

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH BÌNH PHƯỚC**

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

Bản án số: **114/2021/DS-PT**

Ngày 22-11-2021

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 PHƯỚC**

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Ông Phạm Tiến Hiệp

*Các Thẩm phán:* Ông Nguyễn Văn Thư

Bà Đinh Thị Quý Chi

***Thư ký phiên tòa:*** Bà Trần Thị Bảo Yến – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước.

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước:*** Ông Hà Văn Hiến và ông Lê Văn Quang - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 11, 17 tháng 9 và ngày 22 tháng 11 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 70/2021/TLPT-DS ngày 25 tháng 6 năm 2021, về “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2021/DS-ST ngày 11 tháng 5 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Bình Phước bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 115/2021/QĐXXPT-DS ngày 19 tháng 8 năm 2021, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Phạm Thị Mỹ L, sinh năm 1957; (*có mặt*)

Cư trú tại: số 421, tổ 1, khu phố N, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bình Phước.

- *Bị đơn:* Ông Lê Văn T, sinh năm: 1955; (*có mặt*)

Cư trú tại: số 30, đường H, khu phố N, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bình Phước.

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

1. Ông Lê Văn D, sinh năm 1962; (*có mặt*)

Cư trú tại: số 421, tổ 1, khu phố N, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bình Phước.  
(Ông D là chồng của bà L).

2. Ông Nguyễn Quốc D, sinh năm 1959; (*có đơn xin xét xử vắng mặt*)

Cư trú tại: số 173, khu phố 8, phường H, thị xã T, Tp. Bình Dương, tỉnh Bình Dương.

3. UBND huyện L, tỉnh Bình Phước; *(có đơn xin xét xử vắng mặt)*

Địa chỉ: Thị trấn L, huyện L, tỉnh Bình Phước.

4. UBND Thị trấn L, tỉnh Bình Phước; *(có đơn xin xét xử vắng mặt)*

Địa chỉ: Thị trấn L, huyện L, tỉnh Bình Phước.

- *Những người làm chứng:*

1. Ông Nguyễn Phương T1, sinh năm 1976, trú tại: khu phố N, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bình Phước; *(có đơn xin xét xử vắng mặt)*

2. Ông Lê Chí S, sinh năm 1949, trú tại: khu phố N, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bình Phước; *(có đơn xin xét xử vắng mặt)*

3. Bà Nguyễn Thị L1, sinh năm 1958, trú tại: khu phố N, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bình Phước; *(có đơn xin xét xử vắng mặt)*

4. Bà Đinh Thị T2, sinh năm 1945, trú tại: khu phố N, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bình Phước; *(có đơn xin xét xử vắng mặt)*

5. Bà Nguyễn Thị L2, sinh năm 1958, trú tại khu phố N, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bình Phước. *(có đơn xin xét xử vắng mặt)*

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Phạm Thị Mỹ L.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Nguyên đơn bà Phạm Thị Mỹ L trình bày:*

Cha mẹ bà Phạm Thị Mỹ L là cụ Phạm Văn Q, sinh năm 1931 và cụ Trần Thị B, sinh năm 1932, cùng chết năm 1972 do bom đạn chiến tranh. Trước khi chết, cụ Q và cụ B khai phá được diện tích đất khoảng 2 sào giáp quốc lộ 13, phía đông giáp đường rầy xe lửa, một mặt giáp Thương binh xã hội, phía nam giáp nhà ông T3. Sau khi cha mẹ của bà qua đời thì đất để lại cho 8 anh chị em của bà, có chứng thực của UBND xã L (nay là Thị trấn L) vào ngày 20/02/1994. Quá trình sử dụng, phần đất được chia cho các anh, em của bà. Sau đó, các anh, em của bà lại bán cho người khác sử dụng.

Diện tích đất 79,2m<sup>2</sup> bà L tranh chấp với ông Lê Văn T là một phần trong toàn bộ diện tích đất của bố mẹ bà để lại nêu trên, được chia cho bà quản lý, sử dụng. Phần đất này trước đây có hàng rào và trồng cây ăn trái. Năm 2003, có đoàn đo đạc chính quy tiến hành đo đạc để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người sử dụng nhưng còn sót lại diện tích đất này không ghi nhận vào phần đất của bà. Hiện nay, ông T lấn chiếm diện tích đất này của bà và trồng 5 cây dừa. Phần đất liền kề ông T đang sử dụng không có tranh chấp, có nguồn gốc của ông Nguyễn Quốc D sang nhượng cho ông T. Khi sang nhượng chỉ sang nhượng 01 căn nhà gỗ, còn đất ông T được UBND huyện L cho thuê từ năm 1999. Tại

thời điểm ông D1 ở thì gia đình bà không có tranh chấp gì với ông D1.

Nay bà Phạm Thị Mỹ L khởi kiện yêu cầu ông Lê Văn T trả lại 79,2m<sup>2</sup> đất đã lấn chiếm cho bà.

*Bị đơn ông Lê Văn T trình bày:*

Vào năm 1999 ông có mua của ông Nguyễn Quốc D một căn nhà ván, lợp tôn, tọa lạc tại tổ 5, ấp 3A, Thị trấn L, huyện L, tỉnh Bình Phước. Khi mua căn nhà của ông D1 thì ông D1 với ông thỏa thuận là chỉ sang căn nhà, còn đất (đất đang tranh chấp) thuộc đường rầy xe lửa do Nhà nước quản lý. Ông D1 làm hợp đồng thuê đất với Thị trấn L, huyện L, tỉnh Bình Phước. Nay ông D1 bán nhà thì ông D1 chuyển luôn hợp đồng thuê đất lại cho ông. Diện tích đất ông T thuê của UBND Thị trấn L phía trước là đường rầy xe lửa, phía bên phải là nhà ông Lâm Văn Giáo, phía bên trái, phía trước là nhà ông Dương Công Hầu, phía bên trái phía sau là nhà anh Tiến, phía sau là đất cây cỏ um tùm, chủ yếu là cây sơn dương và cây mắc cỡ, cuối cùng là mương nước chảy từ cống thoát nước từ Quốc lộ 13 ngang qua gần vòng xoay Lộc Ninh đến ống cống mới ngang qua đường rầy xe lửa. Theo ông biết, đường mương thoát nước này có từ thời Pháp. Từ khi ông về ở thửa đất này ông dọn dẹp phát quang sạch sẽ, và trồng được 04 cây dừa đến nay đã 15 năm. Ông thừa nhận khi ông mua nhà của ông D1 thì ông D1 chỉ giao phần đất có căn nhà mà không giao cho ông phần đất đang tranh chấp này nhưng diện tích đất này không của ai hết nên ông không đồng ý trả đất theo yêu cầu của bà L.

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Quốc D trình bày :*

Vào tháng 3 năm 1999 ông D1 có bán cho ông T 01 thửa đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng, chiều ngang thửa đất 11 mét, chiều dài 13 – 14 mét, trên đất có 01 căn nhà gỗ. Khi chuyển nhượng hai bên không tiến hành đo đạc, chỉ làm giấy viết tay xác định là ông chỉ bán căn nhà, còn đất khi đó cơ quan có thẩm quyền xác định là đất đường rầy xe lửa chỉ được thuê. Ông giao đất cho ông T để ông T liên hệ với UBND Thị trấn L để được tiếp tục thuê đất. Phần đất 79,2m<sup>2</sup> ông T và bà L đang tranh chấp không thuộc diện tích đất ông giao cho ông T. Việc tranh chấp đất giữa bà L và ông T, ông không có ý kiến gì.

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn D trình bày :*

Ông với bà L là vợ chồng sống chung từ năm 1987 đến nay. Ông được biết cha mẹ bà L chết năm 1972 có để lại cho anh chị em bà L diện tích đất khoảng 2 sào tại Thị trấn L, chưa được cấp giấy chứng nhận QSDĐ, trong đó có diện tích đất đang tranh chấp với ông D hiện nay. Phần đất 2 sào nay đã chia cho các anh, chị em của bà L. Sau đó anh chị em bà L đã bán hết cho người khác sử dụng.

Khi ông T mua đất của ông D1 vào năm 1999, khi đó trên thửa đất ông T mua của ông D1 có 01 căn nhà gỗ, tại thời điểm này không có ai tranh chấp. Vào năm 2003, bà L đăng ký thửa đất diện tích 440m<sup>2</sup> phần đất nằm ở phía bên trái mương (phía Quốc lộ 13). Còn diện tích đất phía bên phải mương giáp với ông T (phía đường rầy xe lửa cũ) thì chưa cấp giấy chứng nhận QSDĐ được vì cán bộ

địa chính Thị trấn L đo luôn phần diện tích đất của bà L vào phần diện tích đất của ông T. Ông D có trình bày thì cán bộ địa chính Thị trấn L nói sẽ điều chỉnh nhưng đến nay vẫn chưa thực hiện. Ông D xác định ông T có thuê đất đường rầy xe lửa từ năm 1999 đến năm 2003 ông T đều đóng tiền thuê đất, từ năm 2004 Nhà nước không thu tiền thuê đất nữa.

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan UBND Thị trấn L trình bày :*

Tại Công văn số 05/UBND – NC ngày 13/01/2021 của UBND Thị trấn L xác định phần diện tích đất tranh chấp 79,2m<sup>2</sup> thuộc phạm vi hành lang nương nước công cộng là một phần diện tích đất nông nghiệp hiện nay thuộc quản lý sử dụng của ông Lê Văn T, đã được đo đạc và đăng ký hồ sơ chính quy vào năm 2003 tại thửa 40, tờ bản đồ 32 diện tích 285,7m<sup>2</sup>. Qua đối chiếu với hồ sơ lưu tại UBND Thị trấn L, ông Lê Văn T có hợp đồng thuê đất số 14/HĐ.NĐ được lập ngày 14/5/1999 do Phòng CN – XD - VT huyện L và UBND Thị trấn L thực hiện với diện tích thực tế là 120m<sup>2</sup> thuộc vị trí 2. Tại Công văn số 69/UBND-NC ngày 15/10/2021, UBND thị trấn Lộc Ninh trả lời phần đất tranh chấp giữa bà L với ông T, UBND thị trấn chỉ nắm được từ khi người dân kê khai từ năm 2002-2003, còn trước đó UBND thị trấn không nắm được nguồn gốc và quá trình sử dụng đất.

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan UBND huyện L trình bày.*

Thửa đất số 40, tờ bản đồ 32 tọa lạc tại khu phố N, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bình Phước thuộc thẩm quyền quản lý hành chính của UBND huyện L. Theo quy hoạch sử dụng đất huyện L đến năm 2020, thửa đất này thuộc quy hoạch đất ở đô thị. Tại Công văn số 319/CNVPĐKĐĐ ngày 06/11/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L (do UBND huyện L yêu cầu thực hiện) trả lời: Phần diện tích đất tranh chấp 79,2m<sup>2</sup> trong thửa số 40 tờ bản đồ số 32 đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Qua đối chiếu bản đồ và sổ mục kê đất đai thì liên diện tích đất này, bà L có thửa đất số 47 (chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng) và thửa đất số 96 (đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng). Phần đất tranh chấp có thể hợp với thửa 47 nhưng không hợp được với thửa 96 vì bị ngăn cách với nương thoát nước.

*Người làm chứng ông Nguyễn Phương T1, ông Lê Chí S, bà Nguyễn Thị L1, bà Đinh Thị T2 và bà Nguyễn Thị L2 trình bày:* Các ông bà là hàng xóm của bà Phạm Thị Mỹ L, ông Lê Văn T từ lâu. Các ông bà đều biết phần đất bà L tranh chấp với ông T trước đây bà L sử dụng. Đến năm 1999 ông T mua nhà đến ở, mỗi khi đào nương thoát nước ông T lấn đất của bà L, sau đó ông T làm hàng rào nên xảy ra tranh chấp.

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2021/DS-ST ngày 11 tháng 5 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Bình Phước đã quyết định:*

*“Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị Mỹ L, yêu cầu ông Lê Văn T trả lại diện tích 79,2m<sup>2</sup>, thửa đất tọa lạc tại khu phố Ninh T, Tt. L,*

*huyện L, tỉnh Bình Phước (kèm theo sơ đồ đo đạc ngày 13/7/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L)”.*

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí và các chi phí tố tụng khác, quyền và nghĩa vụ thi hành án, quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 18/5/2021, nguyên đơn bà Phạm Thị Mỹ L kháng cáo Bản án sơ thẩm: Yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện L theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc ông Lê Văn T trả lại cho bà Phạm Thị Mỹ L diện tích đất 79,2m<sup>2</sup>, thửa đất tọa lạc tại khu phố Ninh T. Tt. L, huyện L, tỉnh Bình Phước.

*Tại phiên tòa phúc thẩm:*

Bà Phạm Thị Mỹ L giữ nguyên nội dung kháng cáo.

Ông Lê Văn T giữ nguyên ý kiến có trong hồ sơ, đề nghị giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

*Ý kiến của Kiểm sát viên - Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tại phiên tòa:*

- Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa, kể từ khi thụ lý vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán và Hội đồng xét xử tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về hướng giải quyết vụ án: Đề nghị HĐXX áp dụng Khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật TTDS năm 2015, chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Phạm Thị Mỹ L, sửa bản án dân sự sơ thẩm số 11/2021/DSST ngày 11/5/2021 của TAND huyện L theo hướng buộc ông Lê Văn T phải trả lại cho bà Phạm Thị Mỹ L diện tích đất 79,2m<sup>2</sup> và bà L phải trả cho ông T số tiền 2.580.000đồng trị giá 04 cây dừa.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Phần đất 79,2m<sup>2</sup> bà Phạm Thị Mỹ L đang tranh chấp với ông Lê Văn T là một phần trong thửa đất số 40, tờ bản đồ số 32, diện tích 285,7m<sup>2</sup> tại khu phố N, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bình Phước (sau đây gọi là thửa đất số 40), đã được đo đạc chính quy năm 2003. Ngoài phần đất đang tranh chấp thì diện tích còn lại, ông Lê Văn T đang sử dụng không có tranh chấp với ai. Theo trả lời của UBND Thị trấn L và UBND huyện L thì thửa đất này thuộc quy hoạch đất ở đô thị, thuộc trường hợp được xem xét công nhận (cấp giấy chứng nhận) quyền sử dụng đất theo quy định. Ông T trình bày, thửa đất này ông chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng do còn đang tranh chấp.

[2] Phần đất không có tranh chấp trong thửa đất số 40 ông T đang sử dụng có nguồn gốc từ việc ông T mua căn nhà trên đất của ông Nguyễn Quốc D từ tháng 3 năm 1999. Khi đó, đất ông D1 đang thuê nên ông D1 chuyển lại quyền thuê đất cho ông T sử dụng ổn định đến nay. Sau đó, ông T ký kết hợp đồng thuê đất với Nhà nước. Theo hợp đồng ký kết giữa ông T với Phòng Công nghiệp, xây dựng, giao thông huyện L ngày 14/5/1999 thì diện tích ông T được Nhà nước cho thuê là 120m<sup>2</sup>.

[3] Về diện tích đất 79,2m<sup>2</sup> đang tranh chấp: Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, phúc thẩm, ông T đều thừa nhận khi mua nhà của ông D1 thì ông D1 chỉ giao cho ông phần đất không tranh chấp, còn phần đất tranh chấp này ông D1 không giao mà do ông thấy đất trống nên ông khai phá. Thừa nhận này của ông T cũng phù hợp với lời khai của ông Nguyễn Quốc D. Theo đó, ông D1 khai chỉ giao cho ông T diện tích đất có chiều sâu từ đường rầy xe lửa (nay là đường H) vào 13m đến 14m là hết, trong khi theo đo đạc thực tế đất ông T đang sử dụng có chiều sâu 28,14m (kết quả đo đạc ngày 13/7/2020 của Chi nhánh Văn phòng ĐKĐĐ huyện L). Như vậy, có đủ căn cứ xác định diện tích 79,2m<sup>2</sup> ông T và bà L đang tranh chấp không nằm trong diện tích đất ông T nhận chuyển nhượng (nhận quyền thuê lại) của ông D1.

[4] Bà L cho rằng, diện tích đất đang tranh chấp này có nguồn gốc do cha, mẹ bà khai phá từ thời chống Pháp. Đến năm 1972, cha, mẹ bà chết (cùng ngày) do bom đạn chiến tranh, để lại diện tích này cho các anh, chị em của bà. Năm 1992, bà L có làm đơn kê khai đất thổ cư (BL18) và đơn xin cấp cấp GCNQSDĐ (đất thổ cư của gia đình) năm 1994 (BL17). Tại hai đơn này, bà L đều khai rằng, diện tích đất do cha, mẹ để lại gồm có một căn nhà và một mảnh vườn diện tích 2 sào chia cho 8 anh, chị em. Ngoài ra, vợ chồng bà L còn cung cấp 1 “sơ đồ đất thổ cư thuộc gia đình bà Phạm Thị Mỹ L, cư ngụ tại tổ 4, ấp 3, xã L” (BL22). Cả 3 tài liệu trên đều có xác nhận của UBND xã L (nay là Tt. L, theo Nghị định 101/CP ngày 29/8/1994). Tại phiên tòa phúc thẩm, vợ chồng bà L đã cung cấp toàn bộ bản gốc 3 tài liệu này.

[5] Qua xem xét 3 tài liệu vợ chồng bà L cung cấp nêu trên (tại mục [4]), Hội đồng xét xử thấy rằng, các tài liệu này đều chứa đựng các thông tin về nguồn gốc, vị trí thửa đất bà L và ông T đang tranh chấp. Theo đó, sơ đồ đất và đơn kê khai bà L cung cấp đã được UBND xã L xác nhận xác định đất của gia đình bà L một cạnh cách Quốc lộ 13 là 8m, cạnh đối diện giáp đất ông Tiên, bà Nở, ông D1, bà Lan. Như vậy, có căn cứ xác định hết diện tích đất ông D1 đã chuyển nhượng cho ông T là đến phần đất có nguồn gốc của bà L. Ông T cho rằng phần đất 79,2m<sup>2</sup> này không phải của ai là không đúng.

[6] Theo sơ đồ đo đạc và đăng ký hồ sơ chính quy năm 2003 của cơ quan quản lý nhà nước về đất đai thì phần đất tranh chấp nằm trong thửa đất số 40 đang đứng tên ông Lê Văn T. Tại phiên tòa phúc thẩm, vợ chồng bà L ông D cho rằng khi đo đạc, vợ chồng bà không ai có mặt vì gia đình có đám tang ngoài Bắc. Ông

T cho rằng thời điểm đoàn đo đạc chính quy thực hiện công tác đo đạc, chính ông D khi đó là trưởng thôn được giao là người dẫn đạc đã dẫn đoàn đo đạc đi chỉ ranh thì không lý do gì ông D lại chỉ đất của mình cho đo vào đất của ông T. Tuy nhiên, theo trả lời ngày 15/10/2021 của UBND Thị trấn L thì thửa đất số 40 ông T kê khai, đăng ký, được đo đạc chính quy theo hiện trạng toàn bộ thị trấn. Ông T trình bày (tại phiên tòa phúc thẩm) rằng ông không trực tiếp nhìn thấy ông D dẫn đoàn đo đạc đo phần đất tranh chấp mà do ông D khi đó là trưởng thôn được UBND xã giao đi dẫn đạc nên ông suy đoán vậy. Như vậy, không có căn cứ xác định ông D chồng bà L đã chỉ cho đoàn đo đạc đo thửa đất số 40.

[7] Ngoài ra, lời khai của những người làm chứng ông Nguyễn Phương T1, ông Lê Chí S, bà Nguyễn Thị L1, bà Đinh Thị T2 và bà Nguyễn Thị L2 là những người sinh sống gần phần đất tranh chấp đều xác định phần đất này trước đây có hàng rào kẽm gai do gia đình bà L quản lý, sử dụng.

[8] Về những người cùng hàng thừa kế với bà Phạm Thị Mỹ L: Quá trình giải quyết vụ án, bà L cho rằng phần đất tranh chấp là một phần trong toàn bộ diện tích đất do cha mẹ của bà khai hoang rồi để lại cho 08 anh chị em sau khi cha mẹ bà đã chết (năm 1972), có chứng thực của UBND thị trấn vào ngày 20/02/1994, gồm: Phạm Thị Kim Yên SN 1955, Phạm Thị Mỹ L SN 1957, Phạm Văn Hoàng SN 1959, Phạm Thùy Vân SN 1961, Phạm Văn Lộc SN 1963, Phạm Thị Thiện SN 1965, Phạm Thị Diệu sinh năm 1967 (chết năm 2003) và Phạm Văn Hậu SN 1971. Sau này, bà L đã chia đất cho các anh, em của bà. Sau đó, các anh, em của bà L lại bán cho người khác sử dụng. Trong quá trình giải quyết vụ án, các anh em của bà L đều có văn bản trình bày (do Tòa án cấp phúc thẩm thu thập bổ sung), đất bố mẹ cho đã được các anh chị em chia nhau, phần còn lại (trong đó có 79,2m<sup>2</sup> đất đang tranh chấp) là của bà L, không ai có tranh chấp gì.

[9] Xét phần đất tranh chấp có nguồn gốc cha mẹ bà L chết năm 1972 để lại. Tuy nhiên, diện tích đất này khi đó chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chưa xác định cụ thể đất của ai, tổng diện tích đất cụ thể là bao nhiêu. Sau này, trong quá trình sử dụng, anh em bà L đã tự chia đất, được cơ quan có thẩm quyền công nhận quyền sử dụng. Nay các anh chị em bà L thừa nhận phần đất còn lại thực tế từ trước đến nay chỉ có bà L sử dụng nên đây là phần của bà L, không tranh chấp gì, cần được ghi nhận quyền sử dụng thuộc về bà L.

[10] Từ các phân tích trên, có đủ cơ sở kết luận: Phần đất có diện tích 79,2m<sup>2</sup> nằm trong thửa số 40, tờ bản đồ số 32, tại khu phố N, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bình Phước là một phần trong diện tích đất khoảng 2.000m<sup>2</sup> có nguồn gốc cha mẹ bà L để lại cho các con sau khi qua đời năm 1972. Khi để lại, đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng. Quá trình sử dụng, các anh chị em bà L đã chia đất cho nhau sử dụng, được cơ quan có thẩm quyền công nhận và cấp giấy chứng nhận. Khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu thì phần đất này chưa được công nhận vì khi đó cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định là đất thuộc hành lang đường rầy xe lửa nhưng bà L vẫn là người sử dụng. Ông T là người đến

ở sau (từ năm 1999) tự ý sử dụng phần đất này làm ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của bà L. Vì vậy, cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện, công nhận quyền sử dụng phần đất 79,2m<sup>2</sup> này cho bà L sử dụng. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của bà L là chưa xem xét đầy đủ về nguồn gốc, quá trình quản lý sử dụng đất của các đương sự.

[11] Về công tác quy hoạch sử dụng đất: Diện tích đất đang tranh chấp chưa được cấp giấy chứng nhận nên liên quan đến công tác quản lý về đất đai và chủ trương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Nhà nước. Theo trả lời của UBND Thị trấn L và UBND huyện L thì diện tích đất tranh chấp trước đây thuộc hành lang đường rầy xe lửa không được cấp giấy chứng nhận nhưng nay thuộc quy hoạch đất ở đô thị, có thể cấp giấy chứng nhận. Vì vậy, phần đất tranh chấp cần được công nhận cho người có quyền sử dụng để thực hiện việc kê khai, đăng ký sử dụng theo quy định.

[12] Về điều kiện tách thửa, công nhận quyền sử dụng đất: Theo Quyết định số 27/2020/QĐ-UBND ngày 16/10/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Phước Quy định hạn mức đất ở và điều kiện tách thửa đất đối với các loại đất trên địa bàn tỉnh Bình Phước thì diện tích tối thiểu tách thửa đất ở tại thị trấn là 45m<sup>2</sup> đối với đất có lộ giới từ 19m trở lên, 36m<sup>2</sup> đối với đất có lộ giới dưới 19m; đối với đất nông nghiệp tại thị trấn thì diện tích tối thiểu để tách thửa là 500m<sup>2</sup>. Phần đất ông T và bà L tranh chấp là đang đất nông nghiệp có diện tích 79,2m<sup>2</sup>. Tuy nhiên, theo trả lời của UBND huyện L thì diện tích đất này nằm trong quy hoạch đất ở đô thị. Vì vậy, nếu bà L đăng ký sử dụng đất vào mục đích sản xuất nông nghiệp thì phải đăng ký với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xem xét chấp thuận cho hợp với thửa liền kề cho đủ diện tích tối thiểu. Nếu bà L đăng ký chuyển đổi đất nông nghiệp thành đất ở thì bà L phải kê khai, đăng ký theo quy định.

[13] Về tài sản trên đất: bà Phạm Thị Mỹ L và ông Lê Văn D đề nghị ông Lê Văn T di dời toàn bộ hàng rào lưới B40 cột bê tông trả lại đất cho ông bà. Đối với 4 cây dừa ông T trồng, bà L đồng ý nhận và trả lại giá trị cho ông T theo giá được Hội đồng định giá tài sản xác định ngày 12/11/2020.

[14] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước đề nghị sửa Bản án theo hướng công nhận quyền sử dụng đất cho bà Phạm Thị Mỹ L là có căn cứ nên được HĐXX chấp nhận.

[15] Án phí dân sự sơ thẩm: ông Lê Văn T là người cao tuổi và tại phiên tòa có đề nghị được miễn án phí, được Hội đồng xét xử chấp nhận. Ông T không phải chịu.

[16] Án phí dân sự phúc thẩm: kháng cáo của bà Phạm Thị Mỹ L được chấp nhận nên là Lệ không phải chịu.

[17] Chi phí do đạc, xem xét thẩm định tại chỗ: Tòa án cấp sơ thẩm chi phí hết 2.000.000đồng, Tòa án cấp phúc thẩm chi phí hết 2.100.000đồng, bà L tự nguyện chịu, được trừ vào số tiền bà L đã nộp.

Vì các lẽ nêu trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 2 Điều 308 và Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Chấp nhận kháng cáo của bà Phạm Thị Mỹ L.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2021/DS-ST ngày 11/5/2021 của Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Bình Phước như sau:

Áp dụng khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

Áp dụng các điều 12, 52, 101, 157, 202, 203 Luật Đất đai năm 2013; Điều 166 Bộ luật Dân sự năm 2015.

#### *Tuyên xử:*

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị Mỹ L.

Công nhận bà Phạm Thị Mỹ L được quyền sử dụng diện tích 79,2m<sup>2</sup> đất nông nghiệp, nằm trong thửa số 40, tờ bản đồ số 32, tại khu phố N, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bình Phước.

*(Theo trích đo ngày 13/7/2020 và trích lục bản đồ địa chính ngày 10/11/2021 của Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện L)*

Buộc ông Lê Văn T giao trả cho bà Phạm Thị Mỹ L toàn bộ diện tích đất bà L được công nhận nêu trên.

Về tài sản, công trình trên đất: Buộc ông Lê Văn T tháo dỡ, di dời toàn bộ hàng rào lưới B40 và 13 cột bê tông do ông T đã rào trước đó; bà Phạm Thị Mỹ L được quyền sở hữu 04 cây dừa do ông T đã trồng vào năm 1999 và năm 2005.

Bà Phạm Thị Mỹ L phải trả cho ông Lê Văn T giá trị 04 cây dừa trên đất, thành tiền là 2.580.000 (hai triệu, năm trăm tám mươi nghìn) đồng.

2. Bà Phạm Thị Mỹ L có quyền và nghĩa vụ liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền kê khai, đăng ký để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng theo quy định.

Trường hợp phần đất bà L được công nhận không đủ diện tích tách thửa độc lập đối với đất nông nghiệp thì bà L có quyền đăng ký chuyển mục đích sử dụng sang đất ở hoặc hợp thửa với thửa đất khác để đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng.

3. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Lê Văn T không phải chịu.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn bà Phạm Thị Mỹ L không phải chịu.

*Trường hợp bản án này 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 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:**

- VKSND tỉnh Bình Phước;
- TAND huyện L;
- Chi cục THADS huyện L;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA, Tổ HCTP, Tòa DS.

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

**Phạm Tiến Hiệp**