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

Bản án số: 74/2023/DS-PT
Ngày 09-3-2023
V/v tranh chấp tranh chấp quyền sử dụng đất (ranh 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 Trung Dũng

Các Thẩm phán: Bà Đinh Thị Mộng Tuyết

Ông Nguyễn Văn Tài

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Hoàng - 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.

Trong các ngày 02 và 09 tháng 3 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: 411/2022/TLPT-DS ngày 07/12/2022 về việc "tranh chấp quyền sử dụng đất (ranh đất)".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 52/2022/DS-ST ngày 31/8/2022 của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 10/2023/QĐPT-DS ngày 09 tháng 01 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông Nguyễn Phú H, sinh năm 1979; thường trú: tổ G, khu phố F, phường T, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

- *Bị đơn*: Bà Nguyễn Thị Thanh M, sinh năm 1964; thường trú: khu phố Đ, thị trấn Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Bà Trần Thị Hồng P, sinh năm 1994; thường trú: khu phố F, phường T, thị xã B, tỉnh Bình Dương (văn bản ủy quyền ngày 07/01/2021, 28/02/2022).

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

1. Bà Trần Thị Hồng P, sinh năm 1994;

2. Ông Ngô Nguyệt T, sinh năm 1989;

Cùng thường trú: khu phố F, phường T, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

3. Ông Nguyễn Văn P1, sinh năm 1967; thường trú: khu phố D, phường M, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

4. Bà Nguyễn Thị V, sinh năm 1983; thường trú: tổ G, khu phố F, phường T, thị xã B, tỉnh Bình Dương

- *Người kháng cáo*: bị đơn bà Nguyễn Thị Thanh M.

- *Người kháng nghị*: Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo Đơn khởi kiện đề ngày 15/10/2020, Đơn khởi kiện bổ sung đề ngày 27/5/2021, ngày 01/8/2022, lời khai của nguyên đơn ông Nguyễn Phú H trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa:

Ông H tìm hiểu và được biết phần đất thuộc thửa số 2391, tờ bản đồ số 7 nằm trong tổng diện tích 150m^2 đất tái định cư do Tổng Công ty Đ1 (B2) giao cho bà Nguyễn Thị B vào năm 2007. Sau đó, bà B chuyển nhượng cho ông Đỗ Văn Q phần đất diện tích 150m^2. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông Q làm thủ tục tách phần đất diện tích 150m^2 ra làm ba thửa 4A, 4B, 4C. Các thửa đất này được chuyển nhượng qua lại giữa nhiều người và sau này được điều chỉnh tên thành các thửa 2391, 2392, 2394.

Ngày 01/4/2017, ông Nguyễn Phú H nhận chuyển nhượng từ bà Đặng Thị B1 phần đất có diện tích 60m^2, thửa số 2391, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại phường T, thị xã B, tỉnh Bình Dương. Thời điểm ông H nhận chuyển nhượng, bà Nguyễn Thị T1 đang đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN CS28413 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 21/4/2016. Bà B1 được bà T1 ủy quyền chuyển nhượng thửa đất số 2391 theo Hợp đồng ủy quyền ngày 30/3/2017, được Văn phòng C, quyển số 03 TP/CC-SCC/HĐGD.

Ông H nhận chuyển nhượng cả đất và tài sản gắn liền với đất là một căn nhà cấp bốn cùng hai phòng trọ gắn liền với nhà ở phía sau (tiếp giáp đường D). Căn nhà có kích thước chiều ngang là 4,1m, còn để lại 0,4m làm lối đi vào hai phòng trọ. Tại thời điểm nhận chuyển nhượng, ranh thửa đất số 2391 được bà B1 xác định từ vách tường nhà phía Tây sang bức tường có một mặt không tô ở phía Đông, diện tích 20,25m^2. Lúc đó, ranh giới giữa thửa đất 2391 và 2392 được xác định bằng bức tường với một mặt không tô này. Ông H nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng không làm thủ tục đo đạc thực tế đất mà chỉ trích lục bản vẽ. Ngày 16/5/2017, ông H được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 897875, số vào sổ cấp GCN số CS35363.

Khoảng năm 2020, đường D được mở rộng, nhà ông H bị phá bỏ một phần phía sau tiếp giáp với đường D7 dẫn đến hư hỏng nghiêm trọng. Do đó, ông H

muốn đập bỏ toàn bộ nhà và xây dựng lại nhà mới. Khi đó, ông H đến Ủy ban nhân dân phường T làm đơn xin xác nhận tình trạng bất động sản, cán bộ địa chính phường T đã đề nghị ông H liên hệ với nhân viên trắc địa của Xí nghiệp P3 để xác định ranh mốc. Ông N – Nhân viên trắc địa của Xí nghiệp P3 xác định ranh mốc thửa đất số 2391 ở phía Đông phải sát vách tường phía Tây của nhà bà M là mới đúng theo sơ đồ quy hoạch của Tổng Công ty Đ1 (B2). Khi biết thông tin như vậy, ông H đã hỏi lại cán bộ địa chính phường T và được biết ranh mốc không đúng như vậy thì sẽ không xin được giấy phép xây dựng. Ông H có hỏi ông N nguyên nhân bị lệch ranh thì ông N cho biết nhà xây không đúng ranh mốc và phải kiểm tra lại hết toàn bộ ranh mốc của các căn nhà được tính từ vách tường nhà phía Tây của ông H sang hướng Đông cho đến hết dãy đất.

Đồng thời, ông H cũng trao đổi với bà M, bà P và ông T về vấn đề ranh giới đất bị lệch, ranh giới ở phía Đông thửa đất 2391 là sát vách tường phía Tây nhà bà M nhưng bà M, bà P và ông T không đồng ý. Do đó, hai bên đã xảy ra tranh chấp. Ông H kiện bà M ra Ủy ban nhân dân phường T. Ủy ban đã hòa giải tranh chấp giữa các bên nhưng không thành nên ông H đã khởi kiện bà M tại Tòa án.

Nay, ông H khởi kiện yêu cầu bà M trả lại phần đất lấn chiếm có diện tích qua đo đạc thực tế là 6,3m^2, tọa lạc tại phường T, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

Phần đất tranh chấp có các tài sản gắn liền gồm: Tường gạch xây tô một mặt, diện tích 20,25m^2; nền xi măng diện tích 6,81m^2; một cánh cửa khung sắt; một cánh cửa khung sắt ráp tôn; kệ sắt và một cục nóng máy lạnh hiệu LG; bốn bệ che cửa sổ; một phần mái che tôn lồi ra so với bức tường nhà, diện tích 1,16m^2; một đồng hồ điện. Những tài sản này do bà M đang quản lý, sử dụng. Ngày 27/5/2022 và ngày 01/8/2022, ông H có yêu cầu khởi kiện bổ sung buộc bà M phải tháo dỡ, di dời các tài sản gắn liền với đất tranh chấp nêu trên.

Ông H thống nhất với M1 trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 13-2021, hệ tọa độ: VN-2000, tờ bản đồ số 7 (232565-5) ngày 20/5/2021 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã B, tỉnh Bình Dương; Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ, Biên bản định giá tài sản cùng ngày 07/01/2021, 28/7/2022. Ông H không có yêu cầu xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá lại tài sản tranh chấp.

- Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của bị đơn đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Hồng P trình bày:

Bà Nguyễn Thị Thanh M được quyền quản lý, sử dụng phần đất có diện tích 50m^2 thuộc thửa đất số 2392, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại phường T, thị xã B, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 460480, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS48284 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 30/11/2018 cho bà M. Ông T và bà P hiện đang sống trong căn nhà cấp bốn, gắn liền với thửa đất số 2392.

Nguồn gốc thửa đất số 2392 do bà P nhận chuyển nhượng từ bà Lê Thị M2 vào ngày 28/5/2018. Ngày 31/10/2018, bà M được ông T, bà P tặng cho đất cùng toàn bộ tài sản gắn liền với đất. Việc chuyển nhượng và tặng cho hai bên có làm hợp đồng được công chứng đúng quy định pháp luật.

Thời điểm nhận chuyển nhượng từ bà M2 và tặng cho bà M; ông T, bà P và bà M không đo đạc thực tế thửa đất số 2392 mà chỉ trích lục bản vẽ. Thời điểm ông T và bà P nhận chuyển nhượng thì gắn liền với đất đã có một căn nhà cấp bốn, có kích thước chiều ngang là 4,5m, dài hết đất, một bức tường với một mặt không tô, cửa khung sắt ráp tôn, cửa khung sắt và nền xi măng. Ranh giới giữa thửa đất số 2391 và 2392 được xác định bằng bức tường một mặt không tô, diện tích 20,25m^2. Bên mặt phía Đông bức tường là một khoảng đất trống có chiều ngang khoảng hơn một mét dùng để một số đồ lặt vặt, khoảng không gian phía trên có gắn một kệ sắt đựng cục nóng máy lạnh, bệ cửa sổ, đồng hồ điện, một phần mái tôn lồi ra so với vách tường. Bà M là chủ quản lý, sử dụng đối với những tài sản được liệt kê ở trên.

Ranh giới của thửa đất số 2392 được tính từ bức tường không tô một mặt ở phía Tây sang vách tường nhà phía Đ, tiếp giáp với vách tường phía Tây của nhà ông P1 (thửa 2394).

Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 13-2021, hệ tọa độ: V – 2000, tờ bản đồ số 7 (232565-5) ngày 20/5/2021 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã B có thể hiện phần diện tích chênh lệch ranh giữa thửa số 2392 và 2394 là 4,2m^2. Diện tích này không phải do bà M và ông P1 xác định mà là do Xí nghiệp P3 xác định. Bà M, bà P, ông T và ông P1 không lấn chiếm gì đất của nhau nên không có phần diện tích chênh lệch này. Do đó, đối với diện tích là 4,2m^2, bà M không có lý do gì để tranh chấp với ông P1, mà ông P1 cũng không được quyền tranh chấp với bà M.

Khoảng năm 2020, ông H tự cho rằng ranh mốc của thửa đất số 2391 do ông H đang quản lý, sử dụng là đến sát vách tường phía Tây của nhà bà M. Ông H yêu cầu bà M phải tháo dỡ các tài sản gắn liền với phần đất mà ông H tranh chấp với bà M mà không nêu lý do. Bà M, bà P và ông T không đồng ý. Do đó, ông H đã kiện bà M ra Ủy ban nhân dân phường T. Ủy ban đã hòa giải tranh chấp giữa hai bên nhưng không thành vì yêu cầu của ông H quá vô lý.

Nay, ông H khởi kiện yêu cầu bà M trả lại phần đất có diện tích qua đo đạc thực tế là 6,3m^2. Ông H yêu cầu tháo dỡ các tài sản gắn liền với đất tranh chấp gồm: Tường gạch xây tô một mặt, diện tích 20,25m^2; nền xi măng diện tích 6,81m^2; một cánh cửa khung sắt; một cánh cửa khung sắt ráp tôn; một kệ sắt và một cục nóng máy lạnh hiệu LG; bốn bệ che cửa sổ; một phần mái che tôn lồi ra so với bức tường nhà, diện tích 1,16m^2; một đồng hồ điện. Bà M không đồng ý vì từ lúc nhận chuyển nhượng từ bà M2 cho đến nay, thửa đất số 2392 cùng toàn bộ tài sản gắn liền với đất, bà sử dụng ổn định, không thay đổi mốc giới và kết cấu hiện trạng của tài sản nên bà không lấn chiếm đất của ai. Do đó, yêu cầu khởi kiện của ông H là vô lý và không có căn cứ.

Bà M không có ý kiến với M1 trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 13-2021, hệ tọa độ: V – 2000, tờ bản đồ số 7 (232565-5) ngày 20/5/2021 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã B. Bà M không có yêu cầu xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá lại tài sản tranh chấp.

- Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ngô Nguyệt T trình bày:

Ông T là con ruột của bà M và là chồng bà P. Ông T thống nhất với toàn bộ ý kiến trình bày của bà P.

Nay, ông H khởi kiện yêu cầu bà M phải trả lại phần đất có diện tích qua đo đạc thực tế là 6,3m^2 và yêu cầu tháo dỡ các tài sản gắn liền với đất gồm: Tường gạch xây tô một mặt, diện tích 20,25m^2; nền xi măng diện tích 6,81m^2; một cánh cửa khung sắt; một cánh cửa khung sắt ráp tôn; một kệ sắt và một cục nóng máy lạnh hiệu LG; bốn bệ che cửa sổ; một phần mái che tôn lồi ra so với bức tường nhà, diện tích 1,16m^2; một đồng hồ điện. Ông T không đồng ý vì bà M không lấn chiếm đất của ai, do đó yêu cầu khởi kiện của ông H là không có căn cứ.

Ông T không có ý kiến với M1 trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 13-2021, hệ tọa độ: V – 2000, tờ bản đồ số 7 (232565-5) ngày 20/5/2021 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã B. Ông T không có yêu cầu đo đạc, định giá lại tài sản tranh chấp.

- Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn P1 trình bày:

Ông P1 là chủ quản lý, sử dụng đối với phần đất thuộc thửa số 2394, tờ bản đồ 7, diện tích 40m^2 tọa lạc tại phường T, thị xã B, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG 817485, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH07804 do Ủy ban nhân dân huyện B (nay là thị xã B) cấp ngày 08/8/2011 cho ông Nguyễn Văn P1.

Các thửa đất số 2391, 2392, 2394 tờ bản đồ số 7 có nguồn gốc trước đây thuộc quản lý, sử dụng của Tổng Công ty Đ1 (B2). Sau này, bà Nguyễn Thị B đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với ba thửa đất này. Tại thời điểm bà B quản lý, sử dụng đối với các thửa đất thì toàn bộ là đất trống và chưa tách ra các thửa như hiện nay. Sau khi nhận chuyển nhượng đất và xây nhà xong, ông Q chuyển nhượng lại cho người khác các thửa đất này.

Khi làm thủ tục sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông P1 không làm thủ tục đo đạc thực tế đất, chỉ trích lục bản vẽ. Ông P1 quản lý, sử dụng thửa đất số 2394 cùng toàn bộ tài sản gắn liền với đất từ lúc nhận chuyển nhượng cho đến nay. Ông P1 thừa nhận phần đất thửa số 2394, thực tế không có phần góc nhọn phía Đông như trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông P1 thể hiện. Nếu tính luôn cả phần góc nhọn phía Đông thì tổng diện tích đất của ông P1 phải hơn 40m^2.

Bức tường nằm trên phần đất tranh chấp giữa ông H và bà M là do ông Lê Đình Q1 xây dựng.

Tại thời điểm đo đạc, phần đất chênh lệch giữa thửa 2392 và 2394 có diện tích là 4,2m^2 do Xí nghiệp P3 xác định. Ông P1 và bà M không xác định phần ranh chênh lệch này. Do đó, ông P1 không tranh chấp với bà M về phần đất có diện tích 4,2m^2. Nếu bà M tranh chấp với ông P1 phần đất có diện tích 4,2m^2 thì sẽ giải quyết trong một vụ án khác.

Ông P1 không có ý kiến đối với M1 trích địa chính có đo đạc chỉnh lý số 13-2021, hệ tọa độ V – 2000, tờ bản đồ số 7 (232565-5) ngày 20/5/2021 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã B. Ông P1 không có yêu cầu xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá lại đất tranh chấp và các phần đất có liên quan.

Nay, ông H khởi kiện yêu cầu bà M trả lại cho ông Hợp phần đất có diện tích qua đo đạc thực tế là 6,3m^2 và yêu cầu bà M tháo dỡ các tài sản gắn liền với diện tích đất tranh chấp. Ông P1 không có ý kiến gì, đây là tranh chấp giữa hai bên. Ông P1 không có ý kiến hay yêu cầu gì đối với ông H, bà M, đương sự khác trong vụ án và vụ án.

- Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị V trình bày:

Bà V là vợ ông H. Bà V thống nhất với toàn bộ ý kiến trình bày của ông H. Phần đất thuộc thửa số 2391 có nguồn gốc nằm trong tổng diện tích 150m^2, ô số 4 do Tổng Công ty Đ1 (B2) giao cho bà Nguyễn Thị B.

Ông H và bà V nhận chuyển nhượng phần đất thuộc thửa số 2391, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại khu phố F, phường T, thị xã B, tỉnh Bình Dương từ bà Đặng Thị B1. Thời điểm nhận chuyển nhượng, bà Nguyễn Thị T1 đang đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 2391. Bà T1 ủy quyền cho bà B1 bằng Hợp đồng ủy quyền ngày 30/3/2017, được Văn phòng C, quyển số 03 TP/CC-SCC/HĐGD. Do đó, bà B1 được toàn quyền chuyển nhượng đất cho người khác. Việc chuyển nhượng thửa đất số 2391 giữa ông H, bà V với bà B1 được lập thành hợp đồng công chứng đúng quy định. Bà V và ông H nhận chuyển nhượng cả nhà và đất. Bà V tìm hiểu thì được biết, căn nhà gắn liền với thửa 2391 do ông Đỗ Văn Q xây. Ngày 16/5/2017, ông H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng quy định.

Thời điểm nhận chuyển nhượng, đường D7 là đường đất có chiều ngang khoảng ba mét. Năm 2019, đường D7 được mở rộng, láng nhựa, có chiều ngang khoảng tám mét. Các căn nhà tiếp giáp với đường D7, nằm ở phần giải tỏa đường bị đập một phần, trong đó có nhà ông H, bà V.

Sau khi đập, nhà bị hư hỏng nặng nên năm 2020, ông H mang giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến Ủy ban nhân dân phường T để hỏi thủ tục cấp giấy phép xây dựng lại nhà. Khi đó, cán bộ địa chính phường đã xác minh và cho ông H biết là căn nhà gắn liền với thửa đất 2391 được xây không đúng ranh mốc do

Tổng Công ty B2 giao vào năm 2007, đề nghị ông H liên hệ Tổng Công ty B2 để xác định ranh mốc. Sau đó, ông H và bà V đã liên hệ Xí nghiệp P3 để kiểm tra và được biết chính xác căn nhà gắn liền với thửa đất số 2391 xây bị lệch ranh như đã được thông tin trước đó. Ranh mốc phía Đông của thửa 2391 là sát vách tường phía Tây nhà bà M, tức phần đất trống qua đo đạc thực tế có diện tích 6,3m^2 thuộc thửa 2391. Tuy nhiên, phần đất trống này cùng các tài sản gắn liền với đất lại do bà M đang quản lý, sử dụng.

Bà V và ông H có trao đổi với bà M về vấn đề này, mà trực tiếp là ông T nhưng ông không đồng ý. Bà M cũng không đồng ý dẫn đến hai bên tranh chấp kéo dài cho đến nay.

Nay, bà V thống nhất đối với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông H.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 52/2022/DS-ST ngày 31/8/2022 của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Phú H đối với bị đơn bà Nguyễn Thị Thanh M về việc: Tranh chấp quyền sử dụng đất (ranh đất).

- Buộc bị đơn bà Nguyễn Thị Thanh M trả lại cho nguyên đơn ông Nguyễn Phú Hợp p đất qua đo đạc thực tế có diện tích 6,3m^2, thuộc thửa số 2391, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại khu phố F, phường T, thị xã B, tỉnh Bình Dương (có Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 13-2021, hệ tọa độ V – 2000, tờ bản số 7 (232565-5) ngày 20/5/2021 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã B kèm theo).

- Buộc bà Nguyễn Thị Thanh M phải tháo dỡ, di dời công trình lấn chiếm gồm: Bốn bệ che cửa sổ; một phần mái che tôn lồi ra so với căn nhà diện tích 1,16m^2; một đồng hồ điện; một kệ sắt và một cục nóng của máy lạnh hiệu LG; tường gạch xây tô một mặt, diện tích 20,25m^2; một nền xi măng diện tích 6,81m^2; một cánh cửa khung sắt; một cánh cửa khung sắt ráp tôn. Chi phí tháo dỡ, di dời do bị đơn bà Nguyễn Thị Thanh M tự chịu.

2. Kiến nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B: Thu hồi đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 897875, số vào sổ cấp GCN số CS35363 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 16/5/2017 cho ông Nguyễn Phú H; thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số C0 460480, số vào sổ cấp GCN CS48284 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 30/11/2018 cho bà Nguyễn Thị Thanh M để điều chỉnh cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

Nguyên đơn ông Nguyễn Phú H và bị đơn bà Nguyễn Thị Thanh M được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để điều chỉnh, đăng ký kê khai và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho phù hợp với diện tích, hình thể và hiện trạng thực tế sử dụng theo quyết định của bản án này (theo Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 13-2021, hệ tọa độ V – 2000, tờ bản số 7 (232565-5) ngày

20/5/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã B).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm tuyên về án phí, chi phí tố tụng, trách nhiệm thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 12/9/2022 bị đơn bà Nguyễn Thị Thanh M kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; ngày 14/9/2022, Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương có Quyết định kháng nghị số 08/2022/QĐ-VKS-DS yêu cầu hủy bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu ý kiến:

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 tại Tòa án cấp phúc thẩm.

Về nội dung: Do 02 bên đã xác lập ranh giới giữa 02 thửa đất theo Điều 176 Bộ luật Dân sự năm 2015 là bức tường xây tồn tại trước khi nguyên đơn, bị đơn nhận chuyển nhượng đất nên yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có căn cứ. Kháng cáo của bị đơn, kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân thị xã B là có cơ sở, đề nghị sửa án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày, tranh tụng của các đương sự tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà ông Nguyễn văn P2 có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, do đó Tòa án xét xử vắng mặt bà N1 theo quy định tại khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

Xét kháng cáo của bị đơn và kháng nghị của Viện Kiểm sát: Thửa đất số 2391, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại khu T, phường T, thị xã B, tỉnh Bình Dương có diện tích 60m^2. Đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CH897875, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS35363 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 16/5/2017 cho ông Nguyễn Phú H. Nguồn gốc đất do ông H nhận chuyển nhượng từ Nguyễn Thị T1 và ông Lưu Thanh T2 vào tháng 4 năm 2017. Khi nhận chuyển nhượng không tiến hành đo đạc thực tế, chỉ trích lục bản đồ địa chính. Ranh đất với thửa 2392 đã tồn tại từ trước đó bằng tường xây.

Thửa đất 2392, cấp giấy chứng nhận QSDĐ số 460480, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS48284 cho bà Nguyễn Thị Thanh M do bà M nhận tặng cho từ ông Ngô Nguyệt T và bà Trần Thị Hồng P vào 31/10/2018 diện tích 50m^2. Trước khi tặng cho bà M quyền sử dụng đất nói trên ông T, bà P nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên từ bà Lê Thị M2 hiện hữu ranh đất với thửa 2391 đã hình thành bằng tường xây.

Diện tích đất của nguyên đơn, bị đơn và người liên quan ông Nguyễn Văn P1 đều do nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ chủ đất trước. Khi chuyển nhượng của các chủ đất trước đã hình thành ranh mốc ranh giới, tại thời điểm nhận chuyển nhượng cả nguyên đơn, bị đơn đều không đo đạc thực tế chỉ sao lục bản vẽ, hiện trạng sử dụng hiện nay các bên sử dụng vẫn đúng như ranh giới giữa các bên đó là vách tường xây kiên cố như kết quả xem xét thẩm định của Tòa án cấp sơ thẩm ngày 07/01/2021. Đồng thời, theo biên bản xem xét thẩm định tại cấp phúc thẩm ngày 22/02/2023 thể hiện chiều ngang thửa đất của ông H, bà V sử dụng thực tế giáp đường D8 là 5,2m (không tính phần tranh chấp) trong khi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông H, bà V có chiều ngang giáp đường D8 chỉ có 04m; chiều ngang giáp đường D mà bà M sử dụng thực tế là 5,18m (tính cả phần tranh chấp) trong khi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà M có chiều ngang giáp đường D8 là 5,2m.

Xét thấy, thực tế các bên sử dụng đã ổn định từ khi chuyển nhượng, ranh mốc giới giữa hai thửa đất đã hình thành trước thời điểm các bên nhận chuyển nhượng và diện tích đất các bên sử dụng không thiếu so với diện tích đất được cấp trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Điều 176 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định về mốc giới ngăn cách các bất động sản: "1. Chủ sở hữu bất động sản chỉ được dựng cột mốc, hàng rào, trồng cây, xây tường ngăn trên phần đất thuộc quyền sử dụng của mình.

2. Các chủ sở hữu bất động sản liền kề có thể thỏa thuận với nhau về việc dựng cột mốc, hàng rào, trồng cây, xây tường ngăn trên ranh giới để làm mốc giới ngăn cách giữa các bất động sản; những vật mốc giới này là sở hữu chung của các chủ thể đó…".

Căn cứ vào tài liệu chứng cứ trong hồ sơ, sự thừa nhận của các bên về ranh giới hiện trạng sử dụng đất và quy định của pháp luật có căn cứ xác định diện tích đất của nguyên đơn và bị đơn đã sử dụng ổn định, đúng hiện trạng ranh giới giữa các bên. Tòa án cấp sơ thẩm chưa xem xét đánh giá hiện trạng thửa đất các bên sử dụng mà chỉ căn cứ vào ý kiến trả lời Xí nghiệp P3 cho rằng diện tích đất các bên sử dụng không đúng vị trí được cấp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là chưa phù hợp. Kháng cáo của bị đơn là có căn cứ chấp nhận; Quyết định kháng nghị số 08/2022/QĐ-VKS-DS ngày 14/9/2022 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thị xã B là có căn cứ chấp nhận một phần.

[3] Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát tại phiên tòa là phù hợp.

[4] Về án phí phúc thẩm: người kháng cáo không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 148; khoản 2 Điều 308, Điều 309, Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội Khóa XIV quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

1. Chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Thanh M; chấp nhận một phần Quyết định kháng nghị số 08/2022/QĐ- VKS-DS ngày 14/9/2022 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương.

2. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 52/2022/DS-ST ngày 31/8/2022 của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương như sau:

2.1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Phú H đối với bị đơn bà Nguyễn Thị Thanh M về việc: Tranh chấp quyền sử dụng đất (ranh đất).

2.2. Nguyên đơn ông Nguyễn Phú H, bị đơn bà Nguyễn Thị Thanh M có trách nhiệm liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đúng với hiện trạng thực tế sử dụng đất.

2.3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Phú H phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí theo Biên lai số 0011909 ngày 01/8/2022 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã B, tỉnh Bình Dương. Hoàn trả cho ông Nguyễn Phú Hợp s tiền tạm ứng án phí đã nộp là 1.000.000 đồng (một triệu đồng) theo Biên lai 0048250 ngày 15/10/2020, 700.000 đồng (bảy trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0057105 ngày 01/6/2021 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã B, tỉnh Bình Dương.

2.4. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá tài sản, sao lục hồ sơ: Ông Nguyễn Phú H phải chịu 5.653.728 đồng (năm triệu sáu trăm năm mươi ba nghìn bảy trăm hai mươi tám đồng), ông H đã thực hiện xong.

3. Chi phí tố tụng tại Tòa án cấp phúc thẩm: số tiền 2.000.000 đồng (hai triệu đồng), bị đơn bà M tự nguyện chịu và đã thực hiện xong.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Trả cho bà Nguyễn Thị Thanh M 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai số 0000962 ngày 12/9/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã B, tỉnh Bình Dương.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thị xã B;
- TAND thị xã B;
- Các đương sự;
- Tổ hành chính tư pháp;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa Dân sự.

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

Nguyễn Trung Dũng