

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 05/2022/DS-PT
Ngày 05-01-2022
V/v tranh chấp ranh giới 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: Bà Huỳnh Thị Thanh Tuyền

Các Thẩm phán: Ông Bùi Văn Tâm

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 05 tháng 01 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 144/2021/TLPT-DS ngày 24 tháng 5 năm 2021 về việc “Tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2021/DS-ST ngày 24 tháng 02 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 227/2021/QĐPT-DS, ngày 30/11/2021, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Trần Thị Y, sinh năm 1983; địa chỉ: Số 30/15 khu phố T, phường Đ, thành phố D, tỉnh Bình Dương; địa chỉ liên hệ: Số 1-2C3, tổ 7, khu phố 6, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Đặng Thị H, sinh năm 1983; địa chỉ: Số 1/21A khu phố T1, phường T2, thành phố D, tỉnh Bình Dương; địa chỉ liên hệ: Số 10, đường E, Trung tâm hành chính D, khu phố N, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 23/9/2019).

- *Bị đơn:* Bà Võ Thị Thu H, sinh năm 1972; địa chỉ: Số 31, Đường số 10, tổ 10, khu phố 1, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Hoàng Bảo T1, sinh năm 1999; địa chỉ thường trú: Xã Nguyệt Ấn, huyện Ngọc Lặc, tỉnh Thanh Hóa; địa chỉ tạm trú: Số 438 Nguyễn An Ninh, khu phố Đông Tân, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương (văn bản ủy quyền ngày 03/12/2021).

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

1. Ông Đinh Công T, sinh năm 1981; địa chỉ: Số 30/15, khu phố T, phường Đ, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

2. Bà Nguyễn Ngọc G;

3. Ông Bùi Trọng H;

Cùng địa chỉ: Số 195/2A khu phố Đ, phường T2, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

4. Ông Lại Tuấn T2, sinh năm 1990; địa chỉ: Số 78/6 đường T, khu phố T, phường Đ, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

5. Ông Lê Văn L, sinh năm 1979; địa chỉ: Số 78/6 khu phố T, phường Đ, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

6. Chi cục Thi hành án dân sự thành phố D, tỉnh Bình Dương; địa chỉ: Đường số 10, trung tâm hành chính D, khu phố N, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương. Người đại diện hợp pháp: Bà Nguyễn Thị X – Chức vụ: Quyền Chi cục trưởng.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn bà Võ Thị Thu H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

[1] Theo đơn khởi kiện ngày 12/9/2019 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là bà Đặng Thị H trình bày:

Bà Trần Thị Y là chủ sử dụng diện tích đất 102,4m², thuộc thửa số 3661, tờ bản đồ số 24, tọa lạc khu phố T, phường Đ, thành phố D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS 12805 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 31/3/2017, hiện trạng là đất trống. Nguồn gốc đất là do nguyên đơn nhận chuyển nhượng từ bà Lê Thị L1 và ông Chu Văn S. Thủ tục ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không bắt buộc phải đo đạc thực tế, bên chuyển nhượng chỉ cần trích lục bản vẽ là đủ điều kiện để ký hợp đồng chuyển nhượng. Vì vậy, nguyên đơn nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất không tiến hành đo đạc thực tế. Đầu năm 2018, nguyên đơn

có nhu cầu xây dựng nhà ở, khi tiến hành đo đạc lại đất thì phát hiện ranh đất liền kề với bà Võ Thị Thu H bị căn nhà của bà H đang sử dụng xây dựng lấn sang đất nguyên đơn, kết quả đo đạc thực tế phần nhà lấn chiếm có diện tích là $23,9\text{m}^2$. Quá trình giải quyết vụ án, bà H xác định bà H còn là người sử dụng phần đất có diện tích $14,5\text{m}^2$ (là phần E trong mảnh trích lục địa chính phát hành ngày 03/4/2020). Như vậy, tổng diện tích đất bị đơn đang sử dụng lấn chiếm là $38,4\text{m}^2$. Sau nhiều lần hòa giải tại Ủy ban nhân dân phường Đ nhưng bà H không có thiện chí thực hiện theo nội dung thỏa thuận nên nguyên đơn khởi kiện tại Tòa án. Tại phiên tòa, bị đơn xác định ông Lê Văn L là người xây dựng căn nhà, bà Võ Thị Thu H chỉ nhận chuyển nhượng diện tích nhà đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp có diện tích là $88,8\text{m}^2$ nhưng hiện nay bà H đang sử dụng phần nhà xây lấn sang đất nguyên đơn. Do đó, để vụ án được giải quyết triệt để, nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn bà Võ Thị Thu H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn L phải tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng trên phần đất lấn chiếm để trả lại cho bà Trần Thị Y diện tích đất theo kết quả đo đạc thực tế là $38,4\text{m}^2$, tọa lạc khu phố T, phường Đ, thành phố D, tỉnh Bình Dương (phần D và phần E trong mảnh trích lục địa chính phát hành ngày 03/4/2020). Căn nhà này được ông L xây dựng không xin giấy phép, khi xây dựng không thỏa thuận ranh giới với chủ sử dụng đất liền kề; bà H chỉ nhận chuyển nhượng diện tích nhà đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp là $88,8\text{m}^2$ và chỉ thực hiện nghĩa vụ thanh toán đối với diện tích này. Chi cục Thi hành án dân sự thành phố D khi kê biên, bán đấu giá tài sản để thi hành án cũng không kê biên, đấu giá đối với phần diện tích không nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, nguyên đơn bà Y yêu cầu bị đơn bà H phải tự tháo dỡ, di dời công trình, nguyên đơn không thực hiện nghĩa vụ bồi thường. Bà Y tự nguyện hỗ trợ chi phí tháo dỡ, di dời căn nhà cho bà Võ Thị Thu H số tiền là 5.000.000đ (năm triệu đồng).

[2] Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn và người đại diện hợp pháp của bị đơn là ông Trần Xuân L3 trình bày:

Năm 2016, bà Võ Thị Thu H nhận chuyển nhượng từ bà Nguyễn Ngọc G diện tích đất $88,8\text{m}^2$, thuộc thửa số 3245, tọa lạc khu phố T, phường Đ, thành phố D, tỉnh Bình Dương, ranh đất hướng Nam giáp đất của bà Trần Thị Y. Thời điểm nhận chuyển nhượng trên toàn bộ diện tích đất đã có sẵn công trình là căn nhà ở loại 01 tầng. Bà Võ Thị Thu H trả tiền chuyển nhượng đối với diện tích đất và nhà theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được Nhà nước cấp là $88,8\text{m}^2$. Căn nhà được mở một cửa hông đi ra nền đất có tường gạch xây cao khoảng 02 mét, phía trên gắn lưới B40, được sử dụng để phơi quần áo. Khoảng năm 2019, vợ chồng bà Y cho rằng phần công trình này đã xây dựng trên phần

đất của mình nên bà Y và ông T đã đập bỏ hiện chỉ còn lại phần móng xây gạch (là phần E trong mảnh trích lục địa chính). Bị đơn xác định phần D và E trong mảnh trích lục địa chính không thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bị đơn nhưng công trình trên phần đất này gắn liền với căn nhà của bị đơn đã tồn tại trước khi nhận chuyển nhượng nên bị đơn xác định toàn bộ phần đất này (bao gồm phần D và phần E trong mảnh trích lục địa chính) đều thuộc quyền quản lý, sử dụng của bị đơn. Do đó, bị đơn không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng trên phần đất lấn chiếm và trả lại cho nguyên đơn diện tích đất theo kết quả đo đạc thực tế là $38,4m^2$, tọa lạc tại khu phố T, phường Đ, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Hiện nay, bà Võ Thị Thu H đang cho ông Lại Tuấn T2 thuê căn nhà theo hình thức trả tiền thuê hàng tháng. Trường hợp việc giải quyết vụ án ảnh hưởng đến hợp đồng thuê giữa bà H và ông T2 thì hai bên sẽ tự giải quyết với nhau, bà H không yêu cầu giải quyết trong vụ án này.

Đối với hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất tại thửa số 3245, tờ bản đồ số 24, tọa lạc tại khu phố T, phường Đ, thành phố D, tỉnh Bình Dương với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh. Hiện nay, bà Võ Thị Thu H đã thực hiện xong việc trả nợ nên tài sản này không còn thế chấp cho Ngân hàng.

[3] Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Ngọc G trình bày:

Bà G mua trúng đấu giá diện tích nhà đất $88,8m^2$, thuộc thửa đất số 3245, tờ bản đồ số 8DH.5, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 08347. Ngày 05/5/2016, bà G có mặt trong buổi cưỡng chế giao tài sản đấu giá, bà G là người trực tiếp đánh dấu ranh giới đất. Theo đó, bà G được giao quyền sử dụng đất và một căn nhà gắn liền với đất có diện tích $88,8m^2$. Bà G khẳng định bà đã mua căn nhà gắn liền với đất có diện tích $88,8m^2$ và đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 25/6/2016. Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà G đã chuyển nhượng lại toàn bộ diện tích nhà đất cho bà Võ Thị Thu H. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà G đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

[4] Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Trọng H trình bày:

Thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H thì ông H và bà G là vợ chồng. Ông H thống nhất toàn bộ lời trình bày của bà G. Đối với yêu cầu

khởi kiện của nguyên đơn và ý kiến của bị đơn, ông H đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

[5] Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đinh Công T trình bày:

Ông T thống nhất ý kiến của nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn đã cung cấp trong quá trình giải quyết vụ án. Ông T đề nghị Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[6] Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lại Tuấn T2 trình bày:

Ông T2 không có ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật. Đối với hợp đồng thuê nhà giữa ông T2 và bà H: Trường hợp kết quả giải quyết vụ án làm ảnh hưởng đến hợp đồng thuê nhà thì giữa ông T2 và bà H tự giải quyết với nhau, ông T2 không có yêu cầu độc lập trong vụ án này.

[7] Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi cục Thi hành án dân sự thành phố D trình bày:

Chi cục Thi hành án dân sự thành phố D chỉ thực hiện việc kê biên, bán đấu giá tài sản và giao tài sản trúng đấu giá cho người mua trúng đấu giá bà Nguyễn Ngọc G là quyền sử dụng đất có diện tích 88,8m² đất ở đô thị và 01 căn nhà gắn liền với đất có diện tích 88,8m², thuộc thửa số 3245, tờ bản đồ 8DH.5, tọa lạc tại khu phố T, phường Đ, thị xã D (nay là thành phố D), tỉnh Bình Dương, giá bán tài sản là 824.000.000 đồng. Người mua trúng đấu giá chỉ có nghĩa vụ thanh toán tiền đối với tài sản trúng đấu giá. Đối với phần diện tích sử dụng nằm ngoài giấy chứng nhận (nằm ngoài diện tích 88,8m²) thì Chi cục Thi hành án dân sự thành phố D không có cơ sở để kê biên. Người mua trúng đấu giá không được quyền cập nhật biến động diện tích đất này vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của mình. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và ý kiến của bị đơn đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn L đã được Tòa án tổng đạt thông báo thụ lý, thông báo thụ lý bổ sung yêu cầu khởi kiện, thông báo yêu cầu cung cấp chứng cứ, triệu tập tham gia phiên tòa vào các ngày 02/02/2021 và ngày 24/02/2021 nhưng ông L đều vắng mặt không có lý do, không cung cấp lời khai, không có yêu cầu độc lập, không yêu cầu Tòa án triệu tập thêm người tham gia tố tụng, không cung cấp chứng cứ để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình.

[8] Quá trình giải quyết vụ án người làm chứng ông Văn Bá H1 và bà Đặng Thị V trình bày:

Thời điểm cơ quan thi hành án làm thủ tục để phát mãi tài sản của ông Lê Văn L thì ông H1 có yêu cầu ông L phải đập bỏ phần nhà xây lấn để trả lại phần đất lấn chiếm. Tuy nhiên, ông H1 và bà V không khởi kiện tại Tòa án. Chi cục Thi hành án dân sự thành phố D giao nhà đất cho người mua trúng đấu giá không mời ông H1 và bà V đến chứng kiến. Người mua trúng đấu giá sử dụng phần nhà ông L xây lấn đất của ông H1 và bà V là trái pháp luật. Đến tháng 9/2016, ông H1 và bà V đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất theo sổ cho bà Võ Thị Thu H. Vì vậy, trong vụ án này ông H1 và bà V xác định không còn quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Đối với tranh chấp giữa các bên, ông H1 và bà V đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

[9] Quá trình giải quyết vụ án, người làm chứng ông Chu Văn S và bà Lê Thị L1 trình bày:

Ngày 21/02/2017, ông S và bà L1 chuyển nhượng diện tích đất 102,4m², thuộc thửa số 3661, tờ bản đồ số 24, tọa lạc tại khu phố T, phường Đ, thành phố D, tỉnh Bình Dương cho bà Trần Thị Y và ông Đinh Công T. Ông S và bà L1 chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất theo giấy chứng nhận nên khi chuyển nhượng không tiến hành đo đạc thực tế. Hiện trạng thửa đất tại thời điểm chuyển nhượng là đất trống; chiều ngang cạnh giáp đường đất là 05m, cạnh phía sau là 4,91m; chiều dài cạnh giáp nhà bà H là 19,86m, cạnh giáp thửa đất 3660 là 18,85m. Việc chuyển nhượng đã được thực hiện xong. Ông S và bà L1 không còn quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gì trong vụ án này nên đề nghị Tòa án không đưa vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông S và bà L1 đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2021/DS-ST ngày 24 tháng 02 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Y đối với bà Võ Thị Thu H về việc tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất.

Buộc bà Võ Thị Thu H và ông Lê Văn L phải tháo dỡ, di dời công trình lấn chiếm và trả lại cho bà Trần Thị Y diện tích đất 38,4m², thuộc thửa đất số 3661, tờ bản đồ số 24, tọa lạc tại khu phố T, phường Đ, thành phố D, tỉnh Bình Dương; bao gồm: Một phần căn nhà ở loại một tầng có diện tích 23,9m² và một phần nền móng xây gạch diện tích 14,5m² (Phần D và phần E trong sơ đồ bản vẽ kèm theo).

2. Bà Trần Thị Y hỗ trợ chi phí tháo dỡ, di dời công trình lấn chiếm cho bà Võ Thị Thu H số tiền 5.000.000đ (năm triệu đồng).

3. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá tài sản và trích lục hồ sơ: Bà Võ Thị Thu H chịu số tiền 2.160.000đ (hai triệu một trăm sáu mươi nghìn đồng). Bà Trần Thị Y đã đóng tiền tạm ứng nên buộc bà Võ Thị Thu H phải có trách nhiệm trả cho bà Trần Thị Y số tiền 2.160.000đ (hai triệu một trăm sáu mươi nghìn đồng).

4. Chi phí đăng thông báo cho ông Lê Văn L: Bà Trần Thị Y chịu số tiền 3.800.000đ (ba triệu tám trăm nghìn đồng), được khấu trừ hết vào số tiền đã đóng.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo.

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 05/4/2021 bị đơn bà Võ Thị Thu H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đại diện bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu quan điểm: Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, bị đơn kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm đúng thời hạn theo quy định tại Điều 275 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung: Bị đơn thừa nhận diện tích đất tranh chấp 38,4m² không thuộc thửa số 3245, tọa lạc khu phố T, phường Đ, thành phố D, tỉnh Bình Dương mà bà H đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS 12139 ngày 28/10/2016. Nguồn gốc đất do bị đơn bà H nhận chuyển nhượng từ bà Nguyễn Ngọc G thửa đất liền kề với đất bà Trần Thị Y. Khi nhận chuyển nhượng và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cả bà H và bà Y đều không tiến hành đo đạc lại thửa đất mà chỉ trích lục diện tích theo sổ thửa. Theo mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý ngày 03/4/2020 (BL 391) thể hiện phần diện tích đất tranh chấp 38,4m² thuộc một phần thửa đất 3661, tờ bản đồ số 24, tọa lạc khu phố T, phường Đ, thành phố D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS 12805 do sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 31/3/2017 cho bà Y. Bà Võ Thị Thu H thừa nhận đất không thuộc quyền quản lý sử dụng của mình nhưng không đồng ý trả lại cho nguyên đơn vì cho rằng từ khi nhận chuyển nhượng căn nhà đã có như hiện nay bà H không sửa chữa hay thay đổi là không có cơ sở. Theo biên

bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 28/02/2020 (BL 177) phần căn nhà gắn liền diện tích tranh chấp có thể tháo dỡ không ảnh hưởng đến kết cấu căn nhà phía trước của bị đơn. Tòa án cấp sơ thẩm buộc bị đơn tháo dỡ một phần căn nhà trả lại diện tích đất tranh chấp cho nguyên đơn là có căn cứ. Bị đơn 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 Bộ luật Tố tụng dân sự giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2021/DS-ST ngày 24/02/2021 của Tòa án nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về nội dung tranh chấp:

Nguyên đơn bà Trần Thị Y là chủ sử dụng diện tích đất 102,4m², thuộc thửa số 3661, tờ bản đồ số 24, tọa lạc khu phố T, phường Đ, thành phố D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS 12805 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 31/3/2017, hiện trạng là đất trồng. Nguồn gốc đất là do nguyên đơn nhận chuyển nhượng từ bà Lê Thị L1 và ông Chu Văn S theo hình thức nhận chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất theo sổ đỏ. Do thủ tục nhận chuyển nhượng không bắt buộc phải đo đạc thực tế nên nguyên đơn không yêu cầu cơ quan chuyên môn tiến hành đo đạc. Đầu năm 2018, nguyên đơn có nhu cầu xây dựng nhà ở, khi tiến hành đo đạc lại đất thì phát hiện ranh đất liền kề với bà Võ Thị Thu H bị căn nhà của bà H đang sử dụng đã xây dựng lấn sang đất nguyên đơn. Sau khi phát hiện sự việc, nguyên đơn đã nhiều lần yêu cầu bị đơn tháo dỡ, di dời căn nhà để trả lại phần đất lấn chiếm nhưng bị đơn không thực hiện nên đã phát sinh tranh chấp. Do vậy, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn tháo dỡ, di dời căn nhà và công trình để trả lại cho nguyên đơn phần đất lấn chiếm có diện tích theo kết quả đo đạc thực tế là 38,4m². Bị đơn bà H trình bày, bà H nhận chuyển nhượng đất từ bà Nguyễn Ngọc G thửa đất liền kề với thửa đất của bà Y vào năm 2016. Bà H nhận chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất theo sổ là 88,8m², trên đất có căn nhà hiện nay bà H đang sử dụng, căn nhà này đã được xây dựng sẵn từ trước. Thời điểm nhận chuyển nhượng, bà H cũng không yêu cầu đo đạc thực tế. Bị đơn thừa nhận phần đất tranh chấp không nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của mình nhưng không đồng ý trả lại cho nguyên đơn vì cho rằng từ khi bị đơn nhận chuyển nhượng cho đến nay hiện trạng căn nhà không có gì thay đổi.

Hội đồng xét xử xét thấy, cả nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận tại thời điểm nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đều nhận chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất theo sổ và không yêu cầu cơ quan có thẩm quyền đo đạc thực tế, không ký giáp ranh với các chủ sử dụng đất liền kề. Điều này phù hợp với nội dung Công văn số 1932/CNVPĐKĐĐ-ĐK&CGCN ngày 29/4/2020 của chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố D (BL195) cung cấp như sau: *“Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 3245 của bà Võ Thị Thu H và thửa đất 3661 của bà Trần Thị Y, ông Đinh Công T không có đo đạc thực tế, không khảo sát chỉ thực hiện nội nghiệp nên theo quy định không thực hiện ký giáp ranh giữa các chủ sử dụng đất liền kề (không xác định lại ranh giới, mốc giới của các thửa đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”*. Đối chiếu với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 12805 ngày 31/3/2017 được cấp cho nguyên đơn với kết quả đo đạc thực tế thì thửa đất của nguyên đơn bị giảm diện tích; theo đó diện tích nguyên đơn được cấp sổ là $102,4m^2$, diện tích nguyên đơn đang sử dụng là $68m^2$. Đối chiếu với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 12139 ngày 28/10/2016 được cấp cho bị đơn với kết quả đo đạc thực tế thì thửa đất của bị đơn tăng diện tích; theo đó diện tích bị đơn được cấp sổ là $88,8m^2$, diện tích bị đơn đang sử dụng là $141,6m^2$.

Xét về nguồn gốc đất của bị đơn: Bà Nguyễn Ngọc G là người mua trúng đấu giá theo hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá số 70 ngày 07/4/2016. Hợp đồng ghi rõ: Tài sản bán đấu giá là quyền sử dụng đất diện tích $88,8m^2$, đất ở đô thị và 01 căn nhà gắn liền trên đất diện tích $88,8m^2$, thuộc thửa đất số 3245, tờ bản đồ 8DH.5, tọa lạc tại khu phố T, phường Đ, thị xã D (nay là thành phố D), tỉnh Bình Dương, giá bán tài sản là 824.000.000 đồng. Tại biên bản cưỡng chế giao tài sản cho người trúng đấu giá ngày 05/5/2016, bà Nguyễn Ngọc G có mặt nhận bàn giao tài sản là quyền sử dụng đất có diện tích $88,8m^2$ và một căn nhà gắn liền với đất có diện tích $88,8m^2$. Trên cơ sở đó, ngày 25/6/2016 bà Nguyễn Ngọc G được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích $88,8m^2$. Biên bản kê biên, xử lý tài sản ngày 04/11/2015 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố D có ghi nhận thông tin căn nhà gắn liền với đất được xây dựng lấn sang phần đất của hai thửa đất liền kề, phần nhà và đất xây lấn sang này không nằm trong diện tích bán đấu giá tài sản. Người mua trúng đấu giá biết rõ diện tích mua trúng đấu giá là $88,8m^2$ và chỉ thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền đối với tài sản trúng đấu giá. Bà Nguyễn Ngọc G là người mua trúng đấu giá chưa thực hiện việc sửa chữa căn nhà theo đúng ranh đất được cấp theo giấy chứng nhận đã chuyển nhượng lại cho bà Võ Thị Thu H. Ngày 28/10/2016, bà H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích $88,8m^2$ nhưng theo kết quả đo đạc thực tế thì bà H sử dụng diện tích $141,6m^2$ [Trong đó diện tích sử dụng nằm ngoài giấy chứng nhận là $52,8m^2$,

bao gồm phần C, phần D và phần E trong mảnh trích lục địa chính (BL181)].

Xét về hình thể thửa đất của nguyên đơn và bị đơn: Hình thể thửa đất của nguyên đơn và bị đơn đều là hình chữ nhật. Ranh giới liền kề của hai thửa đất là đường thẳng. Tuy nhiên, công trình của bị đơn tồn tại trên đất đã vượt qua ranh giới liền kề và làm thay đổi hình thể thửa đất của nguyên đơn, chiều rộng phía trước thửa đất của nguyên đơn giảm từ 05m xuống chỉ còn 2,5m (phần D và phần E trong mảnh trích lục địa chính). Do đó, bị đơn cho rằng hiện trạng công trình sử dụng đã tồn tại trước khi bị đơn nhận chuyển nhượng nên không đồng ý tháo dỡ, di dời để trả lại phần đất cho nguyên đơn là không có căn cứ chấp nhận.

Căn cứ tài liệu, chứng cứ thu thập trong hồ sơ vụ án xác định ông Lê Văn L là người xây dựng căn nhà. Phần lấn qua đất của nguyên đơn là phần sau của căn nhà, có kết cấu: Loại nhà ở 01 tầng, nền gạch men, tường gạch xây tô sơn nước + ốp gạch men bên trong, mái tôn, trần thạch cao, cột gạch, cửa sắt + tôn, trong mỗi phòng đều có 01 nhà vệ sinh; phần lấn chiếm không gắn liền với toàn bộ kết cấu của căn nhà hiện nay bị đơn đang sử dụng. Do đó, khi buộc tháo dỡ phần căn nhà xây dựng trên diện tích đất 23,9m² không phá vỡ toàn bộ kết cấu căn nhà, không làm ảnh hưởng đến công năng sử dụng của căn nhà. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm xử buộc bị đơn bà Võ Thị Thu H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn L phải tháo dỡ, di dời phần nhà xây dựng lấn chiếm để trả lại diện tích đất lấn chiếm cho nguyên đơn (phần D trong mảnh trích lục địa chính kèm theo) là phù hợp.

Phần nền đất có móng xây gạch diện tích 14,5m² hiện nay bị đơn không còn sử dụng nhưng không đồng ý trả lại cho nguyên đơn vì cho rằng nền đất này bị đơn đã sử dụng từ khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, bị đơn không có căn cứ chứng minh phần đất này thuộc quyền quản lý sử dụng của mình. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xử buộc bị đơn trả lại cho nguyên đơn phần đất này (phần E trong mảnh trích lục địa chính kèm theo) là phù hợp.

Bị đơn nhận chuyển nhượng nhà đất diện tích 88,8m² và chỉ thực hiện nghĩa vụ thanh toán đối với diện tích này. Quá trình giải quyết vụ án bị đơn cũng thừa nhận phần đất tranh chấp không nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bị đơn. Chi cục Thi hành án dân sự thành phố D và bà Nguyễn Ngọc G đều xác định tài sản phát mãi thi hành án và mua trúng đấu giá là diện tích nhà đất 88,8m²; phần diện tích sử dụng tăng lên của bị đơn không được kê biên và cập nhật để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thời điểm phát mãi tài sản của ông L để thi hành án thì ông Văn Bá H1 là chủ cũ phần đất của nguyên đơn đã có yêu cầu ông L phải tháo dỡ phần nhà xây lấn để trả đất cho ông H1. Ông L xây dựng căn nhà không xin giấy phép xây dựng, không yêu cầu cắm mốc xác định ranh giới, phù hợp với nội dung công văn trả lời của Ủy ban

nhân dân thành phố D và Ủy ban nhân dân phường Đ. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xử buộc bị đơn bà Võ Thị Thu H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn L phải tháo dỡ, di dời căn nhà và công trình xây dựng lấn chiếm nhưng không buộc nguyên đơn phải có nghĩa vụ bồi thường thiệt hại là có căn cứ. Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn có thiện chí về việc hỗ trợ chi phí tháo dỡ, di dời phần nhà xây lấn cho bị đơn với số tiền 5.000.000đ (năm triệu đồng). Xét thấy, đây là ý chí tự nguyện của nguyên đơn nên Tòa án cấp sơ thẩm ghi nhận là phù hợp.

Ông Lại Tuấn T2 là người thuê căn nhà gắn liền với quyền sử dụng đất của bà Võ Thị Thu H. Trong vụ án này, ông T2 không có yêu cầu độc lập với bị đơn. Trường hợp Tòa án giải quyết vụ án làm phát sinh thiệt hại cho ông T2 thì giữa ông T2 và bà H tự thỏa thuận với nhau nếu không thỏa thuận được thì sẽ khởi kiện bằng vụ án khác.

Từ những phân tích trên, xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp với quy định tại các Điều 175, 176 của Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 170 của Luật Đất đai năm 2013. Do vậy, không có căn cứ để Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

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

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn 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, lệ phí Tòa án,

1. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Võ Thị Thu H.
2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2021/DS-ST ngày 24 tháng 02 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương.
3. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Bị đơn bà Võ Thị Thu H phải chịu số tiền 300.000 đồng, được trừ vào tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0049459 ngày 05/4/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố D, tỉnh Bình Dương.

4. 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 D;
- TAND thành phố D;
- 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