

Bản án số: 24/2024/DS-PT

Ngày: 23/01/2024

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 ĐỊNH

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

- *Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Võ Công Phương.
- *Các Thẩm phán:* Ông Thái Văn Hà.
Ông Nguyễn Thanh Tuấn.

- *Thư ký phiên tòa:* Ông Nguyễn Hùng Cường là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Định tham gia phiên tòa:*
Bà Đặng Thị Thanh Trúc - Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 01 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 87/2023/TLPT-DS ngày 03 tháng 10 năm 2023 về việc tranh chấp ranh giới giữa bất động sản liền kề.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 08/2023/DS-ST ngày 17 tháng 05 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Tây Sơn bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 215/2023/QĐ-PT ngày 01 tháng 12 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Mai Vạn Q; cư trú tại: 1 N, tổ D, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Đại diện hợp pháp của ông Q1: Ông Mai Đình C; cư trú tại: Tổ B, khối T, thị trấn P, huyện T, Bình Định là đại diện theo ủy quyền; có mặt.

- *Bị đơn:*

- Ông Nguyễn M.
- Bà Đặng Thị L.

Cùng cư trú tại: Tổ B, khối T, thị trấn P, huyện T, Bình Định; vắng mặt.

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

- UBND huyện T.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Xuân H - Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện T.

2. Ông **Mai Đình C**; có mặt.
3. Anh **Mai Quốc S**; vắng mặt.
4. Ông **Nguyễn Phước H1**; vắng mặt.

Cùng cư trú tại: **Tổ B, khối T, thị trấn P, huyện T, tỉnh Bình Định**.

- *Người kháng cáo:* Ông **Mai Vạn Q** là nguyên đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn nguyên đơn là ông **Mai Đình C** trình bày:*

Thực hiện Nghị định 64/CP của Chính phủ, hộ gia đình ông **C** kê khai quyền sử dụng đất và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C539770 đối với thửa đất số 1914, tờ bản đồ số 13 diện tích 330m² (200m² đất ở, 130m² đất trồng cây hàng năm khác) tại **khối T, thị trấn P, huyện T, tỉnh Bình Định**. Khi đó thửa đất này ngang bao nhiêu dọc bao nhiêu ông **C** thì không rõ. Tờ bản đồ thửa đất ông vẫn sử dụng và không có tranh chấp gì với các bất động sản tứ cận. Tiếp giáp phía Tây thửa đất số 1914 của ông **C** là nhà đất của ông **Nguyễn Phước H1** (sau đó ông **H1** bán lại cho vợ chồng ông **Nguyễn M**). Giữa hai bên từ trước sử dụng đất ổn định, không có tranh chấp gì, ranh giới giữa hai thửa đất là hàng rào cây sống. Vì điều kiện gia đình có khó khăn ông **C** phải đi làm ăn trên Đăk Lăk từ khoảng năm 1991 đến năm 2011, do vợ ông **C** bệnh nặng ông mới về địa phương thì phát hiện sự việc đất ông **C** bị ông **M** lấn chiếm và xây chuồng bò (với kích thước: ngang nam 2,3m, ngang bắc 1,6m, dài là 17,62m). Khoảng năm 2012, vợ chồng ông **Nguyễn M** đã phá bỏ ranh giới là hàng rào cây sống, xây dựng tường rào gạch - dây kẽm gai và lấn luôn đất của hộ gia đình ông. Ông **C** đã gặp ông **M** nói chuyện, ông **M** cũng đồng ý, bảo từ từ để dỡ bỏ chuồng bò rồi trả đất. Do tin tưởng nên ông **C** không báo cáo sự việc đến chính quyền địa phương. Năm 2014 ông **C** làm thủ tục phân chia thửa đất trên thành 02 thửa đất cho 02 con là **Mai Vạn Q** thửa đất số 385, tờ bản đồ số 72 diện tích 128m² (80m² đất ở, 48m² đất trồng cây hàng năm khác), ngang nam và ngang bắc là 6,8m và thửa đất số 275, tờ bản đồ số 72 diện tích 159,6m² (120m² đất ở, 42,3m² đất trồng cây hàng năm khác), ngang nam 7,81m và ngang bắc là 8,3m cho con là **Mai Quốc S**. Đến năm 2016 khi tính toán, cộng diện tích của 02 thửa đất trên thì thấy bị thiếu đất tại vị trí ranh giới tiếp giáp với nhà đất vợ chồng ông **Nguyễn M**, bà **Đặng Thị L** với kích thước: ngang nam 2,3m ngang bắc 1,6m chiều dài là 17,62m và diện tích đất tranh chấp này hiện ông **Nguyễn M** đang lấn chiếm sử dụng. Ông **C** đã đòi đất nhiều lần nhưng ông **M** không trả.

Nay ông **Mai Vạn Q** yêu cầu vợ chồng ông **M** trả lại diện tích đất bị lấn chiếm là ngang nam 2,3m (là điểm đầu của 02 thửa đất) ngang bắc 1,6m chiều dài là 18,65m và yêu cầu **Ủy ban nhân dân huyện T** điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất trên cho ông **Q** vì thửa đất của ông **Q** liền kề với thửa đất của ông **M**. Phần đất tranh chấp có công trình phụ, hàng rào

do hộ ông M xây dựng. Ông Q yêu cầu hộ ông M tháo dỡ trả đất trống cho ông Q.

Bị đơn là vợ chồng ông Nguyễn M và bà Đặng Thị l trình bày:

Thửa đất số 919, tờ bản đồ số 34 diện tích 389m² (200m² đất ở, 189m² đất trồng cây hàng năm khác), ngang nam 9,3m + 9,72m và ngang bắc là 14,8m tọa lạc tại khối T, thị trấn P, huyện T, tỉnh Bình Định - có nguồn gốc là do ông bà mua của ông Nguyễn Phước H1 vào khoảng năm 1994, năm 2010 mới làm đầy đủ thủ tục chuyển nhượng và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành BA 457849, số vào sổ CH00159 ngày 10/3/2010. Thửa đất này nằm liền kề phía đông thửa đất số 385, tờ bản đồ số 72 diện tích 128m² của ông Mai Vạn Q (con ông C). Khi ông bà mua đất đã có ngôi nhà, hàng rào ngăn cách với đất của ông Mai Đình C. Tại vị trí đất mà ông C tranh chấp thì khi đó ông H1 có xây 01 nhà máy gạo, sau khi ông mua đất thì vợ chồng ông H1 đã đập bỏ máy gạo và ông xây chuồng bò trên vị trí nhà máy gạo cũ của ông H1 (nay chuồng bò hộ gia đình ông đã phá bỏ). Tường rào ranh giới giữa nhà đất của ông bà với nhà đất ông Mai Vạn Q đoạn trước là tường gạch (do ông bà xây năm 2012), đoạn sau là hàng rào lưới B40 do ông H1 xây dựng có từ trước. Khi đó ông C vẫn sử dụng đất bình thường, biết việc ông bà mua đất, xây chuồng bò, sử dụng đất không hề can ngăn hay tranh chấp gì cả. Ông bà sử dụng đất đúng như ranh giới đất nhận chuyển nhượng từ ông H1, không lấn đất gì của nhà ông Q nên không đồng ý với yêu cầu của ông C, ông Q đòi trả lại diện tích đất tranh chấp là ngang nam 2,3m (là điểm đầu của 02 thửa đất) ngang bắc 1,6m chiều dài là 18,65m cũng như không đồng ý yêu cầu đòi ông bà tháo dỡ công trình phụ, hàng rào do hộ ông xây dựng.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

- Ông Mai Đình C trình bày: Ông là cha ruột ông Mai Vạn Q. Ông thống nhất toàn bộ như lời khai và yêu cầu ông Q đã trình bày về việc được cấp đất, sử dụng đất và việc bị ông Nguyễn M lấn chiếm đất. Thực hiện Nghị định 64/CP của Chính phủ, hộ gia đình ông kê khai quyền sử dụng đất và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C539770 đối với thửa đất số 1914, tờ bản đồ số 13 diện tích 330m² (200m² đất ở, 130m² đất trồng cây hàng năm khác) tại khối T, thị trấn P, huyện T, tỉnh Bình Định, khi đó thửa đất này ngang bao nhiêu dọc bao nhiêu ông thì không rõ. Tứ cận thửa đất ông vẫn sử dụng và không có tranh chấp gì với các bất động sản tứ cận. Nằm liền kề phía tây nhà đất của ông là nhà đất ông Nguyễn Phước H1, ranh giới đất hai bên sử dụng ổn định từ trước là hàng rào cây sống. Vì khó khăn ông phải đi làm ăn trên Đăk Lăk từ khoảng năm 1991; đến năm 2011 do vợ ông bệnh nặng ông mới về địa phương thì phát hiện sự việc đất ông bị ông M lấn chiếm và xây chuồng bò. Thì ra khoảng năm 2012 vợ chồng ông Nguyễn M đã phá bỏ ranh giới là hàng rào cây sống, xây dựng tường rào gạch, dây kẽm gai và lấn luôn đất của hộ gia đình ông. Ông đã gặp ông M nói chuyện, ông M cũng đồng ý, bảo từ từ để dỡ bỏ chuồng bò rồi trả đất. Do tin tưởng nên ông không báo cáo sự việc đến chính quyền địa phương. Năm 2014 ông làm thủ tục phân chia thửa đất trên thành 02 thửa đất cho 02 con là Mai Vạn Q thửa đất số 385, tờ

bản đồ số 72 diện tích 128m² (80m² đất ở, 48m² đất trồng cây hàng năm khác), ngang nam và ngang bắc là 6,8m và thửa đất số 275, tờ bản đồ số 72 diện tích 159,6m² (120m² đất ở, 42,3m² đất trồng cây hàng năm khác), ngang nam 7,81m và ngang bắc là 8,3m cho con là **Mai Quốc S**. Khi làm thủ tục tặng cho cho 02 con đội đo đạc kỹ thuật của cơ quan có thẩm quyền đo đạc xác định ranh giới ông thống nhất, khi nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho 02 người con ông không ý kiến gì. Tuy nhiên, một thời gian sau khi tính toán cộng diện tích của hai thửa đất trên (=287,6m²) thì thấy thiếu so với diện tích thửa đất cũ (330m²). Theo ông thì diện tích đất thiếu là tại vị trí ranh giới tiếp giáp với nhà đất vợ chồng ông **Nguyễn M**, bà **Đặng Thị L** với kích thước: ngang nam 2,3m ngang bắc 1,6m chiều dài là 17,62m và diện tích đất tranh chấp này hiện vợ chồng ông **Nguyễn M** đang lấn chiếm sử dụng. Nay ông yêu cầu ông **M**, bà **L** phải trả lại diện tích đất đã lấn chiếm tại ranh giới hai thửa đất (theo kích thước trên) cho ông **Mai Văn Q** sử dụng.

- Ông **Nguyễn Phước H1** trình bày: Hộ gia đình ông được cấp thửa đất số 1908A, tờ bản đồ số 13, diện tích 200m² (nay là thửa số 919, tờ bản đồ 34, diện tích 389m²) tại **khối T, thị trấn P, huyện T, tỉnh Bình Định** (Giấy chứng nhận QSD đất số phát hành C 554539, số vào sổ 01377 do **UBND huyện T** cấp ngày 09/01/1998). Do sai sót trong quá trình cấp đất, ngày 11/01/2010 ông làm thủ tục và đã được điều chỉnh biên độ diện tích thửa đất tăng thành 389m² (được **Văn phòng đăng ký đất đai huyện T** xác thực trong Giấy chứng nhận QSD đất). Thửa đất này nằm liền kề nhà đất của ông **Mai Đình C**. Từ trước đến nay ông sử dụng đất ổn định, không có tranh chấp gì với ông **C** hay ai khác. Đến ngày 23/02/2010 thì ông làm thủ tục chuyển nhượng lại thửa đất trên cho vợ chồng ông **Nguyễn M**, bà **Đặng Thị L**. Hai bên đã làm đủ thủ tục, ông đã nhận tiền và giao đất xong cho vợ chồng ông **M**, bà **L**. Ông xác nhận ranh giới đất phần tiếp giáp với nhà đất ông **Mai Đình C** là hàng rào dây kẽm gai cột sắt thì ông đã xây dựng có từ trước. Sau khi bán lại cho vợ chồng ông **M** thì ông **M** vẫn sử dụng tường rào cũ này, chỉ có sửa chữa nâng tường rào thành tường gạch tại đoạn trước, tuy nhiên vẫn xây dựng trên ranh giới cũ. Tại vị trí đất mà ông **C** tranh chấp cho rằng ông **M** lấn chiếm thì ông xác định là đất thuộc thửa đất số 1908A, tờ bản đồ số 13 của ông, trước khi chuyển nhượng cho vợ chồng ông **M** thì ông có xây 01 nhà máy gạo nhỏ, khi bán đất thì ông đã dỡ bỏ **nhà máy G**. Vợ chồng ông **M**, bà **L** mua đất của ông từ khoảng năm 1998, năm 2010 mới làm thủ tục hợp đồng, chỉnh lý biên độ trong Giấy chứng nhận QSD đất và sử dụng ổn định, đúng ranh giới đất như trước, không có lấn chiếm gì.

- **UBND huyện T** trình bày (theo Văn bản số 48/TNMT-QLĐDDĐ ngày 24/02/2023 của **Phòng T**): Về nguồn gốc, quá trình sử dụng đất của ông **Nguyễn M**: Theo hồ sơ địa chính cũ và bản đồ 299 thực hiện giao đất và cấp giấy chứng nhận QSD đất theo Nghị định 64/CP ngày 27/9/1993 của Chính phủ thì thửa đất số 1908A, tờ bản đồ số 13, diện tích 200m² đất ở (tại **khối T, thị trấn P, huyện T**) được giao đất và cấp giấy chứng nhận QSD đất số phát hành C 554539, số vào sổ 01377 do **UBND huyện T** cấp ngày 09/01/1998 cho hộ ông **Nguyễn Phước H1**. Theo số liệu mới đo đạc bản đồ hệ tọa độ VN2000 là thửa đất số 919, tờ bản

đồ số 34 diện tích 389m² (200m² đất ở, 189m² đất trồng cây hàng năm khác). Đến ngày 23/02/2010 hộ ông Nguyễn Phước h và bà Quách Nữ Thúy V chuyển nhượng toàn bộ thửa đất nói trên cho ông Nguyễn M và bà Đặng Thị L (theo Hợp đồng mua bán tài sản gắn liền với đất số 78 Quyền số 01 TP/CC-SCT/HĐGD do UBND thị trấn P chứng thực ngày 23/02/2010) và được UBND huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành BA 457849, số vào sổ CH00159 ngày 10/3/2010. Hiện đang sử dụng ổn định không có tranh chấp. Về nguồn gốc, quá trình sử dụng đất của ông Mai Đình C, ông Mai Vạn Q, ông Mai Quốc S: Theo hồ sơ địa chính cũ và bản đồ 299 thực hiện giao đất và cấp giấy chứng nhận QSD đất theo Nghị định 64/CP ngày 27/9/1993 của Chính phủ thì thửa đất số 1914, tờ bản đồ số 13, diện tích 330m² (200m² đất ở, 130m² đất trồng cây hàng năm khác) tại khối T, thị trấn P, huyện T - được giao đất và cấp giấy chứng nhận QSD đất số phát hành C 559770, số vào sổ 00927 do UBND huyện T cấp ngày 09/01/1998 cho hộ ông Mai Đình C. Năm 2014 tách ra thành 02 thửa (theo bản đồ hệ tọa độ VN2000 được đo đạc thành bản đồ số 72). Đối với việc ông Mai Vạn Q yêu cầu điều chỉnh Giấy chứng nhận QSD đất của hộ ông Nguyễn M, bà Đặng Thị L đối với diện tích đất (ngang nam 2,3m; ngang bắc 1,6m; dài 17,62m) cho ông Mai Vạn Q vì cho rằng ông M lấn đất chiếm đất của ông, thì UBND huyện T đề nghị TAND huyện Tây Sơn giải quyết theo quy định pháp luật.

Bản án dân sự sơ thẩm số: 08/2023/DS-ST ngày 17 tháng 05 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Tây Sơn đã quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Mai Vạn Q, ông Mai Đình C về việc: đòi ông Nguyễn M, bà Đặng Thị L phải dỡ bỏ hàng rào trên đất, dỡ bỏ nhà vệ sinh để trả lại 37,3m² đất (theo sơ đồ bản vẽ) nằm phía đông - thuộc thửa đất số 949, tờ bản đồ số 34, diện tích 394,4m² (tại khối T, thị trấn P, huyện T, tỉnh Bình Định) vì không có chứng cứ để chứng minh, không phù hợp với thực tế và quy định của pháp luật.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo của các bên đương sự.

Ngày 30 tháng 5 năm 2023, nguyên đơn ông Mai Vạn Q kháng cáo không đồng ý với bản án sơ thẩm yêu cầu cấp phúc thẩm xét xử lại toàn bộ vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

- Về Tổ tụng: Trong giai đoạn phúc thẩm, người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng.

- Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử (HĐXX) không chấp nhận kháng cáo của ông Mai vạn Q2, giữ nguyên bản án bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét kháng cáo của Ông mai Vạn Q3, HĐXX thấy rằng: Trong quá trình giải quyết vụ án, cấp sơ thẩm đã có vi phạm như sau: Căn cứ đơn khởi kiện

(bản fotocopy) đề ngày 28/4/2020 của ông **Mai Vạn Q4** (BL: 10), cấp sơ thẩm đã tiến hành thụ lý giải quyết vụ án. Tại Thông báo về việc giải quyết vụ án số: 43/TB-TLVA ngày 02/12/2020, thể hiện nội dung: Nguyên đơn ông **Q3** ủy quyền cho ông **Mai Đình C** tham gia tố tụng trong vụ án (BL: 16). Tuy nhiên, các chứng cứ, tài liệu trong hồ sơ vụ án lại thể hiện Hợp đồng ủy quyền giữa ông **Q3** và ông **C** được xác lập và được công chứng tại **Văn phòng C1**, tỉnh Bình Dương vào ngày 12/5/2023 (BL: 106, 107, 108), là sau khi cấp sơ thẩm ra Quyết định hoãn phiên tòa số: 01/2023/QĐST-DS ngày 17/4/2023. Tức là ông **C** chỉ được tham gia tố tụng với tư cách là đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông **Q3** từ giai đoạn xét xử trở về sau, còn trước đó trong giai đoạn chuẩn bị xét xử thì ông **C** không được ông **Q3** ủy quyền. Do đó, việc ông **C** tham gia tố tụng với tư cách là người đại diện theo ủy quyền của ông **Q3**, từ khi cấp sơ thẩm thụ lý vụ án cho đến ngày Hoãn phiên tòa, là không có giá trị pháp lý. Như vậy, việc cấp sơ thẩm chấp nhận cho ông **Mai Đình C** tham gia tố tụng với tư cách là người đại diện theo ủy quyền của ông **Q3** trong giai đoạn chuẩn bị xét xử khi không được ông **Q3** ủy quyền, là vi phạm Quy định tại Điều 563 của Bộ luật dân sự.

[2] Từ những phân tích trên, xét thấy cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, tại phiên tòa phúc thẩm không thể khắc phục được nên phải hủy bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Tây Sơn, tỉnh Bình Định giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[3] Về án phí, chi phí tố tụng khác: Theo quy định tại khoản 3 Điều 148 của Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 3 Điều 29 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, thì án phí sơ thẩm sẽ được giải quyết khi giải quyết lại vụ án, ông **Mai Vạn Q** không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Chi phí tố tụng khác sẽ được giải quyết khi giải quyết lại vụ án.

[4] Ý kiến của Kiểm sát viên về việc tuân thủ pháp luật của những người tiến hành tố tụng, tham gia tố tụng tại cấp phúc thẩm là phù hợp với nhận định của HĐXX. Ý kiến về việc giải quyết vụ án là không phù hợp với nhận định của HĐXX.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 148, khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

Căn cứ khoản 3 Điều 29 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận kháng cáo ông **Mai Vạn Q**. Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số: 08/2023/DS-ST ngày 17 tháng 05 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Tây Sơn, tỉnh Bình Định.

2. Về án phí, chi phí tố tụng khác:

2.1. Án phí dân sự sơ thẩm, chi phí tố tụng khác sẽ được giải quyết khi giải quyết lại vụ án.

2.2 Án phí dân sự phúc thẩm: Hoàn trả lại cho ông **Mai Vạn Q** 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí nộp, theo Biên lai thu số: 0007842 ngày 09/6/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tây Sơn, tỉnh Bình Định.

3. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Tây Sơn giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Định;
- TAND huyện Tây Sơn;
- CCTHADS huyện Tây Sơn;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, Tòa dân sự.

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

Võ Công Phương

THÀNH VIÊN HĐXX

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Thanh Tuấn Thái Văn Hà

Võ Công Phương