

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 133/2021/DS-PT
Ngày 25-5-2021
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG**

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Duyên Hằng

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Trung Dũng

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:
Bà Đặng Hà Nhung – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 18 và ngày 25 tháng 5 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 437/2020/TLPT-DS ngày 14 tháng 12 năm 2020 về việc “tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 103/2020/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 109/2021/QĐPT-DS ngày 31/3/2021, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Kim T, sinh năm 1965; địa chỉ: Số 645A, đường L, khu phố 3, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

- Bị đơn:

1. Ông Nguyễn Văn M, sinh năm 1966; địa chỉ: Số 38/44, khu phố 6, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Nguyễn Văn M: Ông Đặng Tân P, sinh năm 1958; địa chỉ: Tổ 5, ấp 1, xã B, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (văn bản ủy quyền ngày 10/3/2021).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn ông M: Ông Nguyễn Văn T – Luật sư của Công ty Luật TNHH Một thành viên ADB Sài Gòn – Chi nhánh Bình Dương thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ: Khu phố 3, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

2. Ông Nguyễn Văn S, sinh năm 1958; địa chỉ: Số 44, khu phố 6, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

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

1. Bà Vũ Thị Ngọc O, sinh năm 1968; địa chỉ thường trú: Số 20, đường B, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ tạm trú: Số 54/24, đường L, khu phố 6, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà O: Ông Nguyễn Văn T – Luật sư của Công ty Luật TNHH Một thành viên ADB SaiGon – Chi nhánh Bình Dương thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ: Khu phố 3, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

2. Bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1956; địa chỉ: Số 44, khu phố 6, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bà Đ: Ông Nguyễn Văn S, sinh năm 1958; địa chỉ: Số 44, khu phố 7, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (văn bản ủy quyền ngày 15/5/2020).

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Nguyễn Văn M; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Vũ Thị Ngọc O.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm:

Tại đơn khởi kiện ngày 02/3/2020 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Nguyễn Kim T trình bày:

Bà T là chủ sử dụng đối với diện tích đất 40,3m² thuộc thửa số 1301, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Nguồn gốc đất nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Văn H vào ngày 26/02/2007. Sau khi nhận chuyển nhượng đất, bà T được Ủy ban nhân dân (viết tắt UBND) thị xã T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt GCNQSDĐ) số AH 29467, số vào sổ H21856, chỉnh lý thay đổi tên chủ sử dụng đất cho bà T ngày 11/4/2007.

Sau khi được sang tên chủ sử dụng đất, bà T sử dụng sai vị trí thửa đất, còn thửa đất của bà T do ông M, bà O chiếm giữ một phần diện tích 25,7m² để xây dựng nhà ở và do ông S, bà Đ chiếm giữ một phần diện tích 14,6m² xây dựng kiot để buôn bán rau cải.

Phần đất diện tích 19,3m² bà T sử dụng sai vị trí, thì ông M khởi kiện, Tòa án nhân dân thành phố T và Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương đã buộc bà T trả lại. Vì vậy, bà T khởi kiện yêu cầu ông M, bà O trả lại diện tích đất 25,7m²; yêu cầu ông S, bà Đ trả lại diện tích đất 14,6m².

Nguyên đơn bà Nguyễn Kim T giao nộp các tài liệu, chứng cứ sau: GCNQSDĐ số AH 299467, số vào sổ H21856 do UBND thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương cấp ngày 26/02/2007 cho ông Nguyễn Văn H, chỉnh lý sang tên bà Nguyễn Kim T ngày 11/4/2007; đơn xin tách thửa đất ngày

17/01/2007 của ông Nguyễn Văn H (bản photo); trích lục bản đồ ngày 16/01/2007 của Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thị xã T (bản photo); hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Kim T có xác nhận của UBND xã P ngày 01/3/2007 (bản sao lục); trích lục bản đồ ngày 16/3/2007 của Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thị xã T (bản sao lục); giấy nộp tiền vào ngân sách nhà nước bằng tiền mặt ngày 16/4/2007 của ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Kim T (bản sao lục); biên bản xác minh theo đơn tranh chấp của bà Nguyễn Kim T ngày 20/02/2020 của UBND phường P (bản chính); biên bản hòa giải ngày 28/02/2020 của UBND phường P (bản chính).

Tại bản tường trình ngày 04/5/2020 của bị đơn ông Nguyễn Văn M và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Vũ Thị Ngọc O trình bày:

Trước đây, ông M, bà O có khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với bị đơn bà Nguyễn Thị Hồng H1, bà Nguyễn Kim T, bà Nguyễn Thị Đ, ông Nguyễn Văn T, đã xét xử bằng Bản án dân sự sơ thẩm số 103/2017/DS-ST ngày 05/9/2017 của Tòa án nhân dân thành phố T và Bản án dân sự phúc thẩm số 109/2018/DS-PT ngày 24/5/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

Ngày 10/6/2018, ông M, bà O yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự thi hành 02 bản án trên. Ngày 11/7/2018, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T ban hành Quyết định thi hành án theo yêu cầu số 2083/QĐ-CCTHADS. Ngày 17/12/2019, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T ban hành Quyết định 12/QĐ-CCTHADS về việc cưỡng chế giao nhà và chuyển quyền sử dụng đất.

Ngày 01/02/2020, bà T nộp đơn tranh chấp quyền sử dụng đất đến UBND phường P để yêu cầu hòa giải tranh chấp đất với ông M, bà O. Ngày 17/02/2020, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T ban hành Thông báo số 217/TB-CCTHADS về việc cưỡng chế thi hành án vào lúc 08 giờ 00 phút ngày 03/3/2020 tại khu phố 6, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Ngày 28/02/2020, Hội đồng hòa giải của phường P tiến hành hòa giải tranh chấp quyền sử dụng đất giữa bà T và ông M, bà O nhưng buổi hòa giải không thành. Bà T đề nghị trả hồ sơ để khởi kiện tại Tòa án nhân dân thành phố T.

Ngày 03/3/2020, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T hoãn việc cưỡng chế thi hành 02 vụ án nêu trên. Ngày 17/4/2020, ông M, bà O nộp đơn yêu cầu tiếp tục cưỡng chế.

Ngày 02/4/2020, ông M, bà O nhận được thông báo thụ lý vụ án, thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải và giấy triệu tập của Tòa án nhân dân thành phố T.

Việc Tòa án nhân dân thành phố T thụ lý đơn khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất của bà T là sai quy định pháp luật, vì vụ án đã được Tòa án giải quyết bằng bản án có hiệu lực pháp luật. Ông M, bà O không đồng ý yêu cầu

khởi kiện của bà T, đề nghị Tòa án không thụ lý đơn khởi kiện của bà T và đình chỉ giải quyết vụ án.

Ông M, bà O giao nộp các tài liệu, chứng cứ sau: Bản tường trình ngày 04/5/2020 của ông M, bà O; Bản án dân sự phúc thẩm số 109/2018/DS-PT ngày 24/5/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương và Bản án dân sự sơ thẩm số 103/2017/DS-ST ngày 05/9/2017 của Tòa án nhân dân thành phố T (bản pho to); Thông báo về việc cưỡng chế thi hành án số 217/TB-CCTHADS ngày 17/02/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T (bản photo); giấy ủy quyền của ông Nguyễn Văn M ủy quyền cho bà Vũ Thị Ngọc O ngày 27/02/2020 (bản chính); Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ Ch01089 do UBND thị xã T cấp cho ông Nguyễn Văn M ngày 23/6/2020 (bản pho to).

Tại bản tự khai ngày 21/5/2020, bản tự khai và đơn xin vắng mặt ngày 08/9/2020 và quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Nguyễn Văn S, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Đ trình bày:

Ngày 20/7/2006, ông S, bà Đ có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn H, bà Dương Thái H2 phần đất diện tích 20m² (4m x 5m) đất nông nghiệp, với giá 75.000.000 đồng. Việc mua bán được thể hiện bằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có chữ ký tên, lấn tay của ông H, bà H2. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông S, bà Đ xây dựng 01 căn kiot để kinh doanh, mua bán và sinh sống đến nay. Do diện tích nhỏ, không đủ điều kiện tách thửa đất theo quy định pháp luật nên hai bên chỉ sử dụng hợp đồng trên để xác định quyền sử dụng đất hợp pháp của ông S, bà Đ. Việc mua bán đất nêu trên là sự tự nguyện của hai bên, thời điểm mua bán đất không có ai tranh chấp nên được coi là giao dịch hợp pháp.

Ông S, bà Đ được biết bà T cũng nhận chuyển nhượng một phần đất của ông H và đã xây dựng nhà kinh doanh trên phần đất đó. Bao năm nay, bà T không tranh chấp, yêu cầu ông S, bà Đ trả lại đất. Việc bà T được cấp GCNQSDĐ có đo đạc, kiểm tra thực tế, ký giáp ranh đất hay không mà cho rằng ông S, bà Đ lấn chiếm đất của bà T.

Hiện nay, ông S, bà Đ đang làm đơn đề nghị xem xét lại hai bản án trên theo thủ tục giám đốc thẩm, không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà T tháo dỡ căn kiot, trả lại diện tích đất 14,6m² cho bà T và yêu cầu vắng mặt trong tất cả các buổi hòa giải, làm việc và xét xử của Tòa án.

Ông S, bà Đ giao nộp các tài liệu, chứng cứ sau: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/7/2006 (bản pho to); giấy ủy quyền của bà Đ cho ông S.

Tại phiên tòa sơ thẩm,

- Nguyên đơn bà Nguyễn Kim T giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, không giao nộp thêm chứng cứ cho Tòa án.

- Đại diện bị đơn bà Nguyễn Thị Quỳnh N không giao nộp thêm chứng cứ cho Tòa án, trình bày: Bà N thừa nhận ông M, bà O có sử dụng phần đất phía sau căn kiot của ông S, bà Đ. Phần đất này ông M, bà O đã được cấp GCNQSDĐ số 255954 nên không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà T. Ông M, bà O không quản lý, sử dụng đất của bà T.

- Bà O không giao nộp thêm chứng cứ cho Tòa án, thống nhất ý kiến trình bày của bà N, không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà T.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông M, bà O – Luật sư Nguyễn Văn T trình bày: Đề nghị Tòa án tạm ngừng phiên tòa để đưa ông H vào tham gia tố tụng để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của ông H và ông S; yêu cầu Tòa án đo đạc lại diện tích đất tranh chấp để thể hiện nhà vệ sinh nằm ở vị trí nào trên phần đất tranh chấp, bản vẽ đất tranh chấp của vụ án khác cách nay đã 05 năm nên có sự thay đổi hiện trạng; bà T không có tài liệu nào chứng minh ông M, bà O đang quản lý, sử dụng phần đất của bà T. Phần đất ông M, bà O đang quản lý, sử dụng đã được cấp GCNQSDĐ.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 103/2020/DS-ST ngày 30/9/2020 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương, đã tuyên xử:

- Căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, các điều 92, 147, 157, 165, 228, 235, 244, 266, 271, 273, 278, 280 Bộ luật Tố tụng dân sự; các điều 12, 166, 202, 203 Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T đối với ông Nguyễn Văn M, bà Vũ Thị Ngọc O về việc tranh chấp quyền sử dụng đất. Buộc ông M, bà O có trách nhiệm tháo dỡ các tài sản trên đất như: Mái tole, máng xối đúc bê tông, nhà vệ sinh để trả lại 25,7m² đất cho bà T.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà T đối với ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị Đ về việc tranh chấp quyền sử dụng đất. Buộc ông S, bà Đ trả lại 14,6m² đất cho bà T. Bà T được quyền quản lý, sử dụng, sở hữu căn kiot diện tích 14,6m² của ông S, bà Đ và có trách nhiệm bồi hoàn số tiền 10.775.000 đồng (mười triệu bảy trăm bảy mươi lăm ngàn đồng) giá trị căn kiot cho ông S, bà Đ.

Diện tích đất ông M, bà O và ông S, bà Đ trả lại cho bà T thuộc thửa số 1301, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương đã được UBND thị xã T cấp GCNQSDĐ số AH 299467, sổ vào sổ H21856 ngày 26/02/2007 cho ông Nguyễn Văn H, chính lý thay đổi chủ sử dụng đất cho bà Nguyễn Kim T ngày 11/4/2007.

(Kèm theo sơ đồ vị trí đất và căn kiot).

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo theo quy định.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 15/10/2010, bị đơn ông M có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm; ngày 07/10/2020, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà O có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn bà T vắng mặt; người đại diện hợp pháp của bị đơn ông M là ông Phước và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà O, giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông M, bà O: Tòa án cấp sơ thẩm sử dụng sơ đồ bản vẽ của vụ án khác để giải quyết vụ án nhưng sơ đồ không xác định được tài sản trên đất; việc định giá căn cứ vào đầu khi không có đo vẽ được diện tích; bị đơn có yêu cầu triệu tập ông H (người chuyển nhượng đất) để xác định vị trí đất ông M, bà O nhận chuyển nhượng nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không thực hiện nên chưa bảo vệ được quyền lợi của đương sự; chưa có căn cứ xác định tài sản của ông M, bà O trên đất nên không thể thi hành án được. Đề nghị hủy bản án sơ thẩm.

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 tại Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Diện tích đất tranh chấp $40,3m^2$, trong đó $25,7m^2$ do ông M, bà O quản lý, sử dụng, $14,6m^2$ do ông S, bà Đ quản lý, sử dụng. Tòa án cấp sơ thẩm không tiến hành đo đạc, thẩm định tài sản mà sử dụng kết quả vụ án trước để giải quyết nên việc buộc tháo dỡ di dời tài sản trên đất không phù hợp hiện trạng. Theo biên bản xem xét tại chỗ của Tòa án cấp phúc thẩm có một phần nhà ông H chuyển nhượng cho ông M, bà O nhưng không đưa ông H tham gia tố tụng; phần đất ông S, bà Đ sử dụng đoạn giáp phần đất ông M, bà Sảng sử dụng có chiều ngang 3,99m, nhưng bên phía ông M, bà O lại là 3,48m, trong GCNQSDĐ của bà T thì là 3,5m, sự chênh lệch này chưa được làm rõ. Đề nghị hủy bản 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:

Nguyên đơn bà T đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do, căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử phúc thẩm, xét xử vắng mặt bà T.

[2] Về nội dung:

Bà T khởi kiện yêu cầu ông M, bà O trả lại diện tích đất 25,7m² và ông S, bà Đ trả lại diện tích đất 14,6m², thuộc thửa số 1301, tờ bản đồ số 10, tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

[2.1] Chứng cứ trong hồ sơ vụ án thể hiện:

Nguyên đơn bà Nguyễn Kim T là chủ sử dụng phần đất diện tích 40,3m², thuộc thửa số 1301, tờ bản đồ số 10, tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo GCNQSDĐ số AH 299467, số vào sổ H21856 ngày 26/02/2007 do UBND thị xã (nay là thành phố) T cấp cho ông Nguyễn Văn H, chỉnh lý biên động sang tên cho bà Nguyễn Kim T ngày 11//4/2007. Nguồn gốc đất, bà T nhận chuyển nhượng từ ông H theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được UBND xã (nay là phường) P chứng thực số 297, quyền số 01TP/CC-SCT/HĐGD ngày 01/3/2007.

Bị đơn ông Nguyễn Văn M là chủ sử dụng phần đất diện tích 161,5m², thuộc thửa số 1300, tờ bản đồ số 10, tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo GCNQSDĐ BB 255954, số vào sổ CH01089 ngày 23/6/2010 do UBND thị xã (nay là thành phố) T cấp cho Nguyễn Văn M. Nguồn gốc đất, ông M nhận chuyển nhượng từ ông H và bà H2 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Phòng Công chứng số 1 chứng nhận số 3824, quyền số 04TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/4/2010.

Thửa đất số 1300 và 1301 (thửa cũ số 1025) đều có nguồn gốc của cha ông H và ông T1 để lại cho ông T1 đứng tên. Trước năm 2006, ông T1 chia đất cho các anh em, trong đó chia cho ông H diện tích 156,7m² thuộc thửa số 1300 và 40,3m² thuộc thửa số 1301. Ngày 26/02/2007, ông H được cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất số 1025, sau đó ông H làm thủ tục tách thành hai thửa và chuyển nhượng cho bà T, ông M.

Trước khi được cấp GCNQSDĐ, vợ chồng ông Nguyễn Văn H, bà Dương Thái H2 đã chuyển nhượng (hình thức giấy tay) cho vợ chồng bà Nguyễn Thị Hồng H1, ông Trần Văn L diện tích 05m x 05m thuộc một phần thửa số 1300, theo các giấy mua bán ngày 19/7/2006, ngày 26/7/2006, ngày 23/8/2006, bà H1, ông L đã xây dựng nhà từ năm 2006, sinh sống cho đến nay; chuyển nhượng cho vợ chồng bà Nguyễn Thị Đ, ông Nguyễn Văn S diện tích 20m² thuộc một phần thửa số 1300, theo giấy mua bán ngày 20/7/2006, bà Đ, ông S đã xây dựng nhà từ năm 2006, sinh sống cho đến nay; chuyển nhượng cho vợ chồng ông Nguyễn Văn T, bà Lê Thị Kim Ng diện tích 05m x 06m, thuộc một phần thửa số 1300, theo giấy cam kết ngày 21/7/2007, ông T1, bà Ng đã xây dựng nhà từ năm 2007, sinh sống cho đến nay.

Năm 2017, ông M khởi kiện bà H1, bà T, bà Đ, ông T1 yêu cầu bà Nguyễn Thị Hồng H1, ông Trần Văn L trả lại diện tích đất 25,7m²; bà Nguyễn Kim T trả lại diện tích đất 19,3m²; bà Nguyễn Thị Đ, ông Nguyễn Văn S trả lại diện tích đất 18,7m²; ông Nguyễn Văn T, bà Lê Thị Kim Ng trả lại diện tích đất 32,5m² đều thuộc thửa số 1300 theo GCNQSDĐ BB 255954, số vào sổ CH01089 ngày 23/6/2010 do UBND thị xã (nay là thành phố) T cấp cho Nguyễn Văn M, đối

với các căn nhà trên đất yêu cầu bà H1, bà T, bà Đ, ông T1 phải tháo dỡ di dời nơi khác trả lại hiện trạng đất cho ông M.

Bản án dân sự sơ thẩm số 103/2017/DS-ST ngày 05/9/2017 của Tòa án nhân dân thành phố T đã tuyên xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông M đối với bị đơn bà H1, bà T, bà Đ, ông T1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông L, ông S, bà Ng về tranh chấp quyền sử dụng đất. Buộc ông T1, bà Ng trả cho ông M, bà O diện tích đất 24,6m², được quyền sở hữu căn nhà trên đất và hoàn trả giá trị nhà; bà T trả cho ông M, bà O diện tích đất 19,3m², được quyền sở hữu căn nhà trên đất và hoàn trả giá trị nhà; bà H1, ông L trả cho ông M, bà O diện tích đất 25,7m², được quyền sở hữu căn nhà trên đất và hoàn trả giá trị nhà; bà Đ, ông S diện tích đất 2,4m², được quyền sở hữu một phần căn nhà trên đất và hoàn trả giá trị nhà. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông M đối với bị đơn bà Đ và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông S về việc yêu cầu bà Đ, ông S tháo dỡ di dời căn nhà tạm trả lại diện tích 14,6m² (do đất thuộc thửa số 1301). Bản án sơ thẩm bị nguyên đơn ông M, các bị đơn bà H1, bà T, bà Đ, ông T1 kháng cáo. Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 109/2018/DS-PT ngày 24/5/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương đã quyết định đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của bà H1 (do triệu tập hợp lệ lần thứ tư nhưng vắng mặt không có lý do); không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông M, bà Đ, ông T1, bà T. Ông S, bà Đ cho rằng đang làm đơn đề nghị xem xét lại hai bản án trên theo thủ tục giám đốc thẩm. Tuy nhiên, hiện nay chưa nhận được quyết định kháng nghị giám đốc thẩm hay tái thẩm đối với các bản án nêu trên, nên bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật. Đến thời điểm hiện nay, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T chưa cưỡng chế cấm mốc, giao đất cho ông M, bà O để thi hành bản án dân sự sơ thẩm và phúc thẩm trên.

[2.2] Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 103/2017/DS-ST ngày 05/9/2017 và Bản án dân sự phúc thẩm số 109/2018/DS-PT ngày 24/5/2018 (giữ nguyên bản bản án sơ thẩm) Tòa án nhân dân thành phố T và Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xác định: *“Phần đất bà T được cấp GCNQSDĐ không nằm trong diện tích đất ông M được cấp GCNQSDĐ, trên đất có 01 phần thuộc căn nhà bà Đ, ông S đang quản lý, sử dụng, bà T không có yêu cầu gì đối với bà Đ và ông S nên Tòa án không xem xét giải quyết. Trường hợp bà T có tranh chấp liên quan đến thửa đất của mình thì có quyền khởi kiện ở vụ án khác”*. Do đó, bà O cho rằng phần đất hiện nay bà T tranh chấp đã được Tòa án giải quyết bằng bản án dân sự sơ thẩm, bản án dân sự phúc thẩm nêu trên, yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố T đình chỉ giải quyết vụ án là không có căn cứ chấp nhận.

[2.3] Quá trình tố tụng tại cấp sơ thẩm, bà T, ông S, bà O không yêu cầu đo đạc phân đất tranh chấp. Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào hiện trạng đất đo đạc thực tế của bà T trong bản đồ phục vụ tranh chấp quyền sử dụng đất ngày 16/5/2016 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bình Dương để làm căn cứ giải quyết vụ án.

Theo bản đồ phục vụ giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất ngày 16/5/2016 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bình Dương, biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 07/8/2020 và Công văn số 181/TA-DS ngày 27/8/2020 của Tòa án cấp sơ thẩm, thể hiện: Diện tích đất tranh chấp 40,3m² (loại đất trồng cây lâu năm), trong đó: Ông M, bà O quản lý, sử dụng diện tích đất 25,7m², trên đất ông M, bà O xây dựng 01 căn nhà vệ sinh, kết cấu vách tường xây tô, nền gạch men, 01 mái tole được xây dựng hết phần đất có diện tích 25,7m²; 01 máng xối đúc bằng bê tông, xây trên cao theo cạnh bên trái (hướng Tây) của thửa đất tranh chấp; ông S, bà Đ quản lý, sử dụng diện tích 14,6m², trên đất xây dựng 01 căn kiot có diện tích 14,6m², kết cấu vách tường xây tô, mái tole, nền trát xi măng.

Tại cấp phúc thẩm, bà O có yêu cầu đo đạc lại diện tích đất tranh chấp. Tòa án đã tiến hành thủ tục đo đạc vào các ngày 12/3/2021, ngày 31/3/2021 nhưng không thực hiện được do các ông bà Nguyễn Văn T, Nguyễn Thị Kim Ng cùng các con, ông S, bà Đ cản trở không cho cơ quan chuyên môn đo đạc cũng như không cho bà O, bà T tiến hành xác định ranh giới mốc đất tranh chấp.

Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 31/3/2021 của Tòa án cấp phúc thẩm thể hiện: Đất tranh chấp có tứ cận:

Hướng Tây giáp đất và một phần nhà gồm sân, phòng khách, một phần phòng ngủ của căn nhà ông M, bà O đang quản lý, sử dụng;

Hướng Đông giáp đất bà Nguyễn Thị Kim T ranh là vách tường gạch xây tô của nhà bà Nguyễn Thị Kim T;

Hướng Nam giáp đường An Mỹ - P;

Hướng Bắc giáp đất ông Nguyễn Văn K, ranh giới là tường xây của nhà ông Khanh.

Tài sản trên đất tranh chấp có:

Trên diện tích đất 25,7m² do ông M, bà O đang quản lý, sử dụng có một phần phòng ngủ diện tích khoảng 08m², nhà bếp, nhà vệ sinh, mái tole, máng xối đúc bê tông, 03 cột bê tông, 01 kèo bê tông, 01 bức tường gạch xây tô (ngăn cách phòng ngủ với nhà vệ sinh, nhà bếp); trên diện tích đất 14,6m² do ông S, bà Đ đang quản lý, sử dụng có 01 ki ốt, kết cấu tường gạch xây tô, mái tole, nền gạch men. Tài sản ông M, bà O sử dụng là do ông Nguyễn Văn H xây dựng năm 1980, sửa chữa năm 1990, sau đó chuyển nhượng cho ông M, bà O.

Tại bản đồ phục vụ giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất ngày 16/5/2016 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bình Dương thì căn nhà của ông H nằm trên hai thửa đất số 1300 (diện tích 68,3m² và 1301 (diện tích 25,7m²). Như vậy, đất của bà T và ông M đều nhận chuyển nhượng từ ông H, bà H2, từ thửa đất số 1025 ông H tách thành hai thửa 1300, 1301; khi chuyển nhượng cho bà T thì trên đất có căn nhà của ông H, nhưng ông H, bà T không có thỏa thuận về căn nhà trên đất, thực tế từ khi nhận chuyển nhượng đến nay bà T chưa quản lý, sử dụng đất, sau đó ông H chuyển nhượng phần đất còn lại cùng toàn bộ căn

nhà cho ông M (trong đó có một phần căn nhà nằm trên đất chuyển nhượng cho bà T). Tòa án cấp sơ thẩm không đưa ông H, bà H2 vào tham gia tố tụng theo đề nghị của bị đơn là còn thiếu sót, chưa đảm bảo quyền lợi của đương sự. Cần phải đưa ông H, bà H2 vào tham gia vụ án với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan để xem xét tính hợp pháp của hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông H với bà T, xem xét vị trí nhà đất ông H chuyển nhượng cho bà T, ông M. Mặt khác, việc buộc ông M, bà O có trách nhiệm tháo dỡ các tài sản trên đất như: Mái tole, máng xối đúc bê tông, nhà vệ sinh của căn nhà tên thửa đất 1301 để trả lại một phần đất 25,7m² cho bà T sẽ ảnh hưởng đến toàn bộ kết cấu căn nhà, chưa đảm bảo việc quản lý, sử dụng toàn bộ căn nhà của ông M, bà O. Đồng thời, diện tích buộc tháo dỡ không rõ là bao nhiêu nên cũng không thể thi hành án được.

Từ những phân tích trên, Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp của đương sự, cần hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm, kháng cáo của bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là có cơ sở chấp nhận một phần,

Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương là phù hợp.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 148, khoản 3 Điều 308 và Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

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 bị đơn ông Nguyễn Văn M và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Vũ Thị Ngọc O.

Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 103/2020/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Trả cho ông Nguyễn Văn M 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0050578 ngày 21/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Bình Dương (bà Vũ Thị Ngọc O nộp thay).

Trả cho bà Vũ Thị Ngọc O 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0050540 ngày 16/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Bình Dương.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thành phố T;
- TAND thành phố T;
- Các đương sự;
- Tổ Hành chính Tư pháp;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa Dân sự.

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

Nguyễn Thị Duyên Hằng