều ngang giáp đường V của thửa đất số 159, kí hiệu 2-3 có độ dài là 4,33m, chiều ngang giáp đường V của thửa số 158, kí hiệu 3-4-5 có độ dài là 5.04m. Từ thửa số 158 đến thửa 153 lệch so với bản đồ 920 nghiệm thu, tức là theo bản đồ 920, lôc L mặt tiền đường V (đường T trước đây) tính từ thửa đất số 172 đến thửa đất số 142, trong đó thửa 172 đến thửa 160 được xây dựng đúng vị trí. Từ thửa số 159 đến thửa số 153 đối chiếu với hiện trạng thực tế sử dụng thửa đất của hai thửa đất số 159, 158 thì công trình xây dựng trên thửa 158 được xây lệch theo chiều ngang và chồng lấn qua thửa đất số 159 với tổng diện tích chồng lấn là $7,7\text{m}^2$ được kí hiệu là 3-4-7.

Kháng cáo của bà Phan Thị L cho rằng cấp phúc thẩm xem xét giải quyết vượt quá yêu cầu khởi kiện. Tại đơn khởi kiện nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả $7,13\text{m}^2$ đất lấn chiếm, sau khi đo vẽ đất tranh chấp nguyên đơn tại biên bản hòa giải yêu cầu bị đơn trả $7,7\text{m}^2$ đất là không vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu.

Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận mở phiên tòa ngày 10/11/2022, tại phiên tòa bị đơn yêu cầu ngưng phiên tòa để xem xét thẩm định tại chỗ ngày 28/11/2022 và bản đồ đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 15/12/2022 thì diện tích đất tranh chấp là $7,7m^2$, lý do có sự tranh chấp là do từ thửa số 159 đến thửa số 153 đối chiếu với hiện trạng thực tế sử dụng thửa đất của hai thửa đất số 159, 158 thì công trình xây dựng trên thửa 158 được xây lệch theo chiều ngang và chồng lấn qua thửa đất số 159 với tổng diện tích chồng lấn là $7,7m^2$ được kí hiệu là 3-4-7. Trong đó thể hiện ranh theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trùng ranh theo biên BD 920 nghiệm thu và ranh đo vẽ hiện trạng các điểm mốc tọa độ.

Ngày 28/4/2023, Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận có công văn số 113/TA-DS đề nghị Chi nhánh **văn phòng Đ2** áp bản đồ 920 lên sơ đồ đo vẽ ngày 15/12/2022 và các thửa đất số 158 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 068418, thửa đất số 159 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN222038.

Ngày 24/5/2023, Chi nhánh **văn phòng Đ2** có bản đồ thể hiện diện tích đất tranh chấp $7,7m^2$, trong đó thể hiện ranh đo vẽ hiện trạng theo các điểm mốc tọa độ, ranh theo BD 920 nghiệm thu, ranh theo QCN, nhà tạm, trụ điện. Thể hiện rất rõ việc thì công trình xây dựng trên thửa 158 được xây lệch theo chiều ngang và chồng lấn qua thửa đất số 159 với tổng diện tích chồng lấn là $7,7m^2$ được kí hiệu là 3-4-7.

Ngày 21/01/2024, Chi nhánh **văn phòng Đ2** có bản đồ trích đo đạc diện tích đất tranh chấp thể hiện tại các mốc 3, 4, 8 có diện tích $3,9m^2$; mốc 4, 5, 8 có diện tích $3,8m^2$.

Xét thấy trong vụ án cụ thể này hai bên đều có lỗi, nguyên đơn khi sang nhượng quyền sử dụng đất không đo đạc diện tích chính xác thửa đất, bị đơn khi xây dựng chiều ngang 05m, không cố ý lấn qua đất của nguyên đơn. Để đảm bảo hài hòa diện tích hai bên và tránh các mâu thuẫn phát sinh gay gắt sau này, đảm bảo cho hai thửa đất được tăng về mặt mỹ quan đô thị và tăng giá trị sử dụng. Nghĩ buộc vợ chồng bà **phan Thị L2** phải trả ông **Phan Phúc K1** diện tích $3,9m^3$.

Từ những nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử thấy có căn cứ chấp nhận một phần kháng cáo của bà **Phan Thị L**.

Ý kiến đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận tại phiên tòa là có căn cứ nên được chấp nhận.

[3] Về án phí: Bà **Phan Thị L** không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo khoản 1 Điều 29 Nghị quyết 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.

[4] Về chi phí tố tụng: Số tiền xem xét thẩm định tại chỗ và đo đạc tại cấp phúc thẩm hết 1.800.000 đồng, bị đơn đã nộp đủ.

[5] Những quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Chấp nhận một phần kháng cáo của bà **Phan Thị L**; sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2021/DS-ST ngày 16 tháng 4 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố Phan Thiết.

1. Căn cứ:

- Khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 157, Điều 266 Bộ Luật tố tụng dân sự;

- Điều 166 Bộ Luật dân sự;

- Điều 200, 202 Luật đất đai;

- Khoản 1, 2 Điều 27, Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

2. Tuyên xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông **Phạm Phúc K**, buộc bà **Phan Thị L**, ông **Phạm Đức L1** trả lại cho ông **Phạm Phúc K** diện tích 3,9m² đất được giới hạn bởi các mốc tọa độ kí hiệu 3-4-8, tại **Khu phố A, phường P, thành phố P, tỉnh Bình Thuận**, theo bản đồ đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 24/01/2024 của Chi nhánh **Văn phòng Đ2**. Bà **Phan Thị L**, ông **Phạm Đức L1** có nghĩa vụ tháo dỡ phần tài sản có trên phần đất giới hạn bởi các mốc tọa độ kí hiệu 3-4-8 diện tích 3,9m² để giao trả lại phần diện tích đất này cho ông **Phạm Phúc K**.

(Kèm theo biên bản đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 24/01/2024, của Chi nhánh **Văn phòng Đ2**).

3. Về án phí: Bà **Phan Thị L**, ông **Phạm Đức L1** phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại cho ông **Phạm Phúc K** 10.640.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai số 0005600 ngày 06/5/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Phan Thiết.

Bà **Phan Thị L** không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm; Hoàn trả cho bà **Phan Thị L** số tiền là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí theo Biên lai số 0003915 ngày 27/4/2021 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Phan Thiết.

Chi phí tố tụng trong giai đoạn xét xử phúc thẩm bị đơn đã nộp đủ.

4. Những quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 25/6/2024).

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Thuận;
- TAND TP Phan Thiết;
- Chi Cục THADS TP Phan Thiết
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Văn Thành