

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 306/2020/DS-PT

Ngày: 15/12/2020

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 Thành Trung

*Các Thẩm phán:* Ông Ngô Văn Minh

Ông Đào Minh Đa

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Quốc Song Toàn – 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 ngày 15/12/2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 357/2020/TLPT-DS ngày 13/11/2020 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án sơ thẩm số 49/2020/DS-ST ngày 09/9/2020 của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 320/2020/QĐPT-DS ngày 24/11/2020, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Cao Thị N, sinh năm 1954; địa chỉ: Tổ 15, khu phố 1, phường M, thị xã B, tỉnh Bình Dương; ủy quyền cho ông BT, sinh năm 1965; địa chỉ thường trú: A149/6a, tổ 6, khu 1, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương; địa chỉ liên hệ: Số 636 đường Nguyễn Tri Phương, tổ 80, khu phố 9, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương (theo Hợp đồng ủy quyền ngày 23/11/2020). Bà N, ông T tình có mặt.

- *Bị đơn:* Bà Phan Như Th, sinh năm 1985; địa chỉ: Tổ 13, khu phố 1, phường M, thị xã B, tỉnh Bình Dương. Có đơn xin vắng mặt.

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

1. Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1956; địa chỉ: Tổ 15, khu phố 1, phường M, thị xã B, tỉnh Bình Dương. Có mặt.

2. Bà Võ Thị Kim P, sinh năm 1979; địa chỉ: Số 266, Quốc lộ 13, khu phố 1, phường M, thị xã B, tỉnh Bình Dương. Có đơn xin vắng mặt.

3. Ông Nguyễn Quốc Tr, sinh năm 1983; địa chỉ: Số 287A, khu phố 1, phường M, thị xã B, tỉnh Bình Dương. Có đơn xin vắng mặt.

4. Bà Phan Ngọc V, sinh năm 1958; địa chỉ: Khu phố 1, phường M, thị xã B, tỉnh Bình Dương. Có đơn xin vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Cao Thị N.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN**

**- Theo đơn khởi kiện đề ngày 25/11/2019 và quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn bà Cao Thị N trình bày:**

Bà N có phần đất diện tích  $238m^2$ , thuộc thửa đất số 41, tờ bản đồ số 16, đất tọa lạc tại phường M, thị xã B, tỉnh Bình Dương. Phần đất này đã được Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1998, cấp đổi năm 2007 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01647 ngày 10/12/2007. Đất có nguồn gốc do cha mẹ bà N tặng cho từ năm 1977. Đất của bà N có chiều ngang tiếp giáp với đường Quốc lộ 13 là 9m, mặt sau là 10m.

Cạnh hướng nam đất bà N tiếp giáp với đất của ông Nguyễn Văn Hòa (thửa đất số 40), trước đây bà N và ông Hòa có tranh chấp lối đi chung và được Thanh tra huyện B giải quyết vào năm 1993 chia đôi lối đi chung. Theo đó, bà N và ông Hòa được chia mỗi người là 0,5m đất mặt tiền đường Quốc lộ 13 và 0,7m mặt hậu. Vì vậy đất của bà N tăng diện tích so với trước đây theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00213 ngày 23/5/1998.

Cạnh hướng bắc đất của bà N tiếp giáp với đất của bà Phan Như Th thuộc thửa đất số 435, tờ bản đồ số 16. Đất của bà Th có nguồn gốc do nhận chuyển nhượng của bà P không qua đo đạc thực tế vì thế đất của bà Th giảm 0,5m mặt tiền và 0,7m mặt hậu so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Th cấp ngày 02/10/2017.

Nay bà Th xây dựng nhà trên phần đất nhận chuyển nhượng của bà P nhưng không xây trên diện tích thực tế mà dựa vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp nên lấn sang đất của bà N 0,5m mặt tiền và 0,7m mặt hậu. Tổng diện tích bà Th lấn chiếm đất của bà N là  $14m^2$ .

Khi bà Th làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không có sự chứng kiến của bà N để ký liên ranh, vì vậy việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Th đã bị chồng lấn đất của bà N.

Qua đo đạc thực tế ngày 02/6/2020 thì phần đất tranh chấp có diện tích là  $8,6m^2$ . Nay bà N yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Phan Như Th phải tháo dỡ công trình xây dựng trên phần đất tranh chấp và trả lại cho bà N phần diện tích đất đã lấn chiếm  $8,6m^2$ .

**- Bản tự khai ngày 13/02/2020 và quá trình tham gia tố tụng bị đơn Phan Như Th trình bày:**

Phần đất có diện tích 166,8m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 435, tờ bản đồ số 16, đất tọa lạc tại phường M, thị xã B, tỉnh Bình Dương có nguồn gốc do bà Th nhận chuyển nhượng từ bà Võ Thị Kim P và bà Phan Ngọc V (thửa đất số 435 được hợp từ thửa đất số 376 và 406), phần đất này đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 829201 ngày 02/10/2017 cho bà Th. Khi nhận chuyển nhượng thì trên đất đã có sẵn móng kiên cố xác định ranh giới rõ ràng.

Khi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Th thì có đo đạc thực tế, các chủ đất liên ranh, trong đó có ông Nguyễn Văn T (chồng bà N) xác nhận và ký liên ranh nên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Th là hoàn toàn đúng quy định.

Vào khoảng năm 2019 bà Th bắt đầu xây dựng nhà ở (có giấy phép xây dựng) thì bị bà N cản trở, không cho bà Th xây dựng nên đã tạm ngưng xây dựng từ tháng 9 năm 2019 cho đến nay. Việc bà N ngăn cản gia đình bà Th sử dụng đất đã làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi hợp pháp của gia đình bà Th. Bà Th thống nhất kết quả đo đạc và định giá ngày 02/6/2020.

Trước yêu cầu khởi kiện của bà N, bà Th có ý kiến như sau: không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà N.

**Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:**

- Ông Nguyễn Văn T trình bày: Ông T là chồng của bà N. Ông T và bà N xây dựng nhà và sử dụng ổn định từ năm 1981 cho đến nay. Nay ông T cho rằng đất của bà Th không đúng với diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vì cán bộ địa chính xuống đo đạc không mời khu phố và các chủ hộ chứng kiến ký liên ranh. Khi bà P chuyển nhượng cho bà Th thì ông T có ký giấy cho bà P, việc ký tên là để cho bà P nhận tiền chứ không xác nhận đúng hay sai. Sau khi bà Th xây dựng nhà ở thì ông T mới biết việc bà Th lấn đất. Đề nghị Tòa án xác minh làm rõ để bảo vệ quyền lợi cho bà N và ông T. Ông T thống nhất với ý kiến trình bày và yêu cầu khởi kiện của bà N.

- Ông Nguyễn Quốc Tr trình bày: Ông Tr là chồng của bà Th, ông Tr thống nhất với toàn bộ ý kiến trình bày của bà Th.

- Bà Võ Thị Kim P trình bày: Trước đây bà P được mẹ (bà V) tặng cho 01 thửa đất số 406, tờ bản đồ 16 với diện tích 85m<sup>2</sup>, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 06105 ngày 22/02/2013 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp cho bà Phan Ngọc V, phần đất này liên ranh với phần đất của bà Cao Thị N và liền kề với phần đất mà bà V tặng cho bà P có nguồn gốc do nhận chuyển nhượng từ bà Trần Thị Nhung (thửa đất số 376, tờ bản đồ số 16 với diện tích là 84m<sup>2</sup>). Trong quá trình chưa có nhu cầu sử dụng đất nên bà P đã xây dựng móng kiên cố trên 02 phần đất nêu trên với chi phí là 200.000.000 đồng nhằm mục đích ranh đất được rõ ràng và sau này có nhu cầu thì sẽ xây nhà trên 02 thửa đất nêu trên. Đến năm 2017 thì bà P đã chuyển nhượng toàn bộ 02 phần đất nêu trên cho bà Th, khi làm thủ tục sang tên cho bà Th thì gia đình bà N cũng đã

ký giáp ranh cho bà P. Trước yêu cầu khởi kiện của bà N, bà P có ý kiến như sau: Phần đất mà bà P chuyển nhượng cho bà Th đã có ranh, móng rõ ràng, đúng theo diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Quá trình xây dựng móng cũng như ký liên ranh thì gia đình bà N đã chứng kiến và không ý kiến gì. Do đó, bà P không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà N.

- Bà Phan Ngọc V trình bày: Thống nhất với lời trình bày của bà Th và bà P.

Tại Bản án sơ thẩm số 49/2020/DS-ST ngày 09/9/2020 của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương tuyên xử:

*1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Cao Thị N đối với bị đơn bà Phan Như Th về việc tranh chấp quyền sử dụng đất.*

*2. Kiến nghị Ủy ban nhân dân thị xã B thu hồi, điều chỉnh lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành AL 356791, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H 01647 ngày 10/12/2007 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) B cấp cho bà Cao Thị N cho phù hợp với diện tích đất thực tế sử dụng.*

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 14/9/2020 bà Cao Thị N là nguyên đơn có đơn kháng cáo; yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn đề nghị hủy bản án sơ thẩm.

Ý kiến của Kiểm sát viên đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương: Những người tiến hành tố tụng và người 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: Thửa đất của nguyên đơn và bị đơn đã có bức tường là ranh giới do nguyên đơn xây. Bản mô tả ranh giới đất cũng được ông T là chồng của nguyên đơn ký xác nhận. Nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại 8,6m<sup>2</sup> đất là không có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử bác 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, ý kiến của Kiểm sát viên;

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN**

[1] Theo đơn khởi kiện, bà Cao Thị N (sau đây viết là nguyên đơn) khởi kiện bà Phan Như Th, yêu cầu bà Th trả lại diện tích đất lấn chiếm khoảng 14m<sup>2</sup>, qua đo đạc thực tế có diện tích 8,6m<sup>2</sup>. Nguyên đơn cho rằng: Bà Th xây cất nhà lấn sang phần đất của nguyên đơn đã được UBND huyện B (nay là thị xã B) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 10/12/2007.

[2] Bà Phan Như Th (sau đây viết là bị đơn) cho rằng: Bị đơn không lấn chiếm đất của nguyên đơn. Đất của bị đơn có nguồn gốc là bị đơn nhận chuyển nhượng của bà Phan Ngọc V và bà Võ Thị Kim P cùng chồng là ông Huỳnh Đình Ngọc Hùng. Bà Th đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 02/10/2017 thuộc thửa đất số 435, tờ bản đồ số 16 diện tích 166,8m<sup>2</sup>. Khi nhận chuyển nhượng đã có ranh giới đất rõ ràng được xác định bởi móng bê tông do bà P xây. Khi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có ông T (chồng của nguyên đơn) ký liên ranh. Bị đơn không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[3] Qua xem xét tài liệu, chứng cứ thu thập được có trong hồ sơ vụ án, hồ sơ quản lý đất đai về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thấy rằng: Thửa đất số 41, tờ bản đồ số 16 có diện tích 238m<sup>2</sup> tọa lạc tại thị trấn M (nay là phường M) nguyên đơn đã được UBND huyện B (nay là thị xã B) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 10/12/2007. Tại Biên bản làm việc ngày 27/11/2020, nguyên đơn cùng chồng là ông Nguyễn Văn T xác định: Vào khoảng năm 2016, nhà nước mở rộng đường Quốc lộ 13 và có đền bù tiền cho vợ chồng bà N, ông T. Diện tích đất còn lại là 152m<sup>2</sup> (chưa bao gồm diện tích đất có tranh chấp 8,6m<sup>2</sup>). Đất của bị đơn thuộc thửa đất số 435 (được hợp thành từ thửa 376 và thửa 406), tờ bản đồ số 16 có diện tích 166,8m<sup>2</sup>, bị đơn được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 02/10/2017. Nguồn gốc đất là bị đơn nhận chuyển nhượng của bà Võ Thị Kim P (thửa đất số 376, tờ bản đồ số 16, diện tích 84m<sup>2</sup> được UBND huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 10/4/2009) và bà Phan Ngọc V (thửa đất số 406, tờ bản đồ số 16, diện tích 84,8m<sup>2</sup> được UBND huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 22/02/2013) theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cùng ngày 12/6/2017 có công chứng của Văn phòng Công chứng M.

[4] Qua xem xét thẩm định tại chỗ và đo đạc theo sơ đồ ngày 17/6/2020 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã B thực hiện thì giữa thửa đất số 41 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn và thửa đất số 435 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn hiện trạng là một bức tường xây gạch, lưới B40 móng gạch. Đoạn ở bên trong là bức tường xây gạch do bị đơn xây vào năm 2019 áp sát với bức tường xây gạch do nguyên đơn xây đã có từ trước. Đoạn ở phía ngoài là hàng rào lưới B40 móng gạch dài 7,8m tiếp giáp Đại lộ Bình Dương do nguyên đơn xây vào năm 2008. Dưới chân bức tường còn móng bê tông cũ do bà P xây từ trước khi chuyển nhượng đất cho bị đơn. Nguyên đơn thừa nhận bức tường gạch lưới B40 là do nguyên đơn và ông T xây vào năm 2008. Nguyên đơn cho rằng đất của nguyên đơn còn nằm ở phía bên kia của bức tường có diện tích 8,6m<sup>2</sup> và yêu cầu bị đơn trả lại phần diện tích đất này là không có cơ sở, bởi lẽ: Chính nguyên đơn xây dựng bức tường gạch lưới B40 từ năm 2008 đã xác định ranh giới giữa bất động sản của nguyên đơn và bà P (sau này bà P chuyển nhượng đất lại cho bị đơn) vẫn còn hiện hữu bức tường này và khi bà V, bà P chuyển nhượng đất cho bị đơn, cũng

được ông T (chồng của nguyên đơn) ký xác nhận vào bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất (bút lục 117, 128). Do vậy, có cơ sở xác định bức tường gạch lười B40 có tổng chiều dài 16,71m là ranh giới để làm mốc giới ngăn cách giữa thửa đất số 41 của nguyên đơn và thửa đất số 435 của bị đơn phù hợp với các Điều: 175, 176 Bộ luật Dân sự. Mặt khác, theo Công văn số 1089/TNMT-TTĐĐ ngày 17/8/2020 của Phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã B (thừa ủy quyền của UBND thị xã B), Công văn số 1013/CNBC-KTĐĐ-BĐ ngày 19/8/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã B xác định: Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn (phương pháp thành lập bằng ảnh hàng không) không đo đạc thực tế. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn bằng máy toàn đạc điện tử, phương pháp đo đạc trực tiếp chính lý trên bản đồ địa chính và theo sơ đồ ngày 17/6/2020 thì thửa đất số 435 diện tích 166,8 cấp cho bị đơn bao gồm diện tích có tranh chấp 8,6m<sup>2</sup> (bị đơn sử dụng đủ diện tích 166,8m<sup>2</sup>). Tòa án cấp sơ thẩm xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ nhưng lại kiến nghị UBND thị xã B thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn là không đúng pháp luật. Cần sửa bản án sơ thẩm.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận một phần. Ý kiến của Kiểm sát viên là phù hợp. Về án phí: Xét miễn án phí cho nguyên đơn là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí; bị đơn không phải chịu. Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá tài sản ở cấp sơ thẩm: Nguyên đơn phải chịu theo quy định. Chi phí thẩm định tại chỗ, trích sơ đồ ở cấp phúc thẩm: Nguyên đơn, bị đơn phải chịu theo quy định.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ các Điều: 163, 164, 175, 176 Bộ luật Dân sự;  
- Căn cứ khoản 1, Điều 3; khoản 10, Điều 12, các Điều: 166, 170, 203 Luật Đất đai;

Căn cứ các Điều: 147; 148; 157; 165; khoản 2, Điều 308; Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ các Điều: 12, 14, 15, 26, 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

### **Tuyên xử**

1. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bà Cao Thị N. Sửa Bản án số 49/2020/DS-ST ngày 09/9/2020 của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương như sau: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Cao Thị N đối với bà Phan Như Th về việc tranh chấp quyền sử dụng đất diện tích 8,6m<sup>2</sup> tọa lạc tại phường M, thị xã B, tỉnh Bình Dương (có sơ đồ kèm theo).

2. Về án phí, chi phí thẩm định, đo đạc, định giá tài sản:

- Án phí sơ thẩm, phúc thẩm: Miễn án phí sơ thẩm, phúc thẩm cho bà Cao Thị N .

- Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá tài sản tại cấp sơ thẩm: Bà Cao Thị N phải chịu 2.178.000 đồng được trừ vào số tiền đã nộp.

- Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và trích sơ đồ tại cấp phúc thẩm: Bà Cao Thị N phải chịu 750.000 đồng, bà Phan Như Th phải chịu 750.000 đồng khấu trừ vào số tiền đã nộp.

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 pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

**Nơi nhận:**

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Tòa án nhân dân thị xã B;
- Chi cục THADS thị xã B;
- Lưu: HS, HCTP.

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

**Nguyễn Thành Trung**