TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Bản án số: 22/2025/DS-PT
Ngày 09-01-2025
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 Đinh Thị Mộng Tuyết

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Duyên Hằng;

Bà Ngô Thị Bích Diệp.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Hoa - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Ông Trần Đức Thoại - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 03 và 09 tháng 01 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 577/2024/TLPT-DS ngày 06 tháng 11 năm 2024 về việc: "Tranh chấp quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 61/2024/DS-ST ngày 18 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo ết"Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 509/2024/QĐ-PT ngày 19 tháng 11 năm 2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1972; thường trú: số H, tổ D, khu phố B, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có mặt.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:

1. Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1960; địa chỉ: số A H, tổ B, khu D, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 19/11/2024), có mặt.

2. Bà Nguyễn Thị H2, sinh năm 1970; địa chỉ: tổ D, khu phố B, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 17/11/2022), vắng mặt.

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Thiện H3, sinh năm 1982; thường trú: số A, tổ B, khu phố K, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

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

1. Bà Nguyễn Thị H2, sinh năm 1970; địa chỉ: tổ D, khu phố B, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

2. Bà Võ Kim A, sinh năm 1983; địa chỉ: tổ D, khu phố K, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

3. Ông Trần Tuấn K, sinh năm 1974 và bà Hồng Thị G, sinh năm 1974; cùng địa chỉ: tổ D, khu phố K, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

Người kháng cáo: nguyên đơn bà Nguyễn Thị H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 23/8/2022, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn bà Nguyễn Thị H4 và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Bà H là chủ sử dụng quyền sử dụng đất diện tích 61m^2 thuộc thửa đất số 47, tờ bản đồ số 21 tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CS 11459 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 11/3/2021 cho bà Nguyễn Thị H. Ông Nguyễn Thiện H3 là người có nhà và quyền sử dụng đất liền kề nhà và quyền sử dụng đất của bà H. Khi ông H3 tiến hành xây dựng nhà đã không xây dựng theo đúng diện tích theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà lấn chiếm diện tích khoảng 2m^2, chiều ngang khoảng 1m, chiều dài 2m. Do đó, bà H làm đơn khởi kiện yêu cầu Toà án giải quyết buộc ông Nguyễn Thiện H3 tháo dỡ công trình xây dựng lấn chiếm qua phần đất có diện tích khoảng 02m^2 có tứ cận: Hướng Đông giáp thửa số 47; Hướng Tây giáp thửa số 47; Hướng Nam giáp đất bà Nguyễn Thị L; Hướng Bắc giáp thửa đất số 47. Nguồn gốc thửa đất nêu trên bà H nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị H5, sinh năm 1971; địa chỉ thường trú: số A, khu phố K, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương do bà Võ Kim A là người nhận ủy quyền ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà H tại Văn phòng C, tỉnh Bình Dương. Sau khi nhận chuyển nhượng bà H sử dụng ổn định từ năm 2021 cho đến nay. Khi nhận chuyển nhượng trên đất có căn nhà kết cấu cột sắt, mái tole, tường xây tô, khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà H5 thì đã có căn nhà này và đến nay hiện trạng căn nhà vẫn không thay đổi.

Đối với thửa đất số 49, tờ bản đồ số 21 tại phường T của ông Nguyễn Thiện H3 trên đất có xây dựng nhà cấp 4, xây dựng năm nào bà H cũng không biết vì khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông H3 đã xây dựng nhà trên đất. Ranh đất giữa thửa đất số 47 và thửa 49 là bức tường nhà (bức tường gạch xây tô) tồn tại từ trước khi bà H nhận chuyển nhượng cho đến nay. Khi hai bên ký xong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hai bên không xuống thực tế thửa đất để bàn giao, xác định vị trí đất vì bà H5, bà Kim A nói trên đất đã xây dựng nhà ở kiên cố, xác định đất theo hiện trạng đã xây dựng nên không phải bàn giao đất nữa. Bà H chỉ nhận chuyển nhượng dựa trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không xuống thực tế thửa đất để kiểm tra vì tại thời điểm nhận chuyển nhượng bà H5 còn cầm cố giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Võ Kim A. Do đó, khi bà H nhận chuyển nhượng biết việc này và đồng ý nhận chuyển nhượng thửa đất theo giấy tờ bà H5 cung cấp. Khi tiến hành thủ tục chuyển nhượng bà Võ Kim A là người làm các thủ tục xác nhận tình trạng bất động sản, trích lục bản đồ địa chính thửa đất sau đó bà H, bà H5 và bà Võ Kim A đến phòng công chứng Trần Thị Thanh M ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 47, tờ bản đồ số 21 sang cho bà H. Tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bà H đưa tiền cho bà H5 nhưng do bà H5 nợ tiền của bà Võ Kim A nên bà H5 trả tiền cho bà Kim A thì hai bên mới ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Giá chuyển nhượng của thửa đất là 900.000.000 đồng, số tiền chuyển nhượng bà H giao cho bà H5 tại phòng công chứng Trần Thị Thanh M. Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/02/2021 ghi giá chuyển nhượng là 50.000.000 đồng để nhằm mục đích giảm tiền đóng thuế cho Nhà nước. Thực tế số tiền bà H nhận chuyển nhượng đối với thửa đất nêu trên là 900.000.000 đồng. Sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất do bà H5 chưa có chỗ ở nên khoảng một tháng sau bà H mới đến quản lý, sử dụng thửa đất và căn nhà nêu trên. Khi đến bà H phát hiện căn nhà ông H3 xây dựng lấn qua phần đất của bà H nên đã gặp ông H3 thoả thuận, ông H3 đồng ý khi nào xây dựng lại nhà thì ông H3 sẽ tháo dỡ cho xây dựng đúng hiện trạng, hai bên chỉ nói miệng với nhau, không có văn bản. Đến tháng 7 năm 2021, bà H gặp ông H3 yêu cầu tháo dỡ nhà trả lại đất cho bà H nhưng ông H3 không đồng ý nên mới làm đơn khởi kiện gửi đến Ủy ban nhân dân phường T giải quyết cho đến nay.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bà Nguyễn Thị H yêu cầu ông Nguyễn Thiện H3 phải tháo dỡ một phần căn nhà cấp 4 có kết cấu tường gạch xây tô, mái tole, nền gạch men trả lại diện tích đất 2.6m^2 (theo đo đạc thực tế) thuộc thửa đất 47 tờ bản đồ số 21 tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CS 11459 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 11/3/2021 cho bà Nguyễn Thị H.

Trong quá trình giải quyết bị đơn ông Nguyễn Thiện H3 vắng mặt nhưng có ý kiến trình bày:

Ông H3 là người có quyền sử dụng đất liền kề thuộc thửa 49, tờ bản đồ số 21 tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Căn nhà cấp 4 trên đất có kết cấu tường gạch, xây tô nền gạch men, mái tole được xây dựng từ năm 2001. Căn nhà trên phần đất của bà H và căn nhà của ông H3 trước đây là anh em cùng chung một nhà, nhà được xây dựng cùng một thời điểm và từ trước đến nay ranh đất giữa thửa 47 và thửa 49 là bức tường đúng như hiện trạng hiện nay. Phần đất tranh chấp là một phần thuộc căn nhà cấp 4 của ông H3 và ông H3 sử dụng từ trước cho đến nay, có ranh giới là bức tường nhà chung từ trước cho đến nay. Do đó, nguyên đơn bà H yêu cầu bị đơn tháo dỡ một phần căn nhà cấp 4 có kết cấu tường gạch xây tô, mái tole, nền gạch men trả lại diện tích đất 2,6m^2, ông H3 không đồng ý.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Kim A trình bày: Vào năm 2019, bà Nguyễn Thị H5, sinh năm 1971; địa chỉ: khu phố K, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương có mượn của bà A một số tiền (bà A không nhớ rõ cụ thể là bao nhiêu) nên để làm tin thì bà H5 đã ủy quyền cho bà A được quyền "..quản lý, trông coi; thực hiện việc đặt cọc, chuyển nhượng, tặng cho, cho thuê, thế chấp...." đối với quyền sử dụng đất diện tích 61m^2 đất thuộc thửa đất số 47, tờ bản đồ số 21 tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận số CH03840 do UBND huyện (nay là thành phố) Tân Uyên cấp cho bà Nguyễn Thị H5 ngày 18/02/2014 (Hợp đồng ủy quyền số 6000, quyển số 07/TP/CC-SCC/HĐGD do phòng C1 chứng nhận ngày 17/7/2019). Năm 2021, bà H có nhu cầu nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên nên bà A, bà H5 đã đến Phòng công chứng Trần Thị Thanh M ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 01703, quyển số 02TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/02/2021 cho bà H. Số tiền chuyển nhượng theo hợp đồng ghi là 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng) nhưng trên thực tế số tiền chuyển nhượng là bao nhiêu bà A không biết vì bà A nhận ủy quyền thửa đất trên nhằm mục đích để bảo đảm cho việc bà H5 trả tiền cho bà A. Tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng ở Phòng công chứng Trần Thị Thanh M, bà H giao tiền cho bà H5 và bà H5 trả lại tiền cho bà A. Khi bà A nhận ủy quyền trên thửa đất số 47, tờ bản đồ số 21 có căn nhà cấp 4 xây dựng kiên cố và đến nay hiện trạng căn nhà vẫn không thay đổi. Sau khi nhận chuyển nhượng bà H5 và bà H xuống bàn giao đất và xác định vị trí, ranh đất còn bà A nhận tiền từ bà H5 xong thì không quan tâm nữa. Quá trình thực hiện hợp đồng chuyển nhượng thì bà H5 là người thực hiện các thủ tục trích lục bản đồ địa chính thửa đất, xác nhận tình trạng bất động sản nên bà A không biết diện tích thực tế với diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có sai lệch hay không. Từ năm 2021 cho đến nay bà A không biết bà H5 đi đâu, làm gì vì

không có việc gì liên quan đến bà H5 nữa. Đối với thửa đất giáp ranh thửa đất số 47, tờ bản đồ số 21 là của ông Nguyễn Thiện H3 (ông H3 nhận chuyển nhượng từ ông K và bà G). Khi nhận ủy quyền từ bà H5 trên thửa đất của ông H3 cũng đã xây dựng nhà cấp 4 kiên cố, giáp ranh với thửa đất số 47 là bức tường xây tô có hiện trạng như hiện nay. Bà A biết rõ khu đất này vì gia đình bà A ở gần đó. Bà A nhận thấy, bà A chỉ là người nhận ủy quyền từ bà H5 chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho bà H nên không liên quan gì trong vụ án này, không có ý kiến, tranh chấp gì trong vụ án này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H2 trình bày:

Bà H2 và bà H là hai chị em, năm 2021 bà H2 cùng hùn tiền với bà H để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 61m^2 thuộc thửa đất số 47, tờ bản đồ số 21 tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Vì là chị em nên bà H2 để cho bà H là người đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng bà H làm thủ tục và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CS 11459 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 11/3/2021 cho bà Nguyễn Thị H. Bà H2 thống nhất với trình bày của bà H, đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Tuấn K và bà Hồng Thị G: Không có văn bản trình bày ý kiến.

- Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 61/2024/DS-ST ngày 18/6/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H về việc yêu cầu bị đơn ông Nguyễn Thiện H3 tháo dỡ một phần căn nhà cấp 4 có kết cấu tường gạch xây tô, mái tole, nền gạch men trả lại diện tích đất 2,6m^2 (có sơ đồ bản vẽ kèm theo) thuộc thửa đất 47 tờ bản đồ số 21 tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 25/6/2024 nguyên đơn bà Nguyễn Thị H có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn vẫn giữ yêu cầu kháng cáo và yêu cầu khởi kiện.

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 tại Tòa án cấp phúc thẩm.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Người đại diện hợp pháp cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị H là bà Nguyễn Thị H2 và bà H2 cũng là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, bị đơn ông Nguyễn Thiện H3, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Kim A đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai để tham gia phiên tòa nhưng vẫn vắng mặt không lý do; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Tuấn K và bà Hồng Thị G có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự có tên trên.

[2] Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn ông Nguyễn Thiện H3 tháo dỡ một phần căn nhà cấp 4 có kết cấu tường gạch xây tô, mái tole, nền gạch men để trả lại diện tích đất mà ông H3 lấn là 2,6m^2 tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Nguyên đơn cho rằng diện tích đất tranh chấp nêu trên thuộc thửa 47, tờ bản đồ 19 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS11459 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho bà Nguyễn Thị H ngày 11/3/2021.

[3] Bị đơn ông H3 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì cho rằng căn nhà cấp 4 của ông H3 đã được xây dựng từ năm 2001, căn nhà của bà H và căn nhà của ông H3 trước đây là anh em chung một nhà, nhà được xây dựng cùng thời điểm và từ trước đến nay ranh giữa thửa 47 của bà H với thửa 49 của ông H3 là phần bức tường đúng như hiện trạng đã được thẩm định.

[4] Căn cứ vào hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với thửa 47 và 49, thể hiện thửa 47 của bà H có nguồn gốc do bà H nhận chuyển nhượng từ bà Nguyễn Thị H5 theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/02/2021; thửa 49 của ông H3 có nguồn gốc do nhận chuyển nhượng từ ông Trần Tuấn K và bà Hồng Thị G theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/6/2017. Căn cứ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà H và ông H3 thì ranh giới giữa thửa 47 và 49 là một đường thẳng.

[5] Theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 15/5/2023 thể hiện ranh giữa thửa 47 và 49 tại vị trí tranh chấp là bức tường nhà (tường chung). Khi bà H và ông H3 nhận chuyển nhượng thì hai căn nhà đã có sẵn.

[6] Theo kết quả đo đạc tại Mảnh trích lục địa chính ngày 04/7/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T thì ranh giới thửa đất theo sự xác định của ông H3 là đường gấp khúc và phần tranh chấp 2,6m^2 thuộc thửa 47 của nguyên đơn bà H.

[7] Như vậy, trong trường hợp này Tòa án cấp sơ thẩm phải đưa bà Nguyễn Thị H5 vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan để làm rõ việc thỏa thuận chuyển nhượng cho bà H, giao ranh mốc thực tế cho bà H và xác định mốc giới, ranh giới giữa thửa 47 với thửa 49 như thế nào trước khi chuyển nhượng cho bà H, bức tường nhà được xây dựng thời điểm nào và khi bà H5 xây dựng thỏa thuận như thế nào với chủ sử dụng bất động sản liền kề thửa 49 nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại đưa bà Nguyễn Kim A1 là người được bà H5 ủy quyền ký chuyển nhượng cho bà H3 vào tham gia tố tụng là đưa không đúng người tham tố tụng, vi phạm tố tụng.

[8] Từ những phân tích trên, xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm có vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng nên Tòa án cấp phúc thẩm hủy Bản án sơ thẩm.

[9] Xét kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H là có căn cứ chấp nhận.

[10] Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tại phiên tòa là không phù hợp.

[11] Về án phí dân sự sơ thẩm: Đương sự không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 148; khoản 3 Điều 308; Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- 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 kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H.

2. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 61/2024/DS-ST ngày 18/6/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.

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

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Trả lại cho bà Nguyễn Thị H số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu số 0000241 ngày 15/7/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thành phố Tân Uyên;
- TAND thành phố Tân Uyên;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSVA, Tòa Dân sự.

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

Đinh Thị Mộng Tuyết