

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH BÌNH PHƯỚC**

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

Bản án số: 26/2022/DS-PT  
Ngày: 19/4/2022  
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 PHƯỚC**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên Tòa:* Bà Nguyễn Thị Nga

Các Thẩm phán: Bà Lê Hồng Hạnh

Ông Nguyễn Văn Thư

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Tâm- Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tham gia phiên tòa:**  
Bà Đào Thị Tân - Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 4 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số 130/2021/TLPT-DS ngày 23/12/2021 về việc: “Tranh chấp quyền sử dụng đất”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2021/DS-ST ngày 11/9/2021 của Tòa án nhân dân huyện H bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 17/2022/QĐ-PT ngày 25/02/2022, giữa các đương sự:

*Nguyên đơn:* Bà Thị N, sinh năm 1964 (có mặt)

Trú tại: Tổ 4, ấp 2, xã A, huyện H, tỉnh Bình Phước

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:

Bà Vũ Thị H– Trợ giúp viên pháp lý của Trung tâm trợ giúp pháp lý nhà nước tỉnh Bình Phước (có mặt)

*Bị đơn:* Chị Thị Ph, sinh năm 1988 (có mặt)

Trú tại: Tổ 4, ấp 2, xã A, huyện H, tỉnh Bình Phước

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn:

Bà Trương Thị Bích H – Trợ giúp viên pháp lý của Trung tâm trợ giúp pháp lý nhà nước tỉnh Bình Phước (có mặt)

*Người kháng cáo:* Nguyên đơn Bà Thị N

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Nguyên đơn Bà Thị N trình bày:*

Bà N có một thửa đất số 41 tờ bản đồ số 7 với diện tích 18935m<sup>2</sup> tại ấp 2, xã An Khương, huyện H, tỉnh Bình Phước do gia đình bà khai phá từ năm 1976. Đất đã được UBND huyện H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu tiên năm 1998 và được cấp lại cho Bà Thị N Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 819032, sổ vào sổ H00625 ngày 20/12/2008.

Diện tích đất có tứ cận như sau: Phía Bắc giáp thửa 16, 35 của chị Thị Ph; phía Nam giáp đường đất; phía Đông giáp thửa 35 của chị Thị Ph, phía Tây giáp thửa 28, 29 tờ bản đồ số 7.

Phần giáp ranh với thửa đất 16, 35 của chị Thị Ph thì bà N có trồng cây tầm vông, cây mít vào năm 1976, cây xà cừ vào năm 1996 và một số cây khác vào năm 2000. Trên thửa đất này bà N có trồng cây tiêu và điều. Cách ranh đất 2,5m thì gia đình bà N có đào mương để rễ cây tầm vông trồng trên phần giáp ranh đất của hai gia đình không lan rễ sang phần đất phía bên trong hút hết phân bón của cây điều làm ảnh hưởng thu hoạch.

Năm 2006, gia đình chị Thị Ph chặt cây tầm vông của bà N bán nhưng do là anh em họ hàng nên khi UBND xã Hòa giải thì bà N bỏ qua.

Năm 2019, gia đình chị Thị Ph lại tiếp tục chặt cây xà cừ, làm hàng rào lưới B40 đến mép mương của bà Nêm, lấn đất của bà N nên dẫn đến tranh chấp.

Tại đơn khởi kiện ngày 22/10/2020, bà N yêu cầu chị Thị Ph trả lại phần đất lấn chiếm có chiều rộng khoảng 2,5m và chiều dài khoảng 350m. Tại biên bản lấy lời khai ngày 20/4/2021, Bà Thị N yêu cầu chị Thị Ph trả lại cho bà N phần diện tích đất Chị Ph đang sử dụng nhưng được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà N cùng tài sản trên đất. Bà N tự nguyện trả lại cho Chị Ph diện tích đất đang sử dụng mà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Chị Ph nhưng Chị Ph phải trả lại giá trị cây trồng trên đất cho bà Nêm.

*Bị đơn chị Thị Ph trình bày:*

Chị Ph có 02 thửa đất số 16 và 35 tờ bản đồ số 07 tại ấp 2, xã An Khương, huyện H, tỉnh Bình Phước. Cả hai thửa đất này của chị Thị Ph có nguồn gốc là do bố mẹ chị Thị Ph là bà Thị Lim khai phá năm 1975 và tặng cho Chị Ph vào năm 2008. Thửa số 16 được UBND huyện H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Thị Ph số AN819099, sổ vào sổ H00692 ngày 20/12/2008, còn thửa số 35 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Phía Nam của thửa đất số 16 và phía Tây của thửa đất số 35 giáp ranh với thửa đất số 41 của Bà Thị N.

Phần ranh đất này, trước đây được phân biệt bằng hàng rào kẽm gai (hiện nay đã tháo kẽm gai nhưng còn một số cột mốc) và hàng cây râm bụt. Cách ranh đất khoảng 01m hai bên gia đình đều trồng cây tầm vông nhưng năm 2018 bà N đã chặt tầm vông của bà N và múc mương nước giáp ranh đất của hai gia đình nên Chị Ph xây dựng hàng rào lưới B40 ở ranh đất giáp với mương nước của bà N thì bà N cho rằng Chị Ph lấn chiếm đất của bà N dẫn đến tranh chấp. Hiện nay, cây tầm

vòng do gia đình Chị Ph trồng vẫn còn và đã lan rộng đến ranh đất hai bên. Chị Ph đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2021/DS-ST ngày 11/9/2021 của Tòa án nhân dân huyện H đã quyết định:*

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Bà Thị N về việc yêu cầu chị Thị Ph trả lại diện tích đất thuộc thửa đất số 41, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại ấp 2, xã An Khương, huyện H, tỉnh Bình Phước.

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 16 và 41 tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại ấp 2, xã An Khương, huyện H, tỉnh Bình Phước đã cấp cho chị Thị Ph và Bà Thị N và cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới cho thửa số 16, 35 và 41, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại ấp 2, xã An Khương, huyện H, tỉnh Bình Phước theo diện tích thực tế các bên đang sử dụng, phù hợp với diện tích đo vẽ thực tế theo sơ đồ đo đạc tranh chấp ngày 05/3/2021 của Công ty TNHH MTV đo đạc bản đồ Tấn Thành thực hiện.

*Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.*

Ngày 24/9/2021, nguyên đơn Bà Thị N nộp đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2021/DS-ST ngày 11/9/2021 của Tòa án nhân dân huyện H theo hướng: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Bà Thị N về việc yêu cầu chị Thị Ph trả lại diện tích đất thuộc thửa đất số 41, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại ấp 2, xã An Khương, huyện H, tỉnh Bình Phước.

*Tại phiên tòa phúc thẩm:*

Nguyên đơn Bà Thị N giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước:

Về việc tuân theo pháp luật: Kể từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm xét xử phúc thẩm, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Những người tham gia tố tụng chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung giải quyết vụ án: Với những chứng cứ đã được thẩm tra tại phiên tòa đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2021/DS-ST ngày 11/9/2021 của Tòa án nhân dân huyện H theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về thủ tục kháng cáo:

Đơn kháng cáo của nguyên đơn Bà Thị N làm trong thời hạn luật định, hình thức và nội dung phù hợp các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 nên cần xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn Bà Thị N trên cơ sở xem xét các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng:

Nguồn gốc đất tranh chấp: Thửa đất số 41 của Bà Thị N được khai phá vào khoảng năm 1976, còn đất của chị Thị Ph thì do mẹ Chị Ph khai phá năm 1975 và tặng cho Chị Ph vào năm 2008.

Quá trình giải quyết vụ án, bà N khai từ khi khai phá các bên sử dụng đất theo đúng ranh đất của mình và đến khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì vẫn đúng ranh cũ và phù hợp với ranh giới theo giấy chứng nhận được cấp nhưng do sợ cây trồng trên phần ranh đất giữa hai gia đình hút hết phân bón của cây trồng phía bên trong nên gia đình bà đã đào mương nước cách ranh đất khoảng 2,5m. Theo kết quả đo đạc của công ty TNHH MTV đo đạc bản đồ Tân Thành thể hiện thì hiện nay ranh đất thực tế các bên đang sử dụng đều không đúng với ranh theo giấy chứng nhận quyền sử dụng được cấp. Bà Thị N cho rằng trước đây hai bên sử dụng đúng ranh đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng sau này bà N đào mương nước cách ranh đất 2,5m và khi tiến hành đo đạc thì bà N chỉ ranh đất lấn sang thửa đất của chị Thị Ph. Như vậy, bà N cũng không biết đất của bà N được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến vị trí nào và cho rằng trước đây sử dụng đúng theo diện tích đất được cấp giấy chứng nhận là không có căn cứ.

Căn cứ hồ sơ cấp trích lục các thửa đất 41, 16, 35 thì thửa đất số 41 của Bà Thị N được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu vào năm 2002 với diện tích là 16.620m<sup>2</sup> và được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2008 với diện tích là 18.935m<sup>2</sup> nhưng thực tế sử dụng hiện nay chỉ còn là 17.797,6m<sup>2</sup>. Còn thửa đất số 16 của chị Thị Ph được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích là 19.776,8m<sup>2</sup> nhưng thực tế hiện nay Chị Ph sử dụng với diện tích 18.831,5m<sup>2</sup>. Còn thửa đất số 35 có diện tích là 14.944,4m<sup>2</sup> thì hiện nay Chị Ph đang sử dụng là 10.560,6m<sup>2</sup> còn ông Điều Cô sử dụng là 3792,1m<sup>2</sup>, tổng thực tế sử dụng của thửa 35 là 14.352,7m<sup>2</sup>. Như vậy, cả hai bên đều sử dụng diện tích đất ít hơn diện tích đất được cấp trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Mặt khác, sơ đồ tổng thể của thửa đất số 41 thì hầu như toàn bộ phần ranh đất thực tế Bà Thị N sử dụng đều không đúng với ranh theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp.

Ngoài ra, ranh đất giữa các bên được thể hiện rõ ràng, có mương nước do nguyên đơn đào, có hàng cây dâm bụt trồng và hàng rào lưới B40 do bị đơn rào,

giáp hàng rào lưới B40 có những gốc cây xà cừ. Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn và người làm chứng anh Điều Brom xác định bà N có trồng cây mít giáp ở phần ranh đất của hai bên, hiện nay cây mít vẫn còn và xác định hàng rào lưới B40 của Chị Ph rào thì cây mít vẫn nằm trong phần đất bà N đang sử dụng.

Như vậy, có thể khẳng định các bên sử dụng diện tích đất ổn định từ trước cho đến nay, theo hiện trạng đang sử dụng. Chị Ph không có hành vi lấn chiếm đất của nguyên đơn. Bà N căn cứ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp cho rằng Chị Ph lấn chiếm và yêu cầu Chị Ph trả lại diện tích đất này là không có căn cứ. Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Phía nguyên đơn Bà Thị N kháng cáo nhưng không đưa ra tài liệu chứng cứ nào khác bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của mình nên không được Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận.

[3] Quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn tại phiên tòa không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

[4] Quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn tại phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[5] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tại phiên tòa không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

[6] Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Thị N phải chịu theo quy định pháp luật.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn Bà Thị N

1. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2021/DS-ST ngày 11/9/2021 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Bình Phước.

Áp dụng vào khoản 9 Điều 26, Điều 35, Điều 39, 147, 157, 266 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng các Điều 106, 203 của Luật đất đai; Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ

Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Bà Thị N về việc yêu cầu chị Thị Ph trả lại diện tích đất thuộc thửa đất số 41, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại ấp 2, xã An Khương, huyện H, tỉnh Bình Phước.

Các đương sự có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền trong lĩnh vực quản lý đất đai để điều chỉnh lại diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng với hiện trạng đang sử dụng.

### 3. Về chi phí tố tụng, án phí:

Về chi phí tố tụng gồm chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Bà Thị N phải chịu là 24.252.000đ được khấu trừ vào số tiền tạm ứng chi phí tố tụng bà N đã nộp tại Tòa án nhân dân huyện H .

Án phí sơ thẩm: Bà N phải chịu số tiền án phí 300.000đ được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002314 của Chi cục thi hành án dân sự huyện H ngày 22/10/2020. Chi cục thi hành án dân sự huyện H hoàn trả lại cho Bà Thị N số tiền tạm ứng án phí còn lại là 950.000đ theo biên lai thu số 0002314 ngày 22/10/2020.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn Bà Thị N phải chịu số tiền 300.000 đồng được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng Bà Thị N đã nộp theo Biên lai thu tiền số 023779 ngày 24/9/2021 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện H , tỉnh Bình Phước

*Trường hợp bản án, quyết định 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 thoả 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 các Điều 6, 7 và 9 của Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của 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 Phước;
- Tòa án ND huyện H ;
- VKSND huyện H ;
- Chi Cục THADS huyện H ;
- Lưu hồ sơ vụ án, VT.

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

**(đã ký)**

**Nguyễn Thị Nga**



