

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 123/2020/DS-PT  
Ngày 15-6-2020  
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:* Bà Trần Thị Thanh Trúc

*Các Thẩm phán:* Ông Nguyễn Trung Dũng

Ông Nguyễn Văn Tài

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Phạm Thị Anh Đào - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa:** Ông Phan Văn Lợi – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 12 và 15 tháng 6 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 326/2019/TLPT-DS ngày 09 tháng 12 năm 2019 về việc “tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 53/2019/DS-ST ngày 22 tháng 10 năm 2019 của Tòa án nhân dân thị xã T, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 306/2019/QĐPT-DS, ngày 20 tháng 12 năm 2019, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Xuân T, sinh năm 1985; địa chỉ: Đường T 30, tổ 2, khu phố K, phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

- *Bị đơn:* Bà Lê Thị H, sinh năm 1966; thường trú: Đường T 30, tổ 2, khu phố K, phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương; tạm trú: Số 70, đường ĐH 417, tổ 3, khu phố K, phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

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

1 Bà Phạm Thị T, sinh năm 1985; địa chỉ: Đường T 30, Tổ 2, khu phố K, phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

2 Ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1965; địa chỉ: Tổ 1, ấp S, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Dương.

3 Ủy ban nhân dân phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương; địa chỉ: Khu phố Khánh Hòa, phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp: Ông Phạm Tuấn K, chức vụ: Chủ tịch.

- *Người làm chứng:*

1 Ông Lý Kế H1, sinh năm 1964; địa chỉ: Số 75, tổ 1, khu phố K, phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

2 Ông Lê Duy H2, sinh năm 1968; địa chỉ: Số 1574/6A, khu phố Đ, phường H, thị xã D, tỉnh Bình Dương.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn bà Lê Thị H.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

- *Nguyên đơn ông Nguyễn Xuân T trình bày:*

Ngày 20/12/2016, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 848167, sổ vào sổ CS 07157 công nhận ông Nguyễn Xuân T được quyền sử dụng diện tích đất 357m<sup>2</sup> thuộc thửa số 567, tờ bản đồ số 4 tại phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương. Nguồn gốc đất do ông Lý Kế H1 chuyển nhượng của ông bà Lê Duy H2 và Nguyễn Thị K1, sau đó vợ chồng ông H2 chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Xuân T. Khi nhận chuyển nhượng cơ quan chuyên môn có tiến hành đo đạc thực tế và cắm mốc. Vào năm 2012, vợ chồng ông Lê Duy H2 có chuyển mục đích từ đất trồng cây lâu năm sang đất ở đối với diện tích 100m<sup>2</sup> đất giáp ranh với thửa số 568, tờ bản đồ số 04 của bà Lê Thị H. Thời điểm đó ông H2 đã có hàng rào lưới B40 ngăn cách giữa thửa số 657 và 568; việc chuyển mục đích của vợ chồng ông Lê Duy H2 có đo đạc thực tế và cắm mốc. Sau khi nhận chuyển nhượng thửa số 567, tờ bản đồ số 04 thì ông Nguyễn Xuân T có xây dựng sân bê tông và nhà ở thì bà H ngăn cản nên phát sinh tranh chấp. Ông T đã yêu cầu Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã T tiến hành đo đạc để khôi phục cột mốc nhưng do bà H không ký xác nhận nên không cắm được cột mốc. Đồng thời, theo bản vẽ tranh chấp thì phần đất của bà Nguyễn Thị Ngọc L1 lấn sang thửa đất số 1608 của bà H và bà H lại lấn sang thửa đất số 567 của ông T. Do đó, ông T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn bà Lê Thị H phải trả lại quyền sử dụng diện tích đất lấn chiếm theo kết quả đo đạc là 47m<sup>2</sup> thuộc thửa số 567, tờ bản đồ số 4 tại khu phố K, phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

- *Bị đơn bà Lê Thị H trình bày:*

Ngày 28/6/2016, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 443836, sổ vào sổ CS 06146 công nhận bà Lê Thị H và ông Nguyễn Văn B được quyền sử dụng thửa đất số 1608, tờ bản đồ số 4, diện tích 290,7m<sup>2</sup> tại phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương. Nguồn gốc đất do bà Lê Thị H và bà Nguyễn Thị Ngọc L1 nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Hữu Th và bà Nguyễn Thị H3. Sau đó, bà L1 và bà H thoả thuận phân chia tài sản chung. Khi cấp giấy chứng nhận cơ quan chuyên môn có đo đạc thực tế và cắm mốc. Bà H cho rằng trước khi chuyển nhượng đất cho ông Lý Kế H1 và ông Nguyễn Hữu H4 thì bà Nguyễn Thị X đã xây dựng hàng rào lưới B40, cột bê tông ở phía Bắc, phía Đông và phía Tây của các thửa đất số 567 và 568, tờ bản đồ số 4. Việc chuyển nhượng cho ông Nguyễn Hữu H4 có đo đạc thực tế và cắm mốc. Năm 2011, khi ông H4 chuyển nhượng thửa đất số 568, tờ bản đồ số 4 cho bị đơn và bà Nguyễn Thị Ngọc L1 thì

không đo đạc thực tế nhưng ông Hoà có chỉ mốc giới cụ thể, chiều rộng thửa đất là 20m. Năm 2016, khi bị đơn và bà Nguyễn Thị Ngọc L1 thoả thuận chia tài sản chung thì Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã T có tiến hành đo đạc thực tế theo mốc cũ, thửa đất số 1608 của bà H có chiều rộng là 10m. Việc sử dụng đất của bà H đúng ranh giới, bị đơn sử dụng diện tích đất chiều rộng là 10m, không lấn sang đất của nguyên đơn. Do đó, không đồng ý trả đất theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị T trình bày:*

Bà T là vợ của ông Nguyễn Xuân T. Quyền sử dụng thửa đất số 567, tờ bản đồ số 4 là tài sản chung của vợ chồng. Bà T thống nhất với ý kiến trình bày nêu trên của ông T và đề nghị Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn B trình bày:*

Ông B là chồng của bà Lê Thị H. Quyền sử dụng thửa đất số 1608, tờ bản đồ số 4 là tài sản chung của vợ chồng. Ông B thống nhất với ý kiến trình bày nêu trên của bà H và đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân phường T trình bày:*

Đường đất tiếp giáp cạnh hướng Bắc của thửa đất số 567, tờ bản đồ số 4 được mở từ năm 1975, là lối đi vào khu nghĩa địa xóm Bưng và các thửa đất số 116 và 426, tờ bản đồ số 4. Lối đi này nằm trong phần đất nghĩa địa do Nhà nước quản lý. Đường nhựa tiếp giáp cạnh hướng Tây của các thửa đất số 567 và 1608, tờ bản đồ số 4 là tuyến đường nhựa T 30. Tuyến đường này hình thành từ năm 1975, đến năm 2016 được nâng cấp bê tông nhựa nóng. Căn cứ vào ranh giới sử dụng đất hiện hữu là tường rào xây kiên cố tại cạnh hướng Bắc của thửa đất số 567, tờ bản đồ số 4 tiếp giáp đường đất và cạnh hướng Tây của thửa số 567 và thửa số 1608, tờ bản đồ số 4 tiếp giáp đường nhựa do Nhà nước quản lý. Nguyên nhân sai lệch phần diện tích 5,2m<sup>2</sup> thể hiện là đường đất và 5,1m<sup>2</sup> thể hiện là đường nhựa, có sai sót trong quá trình lập bản đồ địa chính. Ủy ban nhân dân phường T đề nghị điều chỉnh ranh giới sử dụng đất theo đúng ranh giới tường rào xây mà các hộ thực tế sử dụng, không lấn chiếm phạm vi đất thuộc phần đất giao thông do Nhà nước quản lý.

*- Người làm chứng ông Lý Kế H1 trình bày:*

Nguồn gốc thửa đất số 567, tờ bản đồ số 04 tọa lạc tại khu phố K, phường T, thị xã T là do ông H1 nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị X vào năm 2004. Thời điểm đó ở phía Bắc của thửa đất số 567, tờ bản đồ số 4 đã có hàng rào lưới B40, cột bê tông do bà X xây dựng ngăn cách với đường đất. Khi chuyển nhượng, cơ quan chuyên môn có tiến hành đo đạc thực tế và cắm mốc cụ thể. Năm 2011, ông H1 chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 567, tờ bản đồ số 4 cho ông Lê Duy H2 thì không đo đạc thực tế.

*- Người làm chứng ông Lê Duy H2 trình bày:*

Vào năm 2011, vợ chồng ông H2 nhận chuyển nhượng thửa đất số 567, tờ bản đồ số 4 tọa lạc tại phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương của ông Lý Kế H1. Khi chuyển nhượng không tiến hành đo đạc thực tế vì lý do lúc ông H1 nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị X có đo đạc thực tế và cắm mốc cụ thể. Thời điểm ông H2 nhận chuyển nhượng thì phía Bắc và phía Tây của thửa đất số 567, tờ bản đồ số 4 đã có

hàng rào lưới B40, cột bê tông. Vào năm 2012, khi ông H2 làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng 100m<sup>2</sup> đất nông nghiệp sang đất thổ cư thì cơ quan chuyên môn có tiến hành đo đạc thực tế với sự chứng kiến của các chủ đất giáp ranh.

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 53/2019/DS-ST ngày 08/01/2018 của Tòa án nhân dân thị xã T, tỉnh Bình Dương đã tuyên xử:*

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Xuân T với bị đơn bà Lê Thị H về việc tranh chấp quyền sử dụng đất.

2. Bà Lê Thị H phải trả lại cho ông Nguyễn Xuân T quyền sử dụng diện tích đất 47m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 567, tờ bản đồ số 4 đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE848167, sổ vào sổ CS 07157 ngày 20/12/2016 cho ông Nguyễn Xuân T.

Diện tích đất 47m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 567, tờ bản đồ số 4 có tứ cận như sau:

- Đông giáp thửa đất số 426, tờ bản đồ số 4 đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn Hậu;

- Tây giáp đường T 30;

- Nam giáp thửa đất số 1608, tờ bản đồ số 4 đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Lê Thị H;

- Bắc giáp phần còn lại thuộc thửa đất số 567, tờ bản đồ số 4 đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Xuân T.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, trách nhiệm thi hành án và quyền kháng cáo.

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 04 tháng 11 năm 2019, bị đơn bà Lê Thị H có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; bà H cho rằng chủ sử thửa đất số 1609 hiện nay là ông G (em bà Nguyễn Thị Ngọc L1) xác định xây nhà sai vị trí trên thửa đất số 1609 nên đồng ý thanh toán bằng giá trị đất tranh chấp là 47m<sup>2</sup>; trường hợp ông T không đồng ý việc ông G trả giá trị đất tranh chấp thì yêu cầu Tòa án tạm ngừng phiên tòa để bà H yêu cầu ông G trả lại đất cho bà H, sau đó bà H mới trả đất cho ông T.

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

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.

- Về nội dung: Căn cứ hồ sơ vụ án thể hiện đối với thửa đất số 567 khi ông Lý Kế H1 chuyển nhượng cho ông Lê Duy H2 và ông H2 chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn **Xuân** T đều không có đo đạc thực tế; đối với thửa đất 568, do bà Lê Thị H và bà Nguyễn Thị Ngọc L1 nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Hữu Th và bà Nguyễn Thị H3 không đo đạc thực tế. Thửa 568 được bà H và bà L1 thỏa thuận phân chia tài

sản chung, tách ra thành hai thửa 1608 và 1609, theo kết quả đo đạc ngày 31/01/2019 thì đất ông T nằm trên đất bà H và đất bà H nằm trên đất bà L1 nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa bà L1 tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan để xác định rõ mốc giới giữa các thửa đất, đảm bảo quyền lợi cho bà Lua. Đồng thời, Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ cạnh phía Bắc của thửa đất 567 có ranh giới như thế nào; ranh giới với đường T 30 theo văn bản của UBND phường T. Số liệu ghi trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không được đo đạc thực tế, có xác nhận liên ranh nên không thể căn cứ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để xác định ranh giới giữa hai bên nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là chưa đủ căn cứ. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự để hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân thị xã T xét xử lại.

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] Ông Nguyễn Xuân T là chủ sử dụng thửa đất số 567, tờ bản đồ số 4, diện tích đất 357m<sup>2</sup> tại phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương. Tiếp giáp ở cạnh phía Bắc thửa đất số 567 là thửa đất số 1608, tờ bản đồ số 4, diện tích 290,7m<sup>2</sup> của chủ sử dụng đất bà Lê Thị H và ông Nguyễn Văn B. Ông T cho rằng bà H sử dụng đất lấn sang thửa đất số 567 nên ông T khởi kiện yêu cầu bà H phải trả lại diện tích đất tranh chấp là 47m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 567 cho ông T. Bà H cho rằng, bà sử dụng đất đúng ranh, đúng diện tích đất nhận chuyển nhượng, không lấn đất của ông T nên không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông T.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn bà Lê Thị H thấy rằng:

[2.1] Về nguồn gốc các thửa đất:

Thửa đất số 567 có nguồn gốc được tách ra từ thửa đất số 425 của bà Nguyễn Thị Xương, do bà X chuyển nhượng cho ông Lý Kế H1 vào năm 2004. Năm 2011, ông Lý Kế H1 chuyển nhượng lại cho ông Lê Duy H2. Năm 2016, ông H2 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Xuân T.

Thửa đất số 1068 có nguồn gốc được tách ra từ thửa đất số 568. Thửa đất số 568 được tách ra từ thửa đất số 425 của bà Nguyễn Thị X, do bà X chuyển nhượng cho ông Nguyễn Hữu Hòa năm 2004. Năm 2011, ông Nguyễn Hữu H4 chuyển nhượng lại cho bà Lê Thị H và bà Nguyễn Thị Ngọc L1. Năm 2016, bà Lê Thị H và bà Nguyễn Thị Ngọc L1 thỏa thuận chia tài sản chung và tách ra làm hai thửa là thửa đất số 1608 do vợ chồng bà H đứng tên và thửa 1609 do bà L1 đứng tên.

**[2.2] Theo** Biên bản xem xét thẩm định, tại chỗ ngày 24/12/2018 (bút lục số 54-55) và Mảnh trích lục địa chính có đo đạc, chỉnh lý do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã T phát hành ngày 31/01/2019 (bút lục số 71) thì diện tích phần đất 47m<sup>2</sup> tranh chấp có tứ cận như sau:

- Đông giáp thửa đất số 426, tờ bản đồ số 4 của ông Nguyễn Văn H5, ranh là tường rào xây gạch và lưới B40, có chiều dài là 1,16m;

- Tây giáp đường T 30, ranh là tường rào lưới B40, cột bê tông, có chiều dài 2,13m;
- Nam giáp thửa đất số 1608, tờ bản đồ số 4 của bà Lê Thị H, có chiều dài là 29,36m;
- Bắc giáp phần còn lại thuộc thửa đất số 567, tờ bản đồ số 4 của ông Nguyễn Xuân T, có chiều dài là 29,54m.

[2.3] Theo Biên bản xác minh ngày 20/6/2019 (bút lục số 158) tại Phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã T cung cấp thông tin: Đối với thửa đất số 567 thì vào thời điểm năm 2004, khi bà Nguyễn Thị X chuyển nhượng cho ông Lý Kế H1 thì có tiến hành đo đạc thực tế và cắm mốc giới cụ thể. Sau đó, khi ông Lý Kế H1 chuyển nhượng cho ông Lê Duy H2 và ông Lê Duy H2 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Xuân T thì không tiến hành đo đạc thực tế. Do đó, việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Xuân T là theo số liệu cũ. Đối với thửa đất số 568 thì vào thời điểm năm 2004, khi bà Nguyễn Thị X chuyển nhượng cho ông Nguyễn Hữu H4, có tiến hành đo đạc thực tế và cắm mốc giới cụ thể. Sau đó, khi ông Nguyễn Hữu H4 chuyển nhượng cho bà Lê Thị H và bà Nguyễn Thị Ngọc L1 vào ngày 15/4/2011 cũng không tiến hành đo đạc thực tế. Vào ngày 12/5/2016, bà Lê Thị H và bà Nguyễn Thị Ngọc L1 thỏa thuận chia tài sản chung thì có tiến hành đo đạc thực tế. Tuy nhiên, căn cứ hồ sơ gốc quyền sử dụng đất của thửa 567 và 1608 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã T lưu trữ và cung cấp trong hồ sơ vụ án thì các bản trích lục địa chính hay biên bản xác định **mốc ranh giới sử dụng đất đều không có xác nhận của chủ sử dụng đất liền kề**. Phần liên ranh giữa thửa đất số 567 và thửa đất số 1608 không thể hiện ranh đất được xác định bằng gì.

[2.4] Bà Lê Thị H, ông Lê Duy H2 và ông Lý Kế H1 đều xác định, ở cạnh phía Bắc thửa đất số 567, trước khi chuyển nhượng cho ông Lý Kế H1, bà Nguyễn Thị X đã xây dựng hàng rào lưới B40, cột bê tông làm ranh với đường đất và ranh này đã ổn định từ trước đến nay không thay đổi. Như vậy, ranh giới ở cạnh phía Bắc thửa đất số 567 là ổn định, lâu dài, rõ ràng, được các đương sự thừa nhận. Đồng thời, cả 03 thửa đất số 567, 1608 và 1609 tiếp giáp với nhau, có sự chồng lấn khi đối chiếu với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Mảnh trích lục địa chính ngày 31/01/2019. Tại cấp sơ thẩm, bà Lê Thị H yêu cầu Tòa án trung cầu đo đạc kiểm tra ranh giới các thửa đất số 567, 1608, 1609, 569 và 425, Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ, xác định ông Nguyễn Sỹ Hiên là chủ sử dụng thửa đất số 425 không hợp tác. Tòa cấp phúc thẩm phối hợp cùng UBND phường T xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 17/01/2020, kiểm tra cạnh phía Nam của các thửa đất, đều thể hiện ranh đất cố định, có hàng rào liên ranh rõ ràng, chiều dài cạnh hướng Nam các thửa đất số 1609, 569 là 10m, nhưng các đương sự không xác định được các hàng rào liên ranh được xây dựng từ thời gian nào, chỉ xác định căn nhà và hàng rào ranh giới đất của thửa đất số 1609 được xây dựng khoảng năm 2016.

[2.5] Theo các trích lục bản đồ kèm theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các thửa đất số 567, 568 (bút lục số 106, 144) thì cạnh phía Tây thửa đất số 567 có chiều ngang 8m; cạnh phía Tây thửa đất số 568 có chiều ngang 20m; chiều ngang cạnh phía Tây thửa đất số 1608 là 10m.

Tuy nhiên, tại Mạnh trích lục địa chính do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã T lập ngày 31/01/2019 thì chiều ngang cạnh phía Tây của các thửa đất trên đều thiếu, cụ thể:

Thửa đất số 567 là 5,86m (nếu cộng chiều ngang phần tiếp giáp thửa 1608 phần đang tranh chấp là 2,13m = 7,99m); thửa đất số 1608 là 7,52m (nếu cộng chiều ngang phần tiếp giáp thửa 567 phần đang tranh chấp là 2,13m = 9,65m).

Đồng thời, cũng theo Mạnh trích lục địa chính do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã T lập ngày 31/01/2019 đã được đối chiếu với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bản đồ địa chính và hiện trạng thực tế thì diện tích đất tranh chấp 47m<sup>2</sup> thuộc thửa 567; ngoài ra, một phần diện tích thửa đất số 1608 ở cạnh phía Nam của thửa đất thuộc về thửa đất số 1609 của bà Nguyễn Thị Ngọc L1.

[2.6] Tại phiên tòa phúc thẩm, bà H cho rằng chủ sử dụng thửa đất số 1609 hiện nay là ông G (em bà Nguyễn Thị Ngọc L1) xác định xây nhà sai vị trí trên thửa đất số 1609 nên đồng ý thanh toán bằng giá trị đối với 47m<sup>2</sup> cho ông T; trường hợp ông T không đồng ý việc ông G trả giá trị đất tranh chấp thì yêu cầu Tòa án tạm ngừng phiên tòa để bà H yêu cầu ông G trả lại đất cho bà H, sau đó bà H mới trả đất cho ông T. Bà H cho rằng phần đất tranh chấp là của bà H, trong khi trên thực tế thì cạnh Bắc đất bà H giáp đất ông T, cạnh phía Nam đất bà H giáp đất bà L1; thửa đất của ông T và bà L1 (ông G) không liền ranh với nhau. Như vậy, nếu ông G xây dựng nhà sai vị trí thì chỉ có lấn qua thửa đất của bà H, lời khai của bà H tại phiên tòa đã mặc nhiên thừa nhận quyền sử dụng đất của bà H bị thiếu nằm trong đất bà L1 (ông G). Do đó, có căn cứ xác định phần đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của ông T.

[3] Đối với yêu cầu của bà H về việc tạm ngừng phiên tòa để bà H yêu cầu bà L1 (ông G) trả đất cho bà H là không có căn cứ, bởi lẽ trong vụ án này, sau khi có kết quả đo đạc thể hiện rõ vị trí ranh mốc giới theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các đương sự được cấp, bà H không có yêu cầu phản tố nào, không có tranh chấp gì với bà L1 hay ông G, đồng thời việc giải quyết tranh chấp trong vụ án này là tranh chấp ranh giữa hai thửa đất liền kề là thửa 567 và 1608, không ảnh hưởng ranh giữa thửa 1608 và 1609. Do đó, trường hợp bà H có tranh chấp ranh giới với chủ sử dụng thửa đất 1609 thì có quyền khởi kiện bằng vụ án khác.

[4] Từ những phân tích nêu trên, xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm xác định phần đất tranh chấp thuộc thửa đất số 567 của ông T và buộc bà H trả lại cho ông T là có căn cứ. Do đó, kháng cáo của bị đơn là không có căn cứ chấp nhận; ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương là chưa phù hợp nên cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ Điều 148, 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 kháng cáo của bị đơn bà Lê Thị H.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 53/2019/DS-ST ngày 22/10/2019 của Tòa án nhân dân thị xã T, tỉnh Bình Dương.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Lê Thị H phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm, được trừ hết vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0037352 ngày 04/11/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã 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 thị xã T;
- TAND thị xã T;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSVA, Tòa Dân sự.

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

**Trần Thị Thanh Trúc**