

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 58/2019/DS-PT

Ngày 10-4-2019

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: Ông Nguyễn Văn Huỳnh

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Trung Dũng

Bà Nguyễn Ngọc Mai

- Thư ký phiên tòa: Bà Đặng Thị Minh Hiếu - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

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

Ngày 10 tháng 4 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 272/2018/TLPT-DS ngày 17 tháng 12 năm 2018 về việc tranh chấp quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 93/2018/DS-ST ngày 03 tháng 10 năm 2018 của Tòa án nhân dân thị xã A, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 107/2019/QĐPT-DS ngày 18 tháng 3 năm 2019 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Khắc B, sinh năm 1958; địa chỉ: Số 50, đường 31D, khu phố 5, phường P, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh, có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Đình T, sinh năm 1993; địa chỉ: 68/240 Trần Quang K, phường Đ, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh (được ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 19/5/2018), có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Ông Phạm Văn S - luật sư thuộc Công ty Luật TNHH Phạm A thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh, có mặt.

- *Bị đơn:* Ông Đoàn Viết N, sinh năm 1955; địa chỉ: Số 37/3B khu phố T, phường D, thị xã A, tỉnh Bình Dương, có mặt.

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

1. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1955; địa chỉ: 46/6B khu phố T, phường D, thị xã A, tỉnh Bình Dương, có mặt.

2. Bà Chế Thị Hoài U, sinh năm 1969; địa chỉ: Số 50, đường 31D, khu phố 5, phường P, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh, có đơn xin xét xử vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Đoàn Viết N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm:

- *Nguyên đơn ông Nguyễn Khắc B trình bày:*

Ông Nguyễn Khắc B cùng vợ là bà Chế Thị Hoài U là người sử dụng diện tích đất 261m², thuộc thửa đất 948, tờ bản đồ 1AB-6, tọa lạc khu phố T, phường A, thị xã A, tỉnh Bình Dương đã được UBND thị xã A cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số vào sổ: CH02682 ngày 24/02/2011. Giáp ranh đất ông B là đất của gia đình ông N được UBND thị xã A cấp GCNQSDĐ số vào sổ: CH04508 diện tích 288,6m². Quá trình sử dụng đất, cả hai gia đình đã xây dựng nhà và sử dụng ổn định, không có tranh chấp. Khi xây dựng nhà, phía giáp ranh với đất ông N, ông B có chừa một phần đất trống để đặt đường ống thoát nước mưa và nước sinh hoạt. Tuy nhiên, vào năm 2017 ông N đập bỏ căn nhà cũ để xây dựng mới đã tự ý xây lấn sang phần đất trống. Quá trình giải quyết vụ án, sau khi tiến hành đo đạc thì ông mới biết được chính xác phần đất giáp ranh giữa hai nhà thì phía ông N lấn sang đất nhà ông B phía trước (án sơ thẩm ghi là phía sau) là 5,7m² và phía sau (án sơ thẩm ghi phía trước) thì ông B đã sử dụng đất lấn sang đất ông N là 1,9m². Như vậy sau khi khấu trừ, thì phía ông N, bà H vẫn còn lấn sang đất của gia đình ông B với diện tích là 3,8m².

Nay ông B đề nghị Tòa án giải quyết buộc bị đơn phải trả lại phần đất đã lấn chiếm là 3,8m² và yêu cầu trả giá trị bằng tiền vì hiện nay trên phần đất này bên ông N đã xây dựng tường xây.

- *Bị đơn ông Đoàn Viết N trình bày:*

Tháng 9/1998, gia đình ông N được Nhà máy toa xe phân về ở trên lầu của căn biệt thự số 7 (nay là số nhà 37/36) khu phố Thống Nhất 1, phường A, thị xã A, tỉnh Bình Dương. Phần đất phía trước căn biệt thự gia đình ông ở để hoang hóa nên ông N đã khai phá để trồng khoai mì, rau xanh và trồng 1 hàng bạch đàn dọc theo đường ống nước chạy từ trong ra ngoài chia phần đất hoang thành 2 phần. Gia đình ông N sử dụng một phần, phần còn lại gia đình ông Chế Đình Đ sử dụng. Đến năm 2000, ông N xây dựng 01 căn nhà cấp 4 với diện tích 35m² để rửa xe đạp. Đến năm 2006, đất của Nhà máy toa xe chuyển giao cho chính quyền địa phương quản lý nên các hộ dân tiến hành kê khai để được cấp giấy chứng nhận. Năm 2011, gia đình ông N được UBND thị xã A cấp GCNQSDĐ với diện tích 288,6m², thuộc thửa đất số 946, tờ bản đồ số 1AB-6. Sau khi được cấp GCNQSDĐ, gia đình ông B (ông B được thừa hưởng từ ông

Chế Đình Đ) đã xây dựng nhà ở và xưởng nấu cơm công nghiệp hết phần đất được cấp giấy chứng nhận và sử dụng ổn định cho đến nay. Tháng 7/2017, gia đình ông N xin phép và xây dựng căn nhà cấp 3 trên nền nhà cũ đã được cấp GCNQSDĐ để sử dụng thì phía gia đình ông B tranh chấp. Hiện ông N xác định đã sử dụng đất đúng ranh giới, không lấn đất của gia đình ông.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Chế Thị Hoài U trình bày:

Bà U là vợ ông Nguyễn Khắc B, về yêu cầu khởi kiện của ông B, bà U thống nhất với phần trình bày của ông B và không có tranh chấp hay ý kiến gì thêm.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H trình bày:

Bà H là vợ ông Đoàn Viết N, về yêu cầu khởi kiện của ông B, bà H thống nhất với phần trình bày của ông N và không có ý kiến gì thêm.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 93/2018/DS-ST ngày 03/10/2018 của Tòa án nhân dân thị xã A, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Khắc B với bị đơn ông Đoàn Viết N về việc tranh chấp quyền sử dụng đất.

2. Buộc ông Đoàn Viết N phải thanh toán cho ông Nguyễn Khắc N số tiền là 95.000.000 (chín mươi lăm triệu) đồng.

Kể từ ngày người được thi hành án có yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chậm trả số tiền trên thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải trả cho người được thi hành án khoản tiền lãi 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 chậm thi hành án.

3. Ông Đoàn Viết N được quyền sử dụng diện tích đất 5.7m² (ký hiệu là D trên sơ đồ kèm theo), thuộc một phần thửa 948, tờ bản đồ số 1AB.6 tọa lạc khu phố Thống Nhất 1, phường A, thị xã A, tỉnh Bình Dương; ông Nguyễn Khắc B được quyền sử dụng diện tích đất 1.9m² (ký hiệu là E trên sơ đồ kèm theo), thuộc một phần thửa 946, tờ bản đồ số 1AB.6 tọa lạc khu phố Thống Nhất 1, phường A, thị xã A, tỉnh Bình Dương.

Nguyên đơn ông Nguyễn Khắc B và bị đơn ông Đoàn Viết N có trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đúng với diện tích đất sử dụng theo bản án đã tuyên.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 15/10/2018, bị đơn ông Đoàn Viết N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ý kiến của Kiểm sát viên: Tại phiên tòa phúc thẩm, người tham gia tố tụng và người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng

dân sự. Về nội dung: Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và sự thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện, không trái pháp luật hoặc đạo đức xã hội, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận các đương sự.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn ông Nguyễn Khắc B, bị đơn ông Đoàn Viết N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H thỏa thuận xác định ranh giới đất giữa hai bên theo hiện trạng đất thực tế sử dụng theo Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chính lý số 14-2008 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bình Dương lập ngày 07/8/2018 cụ thể: Đoạn phía trước ông N, bà H được quyền sử dụng diện tích 4,7m² (0,2m²HLATĐB) đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông B, bà U; ông B, bà U được sử dụng đoạn phía sau diện tích 1,9m² đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông N, bà H. Các bên không phải thanh toán giá trị tiền chênh lệch diện tích đất sử dụng; các bên có trách nhiệm kê khai, đăng ký để được cấp lại quyền sử dụng đất theo diện tích đất thực tế sử dụng.

[2] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn phải chịu án phí sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Về chi phí đo đạc, định giá: Nguyên đơn tự nguyện chịu số tiền 5.000.000 đồng (năm triệu đồng); bị đơn tự nguyện chịu số tiền 5.000.000 đồng (năm triệu đồng).

Xét thấy, đây là sự thỏa thuận tự nguyện của đương sự, không trái quy định pháp luật và đạo đức xã hội nên có cơ sở chấp nhận. Do đó, cần sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng công nhận sự thỏa thuận giữa các đương sự.

[3] Ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm đề nghị sửa án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự là có căn cứ.

[4] Án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn ông Đoàn Viết N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H không phải nộp do bản án sơ thẩm bị sửa.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 144; Điều 147; khoản 2 Điều 148; Điều 300; khoản 2 Điều 308; Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án, tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Đoàn Viết N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H.

2. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 93/2018/DS-ST ngày 03 tháng 10 năm 2018 của Tòa án nhân dân thị xã A, tỉnh Bình Dương. Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự như sau:

2.1 Ông Đoàn Viết N và bà Nguyễn Thị H được quyền sử dụng diện tích đất 4,7m² (có 0,2m² HLATĐB) thuộc một phần thửa 948, tờ bản đồ số 1AB.6 tọa lạc khu phố Thống Nhất 1, phường A, thị xã A, tỉnh Bình Dương (ký hiệu là D trên sơ đồ kèm theo).

2.2 Ông Nguyễn Khắc B và bà Chế Thị Hoài U được quyền sử dụng diện tích đất 1,9m² thuộc một phần thửa 946, tờ bản đồ số 1AB.6 tọa lạc khu phố Thống Nhất 1, phường A, thị xã A, tỉnh Bình Dương (ký hiệu là E trên sơ đồ kèm theo).

2.3 Ông Nguyễn Khắc B và bà Chế Thị Hoài U; ông Đoàn Viết N và bà Nguyễn Thị H có trách nhiệm kê khai, đăng ký để được cấp lại quyền sử dụng đất theo diện tích đất thực tế sử dụng.

2.4. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Đoàn Viết N và bà Nguyễn Thị H liên đới nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng).

2.5 Về chi phí đo đạc, định giá: Ông Nguyễn Khắc B tự nguyện chịu số tiền 5.000.000 đồng (năm triệu đồng) và ông Đoàn Viết N tự nguyện chịu số tiền 5.000.000 đồng (năm triệu đồng). Ông B và ông N đã nộp xong.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Đoàn Viết N và bà Nguyễn Thị H không phải nộp. Chi cục Thi hành án dân sự thị xã A, tỉnh Bình Dương hoàn trả cho ông Đoàn Viết N 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng đã nộp theo Biên lai thu tiền số AA/2016/0020269 ngày 15/10/2018, hoàn trả cho bà Nguyễn Thị H 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng đã nộp theo Biên lai thu tiền số AA/2016/0020268 ngày 15/10/2018.

Trường hợp bản án được thi hành án theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thị xã A;
- TAND thị xã A;
- Lưu: Hồ sơ, Tổ Hành chính Tư pháp, Tòa Dân sự.