

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 125/2021/DS-PT
Ngày 11-5-2021
V/v tranh chấp quyền sử dụng
đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Mai
Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Thanh Trúc
Ông Nguyễn Văn Tài

- ***Thư ký phiên tòa:*** Phạm Thị Anh Đào - 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 03 và ngày 11 tháng 5 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 425/2020/TLPT-DS ngày 14/12/2020 về việc “tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 63/2020/DSST ngày 15/9/2020 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 94/2021/QĐPT-DS ngày 02 tháng 3 năm 2021, giữa các đương sự:

- ***Nguyên đơn:*** Ông Phạm Văn T, sinh năm 1922; trú tại: Số 55/13, khu phố T, phường V, thành phố T, tỉnh D.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Phạm Ngọc H, sinh năm 1966; địa chỉ: Số 55/13, khu phố T, phường V, thành phố T, tỉnh D, là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền ngày 07/10/2020); có mặt.

- ***Bị đơn:*** Bà Võ Thị Tuyết M, sinh năm 1962; trú tại: Số 36/13, khu phố T, phường V, thành phố T, tỉnh D; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Xuân T1, sinh năm 1993 – Luật sư Công ty Luật TNHH C, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H; địa chỉ liên hệ: Số 369, T, phường A, quận B, Thành phố H; có mặt.

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

1. Ông Nguyễn Trung Th, sinh năm 1995 và bà Nguyễn Thị Thu H, sinh năm 1985; cùng cư trú: Số 36/13, khu phố T, phường V, thành phố T, tỉnh D; ông Th có mặt, bà H có đơn xin xét xử vắng mặt.

2. Bà Trần Thị Thùy Tr, sinh năm 1995; cư trú: Số 36/13, khu phố T, phường V, thành phố T, tỉnh D; có mặt.

- *Người làm chứng:*

1. Bà Bò Thị S, sinh năm 1957; trú tại: Số nhà 358B, ấp L, xã T, thị xã B, tỉnh D, có mặt.

2. Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1962, trú tại: Số nhà 358B, ấp L, xã T, thị xã B, tỉnh D, có mặt.

3. Bà Nguyễn Thị Ngọc M1, sinh năm 1960, trú tại: Số 40/6, khu phố P, phường V, thành phố T, tỉnh D, có mặt.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Phạm Văn T, bị đơn bà Võ Thị Tuyết M.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, quá trình tố tụng và tại phiên tòa người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Nguồn gốc đất tranh chấp do ông Phạm Văn T nhận chuyển nhượng từ trước năm 1975. Đến năm 1999, ông Phạm Văn T được Ủy ban nhân dân huyện T (nay là thành phố T), tỉnh Sông Bé (nay là tỉnh Bình Dương) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất 521m² thửa đất số 238, tờ bản đồ C2, tọa lạc tại khu phố T, xã V, huyện T, tỉnh Sông Bé (nay là phường V, thành phố T, tỉnh Bình Dương).

Vào năm 1989, ông T có chuyển nhượng cho bà Bò Thị S phần diện tích đất có chiều ngang 04m và chiều dài 17m. Sau đó, bà S có cất một nhà tạm để ở và đến năm 2003 bà Bò Thị S chuyển nhượng lại cho bà Võ Thị Tuyết M. Tất cả các lần chuyển nhượng từ ông T cho bà S và từ bà S cho bà M đều dưới hình thức viết giấy tay, không được chứng thực hoặc xác nhận của chính quyền địa phương.

Năm 2012, bà Võ Thị Tuyết M hỏi mượn bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T để làm sổ hộ khẩu nhưng bà M gian dối ông T, bà M đã tự ý lén lút thực hiện thủ tục tách thửa và xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích nhận chuyển nhượng của bà S. Biết sự việc nên ông T có gửi đơn khiếu nại đến Ủy ban nhân dân phường V và cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để yêu cầu trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Sau đó, ông T phát hiện trong tờ giấy bán đứt một nền nhà giữa ông T và bà S có ghi thêm phía sau với nội dung như sau: “Tôi là Phạm Văn T có bán cho Bò Thị S một cái nền nhà chiều ngang 04m, chiều dài 17m, nay tôi bán cho Bò

Thị S thêm 02m chiều dài 05 tác cộng chung ngang 06m, dài 17m5”. Dòng chữ viết thêm này không phải chữ viết và chữ ký của ông T và trong phần viết thêm cũng không có ghi thời gian. Như vậy, bà Võ Thị Tuyết M đã giả mạo giấy tờ và chữ ký của ông T nhằm mục đích chiếm đoạt quyền sử dụng đất hợp pháp của ông T. Ngoài ra, khi bà M làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Ủy ban nhân dân phường V có lập biên bản xác minh việc giảm diện tích thửa đất số 1404, tờ bản đồ C2 (53). Theo biên bản xác minh trên cũng thể hiện phần diện tích đất ông Phạm Văn T chuyển nhượng cho bà Bò Thị S có diện tích 04m x 17m. Tuy nhiên, phần diện tích đất bà M xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tiếp giáp với phần diện tích đất của ông T nhưng khi tiến hành đo đạc thực tế không có sự chứng kiến và thống nhất về ranh đất của ông T mà chỉ căn cứ vào ranh giới do bà M xác định. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 823843, số vào sổ GCN: CH 02002/VP ngày 07/5/2012 của Ủy ban nhân dân thị xã T (nay là thành phố T), tỉnh Bình Dương cấp cho bà Võ Thị Tuyết M có diện tích 55,4m² (chiều ngang giáp với Quốc lộ 13 là 5,84m, chiều ngang giáp với đất của ông T là 5,91m) thuộc thửa đất số 1404, tờ bản đồ số 53 (C2) tọa lạc tại khu phố T, phường V, thành phố T, tỉnh D. Như vậy, theo các giấy chuyển nhượng từ ông T cho bà S thể hiện phần diện tích chuyển nhượng có chiều ngang là 04m nhưng lại cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà M phần có kích thước chiều ngang như trên đã xâm phạm đến quyền sử dụng đất của ông T.

Do đó, ông Phạm Văn T yêu cầu Tòa án buộc bà Võ Thị Tuyết M tháo dỡ các công trình trên phần đất đã lấn chiếm của ông T và trả lại diện tích đất lấn chiếm 37m² cho ông T.

Các tài liệu, chứng cứ nguyên đơn cung cấp để chứng minh yêu cầu khởi kiện: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Theo biên bản lấy lời khai, quá trình tố tụng và tại phiên tòa, bị đơn bà Võ Thị Tuyết M trình bày:

Bà M là chủ sở hữu phần diện tích đất 55,4m² theo Giấy chứng quyền sử dụng đất số BH 823843, thửa đất số 1404, tờ bản đồ số 53 (C2) tọa lạc tại khu phố T, phường V, thị xã T (nay là thành phố T), tỉnh Bình Dương được Ủy ban nhân dân cấp ngày 07/5/2012. Nguồn gốc đất do ông Phạm Văn T chuyển nhượng cho bà Bò Thị S vào năm 1989, sau đó bà Bò Thị S chuyển nhượng lại cho bà Võ Thị Tuyết M vào năm 2003. Việc ông T chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà S và bà S chuyển nhượng cho bà M chỉ làm giấy tờ chuyển nhượng tay không có chứng thực hoặc xác nhận của chính quyền địa phương. Khi bà S chuyển nhượng cho bà M thì bà S đưa cho bà M giữ giấy chuyển nhượng giữa ông T và bà S. Khi nhận chuyển nhượng từ bà S, trên phần đất chuyển nhượng đã có căn nhà cấp 4 với diện tích 55,4m² và bà M quản lý, sử dụng nguyên hiện trạng ranh giới. Trong quá trình quản lý, sử dụng bà M có tiến hành sửa chữa lại căn nhà như hiện nay. Năm 2012, bà M tiến hành làm thủ tục

xin cấp giấy chứng nhận theo quy định pháp luật và được Ủy ban nhân dân thị xã T (nay là thành phố T), tỉnh Bình Dương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với phần diện tích đất 55,4m² thuộc thửa đất số 1404, tờ bản đồ số 53 (C2) tọa lạc tại khu phố T, phường V, thành phố T, tỉnh D. Bà M quản lý, sử dụng đúng phần diện tích đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không có sử dụng lấn chiếm sang phần đất của ông T. Do đó, bà M không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông T.

- Theo bản tự khai và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Trung Th, bà Trần Thị Thùy Tr và bà Nguyễn Thị Thu H thống nhất trình bày:

Ông Th, bà Tr và bà H là con của bà M và hiện đang sống cùng với bà M trên thửa đất của bà M mà ông T đang tranh chấp. Thửa đất ông T tranh chấp với bà M đã được Ủy ban nhân dân thị xã Thuận An (nay là thành phố Thuận An), tỉnh Bình Dương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bà M nên ông Th, bà Tr và bà H xác định không có quyền và lợi ích đối với quyền sử dụng đất tranh chấp; đồng thời ông Th, bà H và bà Tr đề nghị Tòa án giải quyết, xét xử vắng mặt.

- Theo giấy xác nhận, người làm chứng bà Bồ Thị S trình bày:

Vào ngày 11/3/1989, bà Bồ Thị S có nhận chuyển nhượng một cái nền nhà có chiều ngang 04m, dài 17m tại ấp Tây, xã V, huyện T (nay là khu phố T, phường V, thành phố T), tỉnh Bình Dương của ông Phạm Văn T. Sau đó, bà S chuyển nhượng lại phần diện tích đất nêu trên cho và Võ Thị Tuyết M cũng với chiều ngang 04m, dài 17m.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 63/2020/DSST ngày 15/9/2020, Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Văn T đối với bị đơn bà Võ Thị Tuyết M về việc tranh chấp quyền sử dụng đất.

1.1. Buộc bà Võ Thị Tuyết M có trách nhiệm thanh toán cho ông Phạm Văn T giá trị quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất sử dụng lấn chiếm 21,2m² với số tiền 424.000.000 đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự 2015.

1.2. Bà Võ Thị Tuyết M được quyền quản lý, sử dụng đối với phần diện tích đất 21,2m² (đều là đất CLN và nằm trong HLBVĐB) thuộc thửa đất số 1404, tờ bản đồ số 53 (C2) và thửa đất số 238, tờ bản đồ C2 tọa lạc tại khu phố T, phường V, thành phố T, tỉnh D. (Có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về đất đai

thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BH 823843, số vào sổ GCN: CH 02002/VP ngày 07/5/2012 do Ủy ban nhân dân thị xã T (nay là thành phố T), tỉnh Bình Dương cấp cho bà Võ Thị Tuyết M và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 255776, số vào sổ GCN: 1606 QSDĐ/VP ngày 19/8/1999 do Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Sông Bé (nay là thành phố T, tỉnh Bình Dương) cấp cho ông Phạm Văn T.

Bà Võ Thị Tuyết M và ông Phạm Văn T có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất để đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo nội dung Quyết định của bản án này theo quy định của pháp luật.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn T đối với bà Võ Thị Tuyết M về việc yêu cầu bà Võ Thị Tuyết M trả lại phần diện tích đất lấn chiếm $15,8m^2$ và yêu cầu bà M tháo dỡ các công trình trên phần diện tích đất sử dụng lấn chiếm để trả lại cho ông T.

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

Sau khi án sơ thẩm tuyên, ngày 16/9/2020, bị đơn bà Võ Thị Tuyết M có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 28/9/2020, nguyên đơn có đơn kháng cáo, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, buộc bị đơn tháo dỡ toàn bộ nhà trên đất lấn chiếm để giao trả toàn bộ diện tích đất lấn chiếm theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và rút lại yêu cầu kháng cáo, đồng ý với bản án sơ thẩm đã tuyên. Bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Bị đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ nội dung vụ án để không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét các tình tiết khách quan sau:

- Trước khi bà S chuyển nhượng đất cho bà M thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T được cấp năm 1994 đã thể hiện diện tích đất của bà S là 6,7m ngang x 17,4m dài (bút lục 144). Trong quá trình giải phóng mặt bằng theo Biên bản đền bù năm 2000 (bút lục 182, 183) thể hiện căn nhà của bà S có chiều ngang rộng 5,5m, sân gạch có chiều ngang 5,5m, đo đạc đất thực tế có chiều ngang 06m.

- Qua lời khai của các đương sự, người làm chứng xác định ngang 6m dài 17,5m, sau đó do bị giải tỏa nên còn 09m dài (bút lục 84). Các chứng cứ phù hợp với diện tích bà M mua đo đạc thực tế hiện nay là 55,4m.

- Ngoài ra, Công văn số 359 ngày 27/9/2019 Ủy ban nhân dân phường V (bút lục 11) xác định: Bà M sửa chữa nhà cũ năm 2019 trên diện tích đất cũ, không thay đổi kết cấu, Ủy ban nhân dân phường V xác định bà M sử dụng nhà đất đúng mục đích sử dụng từ năm 2012 và xác định bà M không có lấn chiếm đất. Bà H trình bày rằng bà M qua nhà ông T lấy sổ đất là không đúng, bà M qua nhà ông T mượn sổ tại bút lục số 135 ông T có nêu trong đơn rằng bà M mượn sổ để làm hộ khẩu do đó không có cơ sở xác định bà M tự ý lấy sổ của ông T. Theo hồ sơ giải phóng mặt bằng thì nhà ông T trước khi giải tỏa giáp nhà bà S, đo đạc có chiều ngang là 4,8m (bút lục 184, 187) và đo đạc năm 2020 (bút lục 117) chiều ngang 4,9m do đó không có cơ sở xác định bà M lấn đất.

Từ những phân tích trên có cơ sở xác định bà M đã sử dụng đúng diện tích đất đã nhận chuyển nhượng từ bà S và hiện trạng sử dụng đất không thay đổi, bà M là người thứ ba ngay tình nên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của bà M sửa án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

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

Về tố tụng: Những người tham gia tố tụng và tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm. Về yêu cầu kháng cáo: Sau khi án sơ thẩm tuyên thì nguyên đơn và bị đơn kháng cáo, tại cấp phúc thẩm nguyên đơn rút yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn. Về lời khai của người làm chứng: Tại cấp sơ thẩm, Hội đồng xét xử cấp sơ thẩm dựa vào Giấy xác nhận của người làm chứng là bà Bò Thị S mua đất của ông T ngang 04m, dài 17m nhưng xác nhận không được chứng thực là còn có thiếu sót trong thu thập và đánh giá chứng cứ. Tuy nhiên, tại cấp phúc thẩm đã triệu tập bà S, ông Nhân, bà Ngọc M1 tham gia tố tụng với tư cách người làm chứng đã có lời khai tại phiên tòa phúc thẩm, khắc phục được sai sót của cấp sơ thẩm. Về nội dung: Nguyên đơn thừa nhận có chuyển nhượng đất cho bà S vào năm 1989 có chiều ngang 04m. Đến năm 1994, ông T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bút lục 144), trong sơ đồ bản vẽ kèm theo quyết định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có thể hiện giáp đất bà S ngang 5,8m. Tại biên bản đền bù của Công ty Becamex cho bà S cũng có xác định bà S có nền nhà ngang 5,5m, đất ngang 06m vào năm 2000. Đến năm 2001, bà S bán nhà đất cho bà M, đến năm 2012 bà M được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Suốt quá trình quản lý, sử dụng và giải tỏa đền bù đến khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà M thì ông T đều không có ý kiến. Mặt khác, Ủy ban nhân dân phường V cũng đã có xác nhận bà M sửa chữa nhà trên nền nhà cũ nên không có lấn đất của ông T. Bà H cho rằng bà M lấn đất nhưng không cung cấp chứng cứ chứng minh rằng bà M lấn như thế nào nhưng cấp sơ thẩm lại

chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không phù hợp. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận kháng cáo của bị đơn, sửa án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

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 Luật sư, đại diện Viện Kiểm sát,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thu H có đơn đề nghị Tòa án giải quyết, xét xử vắng mặt và đã cung cấp lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nên Hội đồng xét xử phúc thẩm tiến hành xét xử vắng mặt bà H theo quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự. Nguyên đơn kháng cáo nhưng tại cấp phúc thẩm nguyên đơn rút lại yêu cầu kháng cáo nên Tòa án cấp phúc thẩm đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn theo quy định tại Điều 289 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

[2.1] Các đương sự thống nhất trình bày nguồn gốc thửa đất số 1404, tờ bản đồ số 53 (C2) tọa lạc tại khu phố T, phường V, thành phố T, tỉnh D được Ủy ban nhân dân thị xã T (nay là thành phố T), tỉnh Bình Dương cấp cho bà Võ Thị Tuyết M có nguồn gốc do ông Phạm Văn T chuyển nhượng bằng giấy tay cho bà Bò Thị S vào năm 1989. Sau đó, năm 2003 bà S chuyển nhượng lại cho bà Võ Thị Tuyết M bằng giấy tay, các lần chuyển nhượng đều không có chứng thực hoặc xác nhận của chính quyền địa phương. Đây là tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2.2] Bà Võ Thị Tuyết M cho rằng sau khi ông T chuyển nhượng cho bà Bò Thị S phần diện tích đất 04m x 17m, ông T tiếp tục chuyển nhượng thêm cho bà S phần diện tích đất 02m x 0,5m và được ghi bổ sung trong Tờ bán đứt một cái nền nhà ngày 11/3/1989 giữa ông T với bà S. Đến năm 2003, bà Bò Thị S chuyển nhượng lại cho bà M thì phần diện tích đất là 06m x 17,5m và bà M sử dụng từ khi nhận chuyển nhượng đến nay nên không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[2.3] Xét kháng cáo của bị đơn thấy rằng:

[2.3.1] Ông Phạm Văn T được Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Sông Bé (nay là thành phố T, tỉnh Bình Dương) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 1999 đối với phần diện tích đất 521m² thửa đất số 238, tờ bản đồ C2, tọa lạc tại khu phố T, xã V, huyện T, tỉnh Sông Bé (nay là phường V, thành phố T, tỉnh Bình Dương).

[2.3.2] Trong hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T được thu thập từ Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1994, trong tờ trích đo kèm theo quyết định có xác định đất của ông T liền kề với đất bà Bò Thị S, đất bà Bò Thị S giáp với

đường Quốc lộ 13, chiều ngang giáp với đất ông T là 5,7m, chiều dài giáp đất ông T là 17,4m.

[2.3.3] Như vậy, có cơ sở xác định trước khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1994, ông T có chuyển nhượng đất cho bà S theo Tờ bán đứt một cái nền nhà ngày 11/3/1989, có nội dung: *“Nay hai vợ chồng tôi bằng lòng bán đứt một cái nền nhà bề ngang 4m bề dài 17 m cho cô Bồ Thị S sinh năm 1957 ở ấp Phú Hội, thị giá bằng 2 chỉ vàng y. Vậy nay tôi làm tờ giấy này 2 bên in nhau để đôi bên làm bằng chắc. Nếu ngày sau có ai cản trở thì tôi hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật”*. Người chủ bán ký tên Phạm Văn T, người chủ mua ký tên Bồ Thị S. Cuối văn bản có ghi Vĩnh Phú ngày 11/3/1989. Mặt sau của Tờ bán đứt một cái nền nhà ngày 11/3/1989 có ghi dòng chữ: *“Trong nền nhà có một cây xoài và 2 cây mít, 1 cây vú sữa chủ mua được quyền sử dụng”*. Tiếp đến là nội dung: *“Tôi là Phạm Văn T có bán cho Bồ Thị S một cái nền nhà chiều ngang 4m chiều dài 17m nay tôi bán cho bà Bồ Thị S thêm 2m chiều dài 5 tấc cộng chung ngang 6m dài 17m5”*. Người mua ghi tên Bồ Thị S và ký tên. Người bán ký tên, không ghi họ và tên. Nội dung tờ bán đứt một cái nền nhà được ghi làm 02 bản nhưng các đương sự xác định không biết bản gốc ở đâu. Như vậy, từ nội dung sơ đồ kèm theo quyết định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T năm 1994, căn cứ vào quyết định năm 1994 thì việc chuyển nhượng đất giữa ông T và bà S là có thật và được ghi nhận vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông T vào năm 1994.

[2.3.4] Xét Giấy mua bán nhà đất ngày 18/01/2003 được ký kết giữa bà M và bà S có nội dung: Bên bán tên Bồ Thị S... vợ chồng tôi có bán cho chị Võ Thị Tuyết M một căn nhà và đất tọa lạc tại ấp T, xã V, huyện T, tỉnh Bình Dương số tiền là 180.000.000 đồng. Tôi Bồ Thị S đã nhận đủ số tiền là 180.000.000 đồng. Nếu sau này có ai tranh chấp tôi hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật. Cuối trang có người mua ký tên và ghi họ và tên Võ Thị Tuyết M và người bán ký tên ghi họ và tên Bồ Thị S. Mặt sau của giấy bán nhà đất có ghi nhân chứng Nguyễn T Ngọc Mai, Nguyễn Văn N. Nội dung giấy mua bán nhà đất không nêu rõ diện tích, kích thước các cạnh, vị trí của thửa đất.

[2.4] Tại phiên tòa cấp phúc thẩm, Hội đồng xét xử có triệu tập người làm chứng là bà Bồ Thị S, ông Nguyễn Văn N và bà Nguyễn Thị Ngọc M1 để làm sáng tỏ các tình tiết của vụ án.

[2.5] Bà S cho rằng giấy xác nhận không thể hiện đúng ý chí của bà vì bà bán đất đã lâu, khi Bà H đưa giấy xác nhận đã đánh máy sẵn nội dung và đưa cho bà tờ bán đứt một cái nền nhà trang đầu tiên bà xem và thấy diện tích là 04m x 17m nên ký vô giấy xác nhận, sau đó bà nhớ lại còn có nội dung chuyển nhượng thêm 02m ngang và dài 5 tấc được ghi ở mặt sau nên không đồng ý chứng thực. Tại phiên tòa, bà xác định đã bán cho bà M diện tích đất cùng với căn nhà trên đất có có chiều ngang 06m, diện tích đất do bà mua của ông T hai lần, lần đầu bà mua 04m ngang giáp nhà ông T và lần 2 bà mua thêm 02m ngang tính từ đất bà mua đến hết phần đất giáp với ông Thận. Lần đầu do ông T ghi và

lần sau do ông T bị tai biến nên chồng bà là ông N đã ghi, bà và ông T đã ký vào mặt sau của tờ bán đứt một cái nền nhà. Ông N cũng xác định ông N chính là người viết vào tờ bán đứt một cái nền nhà có ông T và bà S ký. Thời điểm mua đất lần hai đã lâu nên không nhớ chính xác lúc nào nhưng mua trước khi bị giải phóng mặt bằng và sau đó sửa chữa, xây dựng nhà rồi mới bán cho bà M. Hiện nay, bản gốc tờ bán đứt một cái nền nhà bà không còn giữ vì khi bán nhà, đất cho bà M thì bà S đã giao cho bà M.

[2.6] Bà Nguyễn Thị Ngọc M1 khai có chứng kiến việc ký kết hợp đồng mua bán nhà giữa bà S và bà M vì lúc đó bà Ngọc M1 là người môi giới, bà Ngọc M1 là người viết giấy bán nhà đất vào năm 2003. Bà xác định tại thời điểm hai bên ký kết hợp đồng trên đất có sẵn căn nhà liền kề với nhà của bà S là nhà ông T, không có lối đi nào giữa hai nhà. Diện tích nhà đất bao nhiêu bà Ngọc M1 không nhớ, chỉ nhớ hai bên giao dịch với giá là 180.000.000 đồng.

[2.7] Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng bà S chỉ mua của ông T 04m ngang, dài 17m nên chỉ bán cho bà M diện tích đất này, do đó đã chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả giá trị cho nguyên đơn là chưa đánh giá hết các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, đặc biệt là chứng cứ năm 1994: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông T. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xác định tại thời điểm năm 1994 chiều ngang đất ông T giáp bà S là 5,7m, chiều dài là 17,4m. Tuy nhiên khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1999 không cập nhật nội dung này vào. Năm 2012, bà M làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng và chấp nhận diện tích giảm so với khi nhận chuyển nhượng do đất bị giải tỏa chiều dài và đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 55,4m² theo hiện trạng sử dụng đất và nhà mà bà M nhận chuyển nhượng của bà S.

[2.8] Tại Tòa án cấp phúc thẩm, các bên không yêu cầu đo đạc, định giá lại nên Tòa án cấp phúc thẩm căn cứ kết quả đo đạc định giá tại cấp sơ thẩm để làm cơ sở giải quyết vụ án.

[2.9] Qua kết quả đo đạc thực tế ở cấp sơ thẩm thể hiện phần đất bà Võ Thị Tuyết M đang quản lý, sử dụng có diện tích 59,3m², trong đó chiều ngang giáp với Quốc lộ 13 có kích thước 6,13m và chiều ngang giáp với thửa đất của ông T là 6,17m.

[2.10] Đối chiếu với hồ sơ giải phóng mặt bằng do Công ty Becamex cung cấp cho Tòa án cấp sơ thẩm thấy rằng: Khi thực hiện hồ sơ giải phóng mặt bằng, Công ty Becamex đã xác định chiều ngang giáp mặt đường Quốc lộ 13 của đất bà S là 06m, còn đất ông T là 4m. Như vậy, so với chiều ngang đất Công ty Becamex ghi nhận thì dư 13cm mặt giáp Quốc lộ 13 và dư 17cm mặt giáp đất ông T, so sánh với chiều ngang bà M được cấp sổ thì bà M đang sử dụng đất có chiều ngang giáp với đường Quốc lộ dư 29cm và mặt tiếp giáp với đất của ông T dư 26cm. Quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án cấp phúc thẩm, bà M xác định khi bà M mua nhà đất của bà S thì hiện trạng đã có sẵn nhà cấp 4, bà M mua

nguyên căn nhà tính từ vách tường nhà bà M giáp với nhà ông T kéo qua đến tường nhà bà M giáp với hàng rào đất ông Thận. Khoảng trống giữa tường nhà bà M với nhà ông T và tường nhà bà M với tường rào nhà ông Thn hiện nay chỉ sử dụng để ống thoát nước, bà M xác định không có sử dụng phần đất này vào mục đích nào khác, do đó đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì bị đơn sử dụng đúng diện tích đất và nhà đã nhận chuyển nhượng của bà S, hiện trạng từ trước đến nay không thay đổi. Bà H cho rằng ông T chỉ chuyển nhượng đất cho bà S 04m ngang, chiều ngang đất tính từ mép tường rào của đất ông Thn kéo về phía đất ông T 04m ngang, phần sử dụng dư phải trả lại cho ông T. Tòa án cấp phúc thẩm đã ngừng phiên tòa để thẩm định lại hiện trạng đất tranh chấp giữa các đương sự. Kết quả hiện trạng phù hợp với phần trình bày của bà M. Giữa tường nhà bà M và tường rào ông Thn có khoảng trống chiều rộng khoảng 27cm. Xét thấy, bà M sử dụng đất theo hiện trạng thực tế, giữa mép tường rào nhà ông Thn và tường nhà bà M có khoảng trống để ống thoát nước nhà bà M, phần ống thoát nước này nằm ngoài phạm vi tường rào của đất ông Thn và ngoài tường nhà bà M. Bà M cho rằng không sử dụng phần khoảng trống này, tuy nhiên xác định hiện trạng tồn tại từ khi nhận chuyển nhượng đất từ bà S đến nay. Tại phiên tòa phúc thẩm, Bà H cho rằng khi ông T chuyển nhượng đất thì chuyển nhượng từ mép tường rào giáp đất ông Thn về hướng nhà của ông T, do đó, ngoài bà M ra thì không ai sử dụng đối với phần đất có khoảng trống này. Phần trình bày này phù hợp với lời khai của bà S, tại phiên tòa phúc thẩm xác định bà S mua đất của ông T lần 2 là 02m ngang còn lại giáp đất ông Thận. Như vậy, từ sự thừa nhận của các bên đương sự, lời khai của người làm chứng và qua kết quả thẩm định tại chỗ có cơ sở xác định bà M đã sử dụng đất theo hiện trạng nhận chuyển nhượng từ bà S và việc sử dụng phần đất là khoảng trống giữa nhà bà M và tường rào ông Thận. Theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà M năm 2012: Bà M đề nghị cơ quan có thẩm quyền tách quyền sử dụng từ đất của ông T tách cho bà M: Tứ cận: Đông giáp via hè đường Đại lộ Bình Dương; Tây giáp tường xây; Bắc giáp tường xây; Nam giáp tường xây, cạnh giáp với ông Thn không còn phần đất nào khác. Do đó Tòa án cấp sơ thẩm công nhận cho bà M được quyền sử dụng đất theo hiện trạng thực tế là phù hợp. Vì vậy, bà M kháng cáo là có cơ sở chấp nhận. Tuy nhiên theo kết quả đo đạc tại cấp sơ thẩm thì diện tích đất bà M sử dụng theo hiện trạng nhiều hơn diện tích đất bà M được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là $3,9m^2$. Nguyên đơn khởi kiện cho rằng bà M lấn chiếm đất của nguyên đơn $37m^2$, tuy nhiên như đã phân tích trên, diện tích đất bà M được cấp chênh lệch so với hiện trạng sử dụng là $3,9m^2$, do đó, chỉ có cơ sở chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với phần diện tích $3,9m^2$. Do hiện trạng sử dụng đất gắn liền nhà không thể tháo dỡ, di dời để trả lại diện tích đất nên bị đơn phải thanh toán giá trị cho nguyên đơn theo giá đã được hội đồng định giá xác định tại cấp sơ thẩm.

[2.11] Theo kết quả định giá tài sản, giá đất nông nghiệp là 20.000.000 đồng/ m^2 . Như vậy, phần diện tích đất $3,9m^2$ bà M sử dụng dư so với diện tích

được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có trị giá là 78.000.000 đồng ($3,9\text{m}^2 \times 20.000.000 \text{ đồng/m}^2$).

[2.12] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm có cơ sở chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn, sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn T đối với bà Võ Thị Tuyết M, buộc bà M có trách nhiệm thanh toán giá trị quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất $3,9\text{m}^2$ sử dụng lấn chiếm và bà M được quyền quản lý, sử dụng phần diện tích đất nêu trên.

[2.13] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa đề nghị đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và chấp nhận kháng cáo của bị đơn sửa bản án sơ thẩm là phù hợp.

[2.14] Về án phí dân sự sơ thẩm: Yêu cầu khởi kiện của ông T được chấp nhận một phần nhưng do ông T là người cao tuổi và có đơn xin miễn tiền án phí nên ông T được miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm đối với phần yêu cầu không được chấp nhận theo quy định của pháp luật. Bà M phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu của ông T được chấp nhận theo quy định của pháp luật.

[2.15] Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu khởi kiện của ông T được Tòa án chấp nhận một phần, ông T và bà M mỗi người phải chịu 2.374.717 đồng tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ; chi phí đo đạc, định giá tài sản, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng ông T đã nộp. Bà M có trách nhiệm trả cho ông T số tiền 2.374.717 đồng (hai triệu ba trăm bảy mươi bốn nghìn bảy trăm mười bảy đồng).

[2.16] Án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 147, 148, khoản 2 Điều 308, Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 1 Điều 29 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. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Phạm Văn T.

2. Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn bà Võ Thị Tuyết M, sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 63/2020/DSST ngày 15/9/2020 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương như sau:

2.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Văn T đối với bị đơn bà Võ Thị Tuyết M về việc tranh chấp quyền sử dụng đất.

Buộc bà Võ Thị Tuyết M có trách nhiệm thanh toán cho ông Phạm Văn T giá trị quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất sử dụng lấn chiếm $3,9\text{m}^2$ với số tiền 78.000.000 đồng (bảy mươi tám triệu đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự 2015.

Bà Võ Thị Tuyết M được quyền quản lý, sử dụng đối với phần diện tích đất 3,9m² (đều là đất CLN và nằm trong HLBVĐB) thuộc thửa đất số 1404, tờ bản đồ số 53 (C2) và thửa số 238, tờ bản đồ C2, tọa lạc tại khu phố T, phường V, thành phố T, tỉnh D. (Có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về đất đai điều chỉnh, cập nhật biến động Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BH 823843, số vào sổ GCN: CH 02002/VP ngày 07/5/2012 do Ủy ban nhân dân thị xã T (nay là thành phố T), tỉnh Bình Dương cấp cho bà Võ Thị Tuyết M và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 255776, số vào sổ GCN: 1606 QSDĐ/VP ngày 19/8/1999 do Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Sông Bé (nay là thành phố T, tỉnh Bình Dương) cấp cho ông Phạm Văn T.

Bà Võ Thị Tuyết M và ông Phạm Văn T có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất để đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo nội dung Quyết định của bản án này theo quy định của pháp luật.

2.2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn T đối với bà Võ Thị Tuyết M về việc yêu cầu bà Võ Thị Tuyết M trả lại phần diện tích đất lấn chiếm 33,1m² và yêu cầu bà M tháo dỡ các công trình trên phần diện tích đất sử dụng lấn chiếm để trả lại đất cho ông T.

2.3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Võ Thị Tuyết M phải chịu 3.900.000 đồng. Ông Phạm Văn T được miễn nộp.

2.4. Về chi phí tố tụng: Ông Phạm Văn T và bà Võ Thị Tuyết M mỗi người phải chịu 2.374.717 đồng tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ; chi phí đo đạc, định giá tài sản, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng chi phí tố tụng ông T đã nộp. Bà M có trách nhiệm trả cho ông T số tiền 2.374.717 đồng (hai triệu ba trăm bảy mươi bốn nghìn bảy trăm mười bảy đồng).

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Phạm Văn T đã được miễn. Bà Võ Thị Tuyết M không phải chịu, trả lại cho bà M 300.000 đồng đã nộp tại Biên lai thu số 0047340 ngày 29/9/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện

thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- TAND thành phố T;
- Chi cục THADS thành phố T;
- 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 TOÀ**

Nguyễn Ngọc Mai