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

Bản án số: 197/2023/DS-PT
Ngày 26-5-2023
V/v tranh chấp ranh giới 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 Huỳnh Thị Thanh Tuyền.

*Các Thẩm phán:* Ông Nguyễn Trung Dũng;

Bà Ngô Thị Bích Diệp.

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

***- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa:*** Bà Đặng Hà Nhung – Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 5 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 81/2022/TLPT-DS ngày 01 tháng 4 năm 2022 về việc "Tranh chấp ranh giới đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2021/DS-ST ngày 12 tháng 5 năm 2021 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 số 147/2022/QĐPT-DS, ngày 29 tháng 6 năm 2022; Thông báo mở lại phiên tòa số 17/TB-TA ngày 13 tháng 3 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 233/2023/QĐPT-DS ngày 19 tháng 5 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Đình T, sinh năm 1985; địa chỉ: xóm B, xã T, huyện T, tỉnh Thanh Hóa.

*Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn*: Ông Vũ Quang R, sinh năm 1965; địa chỉ: số C H, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 21/9/2020); có mặt.

- *Bị đơn:* Ông Bùi Đức C, sinh năm 1985; địa chỉ: số B khu phố A, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương; có đơn xin vắng mặt.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn*: Ông Đinh Tấn T1, là Luật sư của Công ty L, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh B; có mặt.

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

1. Bà Lê Thị H, sinh năm 1986; địa chỉ: xóm B, xã T, huyện T, tỉnh Thanh Hóa.

*Người đại diện hợp pháp của bà Lê Thị H*: Ông Vũ Quang R, sinh năm 1965; địa chỉ: số C H, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 21/9/2020); có mặt.

2. Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1985; địa chỉ: số B tổ A, khu phố A, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương; có mặt.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Nguyễn Thị N*: Ông Đinh Tấn T1, là Luật sư của Công ty L, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh B; có mặt.

3. Bà Vũ Thị T2, sinh năm 1962; địa chỉ: số nhà A, khu phố A, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương; có đơn xin vắng mặt.

4. Điện lực T5, tỉnh Bình Dương; địa chỉ: khu công nghiệp V - Singapore, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương; có đơn xin vắng mặt.

5. Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á; địa chỉ: số D N, Phường E, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện hợp pháp*: Ông Võ Minh T3 - chức vụ: Nhân viên xử lý nợ, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 16/8/2022); có mặt.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Bùi Đức C; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị N và Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á.

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

*1. Theo đơn khởi kiện ngày 04/9/2019, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Nguyễn Đình T ủy quyền cho ông Vũ Quang R đại diện trình bày:*

Ông Nguyễn Đình T là chủ sử dụng phần đất có diện tích 116m$^2$, thuộc thửa số 1083, tờ bản đố số B2 (DC09), tọa lạc tại khu phố A, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH03463/AP do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố ) T, tỉnh Bình Dương cấp ngày 21/7/2011. Giáp ranh thửa đất của ông T là đất của ông Bùi Đức C có số thửa 1082, tờ bản đố số 90(B2), diện tích 567,8m$^2$. Quá trình sử dụng đất, ông C xây dựng công trình có lấn qua đất của ông T với diện tích 34.8m$^2$ phần công trình xây dựng lấn chiếm là nhà kho có kết cấu mái tôn, tường gạch, cột gạch, nền xi măng, phía trước hạ trụ điện gắn trạm biến áp. Ông T đã nhiều lần liên hệ ông C để yêu cầu ông C trả lại diện tích đất này nhưng ông C cho rằng ông C xây dựng nhà đúng vị trí, diện tích, đúng theo giấy phép xây dựng được cấp nên không chấp nhận trả lại đất cho ông T. Nay ông Nguyễn Đình T có nhu cầu xây dựng nhà để ở nên yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Bùi Đức C tháo dỡ phần xây dựng lấn chiếm để trả lại diện tích 34,8m$^2$ đất cho ông T.

*2. Tại bản tự khai ngày 11/3/2020, quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Bùi Đức C ủy quyền cho ông Hồ Đình C1 đại diện trình bày:*

Ông Bùi Đức C và vợ là bà Nguyễn Thị N là chủ sử dụng thửa đất số 1082, tờ bản đố số 90(B2) có diện tích 567,8m$^2$, kế ranh đất của ông T. Nguồn gốc đất do ông C và bà N nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Hoàng Lam Đ. Khi nhận quyền sử dụng đất, ông C và bà N được ông Đ cùng cán bộ địa chính phường A xuống cắm mốc bàn giao đất và xây dựng công trình sử dụng ổn định đến nay. Tháng 02/2015, vợ chồng ông C, bà N tiến hành xây dựng nhà kho trên diện tích được cấp. Theo các tài liệu có trong hồ sơ vụ án xét thấy chưa rõ nội dung thửa đất của bà N, ông C xây dựng chồng lấn lên đất của ông T và công trình của ông T4 xây dựng lấn qua đất của ông C, bà N là bao nhiêu. Vì vậy, đề nghị Tòa án xác định diện tích công trình các bên xây sai, Tòa án xác định được ông T4 xây sai như thế nào thì bị đơn yêu cầu ông T4 trả lại đất cho bị đơn. Do đó, nguyên đơn cho rằng ông C và bà N xây dựng công trình lấn sang đất của nguyên đơn là không có căn cứ, ông C và bà N không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*3. Tại bản tự khai ngày 20/12/2019, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị H trình bày:*

Bà Lê Thị H thống nhất với trình bày và yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Đình T.

*4. Tại bản tự khai ngày 18/12/2019, quá trình tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị N trình bày:*

Bà Nguyễn Thị N thống nhất với lời trình bày của người đại diện hợp pháp của bị đơn là ông Hồ Văn C2.

*5. Tại bản tự khai ngày 05/10/2020, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Vũ Thị T2 trình bày:*

Năm 2018, bà T2 nhận chuyển nhượng thửa đất số 1083 của ông T. Tại Văn phòng C3, ông Nguyễn Đình T và vợ là bà Lê Thị H đã ký hợp đồng ủy quyền để giao toàn quyền sử dụng đất thửa 1083 cho bà T2 sử dụng. Khi đo vẽ để làm thủ tục sang tên cho bà T2 thì bà T2 phát hiện ông Bùi Đức C là người quản lý, sử dụng thửa đất số 1082 liền kề đã lấn chiếm qua thửa đất 1083 thửa đất do ông T đứng tên với diện tích khoảng 34,8m$^2$. Bà T2 nhiều lần yêu cầu ông C tháo dỡ phần tường và tôn lợp để trả lại đất nhưng ông C không thực hiện nên bà T2 gửi đơn đến Ủy ban nhân dân phường A. Ngày 20/12/2019, vợ chồng ông T và bà H đã đến Ủy ban nhân dân phường A lập giấy ủy quyền cho bà T2 là người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Nguyễn Đình T và cũng là người đại diện hợp pháp cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Lê Thị H để giải quyết tranh chấp. Ngày 06/3/2019, tại Văn phòng C3, ông T và bà H đã ký giấy ủy quyền cho bà T2 để thay mặt nguyên đơn tham gia tố tụng tại Tòa án. Giấy ủy quyền bà T2 đã nộp cho Tòa án. Bà T2 thay mặt ông T và bà H làm một số công việc liên quan đến hòa giải tranh chấp quyền sử dụng đất tại phường A, đồng thời tham gia tố tụng tại Tòa án nhân dân thành phố T. Ngày 21/9/2020, ông T và bà H đã cùng bà T2 đến Tòa án nhân dân thành phố T để thông báo bằng văn bản về việc dừng thực hiện ủy quyền của bà T2. Bà T2 yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Bùi Đức C trả lại diện tích đất đã lấn chiếm cho

ông T và bà H. Giữa bà T2 và ông T đã có thỏa thuận riêng là khi Tòa án giải quyết tranh chấp giữa ông T và ông C xong thì ông T sẽ thực hiện trách nhiệm sang tên thửa đất 1083 cho bà T2. Bà T2 không yêu cầu độc lập gì trong vụ án này.

*6. Tại Công văn số 253/ĐLTA-KHKT ngày 20/4/2020, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Điện lực T, tỉnh Bình Dương do ông Nguyễn Minh S đại diện trình bày:*

Tên công trình: Đường dây 12,7kV dài 59m và trạm biến áp 1x25kVA nhà riêng Bùi Đức C, chủ đầu tư Bùi Đức C, thời gian nộp hồ sơ đăng ký mua điện: ngày 18/11/2014, thời gian nghiệm thu đóng điện vận hành: ngày 23/3/2015, công trình trên là tài sản thuộc sở hữu của ông Bùi Đức C, Điện lực T5 là đơn vị được ông Bùi Đức C thuê quản lý vận hành công trình. Trường hợp phải trả đất theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì ông Bùi Đức C là bên có trách nhiệm chịu toàn bộ chi phí di dời.

*7. Tại Công văn số 2170/CV-QLN.20 ngày 18/6/2020, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á (sau đây gọi tắt là A) do bà Lê Thanh Mỹ N1 đại diện trình bày:*

Ông Bùi Đức C và bà Nguyễn Thị N là chủ sở hữu, sử dụng diện tích 567,8m$^2$ đất và tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai (nhà trọ) tại thửa đất số 1082, tờ bản đồ số 90(B2), địa chỉ khu phố A, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BT 682116, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH07786/AP do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) T cấp ngày 24/10/2014 và Giấy phép xây dựng số 2916/GPXD – UBND do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) T cấp ngày 11/12/2014. Ông Bùi Đức C và bà Nguyễn Thị N đã thế chấp toàn bộ quyền sử dụng đất diện tích 567,8m$^2$ đất và tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai (nhà trọ) tại thửa đất số 1082, tờ bản đồ số 90(B2) nêu trên cho Ngân hàng A theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai số LAT.BĐCN.190.260115, được công chứng, đăng ký thế chấp cùng ngày 29/01/2015 và các hợp đồng thế chấp sửa đổi, bổ sung để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ trả nợ của ông Bùi Đức C và bà Nguyễn Thị N với Ngân hàng A. Như vậy, việc thế chấp đã tuân theo trình tự thủ tục quy định tại Điều 501, 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 147, 148 của Luật Nhà ở năm 2014; khoản 3 Điều 167 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 10 và Điều 11 Văn bản hợp nhất Nghị định và giao dịch bảo đảm ngày 10/12/2013. Ngân hàng A là bên thứ ba ngay tình trong tranh chấp giữa ông Nguyễn Đình T và ông Bùi Đức C. Tại thời điểm Ngân hàng A nhận thế chấp thì quyền sử dụng đất diện tích 567,8m$^2$ đã được các cơ quan có thẩm quyền xác nhận đủ điều kiện giao dịch bảo đảm và chưa có tranh chấp giữa ông T và ông C. Khoản 2 Điều 133 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định "*Trường hợp giao dịch dân sự vô hiệu nhưng tài sản đã được đăng ký tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, sau đó được chuyển giao*

*bằng một giao dịch dân sự khác cho người thứ ba ngay tình và người này căn cứ vào việc đã đăng ký đó mà xác lập, thực hiện giao dịch thì giao dịch đó không bị vô hiệu".*

Căn cứ Công văn số 64/TANDTC-PC ngày 03/4/2019 của Tòa án nhân dân tối cao về việc thông báo kết quả giải đáp trực tuyến một số vướng mắc về hình sự, dân sự và tố tụng hành chính thì "*Trường hợp giao dịch nhà đất bị vô hiệu nhưng bên nhận chuyển nhượng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất và đã thế chấp nhà, quyền sử dụng đất đó cho Ngân hàng theo đúng quy định của pháp luật thì giao dịch thế chấp đó không vô hiệu".* Khi đó "chủ sở hữu không có quyền đòi lại tài sản từ người thứ ba ngay tình, nếu giao dịch dân sự từ người này không bị vô hiệu theo quy định tại khoản 2 điều này nhưng có quyền khởi kiện, yêu cầu chủ thể có lỗi dẫn đến việc giao dịch được xác lập với người thứ ba phải hoàn trả những chi phí hợp lý và bồi thường thiệt hại. Do đó, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không làm ảnh hưởng đến hợp đồng thế chấp đã ký kết giữa Ngân hàng A với ông Bùi Đức C, bà Nguyễn Thị N và không làm thay đổi bất kỳ quyền, lợi ích hợp pháp nào của Ngân hàng A, tài sản thế chấp phải được tiếp tục đảm bảo thực hiện nghĩa vụ trả nợ của ông C, bà N với Ngân hàng A cho đến khi hợp đồng được thanh lý.

* Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2021/DS-ST ngày 12 tháng 5 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Đình T đối với ông Bùi Đức C về việc "Tranh chấp ranh giới đất".

Buộc ông Bùi Đức C và bà Nguyễn Thị N trả cho ông Nguyễn Đình T và bà Lê Thị H diện tích đất 31,2m$^2$ (ký hiệu A).

Buộc ông Bùi Đức C và bà Nguyễn Thị N tháo dỡ phần nhà kho có kết cấu mái tôn, tường gạch, cột gạch, nền xi măng trên phần diện tích 31,2m$^2$ để trả lại đất trống cho ông Nguyễn Đình T và bà Nguyễn Thị H1 (ký hiệu C sơ đồ bản vẽ kèm theo).

2. Đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn giao trả 3,6m$^2$.

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

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 12/5/2021, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á có đơn kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng trường hợp có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì tuyên bị đơn phải hoàn trả giá trị bằng tiền tương đương phần diện tích 31,2m$^2$ đất cho nguyên đơn. Bị đơn ông Bùi Đức C và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị N kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và đình chỉ giải quyết vụ án theo quy định tại điểm g khoản 1 Điều 217 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn ông Bùi Đức C có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị N và Ngân hàng thương mại cổ phần Á 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 ông Bùi Đức C và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị N là Luật sư Đinh Tấn T1 phát biểu quan điểm:*

Vợ chồng ông C, bà N sử dụng đất đúng diện tích thể hiện trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp nên không có căn cứ xác định bị đơn lấn chiếm đất của nguyên đơn. Tòa án cấp sơ thẩm không đưa các chủ sử dụng đất của các thửa 1240, 1241, 1048, 1242 và không tiến hành đo đạc đối với thửa số 1049 nên chưa đủ cơ sở xác định đất nguyên đơn bị giảm diện tích có phải do bị đơn lấn chiếm hay không. Do Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, điều tra thu thập chưa đầy đủ nên đề nghị Hội đồng xét xử hủy án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu quan điểm: Về tố tụng: 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: Xét kháng cáo của đại diện theo ủy quyền của bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà N và Ngân hàng thương mại cổ phần Á: Bị đơn không thừa nhận lấn chiếm đất của nguyên đơn, bị đơn nhận quyền sử dụng đất được ông Đ, ông H2 cùng cán bộ địa chính phường A xuống cắm mốc bàn giao đất thực tế, có đo đạc và xây dựng công trình sử dụng ổn định đến nay nên không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tuy nhiên, quá trình thu thập chứng cứ về hồ sơ chuyển nhượng đất của bị đơn không thực hiện đo đạc thực tế và theo công văn trả lời của Ủy ban nhân dân thành phố T (bút lục 415) việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn không có đo đạc thực tế. Theo Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý ngày 28/5/2020 (bút lục 444) thể hiện phần diện tích đất tranh chấp 31,2m$^2$ thuộc một phần thửa đất 1083, tờ bản đồ số B2 (DC09) tọa lạc tại khu phố A, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH03463/AP do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố ) T, tỉnh Bình Dương cấp ngày 21/7/2011 cho ông T. Diện tích đất của nguyên đơn được cấp là ngang trước sau 05m, không nằm trong quyền sử dụng đất của bị đơn đã thế chấp cho ngân hàng nên không ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của ngân hàng. Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 11/3/2020 (bút lục 431), phần nhà kho gắn liền diện tích tranh chấp có thể tháo dỡ trả lại đất cho nguyên đơn để đảm bảo việc sử dụng đất của nguyên đơn. Đại diện theo ủy quyền của bị đơn kháng cáo, bà N và Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ mới chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình là có căn cứ nên không có cơ sở chấp nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 23/2021/DS-ST ngày 12/5/2021 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, 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 vị Luật sư và của Kiểm sát viên,

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Bị đơn ông Bùi Đức C, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Vũ Thị T2 và đại diện hợp pháp của Điện lực T5 có đơn xin xét xử vắng mặt, căn cứ quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự có tên nêu trên.

[1.2] Theo đơn khởi kiện ngày 04/9/2019, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả diện tích 34,8m$^2$, tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện, chỉ yêu cầu bị đơn trả diện tích 31,2m$^2$ (đúng với diện tích ông C lấn chiếm được xác định trên bản vẽ hiện trạng). Xét thấy, việc nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện là hoàn toàn tự nguyện, phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp. Phần quyết định này không bị kháng cáo, kháng nghị nên đã phát sinh hiệu lực pháp luật.

[2] Về nội dung vụ án: Nguồn gốc đất có diện tích 116m$^2$, thuộc thửa đất số 1083, tờ bản đố số B2 (DC09) tọa lạc tại khu phố A, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương là của ông Ngô Đăng H3 và bà Hồ Thị M đã được Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02503/AP ngày 26/4/2011 cho ông Ngô Đăng H3. Vào ngày 10/5/2011, ông H3 và bà M ký kết hợp đồng chuyển nhượng với ông Nguyễn Đình T để chuyển nhượng phần đất nêu trên. Khi thực hiện việc chuyển nhượng các bên có làm thủ tục đo đạc đất. Ngày 21/7/2011, ông Nguyễn Đình T được Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) T cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số CH03463/AP. Giáp ranh cạnh hướng Nam của thửa 1083 là tường xây kiến cố do ông Ngô Đăng B xây dựng. Cạnh hướng Bắc (ranh có tranh chấp) giáp thửa 1082 do không dùng vật gì để xác định mốc giới nên các bên phát sinh tranh chấp. Nguyên đơn cho rằng bị đơn đã lấn chiếm diện tích 31,2m$^2$ đất của mình. Bị đơn xác định sử dụng đúng diện tích đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không thừa nhận việc lấn đất của nguyên đơn nên không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[2.1] Phần đất mà bị đơn đang quản lý, sử dụng có diện tích 567,8m$^2$, thuộc thửa 1082, tờ bản đồ 90 (B2) tọa lạc tai khu phố A, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có nguồn gốc là của ông Nguyễn Hoàng Lam Đ. Ông Đ được Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH06858/AP ngày 11/3/2014. Ngày 09/9/2014, ông Nguyễn Hoàng Lam Đ ký hợp đồng chuyển nhượng phần đất nêu trên cho ông Bùi Đức C. Ông C làm thủ tục và được Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 07786/AP ngày 24/10/2014. Năm

2014, ông C xây dựng các dãy nhà trọ có làm thủ tục xin phép và được Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) T cấp Giấy phép xây dựng số 2916/GPXD-UBND ngày 11/12/2014. Tuy nhiên, qua xem xét thẩm định tại chỗ ngày 11/3/2020 công trình xây dựng trên đất gồm nhà trọ và nhà kho, phần giáp ranh đất ông T là nhà kho và trụ điện. Theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 11/3/2020 và sơ đồ bản vẽ ngày 20/5/2020, trên diện tích đất tranh chấp ông C tiến hành xây dựng nhà kho kết cấu mái tôn, tường gạch, cột gạch, nền xi măng, diện tích đất tranh chấp là 31,2m$^2$.

[2.2] Bị đơn không thừa nhận lấn chiếm đất của nguyên đơn, tuy nhiên, quá trình thu thập chứng cứ về hồ sơ chuyển nhượng đất của bị đơn và theo công văn trả lời của Ủy ban nhân dân thành phố T (bút lục 415) thì việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn không có đo đạc thực tế. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH03463/AP cấp cho ông T ngày 21/7/2011 thì cạnh hướng Tây và hướng Đông có chiều ngang 05m nhưng qua đo đạc thực tế thì cạnh hướng Tây chỉ còn 3,9m; cạnh hướng Đông chỉ còn 3,4m. Qua đối chiếu giấy chứng nhận quyền sử dụng cấp cho nguyên đơn và bị đơn với kết quả đo đạc thực tế thể hiện tại Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý ngày 28/5/2020 (bút lục 444) thì diện tích đất tranh chấp thuộc thửa 1083 của nguyên đơn. Như vậy, ông C cho rằng việc tiến hành xây dựng theo đúng quy định nên không lấn đất của ông T là không có cơ sở. Hành vi sử dụng đất không đúng ranh giới thửa đất của ông C đã vi phạm nghĩa vụ của người sử dụng đất quy định tại khoản 1 Điều 170 của Luật Đất đai năm 2013, ảnh hưởng đến quyền sử dụng đất của ông T. Vì vậy, ông T khởi kiện yêu cầu ông C trả lại diện tích đất lấn chiếm là có căn cứ, ông Bùi Đức C xây dựng nhà kho đã lấn sang đất của ông Nguyễn Đình T với diện tích 31,2m$^2$ nên Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc ông C và bà N phải có trách nhiệm tháo dỡ nhà kho để trả lại diện tích 31,2m$^2$ đã lấn chiếm cho ông T, bà H1 là phù hợp.

[2.3] Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa các chủ sử dụng đất của các thửa 1240, 1241, 1048, 1242 và không tiến hành đo đạc đối với thửa số 1049 là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, điều tra thu thập chưa đầy đủ nên đề nghị Hội đồng xét xử hủy án sơ thẩm là không có căn cứ vì như đã phân tích tại mục [2.2], theo Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý ngày 28/5/2020 (bút lục 444) thể hiện phần diện tích đất tranh chấp 31,2m$^2$ thuộc một phần thửa đất 1083, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH03463/AP do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố ) T, tỉnh Bình Dương cấp ngày 21/7/2011 cho ông T. Nếu bị đơn cho rằng quyền lợi của mình bị xâm phạm bởi ông T4 thì bị đơn có quyền khởi kiện ông T4 để đòi lại đất bị lấn chiếm bằng một vụ án khác. Tòa án cấp sơ thẩm không đưa ông T4 và các chủ sử dụng đất của các thửa 1240, 1241, 1048, 1242 vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là phù hợp.

[2.4] Về ý kiến của người đại diện hợp pháp của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á, Hội đồng xét xử thấy rằng: Ông C và bà N thực hiện việc thế chấp diện tích 567,8m$^2$, thuộc thửa 1082, tờ bản đồ 90 (B2) tọa lạc tại khu phố A, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy Theo Giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất số CH 07786/AP ngày 24/10/2014 do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) T cấp cho ông Bùi Đức C. Do ông C và bà N sử dụng có lấn sang thửa đất 1083 của ông T và bà H1 với diện tích là 31,2m$^2$ nên ông C và bà N phải có trách nhiệm giao trả cho ông T và bà H1. Phần diện tích đất tranh chấp thuộc một phần diện tích của thửa 1083 không thuộc một phần diện tích của thửa đất thế chấp là thửa 1082 nên việc đại diện Ngân hàng A viện dẫn Công văn số 64/TANDTC-PC ngày 03/4/2019 của Tòa án nhân dân tối cao về việc thông báo kết quả giải đáp trực tuyến một số vướng mắc về hình sự, dân sự và tố tụng hành chính để kháng cáo và đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng tuyên buộc bị đơn phải hoàn trả giá trị bằng tiền tương đương với phần diện tích 31,2m$^2$ cho nguyên đơn là không có căn cứ chấp nhận.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Bùi Đức C, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị N và Ngân hàng thương mại cổ phần Á.

[3] Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tại phiên tòa phúc thẩm là phù hợp.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn ông Bùi Đức C, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị N và Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

## QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 148, khoản 1 Điều 308 và Điều 313 của 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. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Bùi Đức C; kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị N và Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2021/DS-ST ngày 12 tháng 5 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Bị đơn ông Bùi Đức C; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị N và Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á mỗi người phải chịu số tiền 300.000 đồng, được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các Biên lai thu tiền số 0001968 ngày 29/11/2021, số 0001967 ngày 18/02/2022 và 0001966 ngày 10/6/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Bình Dương.

3. Bản án 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;
- Lưu: HCTP, HSVA, Tòa Dân sự.

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

(đã ký)

**Huỳnh Thị Thanh Tuyền**