

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 92/2021/DS-PT  
Ngày 15-4-2021  
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:***

<i>Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:</i>	Bà Đinh Thị Mộng Tuyết
<i>Các Thẩm phán:</i>	Ông Nguyễn Trung Dũng Bà Huỳnh Thị Thanh Tuyền

***- Thư ký phiên tòa:*** Bà Nguyễn Thị Hồng Xuân - 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 13 và 15 tháng 4 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 67/2021/TLPT-DS ngày 08 tháng 02 năm 2021 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 116/2020/DS-ST ngày 20 tháng 10 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 80/2021/QĐ-PT ngày 26 tháng 02 năm 2021, Quyết định hoãn phiên tòa số 125/2021/QĐ-PT ngày 18 tháng 3 năm 2021, giữa các đương sự:

***- Nguyên đơn:*** Bà Thái Thị Phương C, sinh năm: 1989; địa chỉ: Số a, đường L, tổ a, khu phố a, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

***Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:*** Ông Nguyễn Trịnh H, sinh năm 1990 – Luật sư của Công ty Luật Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên H – Chi nhánh Bình Phước thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Đồng Nai; địa chỉ: Tổ a, khu phố P, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước, có mặt.

***- Bị đơn:*** Ông Lê Văn T, sinh năm: 1931; địa chỉ: Số a, đường H, khu phố a, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

*Người đại diện hợp pháp cho ông Thám:* Ông Bùi Văn T, sinh năm 1965; địa chỉ: Số A, đường B, tổ a, khu phố a, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương (Văn bản ủy quyền ngày 01/02/2018), có mặt.

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

1. Bà Bùi Thị Gái N, sinh năm: 1965; có mặt
2. Anh Thái Phúc H, sinh năm: 1998, có mặt.

Cùng địa chỉ: Số a, đường L, tổ a, khu phố a, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

3. Bà Nguyễn Thị U, sinh năm: 1929; địa chỉ: Số a, đường H, khu phố a, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

4. Ông Phạm Hồng L, sinh năm: 1979; địa chỉ: Số a, khu phố a, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

5. Bà Phan Thị D, sinh năm: 1933, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt;

6. Ông Lê Tấn T, sinh năm: 1974, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt;

7. Bà Trần Thị Thiên H, sinh năm: 1978, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt;

8. Chị Lê Thủy T, sinh năm: 1998, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt;

9. Chị Lê Thủy N, sinh năm: 2003, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt;

10. Cháu Lê Ngọc Hà M, sinh năm: 2011.

11. Cháu Lê Triều C, sinh năm: 2013.

*Người đại diện theo pháp luật cho cháu Lê Ngọc Hà M và cháu Lê Triều C:* Ông Lê Tấn T, sinh năm: 1974 và bà Trần Thị Thiên H, sinh năm: 1978, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt;

Cùng trú tại: Số a, đường H, khu phố a, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

2. Ông Lê Ngọc T, sinh năm: 1970; cư trú: Số a, khu phố a, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

13. Bà Lê Ngọc T, sinh năm: 1971, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt;

14. Anh Nguyễn Minh D, sinh năm: 1995, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt;

15. Chị Nguyễn Xuân D, sinh năm: 1996, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Số a, khu phố a, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

16. Ông Thái Quốc P, sinh năm 1975; địa chỉ: Số a, đường H, khu phố 1, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Thái Thị Phương C.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện ngày 06 tháng 12 năm 2017, đơn khởi kiện bổ sung ngày 13 tháng 12 năm 2019 và trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Thái Thị Phương C (đồng thời là người đại diện hợp pháp của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Bùi Thị Gái N, anh Thái Phúc H và bà Nguyễn Thị U) là ông Nguyễn Trịnh H trình bày:*

Vào năm 2003, ông Thái Văn H được ông Thái Văn H chuyển nhượng phần đất diện tích 695m<sup>2</sup>, phần đất tọa lạc tại đường H, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương, đất có tứ cận: Phía Bắc giáp đất ông Thái Quốc P; phía Nam giáp đất ông Thái Văn H, đất ông Lê Văn T; phía Tây giáp đường H; phía Đông giáp lối đi. Ông Thái Văn H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất trên theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X940362 (vào sổ số 00647QSDĐ/H) được Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) T cấp ngày 22/9/2003 mang tên hộ ông Thái Văn H. Quá trình quản lý, sử dụng phần đất ông Thái Văn H có cho ông Thái Quốc P (con ông H) xây dựng 01 căn kiốt nhưng không rõ năm xây dựng, hiện căn kiốt trên đang cho thuê.

Sau khi ông Thái Văn H chết vào ngày 12/12/2015, đến ngày 19/10/2017, bà Thái Thị Phương C là con ông H tiến hành làm thủ tục để thừa kế phần đất thì phát hiện ông Lê Văn T lấn chiếm, sự việc trên đã được Ủy ban nhân dân phường P ghi nhận tại Biên bản xác minh ngày 19/10/2017, tại biên bản xác minh ghi nhận sự việc ông Lê Văn T lấn chiếm phần đất tranh chấp có diện tích 40,56m<sup>2</sup> (ngang 5,2m; dài 7,8m), phần đất lấn chiếm trên đã được ông T xây dựng căn kiốt để cho thuê vào năm 2009. Do đó, bà C yêu cầu Tòa án buộc ông Lê Văn T phải trả lại phần đất lấn chiếm là 40,56m<sup>2</sup> (ngang 5,2m; dài 7,8m); đo đạc thực tế là 42,7m<sup>2</sup>; đối với căn kiốt trên đất thì buộc ông Lê Văn T phải phá bỏ và không bồi thường do ông T xây dựng trái phép.

*Tại văn bản trình bày ý kiến ngày 30 tháng 01 năm 2018 và trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Lê Văn T là ông Bùi Văn T trình bày:*

Ngày 21/12/1999, ông Lê Văn T được Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N480090 (sổ vào sổ 00827QSDĐ/99/UB.TX), đối với phần đất có diện tích 3.726m<sup>2</sup>. Qua nhiều lần đền bù, giải toả đường M - T và đường H thì diện tích đất còn 287,5m<sup>2</sup>; trong đó có 41,1m<sup>2</sup> đất vườn; 246m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm, do nhiều lần đền bù nên ông T không nắm rõ diện tích từng lần đền bù như thế nào. Quá trình quản lý, sử dụng phần đất tranh chấp thì ông Lê Văn T sử dụng phần đất ổn định từ năm 1975 cho đến nay nhưng đến năm 1999 mới được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đối với phần đất tranh chấp đã được ông T xây dựng căn kiốt vào năm 2009 và cho thuê căn kiốt trên, ông Thái Văn H không có ý kiến gì về việc xây dựng do ông Th xây dựng đúng trên phần đất tranh chấp.

Theo kết quả đo đạc thực tế do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bình Dương cung cấp ngày 29/8/2018 thì phần đất của ông Lê Văn T bị thiếu 69,1m<sup>2</sup> nên việc

bà C cho rằng ông T lấn chiếm phần đất của ông H là không có cơ sở. Đồng thời, ông Lê Văn T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trước ông Thái Văn H; ông T quản lý, sử dụng phần đất ổn định từ khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, đối với yêu cầu khởi kiện của bà Châu thì ông Thám hoàn toàn không đồng ý.

*Tại bản tự khai ngày 29 tháng 10 năm 2018, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Hồng L trình bày:*

Ngày 03/01/2013, giữa ông L và ông Lê Văn T ký hợp đồng cho thuê nhà. Theo đó, ông T cho ông L thuê căn kiốt tại khu phố a, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương với giá là 3.000.000 đồng/tháng; thời gian thuê là 12 tháng; ông L đặt cọc cho ông T số tiền là 6.000.000 đồng; hợp đồng không có công chứng, chứng thực. Quá trình thực hiện hợp đồng thì ông L sử dụng căn nhà này để kinh doanh sửa, chữa xe honda, hàng tháng ông L vẫn trả tiền thuê cho ông T theo thỏa thuận. Hết thời hạn hợp đồng thuê thì nhiều lần ông L và ông T thỏa thuận gia hạn và hiện nay ông L vẫn đang thuê căn kiốt này.

Hiện nay, căn kiốt này đang có tranh chấp và quá trình thuê ông L không có đầu tư gì nên nếu Tòa xác định của ông T thì ông L tiếp tục thuê, nếu giao lại cho bà C thì ông L sẽ thỏa thuận thuê với bà C, không được thì ông L thuê chỗ khác. Ông L đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

*Tại bản tự khai ngày 17, 18, 19 và 20 tháng 12 năm 2018, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là: Bà Phan Thị D, ông Lê Tấn T, bà Trần Thị Thiên H, chị Lê Thủy T, chị Lê Thủy N, ông Lê Ngọc T, bà Lê Ngọc T, anh Nguyễn Minh D, chị Nguyễn Xuân D thống nhất trình bày:*

Trong quá trình giải quyết vụ án, ngày 30/01/2018, ông Lê Văn T đã có văn bản trình bày ý kiến. Theo nội dung của văn bản này thì ông T đã trình bày rõ, đầy đủ và chính xác theo quy định của pháp luật. Tài sản tranh chấp là tài sản của ông T nên đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Thái Quốc P trình bày:*

Năm 2003, ông Thái Quốc P được cha tặng cho quyền sử dụng đất có diện tích là 253,4m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 1760, tờ bản đồ 13-2, tại khu phố a, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (cấp đổi từ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành X940363, số vào sổ 00645QSDĐ/H ngày 22/9/2003). Đó là tất cả những gì ông P biết, ngoài ra ông P không biết gì về các thửa đất kế bên.

- Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 116/2020/DS-ST ngày 20 tháng 10 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Thái Thị Phương C đối với bị đơn ông Lê Văn T về việc yêu cầu ông Lê Văn T phải tháo dỡ kiốt có diện tích 41,4m<sup>2</sup> để trả lại cho hộ ông Thái Văn H quyền sử dụng đất có diện tích 42,7m<sup>2</sup>, tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương, đất có tứ cận:

- Phía Đông giáp đất của ông Thái Văn H dài 3,86m;

- Phía Tây giáp đường Huỳnh Văn L dài 5,43m;
- Phía Nam giáp đất ông Lê Văn T dài 5,42m; 3,88m;
- Phía Bắc giáp đất ông Thái Văn H dài 8,04m.

(Có sơ đồ kèm theo).

2. Những người thừa kế của ông Thái Văn H và hộ ông Lê Văn T có trách nhiệm tự liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho phù hợp với diện tích thực tế đang sử dụng.

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 29/10/2020, nguyên đơn bà Thái Thị Phương C kháng cáo toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt nên các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn trình bày quan điểm tranh luận: Tòa án cấp sơ thẩm nhận định diện tích đất còn lại của ông T là thửa 246 là không đúng vì theo giấy chứng nhận không thể hiện rõ diện tích 287,5m<sup>2</sup> bao gồm những diện tích đất nào; nhận định nguyên đơn thống nhất với bị đơn về căn kiốt xây dựng trên phần đất tranh chấp năm 2009 là không đúng vì nguyên đơn cho rằng căn kiốt bị đơn xây dựng vào năm 2015. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bị đơn thì phần diện tích tiếp giáp đường H là 37,2m, khi làm đường thì thu hồi toàn bộ thửa 265 và 01 phần thửa 246 với tổng chiều ngang là 28,8m nên diện tích tiếp giáp đường H còn lại là 8,4m nhưng theo chỉ ranh là 12,8m là tăng lên 4,4m; theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn thì phần diện tích tiếp giáp đường H là 9m, theo hiện trạng thực tế còn lại 3,66m. Như vậy, đối chiếu số liệu về diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và chỉ ranh của nguyên đơn, bị đơn thì bề rộng đất bị đơn tăng lên còn đất nguyên đơn thì giảm do nguyên đơn và bị đơn chỉ ranh không phù hợp với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất dẫn đến kết quả đo đạc ngày 29/8/2018 thì diện tích đất của nguyên đơn và bị đơn đều bị thiếu so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp. Do vậy, không thể lấy số liệu đo đạc ngày 29/8/2018 làm cơ sở duy nhất giải quyết vụ án. Căn cứ vào kết quả đo đạc ngày 29/8/2018, thì diện tích thực tế đất của ông H  $3,66m + 5,43m = 9,09m$  là tương đối phù hợp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông H nên có căn cứ xác định phần diện tích tranh chấp là thuộc quyền sử dụng đất của ông H. Mặt khác, Tòa án cấp sơ thẩm không thu thập đầy đủ, tài liệu chứng cứ; thu thập chứng cứ nhưng không thông báo cho nguyên đơn về tài liệu, chứng cứ mà Tòa án thu thập được để nguyên đơn thực hiện quyền của mình. Do Tòa án cấp sơ thẩm chưa điều tra, thu thập chứng cứ đầy đủ, không đưa cơ quan lưu giữ chứng cứ vào tham gia tố tụng, xem xét giải quyết chi phí tố tụng không phù hợp với chứng từ quyết toán tại hồ sơ nên đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm.

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: Nguồn gốc đất của nguyên đơn và bị đơn đã được Tòa án cấp sơ thẩm làm rõ, nguyên đơn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2003, bị đơn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 1999. Quá trình quản lý, sử dụng thì nguyên đơn, bị đơn đều bị thu thời đất, Tòa án cấp sơ thẩm chỉ thu thập được hồ sơ thu hồi đất của bị đơn, không thu thập được hồ sơ thu hồi đất của nguyên đơn. Theo hồ sơ thu hồi đất của bị đơn không thể hiện rõ diện tích có chiều ngang, chiều dài bao nhiêu. Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành đo đạc, đề nghị cơ quan có thẩm quyền lồng ghép đối chiếu để xác định đất tranh chấp là của ai nhưng cơ quan chuyên môn không xác định được. Về thực tế, đất nguyên đơn và bị đơn đều thiếu so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp, hình thể đất khác so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nguyên đơn không công nhận căn kiốt xây dựng năm 2009 nhưng không đưa ra được chứng cứ chứng minh là bị đơn xây dựng năm 2015 như nguyên đơn trình bày. Bị đơn đưa ra được chứng cứ quản lý, xây dựng từ năm 2013 đến nay, khi này không ai khiếu nại, tranh chấp nên Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Nguyên đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình là có căn cứ. Do vậy, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn. Tuy nhiên, tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn là tranh chấp quyền sử dụng đất là của ai nên đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm như đối với trường hợp vụ án không có giá ngạch theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 27 của 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. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên xử nguyên đơn bà C chịu án phí sơ thẩm có giá ngạch là không đúng nên đề nghị Hội đồng xét xử xem xét sửa án sơ thẩm về phần án phí.

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, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên,

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về tố tụng: Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn bà Thái Thị Phương C, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị Gái N, anh Thái Phúc H, bà Nguyễn Thị U, ông Phạm Hồng L, bà Phan Thị D, chị Lê Thủy T, chị Lê Thủy N, ông Lê Ngọc T, bà Lê Ngọc T, anh Nguyễn Minh D, chị Nguyễn Xuân D, ông Thái Quốc P, ông Lê Tấn T và bà Trần Thị Thiên H (đồng thời là người đại diện hợp pháp của cháu Lê Ngọc Hà M và cháu Lê Triều C) có đơn xin xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt những đương sự trên.

[2] Về nội dung: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn tháo dỡ căn kiốt và trả lại diện tích đất lấn chiếm theo kết quả đo đạc thực tế là 42,7m<sup>2</sup> thuộc thửa 508, tờ bản đồ 13 tọa lạc tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Chứng cứ chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00647/QSDD/H do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương cấp cho hộ ông Thái Văn H ngày 22/9/2003.

Bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì phần đất tranh chấp, bị đơn ông T đã quản lý, sử dụng ổn định từ năm 1975 đến nay, không ai tranh chấp và ông T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thực tế đất ông T bị thiếu so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà ông T được cấp nên không có việc ông T lấn đất nguyên đơn.

[3] Theo tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ thể hiện:

Ngày 22/9/2003, hộ ông Thái Văn H được Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00647/QSDD/H với diện tích 695m<sup>2</sup>, đất thuộc thửa số 508, tờ bản đồ số 13 tọa lạc tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương; đất có nguồn gốc từ các thửa 243, 245, 247 được nhận chuyển nhượng của ông Thái Văn H. Tứ cận của đất như sau: Hướng Bắc giáp Thái Quốc P có chiều dài 42,5m; hướng Nam giáp đất Thái Văn H 38,6m; hướng Đ giáp lối đi dài 12,9m; hướng Tây giáp đường H dài 9m, giáp đất Lê Văn T dài 2,1m + 8,1m + 12,5m.

Ngày 21/12/1999, hộ ông Lê Văn T được Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00827/QSDD/99/UBTX đối với diện tích đất 3.726m<sup>2</sup> (đã trừ lộ giới 1.063m<sup>2</sup>), đất thuộc các thửa số 246, 265, 345, 261, 262, 288, 289, tờ bản đồ số 13, 14 tọa lạc tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Năm 2002, ông T chuyển nhượng một phần diện tích 361,5m<sup>2</sup> cho ông Phạm Minh P nên diện tích còn lại là 3.364,5m<sup>2</sup>. Năm 2009, ông T được nhận đền bù diện tích 883,3m<sup>2</sup> nên diện tích còn lại là 2.481,2m<sup>2</sup>. Ngày 05/8/2016, cập nhật biến động quyền sử dụng đất, theo đó các thửa 261, 262, 288, 289, 345, tờ bản đồ 14 có diện tích 2.193m<sup>2</sup> thay đổi thành số thửa 491, tờ bản đồ 14-1 với diện tích 2.108m<sup>2</sup> đã được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất mới cho hộ ông Lê Văn T theo hồ sơ số 000888. Do đó, diện tích còn lại theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00827/QSDD/99/UBTX là 287,5m<sup>2</sup>. Đất có tứ cận: Cận hướng Đông giáp thửa 248 của ông ông Thái Văn H, thửa 247 (do ông Thái Văn H đã chuyển nhượng cho ông Thái Văn H); cận hướng Tây giáp đường H; cận hướng Nam giáp đường M - T và cận hướng Bắc giáp thửa 245 (do ông Thái Văn H đã chuyển nhượng cho ông Thái Văn H).

[4] Xét kháng cáo của bà Thái Thị Phương C, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[4.1] Đối chiếu quyền sử dụng đất của hộ ông T và hộ ông H tại đoạn [3] với kết quả đo đạc ngày 29/8/2018 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bình Dương thì phần diện tích đất bà Thái Thị Phương C xác định ranh là 644,5m<sup>2</sup> thì thiếu 50,5m<sup>2</sup> so với diện tích đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; phần diện tích

ông Lê Văn T xác định ranh là 218,4m<sup>2</sup> thì thiếu 67,1m<sup>2</sup> so với diện tích được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Như vậy, đất của nguyên đơn và bị đơn đều thiếu đất so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp.

Đối chiếu hình thể đất của ông H, ông T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với hình thể theo hiện trạng thực tế tại kết quả đo đạc ngày 29/8/2018 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bình Dương thì hình thể có sự khác biệt, không giống nhau.

Nguyên đơn căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông H thể hiện tại cạnh hướng Tây giáp với đường H (đến chỉ giới đường đỏ) là 9m nhưng hiện tại theo đo đạc đất ông H chỉ còn 3,66m nên phần đất tranh chấp là thuộc quyền sử dụng đất của ông H.

Xét thấy, quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã yêu cầu Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bình Dương lồng ghép, đối chiếu diện tích đất tranh chấp với hồ sơ nguồn gốc đất để xác định đất tranh chấp thuộc thửa 508 của ông H hay thửa 246 của ông T. Tuy nhiên, tại Công văn số 1822/VPĐK-ĐĐBĐ ngày 29/8/2018 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bình Dương cung cấp thông tin là Văn phòng Đăng ký đất đai không có cơ sở để lồng ghép, đối chiếu hồ sơ nguồn gốc do Tòa án cung cấp. Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào hiện trạng sử dụng thực tế để xem xét là phù hợp.

Như trên đã phân tích, quyền sử dụng đất của ông T và ông H theo kết quả đo đạc thực tế đều thiếu so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp; hình thể đất giữa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hiện trạng thực tế tại cạnh tranh chấp không giống nhau vì theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông H tại cạnh hướng Tây Nam một phần giáp với đất của ông T là 8,1m + 2,1m + 5,5m (đã trừ chỉ giới xây dựng), tuy nhiên theo kết quả đo đạc là 5,42m + 3,88m + 3,86m. Nguyên đơn cho rằng căn cứ vào kết quả đo đạc thực tế là không đảm bảo nhưng nguyên đơn lại căn cứ chính kết quả đo đạc để cho rằng đất tranh chấp là của ông H trong khi nếu tính luôn phần diện tích đất tranh chấp theo kết quả đo đạc thực tế thì thực tế đất bị đơn vẫn thiếu so với giấy chứng nhận đã được cấp. Do đó, nguyên đơn cho rằng ông T lấn chiếm phần đất của ông H tại cạnh hướng Tây là không có căn cứ.

[4.2] Mặt khác, theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ thì trên phần đất có 01 căn kiốt diện tích 41,4m<sup>2</sup>, nguyên đơn cho rằng kiốt xây dựng vào năm 2015, bị đơn cho rằng xây dựng năm 2009. Xét thấy, nguyên đơn cho rằng bị đơn xây dựng vào năm 2015 nhưng nguyên đơn không đưa ra được chứng cứ chứng minh trong khi bị đơn chứng minh được quá trình quản lý, sử dụng đối với căn kiốt từ năm 2013. Từ khi ông T xây dựng căn kiốt, cho ông L thuê từ năm 2013 thì ông H cũng như những người nhà của ông H sống gần phần đất tranh chấp không có ai có ý kiến hay khiếu nại gì. Sau khi ông H chết vào năm 2015, thì hàng thừa kế của ông H cũng không ai có ý kiến hay tranh chấp.

Từ những phân tích trên, không có căn cứ để xác định ông T lấn chiếm đất của ông H đối với phần diện tích theo đo đạc thực tế 42,7m<sup>2</sup> nên Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận cầu khởi kiện của bà C là có căn cứ.

[5] Tại phiên tòa phúc thẩm, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm tính chi phí tố tụng với số tiền 4.305.622 đồng là không phù hợp với chứng từ quyết toán có tại hồ sơ. Xét thấy, theo chứng cứ tại hồ sơ thể hiện Tòa án cấp sơ thẩm chi thanh toán bản vẽ là 2.955.622 đồng và chi phí định giá là 1.350.000 đồng, tổng cộng là 4.305.622 đồng. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà C không được Tòa án chấp nhận nên Tòa án cấp sơ thẩm buộc nguyên đơn bà C phải chịu chi phí tố tụng 4.305.622 đồng là phù hợp chứng từ quyết toán và phù hợp theo quy định tại Điều 156 và Điều 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[6] Đại diện Viện Kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử xem xét sửa bản án sơ thẩm về phần án phí sơ thẩm. Xét thấy, Tòa án cấp sơ thẩm buộc nguyên đơn bà Châu chịu án phí có giá ngạch là phù hợp theo quy định tại Điều 147 của 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.

[7] Nguyên đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ nào chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn là có căn cứ nên kháng cáo của nguyên đơn không được chấp nhận.

Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn là không có căn cứ.

Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương yêu cầu không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn là phù hợp, ý kiến yêu cầu sửa bản án sơ thẩm về phần án phí sơ thẩm là không phù hợp.

[8] Án phí phúc thẩm: Bà Thái Thị Phương C phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ Điều 148, Điều 296, khoản 1 Điều 308 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự,

- Căn cứ 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,

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Thái Thị Phương C.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 116/2020/DS-ST ngày 20 tháng 10 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Thái Thị Phương C phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0050769 ngày 20 tháng 11 năm 2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, 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 T;
- TAND thành phố T;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSVA, Tòa Dân sự.

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

*(Đã ký)*

**Đinh Thị Mộng Tuyết**