

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 193/2022/DS-PT
Ngày 29-8-2022
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: Ông Nguyễn Trung Dũng

Các Thẩm phán: Bà Đinh Thị Mộng Tuyết

Bà Ngô Thị Bích Diệp

- 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 26 tháng 7, ngày 02 và ngày 29 tháng 8 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: 106/2022/TLPT-DS ngày 20/4/2022 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2022/DS-ST ngày 24/02/2022 của Tòa án nhân dân thị xã T, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 96/2022/QĐPT-DS ngày 09 tháng 5 năm 2022, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1965; địa chỉ: tổ 2, khu phố 3, phường H, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Trần Thị T, sinh năm 1995; địa chỉ thường trú: xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk; địa chỉ liên lạc: đường số 9, khu phố N, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Hợp đồng ủy quyền ngày 19/8/2020).

- Bị đơn:

1. Ông Nguyễn Văn H1, sinh năm 1958; địa chỉ: số 545/2 tổ 4, khu phố 3, phường H, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

2. Bà Nguyễn Thị T1; địa chỉ: tổ 4, khu phố 3, phường H, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

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

1. Ông Nguyễn Văn S, sinh năm 1978; địa chỉ: tổ 4, khu phố 3, phường H, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

2. Bà Nguyễn Thị Hồng T2, sinh năm 1964;

3. Ông Nguyễn Văn H2, sinh năm 1981;

4. Ông Nguyễn Văn H3, sinh năm 1983;

Cùng địa chỉ: số 545/2 tổ 4, khu phố 3, phường H, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

5. Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1965; địa chỉ: tổ 4, khu phố 3, phường H, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

6. Ủy ban nhân dân thị xã T, tỉnh Bình Dương; địa chỉ: khu phố 2, phường Uyên Hưng, thị xã T, tỉnh Bình Dương;

Người đại diện hợp pháp: ông Nguyễn Tấn L – Chức vụ: Trưởng phòng Phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã T, là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền số 652/GUQ-UBND ngày 10/3/2021 của UBND thị xã T).

- *Người kháng cáo:* nguyên đơn bà Nguyễn Thị H, bị đơn ông Nguyễn Văn H1.

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

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm,

- *Theo nội dung đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà, nguyên đơn bà Nguyễn Thị H và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:*

Ngày 08/6/2004, bà Nguyễn Thị H có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn H1 diện tích đất 598m² (chiều ngang 10m; chiều dài giáp đất của ông H1 là 61m, chiều dài giáp thửa 228 và 237 là 59,5m) thuộc một phần thửa 229, tờ bản đồ số 6 tại xã (nay là phường) H, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

Tại thời điểm chuyển nhượng, ông H1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên khi chuyển nhượng ông H1 có làm thủ tục xin tách thửa, cán bộ địa chính xã H có đến thực địa lập biên bản cắm mốc ranh giới theo biên bản xác định mốc ranh giới sử dụng đất ngày 17/6/2004, biên bản này cũng được lưu trong hồ sơ chuyển nhượng. Sau khi tách thửa chuyển nhượng cho bà H thì thành lập thửa mới là thửa 449 với diện tích 598m², ông H1 ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà H theo diện tích đất thực tế được xác định trong biên bản cắm mốc nêu trên, hai bên thực hiện bàn giao đất. Cụ thể tứ cận phần đất này như sau:

- Hướng Bắc giáp đường đất;

- Hướng Nam giáp thửa 237;

- Hướng Tây giáp phần đất còn lại của ông H1 thuộc thửa 229;
- Hướng Đông giáp thửa 228, 237.

Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà H tiến hành dựng hàng rào lưới B40 để bảo vệ đất, đến năm 2017 bà H phát hiện ông H1, bà T1 đã tháo dỡ hàng rào của bà H lấn chiếm đất sử dụng. Bà H yêu cầu ông H1 trả lại phần lấn chiếm nhưng ông H1 không đồng ý. Vì vậy, bà H khởi kiện yêu cầu ông H1 và bà T1 phải trả lại cho bà H 140m² đất thuộc thửa 449, tờ bản đồ 06 tại phường H, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

Ngày 13/7/2020, nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, chỉ yêu cầu ông H1 trả lại diện tích đất 140m² nêu trên. Rút yêu cầu khởi kiện đối với bà Nguyễn Thị T1.

Ngày 31/8/2020, nguyên đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu Tòa án buộc bị đơn ông H1 trả lại diện tích đất đo đạc thực tế là 256,9m² (tăng so với yêu cầu khởi kiện ban đầu là 116,9m²) thuộc một phần thửa đất số 449, tờ bản đồ số 06. Phần đất này theo bản vẽ đo đạc thực tế do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã T ban hành ngày 18/11/2020 bao gồm diện tích 14m² + 242,9m² thuộc thửa 449, hiện nay bị đơn đang lấn chiếm sử dụng nên yêu cầu trả lại.

Trên phần đất tranh chấp hiện có 01 phần căn nhà lớn của ông H1 diện tích đo đạc 52,2m², chuồng gà diện tích 14,5m² cùng các cây cối trên đất, những tài sản này là do ông H1 lấn đất của bà H xây dựng sau khi đã chuyển nhượng đất. Vì vậy, nguyên đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu ông H1 phải tháo dỡ, di dời các tài sản là 01 căn nhà lớn của ông H1 có diện tích theo đo đạc thực tế là 52,2m² và chuồng gà diện tích theo đo đạc thực tế là 14,5m² cùng các cây trồng trên đất để trả lại cho bà H nguyên trạng thửa đất số 449, tờ bản đồ số 06 nêu trên. Bởi lẽ, tại thời điểm ông H1 xây dựng nhà, ông H1 không yêu cầu bà H xác định ranh nên bà H không biết, mặt khác bà H cũng không đến thăm đất thường xuyên cho nên việc ông H1 lấn ranh đất bà H không biết.

Đối với diện tích đất 126m² theo đo đạc thực tế thuộc thửa 228 cấp cho bà Nguyễn Thị B mà bà H đang quản lý sử dụng được thể hiện theo bản vẽ ngày 18/11/2020 bà B xác định không có tranh chấp, bà H sẽ tự thỏa thuận ranh với bà B. Đối với các phần đất theo bản vẽ đo đạc nguyên đơn có chỉ lấn sang các thửa đất liên ranh khác gồm: 30,5m² (thuộc thửa 229); 126m² (thuộc thửa 228), 17,3m² + 11,9m² (thuộc thửa 811), 0,3m² (thuộc thửa 810); 02m² (thuộc thửa 809), 0,3m² (thuộc thửa 237); 4,6m² + 13,6m² (thuộc thửa 812) nguyên đơn xác định không tranh chấp.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên lời trình bày và yêu cầu khởi kiện, yêu cầu khởi kiện bổ sung. Thống nhất kết quả đo đạc, thẩm định, định giá, không yêu cầu đo đạc, thẩm định, định giá bổ sung.

- *Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn ông Nguyễn Văn H1 và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Hà Ngọc B1 trình bày:*

Hộ ông Nguyễn Văn H1 là chủ sử dụng thửa đất số 229, tờ bản đồ 06 tại xã (nay là phường) H, thị xã T, tỉnh Bình Dương, đã được UBND huyện (nay là thị xã) T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00779/QSDĐ/TU ngày 26/4/2000. Năm 2004, ông H1 chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị H một phần thửa đất số 229, tờ bản đồ 06 nêu trên với diện tích 470m^2 (ngang 10m, dài 47m). Sau khi hoàn tất các thủ tục tách thửa, bà H đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 449 (thửa mới được tách ra từ thửa 229). Hai bên đã bàn giao đất và sử dụng ổn định. Bị đơn ông Nguyễn Văn H1 không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì những lý do sau đây:

Thứ nhất, căn nhà và chuồng gà phía sau nhà của ông H1 là do ông H1 xây dựng vào năm 1999 trước khi chuyển nhượng đất cho bà H, chứng cứ là các hóa đơn mua vật liệu bằng giấy tay, hàng rào lưới B40 ông H1 xây dựng vào năm 2004 sau khi chuyển nhượng đất cho bà H.

Thứ hai, khi chuyển nhượng đất cho bà H, giáp ranh đất của bà B đã có hàng rào do bà B xây dựng cho nên không thể nói là diện tích đất 126m^2 là của bà B mà là thuộc diện tích đất ông H1 đã chuyển nhượng cho bà H, bà H sử dụng diện tích đất này khi nhận chuyển nhượng năm 2004 cho đến nay.

Thứ ba, diện tích thửa 449 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01957/QSDĐ/TU do UBND huyện (nay là thị xã) T cấp ngày 23/8/2004 cho bà Nguyễn Thị H sai so với diện tích đất thực tế sử dụng, vì thực tế khi ông H1 chuyển nhượng cho bà H có chỉ ranh, tứ cận khu đất, bà H nhận đất sử dụng ranh giới bình thường, mỗi năm bà H đều cho người đến cày, ủi đất với ranh đất như hiện nay mà bà không có ý kiến gì. Sau này, khi bà H sang nhượng cho người khác không được thì mới kiện ông H1. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hiện nay ông H1 sử dụng đất dư so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng vì chưa có điều kiện đi chỉnh lý vì trước đây ông vay thế chấp tại ngân hàng. Hiện nay không còn vay ngân hàng nữa vì đất có tranh chấp. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà H sai là vì ông H1 chuyển nhượng cho bà H chỉ có 470m^2 nhưng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 598m^2 , chứng cứ là giá chuyển nhượng cho 470m^2 đất là 47.000.000 đồng, tương ứng $4.700.000\text{ đồng}/\text{m}^2$, việc mua bán có thỏa thuận giấy tay nhưng hiện nay đã mất, không còn lưu giữ giấy tờ nào. Sau khi giao đất cho bà H, ông H1 có nhờ cán bộ địa chính làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, còn làm thủ tục như thế nào thì ông không biết cho đến khi bà H kiện thì ông H1 mới biết là có một phần diện tích đất ông H1 đang sử dụng thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho thửa 449 của bà H.

Bà B cũng có bản tự khai xác định ranh đất này là ranh đất của ông H1 và bà B trước khi chuyển nhượng đất cho bà H cho nên thực tế diện tích đất 126m^2 thuộc thửa 228 là đất của ông H1 chuyển nhượng cho bà H chứ không phải đất của bà B, do vậy nếu tính luôn diện tích đất này và đất tranh chấp thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà H thì diện tích đất bà H sử dụng dư nhiều so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp. Bị đơn vẫn giữ nguyên ý

kiến cho rằng việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H là trái pháp luật, đề nghị Tòa án xem xét.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn giữ nguyên lời trình bày nêu trên. Thống nhất kết quả đo đạc, thẩm định, định giá, không yêu cầu đo đạc, thẩm định, định giá bổ sung.

- *Bị đơn bà Nguyễn Thị T1 trình bày:* Bà T1 thống nhất ý kiến trình bày của ông H1. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H với ông H1 không liên quan đến bà T1, bà H có đơn rút yêu cầu khởi kiện đối với bà T1 thì bà T1 không có ý kiến gì. Do bản công việc đề nghị Tòa án giải quyết vụ án vắng mặt.

- *Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị Hồng T2, ông Nguyễn Văn H2, ông Nguyễn Văn H3 thống nhất trình bày:* Các ông, bà thống nhất ý kiến trình bày của ông H1, không bổ sung gì thêm. Đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Do bản công việc đề nghị Tòa án giải quyết vụ án vắng mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị B trình bày:* Bà Nguyễn Thị B là chủ sử dụng thửa đất số 228, tờ bản đồ số 06 giáp ranh thửa 449 của bà H. Ranh đất giữa thửa 228 và thửa 449 là hàng rào xây do bà B xây dựng trước khi ông H1 chuyển nhượng đất cho bà H. Sau khi xây dựng hàng rào, các bên sử dụng ổn định, không có tranh chấp gì. Việc tranh chấp giữa bà H với ông H1 thì bà B không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật. Do bản công việc đề nghị Tòa án giải quyết vụ án vắng mặt.

- *Người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân thị xã T trình bày:*

Tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00779 QSDĐ/TU ngày 26/4/2000 cho hộ ông Nguyễn Văn H1 đối với thửa 229 không qua đo đạc thực tế, không lập biên bản cắm mốc ranh giới sử dụng đất giữa các hộ sử dụng đất liền kề, diện tích cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không đảm bảo chính xác so với thực tế sử dụng vì việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không đo đạc. Trình tự cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00779 QSDĐ/TU ngày 26/4/2000 là đúng theo quy định tại Thông tư số 346/1998/TT-TCĐC ngày 16/3/1999 của Tổng cục địa chính.

Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01957 QSDĐ/TU ngày 23/8/2004 cho bà Nguyễn Thị H đối với thửa 449 có tiến hành lập biên bản cắm mốc, có đo đạc thực tế diện tích đất chuyển nhượng. Theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có lưu “Biên bản xác định mốc ranh giới sử dụng đất ngày 17/6/2004” do cán bộ đo đạc lập, biên bản này được xem là biên bản xác định ranh giới đất trên thực tế tại thời điểm chuyển nhượng, tuy nhiên các chủ sử dụng đất giáp ranh thửa 449 không ký giáp ranh.

Việc các đương sự yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Nguyễn Thị H đối với thửa 449 đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật. Do bản công việc đề nghị Tòa án giải quyết vụ án vắng mặt.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2022/DSST ngày 24/02/2022, Tòa án nhân dân thị xã T, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H đối với bị đơn ông Nguyễn Văn H1 về việc tranh chấp quyền sử dụng đất như sau:

1.1. Buộc bị đơn ông Nguyễn Văn H1 phải tháo dỡ 01 hàng rào lưới B40 (dài 47m, cao 1,8m do ông H1 rào năm 2004) để trả lại cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị H diện tích đất 204,7m² thuộc một phần thửa đất số 449, tờ bản đồ số 06 tọa lạc tại phường H, thị xã T, tỉnh Bình Dương, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01957 QSDĐ/TU do UBND huyện (nay là thị xã) T cấp cho bà Nguyễn Thị H ngày 23/8/2004 (*Ký hiệu A, B trên sơ đồ kèm theo*).

1.2. Bà Nguyễn Thị H có trách nhiệm thanh toán giá trị nhà, tài sản trên đất cho ông Nguyễn Văn H1 với số tiền như sau:

- Giá trị nhà là $14,5\text{m}^2 \times 1.694.000 \text{ đồng/m}^2 = 24.563.000 \text{ đồng}$;
- Giá trị cây trồng trên đất là 12.659.000 đồng.

Tổng cộng là: 37.222.000 đồng (Ba mươi bảy triệu hai trăm hai mươi hai nghìn đồng).

Sau khi thanh toán xong, bà Nguyễn Thị H được quyền sở hữu các tài sản gồm: Diện tích nhà ở 14,5m², các cây trồng trên đất gồm; 02 cây mít trồng năm 2013; 01 cây mít trồng năm 1995; 03 cây mít trồng năm 2005; 09 cây mít trồng năm 2013; 17 cây chuối trồng năm 2018; 04 cây cóc trồng năm 2015; 02 cây măng cầu trồng năm 2015.

2. Ông Nguyễn Văn H1 được quyền sử dụng diện tích đất 52,2m² thuộc một phần thửa đất số 449, tờ bản đồ số 06 tọa lạc tại phường H, thị xã T, tỉnh Bình Dương, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01957 QSDĐ/TU do UBND (nay là thị xã) T cấp cho bà Nguyễn Thị H ngày 23/8/2004 (*Ký hiệu C trên sơ đồ kèm theo*).

Ông Nguyễn Văn H1 có trách nhiệm thanh toán cho bà Nguyễn Thị H giá trị quyền sử dụng đất là $52,2\text{m}^2 \times 1.700.000 \text{ đồng/m}^2 = 88.740.000 \text{ đồng}$ (Tám mươi tám triệu bảy trăm bốn mươi nghìn đồng).

Khấu trừ số tiền bà H phải thanh toán cho ông H1 với số tiền ông H1 phải thanh toán cho bà H, số tiền còn lại ông H1 phải thanh toán cho bà H là 51.518.000 đồng (Năm mươi một triệu năm trăm mười tám nghìn đồng).

Sau khi thanh toán xong, ông Nguyễn Văn H1 được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 52,2m² nêu trên.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chưa thi hành xong khoản tiền trên thì còn phải trả cho người được thi hành án khoản tiền lãi theo mức lãi suất qui định

tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thanh toán.

3. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H đối với bị đơn bà Nguyễn Thị T1 về việc tranh chấp quyền sử dụng đất.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, trách nhiệm thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi có bản án sơ thẩm,

Ngày 08/3/2022, nguyên đơn bà Nguyễn Thị H có đơn kháng cáo đề nghị sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn ông H1 trả lại diện tích 256,9m², đồng thời tháo dỡ các tài sản ông H1 tạo lập trên phần đất đã lấn chiếm gồm: 01 phần căn nhà lớn diện tích 52,2m², nhà ở có diện tích 14,5m² cùng các cây trồng trên đất để trả lại đất cho nguyên đơn;

Ngày 07/3/2022, bị đơn ông Nguyễn Văn H1 kháng cáo yêu cầu hủy bản án sơ thẩm;

Ngày 24/3/2022, Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương ban hành Quyết định kháng nghị số 36/2022/QĐKNPT-VKS-DS đề nghị hủy bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo; bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; đại diện Viện Kiểm sát vẫn giữ nguyên kháng nghị; 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 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: Nguồn gốc diện tích 598m² thuộc thửa 449, tờ bản đồ số 6 tại xã (nay là phường) H, thị xã T, tỉnh Bình Dương được UBND huyện (nay là thị xã) T cấp giấy chứng nhận QSD đất 01957 QSDĐ/TU ngày 23/8/2004 là do nhận chuyển nhượng của bị đơn ông H1 năm 2004. Tại thời điểm chuyển nhượng cạnh hướng Đông của thửa đất 229 của ông H1 (nay là thửa 449 của bà H) giáp thửa 228 (bà Nguyễn Thị B) là hàng rào tường xây, lưới B40 do bà B xây dựng làm ranh, hiện trạng ranh giới này không thay đổi, sử dụng ổn định từ khi chuyển nhượng cho đến nay đã được bà H thừa nhận trong quá trình giải quyết vụ án (BL 74, 230) và tại phiên tòa sơ thẩm. Theo mảnh trích lục địa chính có đo đạc ngày 15/10/2019, bà H xác định trong tổng diện tích 621,9m² bà H sử dụng có 126m² thuộc thửa 228 cấp cho hộ bà Nguyễn Thị B; 17,3m² thuộc thửa 811 và 11,6m² thuộc thửa 229. Về diện tích đất 126m² này chính bà B cũng xác định trong bản tự khai ngày 21/8/2020 (BL 93) thể hiện ranh giới giữa thửa đất 229 và thửa 449

của bà H là hàng rào do gia đình bà B xây dựng trước khi ông H1 chuyển nhượng đất cho bà H và bà không có ý kiến về tranh chấp giữa bà H và ông H1. Tuy nhiên, diện tích đất 126m² nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà B nhưng cấp sơ thẩm cũng chưa lấy ý kiến của các thành viên trong hộ của bà B về diện tích đất này mà chỉ căn cứ vào ý kiến cá nhân của bà B là chưa đảm bảo quyền lợi của những người liên quan là thành viên của hộ gia đình. Như vậy, có căn cứ xác định diện tích đất bà H sử dụng thực tế không đúng với diện tích được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tòa án cấp sơ thẩm chưa xem xét hiện trạng đất thực tế bà H sử dụng phù hợp với ranh giới thửa đất được xác lập trước đó lại nhận định “...hiện tại hộ gia đình bà Nguyễn Thị B không có ý kiến gì, đồng thời các chủ sử dụng đất giáp ranh cũng không có ý kiến tranh chấp nhưng không thể xác định các ranh đất này là cố định vì chưa có sự thoả thuận về ranh đất...” để không xem xét việc thực tế bà H đang sử dụng 126m² có nằm trong tổng diện tích 598m² nhận chuyển nhượng của ông H1 năm 2004. Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 08/10/2020 (BL 169) thể hiện trên phần đất tranh chấp có một phần căn nhà cấp 4 ông H1 xây dựng và đang sinh sống. Theo ông H1 căn nhà này do ông H1 xây dựng năm 1999. Phía bà H cho rằng sau khi chuyển nhượng đất cho bà H thì ông H1 lấn chiếm đất và xây căn nhà đến 2017 bà H mới biết. Về thời điểm ông H1 xây dựng căn nhà nguyên đơn, bị đơn trình bày mâu thuẫn nhau nhưng cấp sơ thẩm cũng chưa làm rõ, xác minh đối với người dân và chính quyền địa phương. Lời trình bày của đại diện bị đơn tại phiên tòa sơ thẩm xác định bà H xây hàng rào làm ranh đất với ông H1 năm 2005, 2006. Một đến hai năm bà H thuê người xuống phát ranh, dọn cỏ. Tuy nhiên, vào năm 2019 bà H mới khiếu nại tranh chấp và cho rằng năm 2017 mới biết ông H1 dời hàng rào xây nhà lấn ranh là mâu thuẫn với chính lời trình bày của nguyên đơn nhưng cấp sơ thẩm cũng chưa đánh giá. Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 08/10/2020 (BL 169) của cấp sơ thẩm thể hiện có nhiều tài sản bị đơn tạo lập trước thời điểm chuyển nhượng đất cho nguyên đơn nhưng nguyên đơn cũng không có ý kiến gì với kết quả xem xét thẩm định này. Do cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, điều tra thu thập, đánh giá chứng cứ chưa đầy đủ, giải quyết chưa đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự nên đề nghị hủy bản án dân sự 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:

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn bà Nguyễn Thị T1; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Hồng T2, ông Nguyễn Văn H2, ông Nguyễn Văn H3, bà Nguyễn Thị B, UBND thị xã T có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt các đương sự trên.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn, bị đơn xác định không kháng cáo đối với phần Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H đối với bị đơn bà Nguyễn Thị T1 về việc tranh chấp quyền sử dụng đất. Do đó, phần này phát sinh hiệu lực pháp luật.

[2] Về nội dung:

Nguồn gốc diện tích 598m² thuộc thửa 449, tờ bản đồ số 6 tại xã (nay là phường) H, thị xã T, tỉnh Bình Dương được UBND huyện (nay là thị xã) T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 01957 QSDĐ/TU ngày 23/8/2004 cho bà Nguyễn Thị H là do nhận chuyển nhượng của bị đơn ông H1 năm 2004.

Tổng diện tích đất của nguyên đơn đang sử dụng (không tranh chấp) là 301,8m² thuộc thửa 449 + 126m² thuộc thửa 228 của bà B là 427,8m².

Bà H cho rằng không nhận chuyển nhượng phần diện tích 126m² thuộc thửa 228, tuy nhiên phần diện tích 126m² này bà B xác nhận tại bản tự khai ngày 21/8/2020 thể hiện ranh giới giữa đất 228 của bà B và thửa đất 449 của bà H hàng rào do bà B xây dựng trước khi ông H1 chuyển nhượng đất cho bà H và không có ý kiến tranh chấp giữa bà H và ông H1. Bà H cho rằng ông H1 chuyển nhượng cho bà H 10m ngang đất là tính từ phía đất của ông H1 kéo sang đất của bà B nên diện tích 126m² này không nằm trong tổng diện tích 598m² bà H nhận chuyển nhượng; ông H1 cho rằng 10m ngang là tính từ hàng rào của bà B kéo sang đất của ông H1 nên trong diện tích chuyển nhượng cho bà H có 126m² này. Xét, bà H cho rằng 10m ngang đất là tính từ phía đất của ông H1 là mâu thuẫn với hiện trạng sử dụng đất, đồng thời khi chỉ ranh đo đạc theo mảnh trích lục địa chính ngày 15/10/2019 (bản vẽ đầu tiên) thì bà H cũng chỉ ranh đất của mình từ hàng rào nhà bà B, bao gồm cả diện tích 126m² này nên có cơ sở xác định trong tổng diện tích 598m² bà H nhận chuyển nhượng của ông H1 có 126m² thuộc thửa 228.

Như vậy, diện tích bà H sử dụng còn thiếu so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là: $598\text{m}^2 - 427,8\text{m}^2 = 170,2\text{m}^2$. Do ông H1 là người chuyển nhượng đất cho bà H nên phải có trách nhiệm giao đủ đất cho bà H. Ông H1 cho rằng năm 2004, chỉ chuyển nhượng cho bà H diện tích 470m² (ngang 10m x dài 47m) với giá 470.000.000 đồng nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh nên không có cơ sở xem xét.

Căn cứ mảnh trích lục địa chính ngày 18/11/2020 thì diện tích bà H tranh chấp là 242,9m² bao gồm: 148,5m² (trong đó có một phần căn nhà cấp 4 của ông H1 diện tích 52,2m²); 94,4m² (trong đó có căn nhà cấp 4 diện tích 14,5m²).

Xét: Nguyên đơn, bị đơn đều thừa nhận khi chuyển nhượng đất là đất trống, không có tài sản gì trên đất. Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 08/10/2020 (BL 169) thể hiện trên phần đất tranh chấp có một phần căn nhà cấp 4 ông H1 xây dựng, 01 phần căn nhà 14,5m². Theo ông H1 căn nhà này do ông H1 xây dựng năm 1999. Phía bà H cho rằng sau khi chuyển nhượng đất cho bà H thì ông H1 lần chiếm đất và xây căn nhà đến 2017 bà H mới biết. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông H1 cung cấp các chứng cứ thể hiện căn nhà trên phần đất tranh chấp ông H1

xây dựng năm 1999 như hình ảnh trên máng nước nhà ông H1 có thể hiện “năm 1999”; ông Nguyễn Văn Thiệt, bà Huỳnh Thị Kim Mai là hàng xóm của ông H1 xác nhận ông H1 xây dựng nhà năm 1999; năm 2003, bị đơn được cấp sổ nhà 545 đối với căn nhà trên đất. Do đó, có cơ sở xác định khi bà H nhận chuyển nhượng của ông H1 thì không có nhận chuyển nhượng đối với 02 căn nhà diện tích $52,2\text{m}^2$ và $14,5\text{m}^2$. Đồng thời, nếu buộc ông H1 giao trả phần đất có diện tích đất $52,2\text{m}^2$, trên đất có một phần nhà của ông H1 cho bà H thì sẽ không thi hành án được vì nếu đập bỏ đi phần này sẽ ảnh hưởng đến kết cấu của toàn bộ căn nhà, còn nếu buộc bà H trả giá trị để sử dụng thì không đảm bảo giá trị sử dụng đối với phần nhà trên diện tích $52,2\text{m}^2$ và phần nhà còn lại của ông H1 nên trong diện tích $148,5\text{m}^2$ ông H1 phải giao trả cho bà H diện tích $148,5\text{m}^2 - 52,2\text{m}^2 = 96,3\text{m}^2$.

Đối với phần diện tích $94,4\text{m}^2$ trong đó có căn nhà cấp 4 diện tích $14,5\text{m}^2$: Như đã phân tích ở trên, khi chuyển nhượng các bên không chuyển nhượng căn nhà $14,5\text{m}^2$ nên không có căn cứ buộc ông H1 trả cho bà H diện tích đất có căn nhà $14,5\text{m}^2$. Đối với phần đất còn lại $94,4\text{m}^2 - 14,5\text{m}^2 = 79,9\text{m}^2$. Xét diện tích này không đảm bảo giá trị sử dụng cho bà H vì lối vào diện tích này rất nhỏ. Do đó, cần buộc ông H1 trả giá trị phần đất còn thiếu cho bà H để đảm bảo quyền lợi cho bà H cụ thể:

Phần diện tích còn thiếu là: $598\text{m}^2 - (427,8\text{m}^2 + 96,3\text{m}^2) = 73,9\text{m}^2$.

Theo Biên bản định giá ngày 13/7/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương, giá trị đất nông nghiệp là $5.000.000$ đồng/ m^2 . Do đó giá trị của $73,9\text{m}^2$ đất nông nghiệp sẽ là: $73,9\text{m}^2 \times 5.000.000$ đồng/ $\text{m}^2 = 369.000.000$ đồng.

Đối với các cây trồng của ông H1 trên đất bao gồm: 11 cây mít trồng năm 2013, 02 cây mít trồng năm 1995, 03 cây mít trồng năm 2005, 01 bụi chuối, 04 cây cóc trồng năm 2015, 02 cây măng cầu trồng năm 2015, 134 cây dâm bụt trồng năm 2004, tổng giá trị là $18.773.600$ đồng, cần buộc bà H trả giá trị để được sử dụng các cây trồng nêu trên.

Đối với hàng rào lưới B40, có 18 trụ xi măng cần buộc ông H1 phải tháo dỡ, di dời để trả lại đất cho bà H.

Kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn là có căn cứ chấp nhận một phần.

Kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương, quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát tại phiên tòa là có cơ sở chấp nhận một phần.

[2] Về chi phí tố tụng tại Tòa án cấp phúc thẩm là $2.700.000$ đồng, nguyên đơn bà H phải chịu.

[3] 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 một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H, bị đơn ông Nguyễn Văn H1. Chấp nhận một phần Quyết định kháng nghị số 36/2022/QĐKNPT-VKS-DS của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương.

2. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2022/DSST ngày 24/02/2022 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 bà Nguyễn Thị H đối với bị đơn ông Nguyễn Văn H1 về việc tranh chấp quyền sử dụng đất.

2.1.1. Buộc ông Nguyễn Văn H1 phải tháo dỡ 01 hàng rào lưới B40 (dài 47m, cao 1,8m do ông Nguyễn Văn H1 xây dựng năm 2004 để trả lại cho bà Nguyễn Thị H diện tích đất là 96,3m² thuộc thửa đất số 449, tờ bản đồ số 06 tọa lạc tại phường H, thị xã T, tỉnh Bình Dương, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01957 QSDĐ/TU do UBND huyện (nay là thị xã) T cấp cho bà Nguyễn Thị H ngày 23/8/2004 (có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

2.1.2. Bà Nguyễn Thị H được quyền quản lý, sử dụng các phần đất sau: 301,8m² thuộc thửa 449 + 126m² thuộc thửa 228 + 96,3m² thuộc thửa 449 (nêu ở trên), tổng cộng là 524,1m², các phần đất thuộc tờ bản đồ số 06 tọa lạc tại phường H, thị xã T, tỉnh Bình Dương (có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

Bà Nguyễn Thị H có trách nhiệm liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh GCNQSDĐ cho phù hợp với quyết định của bản án.

2.1.3. Bà Nguyễn Thị H có trách nhiệm thanh toán cho ông Nguyễn Văn H1 giá trị các cây trồng trên đất là 18.773.600 đồng (mười tám triệu bảy trăm bảy mươi ba nghìn sáu trăm đồng).

Sau khi thanh toán xong, bà Nguyễn Thị H được quyền sở hữu: 11 cây mít trồng năm 2013, 02 cây mít trồng năm 1995, 03 cây mít trồng năm 2005, 01 bụi chuối, 04 cây cóc trồng năm 2015, 02 cây măng cầu trồng năm 2015, 134 cây dâm bụt trồng năm 2004.

2.1.4. Ông Nguyễn Văn H1 được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất 52,2m² và diện tích đất 94,4m² thuộc một phần thửa đất số 449, tờ bản đồ số 06 tọa lạc tại phường H, thị xã T, tỉnh Bình Dương, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01957 QSDĐ/TU do UBND (nay là thị xã) T cấp cho bà Nguyễn Thị H ngày 23/8/2004 (có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

Ông Nguyễn Văn H1 được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 52,2m² + 94,4m² nêu trên.

2.1.5. Ông Nguyễn Văn H1 có trách nhiệm thanh toán cho bà Nguyễn Thị H giá trị quyền sử dụng đất còn thiếu là 369.000.000 đồng (ba trăm sáu mươi chín triệu đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, 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 năm 2015.

2.2. Về chi phí tố tụng ở cấp sơ thẩm: Tổng chi phí là 10.860.000 đồng, bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Văn H1 mỗi người phải chịu 5.430.000 đồng, bà H đã tạm ứng 10.860.000 đồng nên ông Nguyễn Văn H1 phải nộp 5.430.000 đồng để hoàn trả cho bà Nguyễn Thị H.

2.3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Hoàn trả cho bà H số tiền 3.500.000 đồng theo Biên lai số 0014797 ngày 27/02/2019 và số tiền 1.250.000 đồng theo Biên lai số 0052397 ngày 28/4/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã T.

Bị đơn ông H1 được miễn.

3. Một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2022/DSST ngày 24/02/2022 của Tòa án nhân dân thị xã T, tỉnh Bình Dương đã phát sinh hiệu lực là: Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H đối với bị đơn bà Nguyễn Thị T1 về việc tranh chấp quyền sử dụng đất.

4. Về chi phí tố tụng tại Tòa án cấp phúc thẩm là 2.500.000 đồng; bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Văn H1 mỗi người phải chịu 1.250.000 đồng, bà H đã tạm ứng số tiền 2.500.000 đồng nên ông H1 có trách nhiệm trả lại cho bà H 1.250.000 đồng.

4. Về án phí phúc thẩm:

Hoàn trả cho bà H số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm theo Biên lai số 0005804 ngày 09/3/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã T, tỉnh Bình Dương.

Trường hợp bản án 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 thi hành kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;

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

- Chi cục THADS thị xã T;
- TAND thị xã T;
- Các đương sự;
- Tổ hành chính tư pháp;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa Dân sự.

Nguyễn Trung Dũng