

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 186/2022/DS-PT
Ngày 22-8-2022
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 Văn Tài.
Các thẩm phán: Ông Lê Quân Vương;
Ông Bùi Ngọc Thạch.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Hiền - 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 25 tháng 7 và ngày 22 tháng 8 năm 2022, tại Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 322/2020/TLPT-DS ngày 03 tháng 11 năm 2020 về việc: “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 60/2020/DS-ST ngày 28 tháng 8 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo và kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 309/2020/QĐ-PT ngày 04 tháng 11 năm 2020, giữa:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Anh T, sinh năm 1962 (chết ngày 28/11/2019).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Anh T:

1. Bà Hồ Tứ Nsinh năm 1963; nơi thường trú: Tổ 15, ấp P, thị trấn D, huyện D, tỉnh Khánh Hòa; chỗ ở: Số 85, đường N, khu phố T, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Hồ Tứ N: Ông Ngô N, Luật sư Văn phòng Luật sư Ngô N thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Bình Dương (có mặt ngày 25/7, vắng mặt ngày 22/8/2022).

2. Chị Nguyễn Hồ Anh T, sinh năm 1990; nơi thường trú: Tổ 15, ấp P, thị trấn D, huyện D, tỉnh Khánh Hòa; chỗ ở: Số 85, đường N, khu phố Thống Nhất 1, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương (có mặt).

3. Chị Nguyễn Hồ Anh T, sinh năm 1993; nơi thường trú: Tổ 15, ấp P, thị trấn D, huyện Diên K, tỉnh Khánh Hòa; chỗ ở: Số 85, đường N, khu phố T, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương (có mặt).

4. Anh Nguyễn Hồ Tứ T, sinh năm 1996; thường trú: Tổ 15, ấp P, thị trấn D, huyện D, tỉnh Khánh Hòa; chỗ ở: Số 85, đường N, khu phố T, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương (có mặt).

- *Bị đơn*: Bà Nguyễn Thị P, sinh năm 1976; địa chỉ: Số 28, đường N, khu phố B, phường Dĩ, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Thị P: Ông Nguyễn Trường N, sinh năm 1976; địa chỉ: Số 22A/17, khu phố B, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 21/6/2022 - có mặt).

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

1. Ông Võ Bá N, sinh năm 1965; địa chỉ: Số 367, đường Lý Thường Kiệt, khu phố Thống Nhất 1, phường Dĩ An, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương (vắng mặt).

2. Ông Bùi Duy Phương, sinh năm 1972; địa chỉ: Số 12/15, khu phố Bình Minh 1, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp cho ông P: Ông Nguyễn Trường N, sinh năm 1976; địa chỉ: Số 22A/17, khu phố B, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 17/3/2021 - có mặt).

3. Bà Hồ Tứ N, sinh năm 1963; thường trú: Tổ 15, ấp P, thị trấn D, huyện Diên Khánh, tỉnh Khánh Hòa; chỗ ở: Số 85, đường Nguyễn Đức Thiệu, khu phố T, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương (có mặt).

4. Chị Nguyễn Hồ Anh T, sinh năm 1990; nơi thường trú: Tổ 15, ấp P, thị trấn D, huyện D, tỉnh Khánh Hòa; chỗ ở: Số 85, đường Nguyễn Đức Thiệu, khu phố T, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương (có mặt).

5. Chị Nguyễn Hồ Anh T, sinh năm 1993; nơi thường trú: Tổ 15, ấp P, thị trấn Diên K, huyện D, tỉnh Khánh Hòa; chỗ ở: Số 85, đường Nguyễn Đức Thiệu, khu phố T, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương (có mặt).

6. Anh Nguyễn Hồ Tứ T, sinh năm 1996; nơi thường trú: Tổ 15, ấp P, thị trấn Diên K, huyện Di, tỉnh Khánh Hòa; chỗ ở: Số 85, đường Nguyễn Đức Thiệu, khu phố T, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương (có mặt).

7. Ủy ban nhân dân thành phố D; trụ sở: Khu trung tâm hành chính thành phố D, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương (có đơn xin vắng mặt).

- Người làm chứng:

1. Ông Nguyễn Hữu C, sinh năm 1940; nơi thường trú: Số 98, đường 2 tháng 12, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (vắng mặt).

2. Bà Mai Thị T, sinh năm 1938; nơi thường trú: Số 90, khu phố Thống Nhất 1, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương (vắng mặt).

3. Bà Lê Thị Đ, sinh năm 1960; nơi thường trú: Số 94, đường Nguyễn Đức Thiệu, khu phố T, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương (vắng mặt).

4. Bà Hồ Thị B, sinh năm 1962; nơi thường trú: Số 98, khu phố Thống Nhất 1, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương (vắng mặt).

5. Ông Lê Hữu L, sinh năm 1970; nơi thường trú: Số 70, đường Tân Long, khu phố T, phường Tân Đ, thành phố D, tỉnh Bình Dương (vắng mặt).

6. Ông Hoàng Văn P, sinh năm 1973; nơi thường trú: Số B6/13B, ấp 2, xã V, huyện Bì, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

Người kháng cáo: Bị đơn bà Nguyễn Thị P.

Người kháng nghị: Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn (ông Nguyễn Anh T và người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông T) trình bày:

Nguyên đơn ông Nguyễn Anh T, chết ngày 28/11/2019. Cha của ông Nguyễn Anh T là ông Nguyễn K (chết năm 2007), mẹ là bà Đinh Thị T (chết năm 2013), vợ là bà Hồ Tứ N. Ông T và bà Ng có 03 người con gồm là Nguyễn Hồ Anh T, Nguyễn Hồ Anh T và Nguyễn Hồ Tứ T, ngoài ra không còn ai khác.

Ngày 13/5/2003, nguyên đơn nhận chuyển nhượng của ông Võ Bá N diện tích đất chiều ngang 7m, chiều dài 20m, tại khu phố Thống Nhất, phường D, thị xã D (nay là thành phố D), tỉnh Bình Dương với giá 20.000.000 đồng, các bên không làm hợp đồng chuyển nhượng theo quy định pháp luật mà làm “Giấy bán đất” có chữ ký xác nhận của các bên. Cuối năm 2004, nguyên đơn tiến hành xây căn nhà cấp 4, do mua đất bằng giấy tay của ông Võ Bá N, đồng thời ông N là người sinh sống tại địa phương lâu năm nên nguyên đơn nhờ ông Ng đứng ra với tư cách là chủ nhà để xây dựng nhà cho nguyên đơn. Giáp ranh với đất của nguyên đơn và bị đơn trước đây là nhà của ông Hoàng Văn P, phía sau nhà của ông P và nguyên đơn là đất trống, phần đất trống này là một cái ao nước không có gì làm ranh giới giữa hai bên. Nguyên đơn xây nhà kéo thẳng từ trên xuống dưới theo sự chỉ ranh của ông N. Khi xây nhà, ông P có sinh sống tại nhà kế bên, ông P biết và không có ý kiến phản đối. Đầu năm 2005, nguyên đơn đang tiến hành xây dựng nhà, do không xin phép nên chính quyền địa phương lập biên bản kiểm tra công trình xây dựng, khi đó ông N đã đứng ra ký vào biên bản thay cho nguyên đơn. Mặc dù, chính

quyền địa phương có lập biên bản nhưng không bắt phải tháo dỡ công trình, vẫn tiếp tục cho xây dựng, căn nhà hoàn thành và gia đình sinh sống từ năm 2005 cho đến nay.

Đến năm 2018, nguyên đơn yêu cầu cơ quan nhà nước đo đạc để làm thủ tục hợp thức hóa quyền sử dụng đất thì mới phát hiện 01 phần căn nhà của nguyên đơn đang sử dụng (vị trí C tại Mảnh trích lục) nằm trong quyền sử dụng đất được cấp cho bị đơn. Cho nên, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bị đơn bà Nguyễn Thị P trả lại phần diện tích đất theo đo đạc thực tế là 2,5 m² tại khu phố T, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương và không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là bà Đặng Thị H (nay là ông Nguyễn Trường Ng) trình bày: Bà Nguyễn Thị P là chủ sử dụng đất diện tích 86,6 m² thuộc thửa đất 1444, tờ bản đồ số 45, tại khu phố Thống Nhất 1, phường D, thị xã Dĩ An (nay là thành phố D), tỉnh Bình Dương, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 116137, sổ vào sổ CS16945 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 23/10/2018.

Nguồn gốc quyền sử dụng đất trên do bà P nhận chuyển nhượng của bà Trịnh Thị T và ông Ngô Duy H, trình tự thủ tục chuyển nhượng thực hiện đúng quy định của pháp luật, trước khi nhận chuyển nhượng đất hai bên không yêu cầu cơ quan Nhà nước đo đạc lại thửa đất. Thời điểm mua hiện trạng đất giống như hiện trạng hiện nay. Giáp ranh nhà bà Phụng là nhà của ông Tuấn, trên đất nhà bà Phụng có căn nhà cấp 4, phía sau nhà còn một phần đất trống là cái ao, không có gì làm ranh với bên ông T, trong đó có một phần cuối đất hai bên đang tranh chấp. Do nhận chuyển nhượng lại nguyên sổ, không tiến hành đo đạc nên bà P không biết một phần căn nhà của ông T nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Phụng. Đến khi ông T khởi kiện mới biết phần đất theo đo đạc thực tế 2,5 m² (hiện trạng nhà ông Tuấn) xây dựng lấn qua đất của bà P. Nay trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì bị đơn không đồng ý, vì yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn hoàn toàn không có căn cứ. Ngược lại, bị đơn có yêu cầu phản tố yêu cầu nguyên đơn phải tháo dỡ, di dời 01 phần nhà cấp 4 xây lấn và trả cho bị đơn phần đất đã lấn chiếm theo đo đạc thực tế là 2,5 m² thuộc thửa đất 1444, tờ bản đồ số 45, tại khu phố Thống Nhất 1, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 116137, sổ vào sổ CS16945 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 23/10/2018.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Bá N trình bày:

Ngày 13/5/2003, ông N có chuyển nhượng cho ông Nguyễn Anh T quyền sử dụng đất diện tích chiều ngang 7m, chiều dài 20m, tại khu phố Thống Nhất, phường Dĩ An, thị xã D (nay là thành phố D), tỉnh Bình Dương với giá 20.000.000 đồng, các bên không làm hợp đồng chuyển nhượng theo quy định pháp luật mà làm “Giấy bán đất” có chữ ký xác nhận của các bên.

Nguồn gốc đất là do ông N khai hoang. Cuối năm 2004, ông T tiến hành xây căn nhà cấp 4, do ông T là người từ người nơi khác đến, còn ông đã sinh sống tại

địa phương từ lâu cho nên ông đứng ra với tư cách là chủ để xây dựng căn nhà cho ông Tuấn. Giáp ranh với đất của nguyên đơn và bị đơn, phía trên là nhà của ông Hoàng Văn Phúc (trước đây là nhà của ông Phúc), phía sau nhà của ông Phúc giáp bên ông Tuấn là đất trống, phần đất trống này là một cái ao nước không có gì làm ranh giới giữa hai bên. Ông Tuấn xây nhà kéo thẳng từ trên xuống dưới theo sự chỉ ranh của ông. Khi đó, ông P có sinh sống tại nhà kế bên, ông Phúc biết và không có ý kiến phản đối. Đầu năm 2005, đang tiến hành xây dựng, do không xin phép nên chính quyền địa phương lập biên bản kiểm tra công trình xây dựng, do ông đứng ra xây nhà cho ông Tuấn nên chính quyền địa phương đã lập biên bản ghi công trình tên của ông. Mặc dù, chính quyền địa phương có lập biên bản nhưng không bắt tháo dỡ mà vẫn tiếp tục cho xây dựng, và gia đình ông Tuấn sinh sống ổn định từ năm 2005 cho đến nay. Nay trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Duy P trình bày:

Ông là chồng của bị đơn bà Nguyễn Thị P. Ông thống nhất với lời trình bày và ý kiến của bị đơn. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông không đồng ý; ông đồng ý với yêu cầu phản tố của bị đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hồ Tứ N trình bày:

Bà là vợ của nguyên đơn ông Nguyễn Anh T. Bà thống nhất toàn bộ yêu cầu khởi kiện và phần trình bày của nguyên đơn, không đồng ý với yêu cầu phản tố của bị đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Hồ Anh T, chị Nguyễn Hồ Anh T và anh Nguyễn Hồ Tứ T trình bày:

Các anh, chị là con của nguyên đơn ông Nguyễn Anh T. Các anh, chị thống nhất toàn bộ yêu cầu khởi kiện và phần trình bày của nguyên đơn, không đồng ý với yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại công văn số 595/UBND-NC ngày 26/3/2020 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thị xã Dĩ An (nay là thành phố Dĩ An) trình bày:

Đối với yêu cầu của đương sự đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật và có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

Người làm chứng bà Hồ Thị B trình bày:

Bà là hàng xóm với ông Nguyễn Anh T, bà sinh sống địa phương từ năm 1989 cho đến nay. Vào năm 2003, ông Võ Bá N bán đất cho ông T. Năm 2004, ông Tuấn xây nhà, sinh sống ổn định cho đến nay. Khi ông Tu xây nhà phía trước nhà ông T giáp với nhà bà P (căn nhà chủ cũ trước đây xây), còn ranh cuối nhà bà P giáp với nhà ông T là cái ao nước, không có gì làm ranh.

Người làm chứng bà Lê Thị Đ trình bày:

Bà cũng là hàng xóm với ông Nguyễn Anh Tuấn, bà sinh sống tại địa phương từ năm 1985 cho đến nay. Về quá trình ông Tuấn xây nhà, ranh giới giữa nhà nguyên đơn với bị đơn thì bà thống nhất với phần trình bày của bà Hồ Thị Ban.

Tại biên bản lấy lời khai người làm chứng bà Mai Thị T trình bày:

Bà cũng là hàng xóm với ông Nguyễn Anh T, bà sinh sống tại địa phương từ năm 1976 cho đến nay. Về quá trình ông T xây nhà, ranh giới giữa nhà nguyên đơn với bị đơn thì bà thống nhất với phần trình bày của bà Hồ Thị Bn.

Người làm chứng ông Nguyễn Hữu C trình bày:

Ông là hàng xóm với ông Nguyễn Anh T, đồng thời là tổ trưởng tổ khu phố khi ông còn là hàng xóm với ông T, ông sinh sống tại địa phương từ năm 1993 đến năm 2013 ông chuyển đi nơi khác sinh sống. Thời gian nào ông T xây nhà thì ông không nhớ rõ. Ranh giới các bên như thế nào ông cũng không biết rõ, chỉ biết là phía sau là một cái ao.

Người làm chứng ông Lê Hữu L trình bày:

Nguồn gốc đất của bị đơn có nguồn gốc trước đây là của ông. Năm 2003 ông bán cho ông Hoàng Văn P, trên đất có sẵn căn nhà cấp 4, đằng sau nhà còn đất là cái ao nước. Thời điểm ông bán cho ông P thì trên đất chỉ có căn nhà cấp 4 của ông, ngoài ra không còn tài sản nào khác. Ông P tiến hành làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thời gian nào ông không biết.

Người làm chứng ông Hoàng Văn Ph trình bày:

Nguồn gốc đất của bà Nguyễn Thị P trước đây là của ông. Năm 2003 ông mua bằng giấy tay của ông Lê Hữu L, khi mua phía trên đất có sẵn căn nhà cấp 4, đằng sau nhà còn đất trống chưa sử dụng, hiện trạng là cái ao nước không có hàng rào làm ranh với nhà kế bên. Sau khi mua, ông về sinh sống tại đây. Năm 2004, chính quyền địa phương tiến hành đo đạc, ông là người chỉ ranh, kế bên là đất của ông Ngọc, khi đó có sự chứng kiến của ông Ngọc nhưng ông Ngọc không có ý kiến gì (ông Ng bán cho ông T thời gian nào ông không biết). Đến năm 2007, ông được cấp y chứng nhận quyền sử dụng đất. Do ông bận làm ăn, nên ông T xây dựng nhà vào thời gian nào ông không biết và cũng không biết ông T xây nhà lấn sang đất của ông. Nay, trước yêu cầu khởi kiện của các đương sự đề nghị Tòa án giải quyết theo đúng quy định của pháp luật. Tuy nhiên, ông mong muốn các bên không tranh chấp, giữ nguyên hiện trạng để sinh sống.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 60/2020/DS-ST ngày 28 tháng 8 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Anh T đối với bị đơn bà Nguyễn Thị P về việc tranh chấp quyền sử dụng đất.

Người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn ông Nguyễn Anh T là bà Hồ Tứ N, chị Nguyễn Hồ Anh T, chị Nguyễn Hồ Anh T và anh Nguyễn Hồ Tứ T được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất 2,5m² thuộc một phần thửa đất số

1444, tờ bản đồ số 45, tại khu phố Thống Nhất 1, phường D, thị xã D (nay là thành phố D), tỉnh Bình Dương, số vào sổ cấp GCN: CS16945 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương, TUQ. Giám đốc, Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Dĩ An cấp ngày 23/10/2018 cho bà Nguyễn Thị P (ký hiệu C trên sơ đồ bản vẽ kèm theo bản án).

Kiến nghị Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi, điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 1444, tờ bản đồ số 45, tại khu phố Thống Nhất 1, phường D, thị xã D (nay là thành phố D), tỉnh Bình Dương, số vào sổ cấp GCN: CS16945 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương, TUQ. Giám đốc, Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã D cấp ngày 23/10/2018 cho bà Nguyễn Thị P theo hướng cắt trừ diện tích đất 2,5m² công nhận cho người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn ông Nguyễn Anh Tuấn là bà Hồ Tú Nguyệt, chị Nguyễn Hồ Anh Tú, chị Nguyễn Hồ Anh Trí và anh Nguyễn Hồ Tú Thuận ra khỏi quyền sử dụng đất trên của bị đơn bà Nguyễn Thị Phụng.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị P về việc yêu cầu nguyên đơn ông Nguyễn Anh T phải tháo dỡ, di dời 01 phần nhà cấp 4 xây lấn và trả cho bị đơn phần đất đã lấn chiếm theo đo đạc thực tế là 2,5m² thuộc thửa đất 1444, tờ bản đồ số 45, tại khu phố Thống Nhất 1, phường D, thị xã D (nay là thành phố Dĩ An), tỉnh Bình Dương, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 116137, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS16945 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 23/10/2018.

Ngoài ra bản án còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 08/9/2020, bị đơn kháng cáo toàn bộ bản án.

Ngày 10/9/2020, Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Dĩ An kháng nghị theo hướng sửa án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên khởi kiện; bị đơn giữ nguyên kháng cáo và có ý kiến trường hợp nguyên đơn sử dụng diện tích đất 2,5m² của bị đơn thì bồi thường giá trị đất theo giá Tòa án đã định giá.

Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố D giữ nguyên kháng nghị. Các đương sự không thỏa thuận được về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm:

Kháng cáo của đương sự đúng thời hạn. Tại cấp phúc thẩm những người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định của pháp luật. Về nội dung: Các bên tranh chấp diện tích đất 2,5m² tại khu phố Thống Nhất 1, phường D; phần đất trên thuộc quyền quản lý của Ủy ban nhân dân thành phố D nhưng do người dân chiếm dụng kê khai, đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất. Do đó, đề nghị Tòa án có văn bản hỏi Ủy ban nhân dân thành phố D về việc sử dụng đất của các bên có hợp pháp hay không.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn; ý kiến của Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án vắng mặt tại phiên tòa, tuy nhiên việc vắng mặt của họ không ảnh hưởng đến việc xét xử phúc thẩm; không ảnh hưởng đến quyền lợi của họ. Căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vụ án theo quy định.

[2] Về nội dung vụ án:

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn ông Nguyễn Anh T, gồm bà Hồ Tứ N, chị Nguyễn Hồ Anh T, chị Nguyễn Hồ Anh T và anh Nguyễn Hồ Tứ Th yêu cầu bị đơn bà Nguyễn Thị Ph trả lại diện tích đất 2,5m² thuộc một phần thửa đất số 1444, tờ bản đồ số 45, tại khu phố T, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Nguyên đơn ông T cho rằng ngày 13/5/2003, ông T mua (nhận chuyển nhượng bằng giấy tay) của ông Võ Bá Ngọc diện tích đất chiều ngang 7m, chiều dài 20m, tại khu phố Thống Nhất, phường D, thị xã D (nay là thành phố D), tỉnh Bình Dương với giá 20.000.000 đồng, các bên không làm hợp đồng chuyển nhượng theo quy định pháp luật mà làm “Giấy bán đất” có chữ ký xác nhận của các bên. Cuối năm 2004, nguyên đơn tiến hành xây căn nhà cấp 4.

Bị đơn bà Nguyễn Thị P cho rằng bà P nhận chuyển nhượng của bà Trịnh Thị T và ông Ngô Duy H diện tích đất 86,6m² thuộc thửa đất 1444, tờ bản đồ số 45, tại khu phố Thống Nhất 1, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương vào năm 2018. Diện tích đất 86,6m² nay đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 116137, số vào sổ CS16945 ngày 23/10/2018 cho bà P là hợp pháp.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Bá N cho rằng phần đất của nguyên đơn và bị đơn sử dụng do ông N khai hoang từ trước năm 2003. Năm 2003, ông N bán giấy tay cho ông T phần đất ngang 07m, dài 20m; đối với phần đất của bà Phụng; năm 2003 ông N bán giấy tay cho ông Lê Hữu L (bút lục 233), ông L làm nhà ở, sau đó ông L bán cho ông Hoàng Văn P; ông Phúc bán lại cho bà Trịnh Thị T; bà T bán cho bà Nguyễn Thị P.

Tài liệu, chứng cứ tại hồ sơ vụ án thể hiện năm 1991, Ủy ban nhân dân tỉnh Sông Bé ban hành Quyết định số 28/QĐ-UB ngày 13/7/1991 giao cho Nhà máy toa xe D diện tích đất 672.724m², nay thuộc khu phố Thống nhất 1, phường D, thành phố D quản lý, sử dụng. Trong quá trình Nhà máy toa xe D quản lý, sử dụng thì các

hộ dân lấn chiếm đất của Nhà máy để làm nhà ở, trong đó có phần đất của ông T, bà P và phần đất tranh chấp $2,5m^2$. Vào năm 2006, Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương thu hồi một phần đất của Nhà máy toa xe D tích $607.871,6m^2$ và giao lại một phần cho Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) D diện tích đất $336.981,9m^2$, trong đó có các phần đất do các hộ dân lấn chiếm và phần đất tranh chấp (bút lục 242 đến 246); phần còn lại giao cho Nhà máy toa xe D quản lý, sử dụng.

Tại lời khai của ông ông Võ Bá N, cho rằng phần đất của nguyên đơn và bị đơn hiện do nguyên đơn và bị đơn sử dụng (trong đó có phần tranh chấp) là do ông N khai hoang bán lại từ năm 2003. Khi bán đất thì ông N chưa được cấp giấy chứng nhận.

Tại bút lục 15 thể hiện chứng cứ “giấy bán đất” lập ngày 13/5/2003 có nội dung “*Tôi Võ Bá Ngọc, số nhà 13/9 khu phố Thống Nhất, thị trấn D, tỉnh Bình Dương. Tôi có bán cho anh Nguyễn Anh T một miếng đất khai hoang, với diện tích là 7m x 20m với giá tiền là 20.000.000 đ (hai mươi triệu đồng). Vậy chúng tôi bên bán và mua đã thỏa thuận xong*”. Chứng cứ “Giấy bán đất” này không thể hiện vị trí, hình thể khu đất, số thửa, tờ bản đồ, không thể hiện các hướng giáp đất của ai. Ông N và ông T thừa nhận phía sau khu đất không xác định được ranh giới đất với đất của người khác, do có hồ nước sâu.

Về nguồn gốc phần đất bà P đang sử dụng, tại bút lục 234 ông Nc khai từ năm 2003, ông N bán cho ông Lê Hữu L. Phần đất của ông L và ông T giáp nhau nhưng không có gì làm ranh. Tuy nhiên, tại bút lục 233, ông Lê Hữu L khai năm 2001, ông Lê Xuân S bán cho ông L phần đất trống, có cạnh hai bên là đường thẳng, sau khi mua đất ông L xây dựng nhà ở, phía sau đất của ông L chưa có ai xây dựng nhà. Năm 2003, ông L bán lại đất và nhà cho ông Hoàng Văn P. Như vậy, lời trình bày của ông N không phù hợp với lời khai của ông L về người bán đất cho ông L; không có chứng cứ ông N bán đất cho ông L.

Tại hồ sơ cấp quyền sử dụng đất cho ông Hoàng Văn Ph (bút lục 162), thể hiện “Giấy chuyển nhượng đất”, lập ngày 30/3/2003 có nội dung ông Lê Hữu Lung chuyển nhượng cho ông Ph diện tích đất và nhà $20m \times 4m$ là $90m^2$. Năm 2004, ông Ph kê khai đăng ký đất, tại hồ sơ kê khai đất (bút lục 148) có chứng cứ là bản đồ xác định ranh giới, mốc giới thửa đất 1444 của ông L, tại bản đồ (đo đạc thực tế) thể hiện hình vẽ thửa đất có 04 cạnh là đường thẳng như sau:

Hướng Đông có cạnh dài 4,49 m;

Hướng Tây có cạnh dài 4,76 m;

Hướng Nam có cạnh dài 18,41 m;

Hướng Bắc có cạnh dài 20,3 m.

Ngày 03/7/2007, ông Hoàng Văn P được Ủy ban nhân dân huyện D cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất 1444, diện tích $86,6m^2$, có bốn cạnh như sau:

Hướng Đông giáp thửa 1443 có cạnh dài 4,49 m;

Hướng Tây giáp đường đất có cạnh dài 4,76 m;

Hướng Nam giáp thửa 1454 có cạnh dài 18,41 m;

Hướng Bắc giáp thửa 1445 có cạnh dài 20,3 m.

Ngày 14/9/2015, vợ chồng ông P, bà Nguyễn Thị Nchuyển nhượng cho bà Trịnh Thị T thửa đất 1444, diện tích 86,6m² nêu trên. Tháng 10 năm 2015, bà Thanh được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất này.

Tháng 11/2017, vợ chồng bà Thanh, ông Ngô Duy H chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị P thửa đất 1444, diện tích 86,6m². Tháng 10 năm 2018, bà Nguyễn Thị P được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 16945, thửa đất 1444, diện tích 86,6m², hiện trạng trên đất có căn nhà ở của ông Phxây dựng.

Theo nội dung đơn kiện của ông T thì phần đất của ông T mua của ông Ngọc thuộc thửa đất 1454 (nay là thửa 2368) và theo bản đồ địa chính thể hiện thửa đất 1454 (nay là thửa 2368) tiếp giáp hướng Nam với thửa đất 1444 của bà P. Do đó, việc ông T (nay các thừa kế của ông T) cho rằng bà P lấn chiếm đất của ông Tuấn là không có căn cứ. Chứng cứ thể hiện tại mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số hiệu TD.DA .45.1444, 1928, 1454.D.TA2.2019 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố D đo vẽ ngày 17/9/2019 xác định diện tích đất 2,5m² thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 16945 và tại biên bản xác minh tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố D có nội dung xác định diện tích đất tranh chấp 2,5m² thuộc thửa đất 1444, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 16945 cấp cho bà P. Như vậy, chứng cứ trên đã chứng minh thửa đất ông T sử dụng là thửa 1454; còn diện tích đất tranh chấp 2,5m² thuộc thửa 1444 của bà P

Năm 2004, thời điểm ông L đo đạc cấp quyền sử dụng thì thửa đất 1444, là đất trống. Năm 2007, khi ông Phúc nhận chuyển nhượng đất của ông L, thì trên bản đồ thửa đất chỉ có sơ đồ căn nhà của ông L xây dựng, không thể hiện căn nhà nào khác phía sau đất của ông L. Do đó, việc nguyên đơn cho rằng, trên phần đất tranh chấp (thuộc thửa 1444) có căn nhà do ông T xây dựng từ năm 2004, là không phù hợp với chứng cứ (bút lục 148, 163).

Từ những tài liệu và chứng cứ trên, có căn cứ xác định diện tích đất tranh chấp 2,5m² thuộc một phần thửa 1444, thuộc quyền sử dụng đất của bà P. Trên phần đất 2,5m² là nhà ở của nguyên đơn có kết cấu nền gạch men, cột và tường xây gạch tô sơn nước, không trần, mái lợp tôn (biên bản thẩm định tại chỗ, bút lục 133).

Để đảm bảo quyền lợi cho người đã được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 5 Điều 166 Luật Đất đai, buộc nguyên đơn tháo dỡ, di dời trả lại diện tích đất 2,5m² cho bị đơn.

Tuy nhiên, qua xác minh Tòa án thấy rằng phần căn nhà của nguyên đơn xây dựng lấn chiếm đất của bị đơn có diện tích 2,5m² đã được xây dựng kiên cố, phần

2,5m² có móng nhà sâu khoảng 3,5m, đồng thời là một phần kết cấu của nhà vệ sinh và phòng ngủ của nguyên đơn.

Căn nhà của bị đơn (bà P) xây dựng kiên cố (01 trệt, 01 lầu). Phía sau nhà của bà Phụng còn khoảng đất trống 3m x 4m là hồ sâu 3,5m, trong đó có phần đất tranh chấp 2,5m². Nhận thấy, phần tranh chấp 2,5m² là đất trống không ảnh hưởng lớn đến việc sử dụng đất, nhà của bị đơn mà ảnh hưởng rất lớn cho nguyên đơn nếu tháo dỡ phần nhà trên diện tích đất 2,5m². Do đó, công nhận quyền sử dụng diện tích 2,5m² đất cho nguyên đơn, nguyên đơn có quyền hợp diện tích đất 2,5m² vào thửa đất đang kê khai đăng ký để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Buộc nguyên đơn bồi thường giá trị đất 2,5m² cho bị đơn theo giá đã định 19.000.000 đồng/m². Kiến nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 116137, sổ vào sổ CS16945 cấp ngày 23/10/2018 cho bà Phụng điều chỉnh lại diện tích, hình thể thửa đất 1444 cho phù hợp với bản án này.

[3] Chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định, đo đạc, định giá và trích lục hồ sơ nguyên đơn phải chịu số tiền 4.296.000 đồng (đã nộp đủ).

[4] Án phí sơ thẩm: Nguyên đơn phải chịu án phí 5% trên giá trị quyền sử dụng đất bồi thường cho bị đơn. Bị đơn không phải chịu án phí.

[5] Án phí phúc thẩm, người kháng cáo không phải chịu, do sửa án sơ thẩm.

[6] Ý kiến của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương là chưa phù hợp. Bởi các bên tranh chấp diện tích đất 2,5m² thuộc một phần thửa đất 1444 đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương ủy quyền cho Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố D cấp quyền sử dụng cho bà Phụng. Tại Văn bản số 8566/CNVPĐKĐĐ-ĐK&CGCN ngày 09/12/2019 (bút lục 247) của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố D xác định việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Phụng là đúng trình tự, thủ tục.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 3 Điều 26; Điều 47, 48 và khoản 2 Điều 308, Điều 309, 313 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 166 Luật Đất đai; 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.

I. Chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố D và chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 60/2020/DS-ST ngày 28 tháng 8 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương như sau:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn (người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn là bà Hồ Tứ N, chị Nguyễn Hồ Anh T,

chị Nguyễn Hồ Anh T và anh Nguyễn Hồ Tứ T) đối với bị đơn bà Nguyễn Thị P về việc tranh chấp quyền sử dụng đất.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn là bà Hồ Tứ N, chị Nguyễn Hồ Anh T, chị Nguyễn Hồ Anh T và anh Nguyễn Hồ Tứ T được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất 2,5m² thuộc một phần thửa đất số 1444, tờ bản đồ số 45, tại khu phố T, thành phố D, tỉnh Bình Dương, đã được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 116137 (số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CS16945) ngày 23/10/2018 cho bà Nguyễn Thị P (có bản vẽ kèm theo).

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị P.

Buộc người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn là bà Hồ Tứ N, chị Nguyễn Hồ Anh T, chị Nguyễn Hồ Anh T và anh Nguyễn Hồ Tứ T bồi thường giá trị diện tích đất 2,5m² cho bà Nguyễn Thị P 47.500.000 đồng (bốn mươi bảy triệu năm trăm nghìn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được 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 Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Kiến nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi điều chỉnh biên động đất đai tách 2,5m² thuộc một phần thửa đất 1444, tờ bản đồ số 45, tại khu phố Thống Nhất 1, phường Dĩ An, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 116137, (số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS16945) do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 23/10/2018 cho bà Phụng giao cho người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn quản lý, sử dụng.

3. Chi phí tố tụng: Nguyên đơn (người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn là bà Hồ Tứ N, chị Nguyễn Hồ Anh T, chị Nguyễn Hồ Anh T và anh Nguyễn Hồ Tứ T) phải chịu 4.296.000 đồng và đã nộp đủ.

3. Án phí sơ thẩm: Nguyên đơn (người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn là bà Hồ Tứ N, chị Nguyễn Hồ Anh T, chị Nguyễn Hồ Anh T và anh Nguyễn Hồ Tứ T) phải chịu 2.375.000 đồng; được trừ vào số tiền đã nộp 300.000 đồng tại Biên lai thu tiền số: 0028615 ngày 23/5/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố D. Nguyên đơn (người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn là bà Hồ Tứ N, chị Nguyễn Hồ Anh T, chị Nguyễn Hồ Anh T và anh Nguyễn Hồ Tứ T) còn phải nộp 2.075.000 đồng.

Trả lại cho bị đơn bà Nguyễn Thị P tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng tại Biên lai số 0029547 ngày 22/10/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố D, tỉnh Bình Dương.

4. Án phí phúc thẩm: Trả lại cho bà Nguyễn Thị P 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai số 0048565 ngày 08/9/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố D, tỉnh Bình Dương.

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

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.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thành phố D;
- TAND thành phố D;
- 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 Văn Tài

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS TP Thủ Dầu Một;
- TAND TP Thủ Dầu Một;
- Các đương sự;
- Tổ Hành chính Tư pháp;
- Lưu: HS, Tòa Dân sự.

**TM. HỘI ĐỒNG PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nguyễn Văn Tài

