

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 199/2021/DS-PT
Ngày 20-12-2021
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 Thị Duyên Hằng

Các Thẩm phán: Bà Huỳnh Thị Thanh Tuyền

Bà Đinh Thị Mộng Tuyết

- 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:
Ông Phan Văn Lợi – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 14 và 20 tháng 12 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 94/2020/TLPT-DS ngày 03 tháng 3 năm 2020 về việc “tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 63/2017/DSST ngày 23/9/2017 của Tòa án nhân dân thị xã T, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 164/2020/DS-PT ngày 01 tháng 6 năm 2020, Quyết định hoãn phiên tòa số 202/2020/DSPT ngày 30/6/2020, Quyết định hoãn phiên tòa số 231/2020/TB-TA ngày 17/7/2020, Quyết định hoãn phiên tòa số 249/2020/QĐ-PT ngày 06/8/2020, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 59/2020/QĐPT-DS ngày 31/8/2020, Quyết định tạm đình chỉ giải quyết vụ án dân sự 35/2020/QĐPT-DS ngày 01/10/2020, Quyết định tiếp tục giải quyết vụ án số 20/2021/QĐPT-DS ngày 28/10/2021, Thông báo mở lại phiên tòa số 70/2021/TB-TA ngày 28/10/2021, Quyết định hoãn phiên tòa số 311/2021/DSPT ngày 16/11/2021, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Hoàng H, sinh năm 1981; thường trú: Số 15, đường số 10, tổ 105, khu dân cư H 3, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương; địa chỉ liên hệ: Số 2, đường T, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Hồng Sơn T, sinh năm 1984; địa chỉ: Số 29A, tổ 46, đường T, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (văn bản ủy quyền ngày 21/6/2018).

- *Bị đơn:*

1. Ông Nguyễn Văn M, sinh năm 1970;

2. Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1968;

Cùng địa chỉ: Khu phố K, phường K, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn Ông M và Bà B: Ông Lê Văn N, sinh năm 1982; trú tại: Thôn 9, xã T, huyện T, tỉnh T; địa chỉ hiện nay: Số 5B, đường N, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương (văn bản ủy quyền ngày 15/6/2020).

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

1. Ông Nguyễn Văn D, sinh năm 1965;

2. Bà Nguyễn Thị N2, sinh năm 1963;

Cùng địa chỉ: Khu phố K, phường K, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

3. Bà Huỳnh Thị S, sinh năm 1957;

4. Ông Trần Văn P, sinh năm 1952;

Cùng địa chỉ: Số A3/343C, tổ 12, khu phố 3, phường T, thành phố B, Đồng Nai.

5. Ông Trịnh Văn H2, sinh năm 1986; địa chỉ: Tổ 3, khu phố K, phường K, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

6. Bà Bùi Thị A, sinh năm 1985; địa chỉ: Tổ 3, khu phố K, phường K, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

7. Bà Lê Thị N3, sinh năm 1961; địa chỉ: Tổ 3, khu phố K, phường K, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

8. Ông Nguyễn Văn T2, sinh năm 1958; địa chỉ: Tổ 3, khu phố K, phường K, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

9. Ông Trần Văn Long E, sinh năm 1970; địa chỉ: Tổ 3, khu phố K, phường K, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

10. Bà Nguyễn Thị Ngọc H3, sinh năm 1974; địa chỉ: Tổ 3, khu phố K, phường K, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

11. Ngân hàng Thương mại Cổ phần A – Chi nhánh Bình Dương; địa chỉ: Số 470, đại lộ Bình Dương, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp: Ông Đỗ Hồng T3, sinh năm 1987; địa chỉ: Số 300, đại lộ Bình Dương, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (văn bản ủy quyền ngày 08/01/2018).

12. Ủy ban nhân dân thị xã T, tỉnh Bình Dương; địa chỉ: Phường U, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Tấn L, chức vụ: Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã T (văn bản ủy quyền số 1870/GUQ-UBND ngày 22/5/2020).

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Nguyễn Hoàng H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Tại đơn khởi kiện ngày 29/6/2011 và các lời khai tại Tòa án nguyên đơn ông Nguyễn Hoàng H trình bày:*

Ông Nguyễn Hoàng H được Ủy ban nhân dân (viết tắt UBND) huyện (nay là thị xã) T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt GCNQSDĐ) số H02412 ngày 07/8/2007 đối với diện tích đất 2.028m² thuộc thửa số 261, tờ bản đồ số 45 và GCNQSDĐ số H01892 ngày 12/4/2007 đối với diện tích 5.284m² thuộc thửa số 246, tờ bản đồ 45 (thửa đất số 261, 246 liền ranh với nhau), tại phường K, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

Nguồn gốc đất Ông H nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị N2 (thửa số 261) và của bà Huỳnh Thị S, ông Trần Văn P (thửa số 246) vào năm 2007. Thời điểm chuyển nhượng hai bên thỏa thuận không đo đạc thực tế nên chỉ làm thủ tục sang tên đất trên cơ sở diện tích đất ghi trong GCNQSDĐ. Tứ cận 02 thửa đất như sau: Hướng Tây và hướng Nam giáp suối, hướng Bắc giáp đường đất, hướng Đông giáp thửa đất 1014.

Từ khi nhận chuyển nhượng đất Ông H để đất trống, không sử dụng đất nên không thường xuyên có mặt tại đất. Năm 2009, Ông H phát hiện vợ chồng Ông M và Bà B (người sử dụng thửa đất 1014, liền kề đất của Ông H) vào chiếm đất xây dựng 02 căn nhà tạm trên đất của Ông H. Nhiều lần Ông H yêu cầu Ông M tháo dỡ công trình xây dựng trên đất lấn chiếm nhưng Ông M không đồng ý, Ông H đã khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc Ông M tháo dỡ 02 căn nhà tạm xây dựng trái phép trên đất của Ông H và trả lại diện tích 1.920m² (trong đó diện tích đất 1.134m² thuộc thửa 246 và diện tích đất 786m² thuộc thửa 261) theo kết quả đo đạc do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện T (nay là Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã T) lập ngày 11/4/2012.

Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2013/DSST ngày 18/01/2013 của Tòa án nhân dân huyện (nay là thị xã) T đã tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ông H, buộc Ông M tháo dỡ 02 ngôi nhà tạm để hoàn trả lại cho Ông H diện tích đất 1.920m² thuộc thửa đất số 246, 261 tờ bản đồ số 45.

Bản án dân sự phúc thẩm số 234/2013/DSPT ngày 30/9/2013 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương đã hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2013/DSST ngày 18/01/2013 Tòa án nhân dân huyện T, với lý do án sơ thẩm vi phạm tố tụng và điều tra không đầy đủ.

Trong thời gian Tòa án giải quyết vụ án thì Ông M, Bà B tiếp tục xây dựng thêm 01 căn nhà tạm trên đất tranh chấp để cho thuê nên Ông H khởi kiện bổ sung (đơn ngày 16/10/2014) yêu cầu Ông M phải tháo dỡ thêm 01 căn nhà tạm xây dựng trái phép có diện tích khoảng 40m² trên diện tích đất tranh chấp. Ngày

22/01/2015, Tòa án nhân dân thị xã T ra Thông báo số 58/TB-TLVA về việc thụ lý vụ án bổ sung theo yêu cầu của Ông H. Căn nhà Ông M xây dựng thêm đã được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thị xã T đo đạc bổ sung ngày 11/5/2015.

Ông H được cấp GCNQSDĐ đúng theo quy định của pháp luật. Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án nhân dân 02 cấp đã nhiều lần tiến hành đo đạc các thửa đất 246, 261, 1014, tờ bản đồ số 45; Ông H đã chỉ đúng ranh thửa đất 246, 261 và diện tích đất tranh chấp trên thực tế nên mặc dù tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 02/3/2017 có nội dung: Đề giải quyết tranh chấp trong vụ án cần đo đạc thực tế tổng thể lại các thửa đất 261, 264, 1014, 615, 775, tờ bản đồ số 45, tọa lạc tại phường K mới xác định được đất tranh chấp thuộc thửa nào? Ông H đã đóng tiền tạm ứng chi phí đo đạc theo thông báo của Tòa án nhưng Ông H khẳng định không yêu cầu Tòa án và các cơ quan chuyên môn đo đạc lại đất tranh chấp theo nội dung tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 02/3/2017 của Tòa án.

Ông H đồng ý với kết quả đo đạc do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện T (nay là Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã T) lập ngày 11/4/2012 và kết quả đo đạc do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thị xã T lập ngày 11/5/2015; đồng ý kết quả định giá ngày 03/8/2016, không yêu cầu đo đạc và định giá lại.

Ông H yêu cầu Ông M, Bà B phải trả lại diện tích đất 1.920m², (trong đó, 1.134m² thuộc thửa 246 và 786m² thuộc thửa 261), tờ bản đồ 45, tọa lạc tại phường K, thị xã T, tỉnh Bình Dương (thuộc 02 GCNQSDĐ số H02412 ngày 07/8/2007 và số H01892 ngày 12/4/2007) .

Ông M, Bà B tự lấn chiếm đất, xây nhà và trồng cây trên đất nên Ông H yêu cầu tháo dỡ, di dời; Ông H không bồi thường.

- Bị đơn ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị B trình bày:

Ông M và Bà B được Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) T cấp GCNQSDĐ số H03622 ngày 09/4/2008 đối với thửa đất 1014, tờ bản đồ số 45 diện tích 2.264m² tọa lạc tại phường K, thị xã T, tỉnh Bình Dương; vị trí đất liền ranh với thửa 246, 261 của Ông H và nằm giữa thửa 246, 261 và thửa 615, tờ bản đồ số 45.

Nguồn gốc đất do ông bà ngoại của Ông M để lại cho cha mẹ Ông M là ông Nguyễn Văn H4 (chết năm 1989), bà Nguyễn Thị L2 (chết năm 1993); cha mẹ Ông M để đất lại cho Ông M.

Năm 1998, Ông M kê khai đăng ký xin cấp GCNQSDĐ đất thì bị các con của ông bà ngoại Ông M gồm: bà Nguyễn Thị T4, Nguyễn Thị Đ, Nguyễn Thị H5, Nguyễn Thị N4 khiếu nại; Ủy ban nhân dân huyện T và Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương đã giải quyết khiếu nại xong, Ông M được giao quyền sử dụng đất 2.264m². Sau đó, Ông M được cấp GCNQSDĐ số H03622 ngày 09/4/2008.

Ông M, Bà B sử dụng đúng vị trí, đúng diện tích và hình thể thửa đất thuộc thửa đất số 1014 mà cơ quan có thẩm quyền đã giao sau khi đã giải quyết tranh chấp xong, không lấn chiếm đất của Ông H nên không đồng ý trả đất.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Văn D và bà Nguyễn Thị N2 trình bày: Ông D và Bà N2 đã chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất diện tích 3.511m² thuộc thửa đất số 240, 261 tờ bản đồ số 45 cho Ông H (thửa đất số 240 nằm ở vị trí khác và không tranh chấp, thửa đất số 261 diện tích 2.028m² đang tranh chấp). Từ khi Ông H được cấp GCNQSDĐ, Ông D và Bà N2 không còn quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án nên yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án vắng mặt.

2. Ông Trần Văn P và bà Huỳnh Thị S trình bày: Diện tích đất 5.284m² thuộc thửa số 246, tờ bản đồ số 45 có nguồn gốc của Ông D, Bà N2 chuyển nhượng cho Ông P, Bà S. Năm 2007, Ông P, Bà S chuyển nhượng lại cho Ông H. Ông P, Bà S không nhớ ranh thửa đất số 246 với các thửa đất xung quanh là gì. Hiện nay, Ông H đã được cấp GCNQSDĐ, Ông P và Bà S không còn quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gì đến thửa đất trên nên yêu cầu Tòa án xử vắng mặt.

3. Ông Lê Văn Chiến trình bày: Ông Chiến từng thuê đất của Ông M để kinh doanh. Hiện nay, ông không còn thuê đất nên không có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gì đến vụ án và yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt.

4. Ông Trịnh Văn H2, bà Bùi Thị A, bà Lê Thị N3, ông Nguyễn Văn T2, ông Trần Văn Long E, bà Nguyễn Thị Ngọc H3 trình bày: Chúng tôi chỉ là người thuê nhà của Ông M, không biết gì về nguồn gốc đất, không tranh chấp tài sản trên đất và không có ý kiến gì về việc tranh chấp do Tòa án giải quyết.

5. Ngân hàng Thương mại Cổ phần (TMCP) A – Chi nhánh Bình Dương trình bày: Ông M, Bà B thế chấp cho Ngân hàng TMCP A – Chi nhánh Bình Dương thửa đất số 1014, diện tích 2.264m² theo GCNQSDĐ số H03622 ngày 09/11/2008; theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 49/11/TC/V.4 ngày 05/8/2011 để đảm bảo số tiền vay cho các hợp đồng tín dụng số 49/11/TD/V.4 ngày 05/8/2011 và Hợp đồng tín dụng số 50/11/TD/V.4 ngày 05/8/2011. Thửa đất thế chấp không liên quan đến các thửa đất 246, 261 đang tranh chấp nên Ngân hàng không có yêu cầu gì đối với Tòa án.

6. Ủy ban nhân dân thị xã T trả lời Tòa án tại Công văn số 368/PTN&MT-ĐĐ ngày 28/11/2014 như sau:

GCNQSDĐ số H01892 ngày 12/4/2007, cấp cho ông Nguyễn Hoàng H (thửa 246, tờ bản đồ số 45, diện tích đất 5.284m²) trên cơ sở hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Huỳnh Thị S và GCNQSDĐ H02412 ngày 07/8/2007, cấp cho ông Nguyễn Hoàng H (thửa 261, tờ bản đồ số 45, diện tích đất 2.028m²) trên cơ sở hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị N2 thực hiện theo đúng trình tự quy định tại Điều 148 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về việc thi hành Luật Đất đai, khi cấp không qua đo đạc thực tế.

GCNQSDĐ số H03622 ngày 09/11/2008, cấp cho ông Nguyễn Văn M cùng vợ là bà Nguyễn Thị B với diện tích 2.264m² thuộc thửa 1014, tờ bản đồ số 45, tại xã K là căn cứ theo đơn xin cấp GCNQSDĐ của Ông M ngày 19/02/2008. Việc cấp GCNQSDĐ cho Ông M, Bà B thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục quy định tại Điều 135 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về việc thi hành Luật Đất đai, khi cấp không qua đo đạc thực tế mà căn cứ theo bản trích lục địa chính do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất xác lập ngày 29/2/2008.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 63/2017/DSST ngày 23/9/2017, Tòa án nhân dân thị xã T, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Hoàng H đối với bị đơn ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị B về việc tranh chấp quyền sử dụng diện tích đất 1.920m² (trong đó diện tích đất 1.134m² thuộc thửa 246 và diện tích đất 786m² thuộc thửa số 261, tờ bản đồ số 45), tọa lạc tại phường K, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

2. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Nguyễn Hoàng H đối với bị đơn ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị B về việc buộc tháo dỡ 03 căn nhà tạm xây dựng trên đất tranh chấp và di dời toàn bộ cây trồng trên diện tích đất tranh chấp 1.920m².

Ngoài ra, Tòa sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí xem xét, thẩm định và quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Ngày 02/10/2017, nguyên đơn ông Nguyễn Hoàng H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện hợp pháp của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và 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 tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Việc cấp GCNQSDĐ của nguyên đơn, bị đơn đều không đo đạc thực tế nên cần thiết phải đo đạc tất cả các thửa đất 261, 246, 1014, 615, 274 để có căn cứ giải quyết vụ án. Tòa án cấp sơ thẩm điều tra, thu thập chứng cứ chưa đầy đủ. Đề nghị hủy án sơ thẩm.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị N2, bà Huỳnh Thị S, ông Trần Văn P, ông Trịnh Văn H2, bà Bùi

Thị A, bà Lê Thị N3, ông Nguyễn Văn T2, ông Trần Văn Long E, bà Nguyễn Thị Ngọc H3 và Ủy ban nhân dân thị xã T, tỉnh Bình Dương có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt, căn cứ Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

Tại Tòa án cấp phúc thẩm, bị đơn có yêu cầu định giá lại. Ngày 03/9/2020, Tòa án đã quyết định thành lập Hội đồng định giá, ngày 23/9/2020, Hội đồng định giá đã tiến hành định giá đất và tài sản trên đất tranh chấp. Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự thống nhất với kết quả định giá ngày 23/9/2020 và không yêu cầu định giá lại. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ kết quả định giá tại biên bản định giá tài sản ngày 23/9/2020 để giải quyết vụ án.

[2] Về nội dung:

Nguồn gốc đất của ông Nguyễn Hoàng H là do nhận chuyển nhượng của bà Huỳnh Thị S ngày 23/3/2007, diện tích 5.284m² thuộc thửa 246; nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn D và bà Nguyễn Thị N2 ngày 03/7/2007, diện tích 2.028m² thuộc thửa 261. Sau đó, Ông H đã được cấp GCNQSDĐ số H01892 ngày 12/4/2007 và số H02412 ngày 07/8/2007. Việc Bà S, Ông D và Bà N2 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho Ông H là căn cứ vào diện tích ghi trên GCNQSDĐ của Bà S, Ông D và Bà N2. Trong quá trình quản lý, sử dụng đất, Ông H cho rằng Ông M, Bà B (là người sử dụng đất liền ranh, thửa 1014) lấn chiếm của Ông H tổng diện tích là 1.920m² (trong đó, 1.134m² thuộc thửa 246, 786m² thuộc thửa 261) nên Ông H khởi kiện yêu cầu Ông M, Bà B tháo dỡ, di dời các tài sản có trên đất để trả lại cho Ông H diện tích đất nêu trên.

Nguồn gốc đất của ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị B là do bà Nguyễn Thị L2 (mẹ Ông M, chết năm 1993) để lại cho Ông M. Khi Ông M tiến hành kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất thì phát sinh tranh chấp với các bà Nguyễn Thị Đ, Nguyễn Thị N4, Nguyễn Thị T4 (chị em với mẹ của Ông M), được giải quyết tại Quyết định 1419/QĐ-CT ngày 27/7/2005 của UBND huyện (nay là thị xã) T, tỉnh Bình Dương và Quyết định số 4085/QĐ-UBND ngày 15/9/2006 của UBND tỉnh Bình Dương đã có hiệu lực pháp luật, theo đó, công nhận cho Ông M được quyền sử dụng diện tích đất 2.429m², trong đó có 2.129m² thuộc thửa 615 và 300m² thuộc thửa 274, tờ bản đồ số 45. Căn cứ theo Quyết định số 4085 nêu trên, ngày 09/4/2008, UBND huyện (nay là thị xã) T đã cấp GCNQSDĐ số H03622 cho Ông M, Bà B thửa 1014, diện tích 2.264m². Ông M, Bà B cho rằng sử dụng đúng vị trí, đúng diện tích và hình thể thửa đất thuộc thửa đất số 1014 mà cơ quan có thẩm quyền đã giao sau khi đã giải quyết tranh chấp xong, không lấn chiếm đất của Ông H nên không đồng ý trả đất.

Tòa án cấp phúc thẩm đã có Công văn số 345/TA-DS ngày 23/10/2020 đề nghị Ủy ban nhân dân thị xã T cung cấp các thông tin liên quan đến các thửa đất số 246, 261, 1014, 615, 274. Ủy ban nhân dân thị xã T đã có Công văn số 4101/UBND-NC ngày 29/10/2020 giao Phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã T thực hiện nhưng không có kết quả. Ngày 27/5/2021, Tòa án tiếp tục có Công văn số 130/TA-DS đề nghị Phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã T thực hiện

nhưng vẫn không có kết quả trả lời. Do đó, căn cứ vào các chứng cứ có trong hồ sơ, Tòa án tiến hành giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của bị đơn cho rằng theo mảnh trích lục địa chính ngày 16/11/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã T do bị đơn yêu cầu Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã T đo đạc thì bị đơn Ông M không có lần ranh của nguyên đơn nên mảnh trích lục địa chính ngày 29/12/2020 của Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh Bình Dương là không chính xác, đồng thời cho rằng căn cứ theo các tấm ảnh chụp hàng cây huỳnh đường do bị đơn cung cấp giữa các thửa số 1014, 1886 (tách ra từ thửa 615), thì hàng cây huỳnh đường này chính là ranh giới giữa đất Ông H và Ông M, yêu cầu đo đạc tổng thể diện tích các thửa 615, 1014, 261, 246, 274, tờ bản đồ số 4, để xác định vị trí thửa đất 1014 của bị đơn. Xét lời trình bày của người đại diện hợp pháp của bị đơn thấy rằng:

Về việc yêu cầu đo đạc tổng thể diện tích các thửa 615, 1014, 261, 246, 274 tờ bản đồ số 4: Tại đơn yêu cầu đo đạc, định giá tài sản tranh chấp ngày 17/6/2020 của ông Lê Văn N có yêu cầu đo đạc diện tích các thửa đất số 1014, 261, 246, 615 để xác định vị trí của thửa số 1014. Tuy nhiên, tại đơn xin thay đổi một phần yêu cầu đo đạc, định giá tài sản tranh chấp ngày 03/9/2020, Ông N xác định không cấm mốc được thửa số 615 nên chỉ yêu cầu đo đạc 03 thửa đất là 1014, 246, 261; đồng thời tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 23/9/2020, nguyên đơn xác định chỉ cấm mốc được thửa số 246, 261; bị đơn Ông M, Bà B xác định chỉ cấm được ranh giới của thửa đất 1014, không cấm được ranh của thửa 615, 274. Do đó, yêu cầu đo đạc tổng thể diện tích các thửa 615, 274 của Ông N là không có cơ sở chấp nhận.

Về việc người đại diện hợp pháp của bị đơn căn cứ vào mảnh trích lục ngày 16/11/2020 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã T để cho rằng mảnh trích lục địa chính ngày 29/12/2020 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bình Dương là không chính xác thấy rằng: Mảnh trích lục ngày 16/11/2020 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai thị xã T được đo vẽ theo yêu cầu của bị đơn, ranh thửa đất do bị đơn xác định, không có sự chứng kiến của các thửa đất liền kề, không được áp thửa, đối chiếu hồ sơ nguồn gốc; còn mảnh trích lục địa chính ngày 16/12/2020 của Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh Bình Dương cũng được đo vẽ theo yêu cầu của người đại diện hợp pháp của bị đơn, trong quá trình thực hiện đo vẽ, Tòa án đã có Công văn số 313/TA-DS ngày 07/10/2020 đề nghị Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bình Dương áp thửa đối với diện tích đất tranh chấp. Để thực hiện việc áp thửa đối với diện tích đất tranh chấp, theo yêu cầu của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bình Dương, Tòa án đã có Thông báo số 332/TA-TB ngày 13/10/2020 về việc tham gia khảo sát diện tích đất đã đo đạc. Tại biên bản khảo sát diện tích đất đã đo đạc ngày 20/10/2020 thể hiện việc khảo sát được tiến hành có sự chứng kiến của Ông T và Ông N (người đại diện hợp pháp của nguyên đơn và bị đơn) và dưới sự chỉ ranh của các đương sự, Ông T, Ông N thống nhất với việc đo vẽ của cơ quan đo đạc, hơn nữa việc áp thửa có sự kết hợp với việc xác định hệ tọa độ quốc gia nên ý kiến Ông N cho rằng mảnh

trích lục địa chính ngày 29/12/2020 của Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh Bình Dương không chính xác là không có căn cứ.

Về việc người đại diện hợp pháp của bị đơn cung cấp các tấm ảnh chụp hàng cây huỳnh đường và cho rằng hàng cây huỳnh đường là ranh giới giữa đất nguyên đơn và bị đơn thấy rằng: Khoản 1 Điều 175 Bộ luật Dân sự 2015 quy định *“Ranh giới giữa các bất động sản liền kề được xác định theo thỏa thuận hoặc theo quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Ranh giới cũng có thể được xác định theo tập quán hoặc theo ranh giới đã tồn tại từ 30 năm trở lên mà không có tranh chấp”*. Người đại diện hợp pháp của bị đơn cho rằng hàng huỳnh đường là ranh giới giữa đất nguyên đơn và bị đơn nhưng điều này không được người đại diện hợp pháp của nguyên đơn đồng ý, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn xác định nguyên đơn sau khi nhận chuyển nhượng đất đã để đất trống không sử dụng, việc bị đơn trồng hàng huỳnh đường này nguyên đơn không hay biết, đồng thời, bị đơn được cấp GCNQSDĐ vào năm 2008, tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 03/8/2016 (bút lục 541) xác định trên đất có 55 cây huỳnh đường đường kính 10cm, 70 cây huỳnh đường đường kính nhỏ hơn 05cm nên hàng huỳnh đường này không thể là ranh giới đã tồn tại từ 30 năm trở lên. Do đó, ý kiến của đại diện hợp pháp của bị đơn cho rằng hàng huỳnh đường là ranh giới giữa đất của nguyên đơn và đất của bị đơn là không có căn cứ.

Ông M, Bà B cho rằng sử dụng đất đúng vị trí, đúng diện tích và hình thể của thửa đất số 1014. Tuy nhiên, căn cứ vào mảnh trích lục địa chính ngày 29/12/2020 của Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh Bình Dương, kết quả áp thửa thì trong 2006,4m² Ông M, Bà B chỉ ranh xác định là thửa đất 1014 thì chỉ có 125,5m² (trong đó có 5,4m² hành lang an toàn đường bộ) là thuộc thửa số 1014, còn lại 1.098,1m² (trong đó có 44m² hành lang an toàn đường bộ) thuộc thửa số 246 và 782m² (trong đó có 51,3m² hành lang bảo vệ mương) thuộc thửa số 261 của Ông H. Như vậy, bị đơn Ông M, Bà B cho rằng sử dụng đúng vị trí, đúng diện tích và hình thể của thửa đất số 1014 là không có căn cứ. Việc Ông M, Bà B sử dụng diện tích đất không đúng vị trí đất còn phù hợp với chứng cứ khác trong hồ sơ vụ án là lời xác nhận của Ông M tại biên bản xác minh đất đai ngày 15/3/2016 được thực hiện bởi Thanh tra Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương nội dung xác minh là việc tranh chấp diện tích đất 2.424m² (sau này là thửa 1014) tại ấp 1, xã K, huyện T giữa bà Nguyễn Thị N4 với ông Nguyễn Văn M, tại biên bản này (bút lục số 775) Ông M xác định: Năm 2002, Ông M có chuyển nhượng 01ha đất cho xí nghiệp nhang của ông Đặng Văn H6 (trong 01 ha đất này có 2.424m² đất tranh chấp, việc chuyển nhượng bằng giấy tay), hiện trạng đất 2.424m² hiện nay do xí nghiệp nhang sử dụng. Có thể thấy, sau khi được cấp GCNQSDĐ thửa số 1014 theo quyết định hành chính thì Ông M, Bà B không sử dụng đúng vị trí thửa đất 1014 mà sử dụng phần đất thuộc các thửa 261, 246 của Ông H. Mặt khác, tại Quyết định Giám đốc thẩm số 212/2019/DS-GĐT ngày 09/10/2019 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh cũng đã nhận định, mặc dù việc cấp GCNQSDĐ cho Ông M, Bà B, Ông H đều không tiến hành đo đạc thực tế, không được những người có đất

liền kê ký giáp ranh nhưng diện tích đất tranh chấp nằm hoàn toàn trong diện tích đã được Ủy ban nhân dân thị xã T cấp GCNQSDĐ số H02412 ngày 07/8/2007 và số H01892 ngày 12/4/2007 cho ông Nguyễn Hoàng H.

Ông H cho rằng Ông M, Bà B lấn chiếm của Ông H tổng diện tích là 1.920m^2 (trong đó, 1.134m^2 thuộc thửa số 246 và 786m^2 thuộc thửa số 261). Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn xác định đất của nguyên đơn có ranh theo GCNQSDĐ. Căn cứ mảnh trích lục địa chính ngày 29/12/2020 của Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh Bình Dương, kết quả áp thửa, theo sự chỉ ranh của Ông H thì Ông M sử dụng diện tích $1.092,1\text{m}^2$ (trong đó có 38m^2 hành lang an toàn đường bộ) thuộc thửa số 246 và $781,1\text{m}^2$ (trong đó có $50,7\text{m}^2$ hành lang bảo vệ mương) thuộc thửa số 261. Như vậy, Ông M, Bà B sử dụng lấn chiếm của Ông H tổng diện tích $1.872,2\text{m}^2$ nên phải có trách nhiệm trả lại cho Ông H các phần đất này.

Đối với các tài sản trên đất gồm:

- 01 căn nhà tạm diện tích $113,1\text{m}^2$ Ông M, Bà B cho ông Nguyễn Trần Long E2 và bà Nguyễn Thị Ngọc H3 thuê; 01 căn nhà tạm diện tích 66m^2 Ông M, Bà B cho ông Trần Văn M2 và bà Đào Thị T5 thuê; một phần nhà tạm có diện tích $49,6\text{m}^2$ thuộc căn nhà tạm diện tích $82,8\text{m}^2$ Ông M, Bà B cho ông Trịnh Văn H7 và bà Bùi Thị A thuê. Các tài sản này Ông M, Bà B xây dựng và những người thuê nhà có sửa chữa. Những người thuê nhà như Ông E và Bà H3, Ông M2 và Bà T5, Ông H7 và Bà A đều xác định không có tranh chấp đối phần tài sản họ sửa chữa, họ sẽ tự thương lượng với bên cho thuê là Ông M, Bà B, không yêu cầu Tòa án giải quyết. Các tài sản này không thể di dời, nên Ông H có trách nhiệm trả giá trị nhà cho Ông M, Bà B, cụ thể: Căn nhà tạm $113,1\text{m}^2$ có giá $1.230.000$ đồng/ m^2 , tỷ lệ còn lại 30%, giá trị: $113,1\text{m}^2 \times 1.230.000 \text{ đồng}/\text{m}^2 \times 30\% = 41.733.900$ đồng; căn nhà tạm 66m^2 có giá $1.300.000$ đồng/ m^2 , tỷ lệ còn lại 45%, giá trị: $66\text{m}^2 \times 1.300.000 \text{ đồng}/\text{m}^2 \times 45\% = 38.610.000$ đồng; một phần căn nhà tạm diện tích $49,6\text{m}^2$ có giá $1.300.000$ đồng/ m^2 , tỷ lệ còn lại 40%, giá trị: $49,6\text{m}^2 \times 1.300.000 \text{ đồng}/\text{m}^2 \times 40\% = 25.792.000$ đồng, tổng cộng $106.135.900$ đồng (một trăm lẻ sáu triệu một trăm ba mươi lăm nghìn chín trăm đồng). Sau khi thanh toán xong, Ông H được quyền sở hữu các tài sản trên.

- Các cây trồng trên đất, theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 12/6/2020 của Tòa án cấp phúc thẩm thì cây trồng trên đất không thay đổi so với biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 12/6/2020 của Tòa án nhân dân thị xã T. Các cây trồng này đều là tài sản của Ông M, Bà B nên Ông H có trách nhiệm trả cho Ông M, Bà B giá trị các cây trồng trên đất là $24.564.000$ đồng để được sở hữu các cây trồng trên đất.

Đối với ông Trần Văn M2 và bà Đào Thị T5 (người thuê nhà của Ông M từ tháng 5/2020), đều xác định không có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án, yêu cầu Tòa án không triệu tập vào vụ án với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ông bà tự thương lượng với bên cho thuê là Ông M, Bà B, không yêu cầu Tòa án giải quyết. Do đó, Tòa án không xem xét giải quyết.

Từ những phân tích trên, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ông H là có cơ sở chấp nhận một phần. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không phù hợp, kháng cáo của nguyên đơn là có căn cứ.

Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát là chưa phù hợp.

Án phí dân sự sơ thẩm, các chi phí tố tụng: Đương sự phải chịu theo quy định.

Án phí phúc thẩm: Nguyên đơn Ông H không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ các Điều 34, 147, 148, 157, 164, khoản 2 Điều 308; Điều 309 và Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ các Điều 166, 179 Luật Đất đai năm 2013; các Điều 163, 164, 166, 169, 185, 175 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- 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. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Hoàng H.

2. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 63/2017/DSST ngày 23/9/2017 của Tòa án nhân dân thị xã T, tỉnh Bình Dương như sau:

2.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Hoàng H đối với bị đơn ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị B về việc tranh chấp quyền sử dụng đất.

- Buộc ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị B phải trả lại cho ông Nguyễn Hoàng H diện tích đất 1.872,2m² (trong đó 1.092,1m² (có 38m² hành lang an toàn đường bộ) thuộc thửa số 246; 781,1m² (có 50,7m² hành lang bảo vệ nương) thuộc thửa số 261, tờ bản đồ 45, tọa lạc tại phường K, thị xã T, tỉnh Bình Dương theo 02 (hai) GCNQSDĐ số H02412 ngày 07/8/2007 và số H01892 ngày 12/4/2007) do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) T cấp cho ông Nguyễn Hoàng H.

- Buộc ông Nguyễn Hoàng H phải thanh toán cho ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị B giá trị nhà, số tiền 106.135.900 đồng (một trăm lẻ sáu triệu một trăm ba mươi lăm nghìn chín trăm đồng).

Sau khi thanh toán xong ông Nguyễn Hoàng H được quyền sở hữu 01 căn nhà tạm diện tích 113,1m²; 01 căn nhà tạm diện tích 66m²; một phần nhà tạm diện tích 49,6m².

(Có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

- Ông Nguyễn Hoàng H được quyền sở hữu toàn bộ cây trồng lâu năm trồng trên diện tích đất 1.872,2m² (theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 03/8/2016, ngày 12/6/2020) và phải bồi thường cho ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị B số tiền 24.564.000 đồng (hai mươi bốn triệu năm trăm sáu mươi bốn nghìn đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, nếu người phải thi hành án chậm trả tiền thì còn phải trả thêm tiền lãi của số tiền chưa trả theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

2.2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Hải đối với ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị B đối với diện tích đất 47,8m².

3. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí thẩm định, định giá tài sản:

Tại Tòa án cấp sơ thẩm, cấp phúc thẩm lần thứ hai: Ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị B phải chịu số tiền 12.792.292 đồng; Ông M, Bà B được khấu trừ số tiền đã nộp 5.347.000 đồng (năm triệu ba trăm bốn mươi bảy nghìn đồng - chứng từ quyết toán tại bút lục 197). Ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị B còn phải nộp số tiền 6.065.292 đồng + 1.380.000 đồng = 7.445.292 đồng (bảy triệu bốn trăm bốn mươi lăm nghìn hai trăm chín mươi hai đồng) theo bảng kê chi phí đo đạc, định giá ngày 29/12/2011 (bút lục 86) và ngày 03/8/2016 (bút lục 542) để trả lại cho ông Nguyễn Hoàng H.

Tại Tòa án cấp phúc thẩm lần thứ ba: Ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị B phải chịu số tiền 12.610.771 đồng, được khấu trừ vào số tiền Ông M, Bà B đã tạm ứng.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Hoàng H phải chịu số tiền 6.835.000 đồng (sáu triệu tám trăm ba mươi bốn nghìn chín trăm chín mươi lăm nghìn đồng), được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí, còn trả cho ông Nguyễn Hoàng H số tiền 15.665.000 đồng (mười lăm triệu sáu trăm sáu mươi lăm nghìn đồng) theo Biên lai thu số 08887 ngày 19/7/2011 và 2.500.000 đồng (hai triệu năm trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu số 05354 ngày 31/10 /2014 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã T, tỉnh Bình Dương.

Ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị B phải chịu số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng).

5. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Trả cho ông Nguyễn Hoàng H 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0013323 ngày 05/10/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã T, tỉnh Bình Dương.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 của Luật Thi hành án Dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của 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;
- Chi cục THADS thị xã T;
- TAND thị xã 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 TÒA**

Nguyễn Thị Duyên Hằng