

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 198/2020/DS-PT  
Ngày 11-8-2020  
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 Trung Dũng.  
*Các Thẩm phán:* Ông Nguyễn Văn Tài  
Bà Trần Thị Thanh Trúc

***Thư ký phiên tòa:*** Ông Nguyễn Minh Hoàng - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

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

Trong ngày 11 tháng 8 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: 217/2020/TLPT-DS ngày 12/6/2020 về việc “tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2020/DS-ST ngày 04/5/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Th, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 219/2020/QĐPT-DS ngày 07 tháng 7 năm 2020 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Đỗ Thị L, sinh năm 1940; địa chỉ: Số 22/10 đường L, tổ 78, khu phố 11, phường Ph, thành phố Th, tỉnh Bình Dương.

*Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị Thúy H, sinh năm 1963; địa chỉ: Số 300/51/3 đường Th, phường H, thành phố Th, tỉnh Bình Dương; có mặt.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:* Ông Nguyễn Văn H – Luật sư của Công ty Luật TNHH MTV CN – Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh; có mặt.

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1954; địa chỉ: Số 22/12, đường L, tổ 78, khu phố 11, phường Ph, thành phố Th, tỉnh Bình Dương.

*Người đại diện hợp pháp của bị đơn:* Bà Nguyễn Thị Ngọc X, sinh năm 1956; địa chỉ: Số 22/12 đường L, tổ 78, khu phố 11, phường Ph, thành phố Th, tỉnh Bình Dương; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Quốc H  
- Luật sư Công ty Luật TNHH A – Đoàn Luật sư tỉnh Bình Dương; có mặt.

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

1. Ủy ban nhân dân thành phố Th, tỉnh Bình Dương; có đề nghị xét xử vắng mặt.

2. Bà Nguyễn Thị Ngọc X, sinh năm 1956; có mặt.

3. Ông Nguyễn Quốc D, sinh năm 1982; có đề nghị xét xử vắng mặt.

4. Bà Nguyễn Minh Ng, sinh năm 1987; có đề nghị xét xử vắng mặt.

Bà Nguyễn Thị Ngọc X, Ông Nguyễn Quốc D và Bà Nguyễn Minh Ng cùng địa chỉ: Số 22/12, đường L, tổ 78, khu phố 11, phường Ph, thành phố Th, tỉnh Bình Dương.

5. Công ty TNHH MTV M; địa chỉ: Số 22/12, đường L, tổ 78, khu phố 11, phường Ph, thành phố Th, tỉnh Bình Dương.

*Người đại diện theo pháp luật:* Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1954 - chức vụ: Chủ tịch Công ty kiêm Giám đốc.

6. Bà Nguyễn Hồ Trúc Qu, sinh năm 1978; địa chỉ: Số 164, đường Đ, Phường X, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh; có đề nghị xét xử vắng mặt.

7. Bà Nguyễn Ngọc Tr, sinh năm 1983; địa chỉ: B3.0805A (tầng 8), Chung cư S, số 1, đường B, Phường 2, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh; có đề nghị xét xử vắng mặt.

8. Ông Nguyễn Quang H, sinh năm 1987; địa chỉ: Số 62/52, đường A, Phường 5, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh; có đề nghị xét xử vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* bị đơn Ông Nguyễn Văn N

- *Người kháng nghị:* Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Th, tỉnh Bình Dương.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

- *Nguyên đơn trình bày:*

Bà Đỗ Thị L sở hữu, sử dụng ổn định ngôi nhà cấp 4 tại số 22/10 đường L, tổ 78, khu phố 11, phường Ph, thành phố Th, tỉnh Bình Dương từ năm 1972 cho đến nay. Nguồn gốc phần nhà đất trên do Bà Đỗ Thị L mua từ năm 1972 theo tờ bán đứt 01 ngôi nhà lợp tole do Ủy ban hành chính xã Ch ký ngày 29/3/1972.

Quá trình sử dụng đất, năm 2007, Bà Đỗ Thị L đăng ký kê khai và được UBND thị xã Th cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là GCNQSDĐ) số AH38135, số vào sổ cấp GCN H21903 ngày 01/3/2007 mang tên Bà Đỗ Thị L, diện tích phần đất là 130m<sup>2</sup>, thửa đất số 237, tờ bản đồ số 08. Phần đất gắn liền nhà có chiều ngang 5,5m, chiều dài 26m, căn nhà có chiều ngang 4,5m. Hiện trạng

căn nhà từ năm 1972 đến nay không có thay đổi, căn nhà có một phần tám đan cửa, ô văng nằm trên không gian phần hẻm chung. Phần đất hiện do Bà Đỗ Thị L quản lý, sử dụng. Phần đất có tứ cận như sau:

Hướng Đông giáp đất Ông Nguyễn Văn N, Bà Nguyễn Thị Ngọc X (con dâu bà Nguyễn Thị H – vợ Ông Nguyễn Văn N);

Hướng Tây giáp đất ông Đỗ L;

Hướng Nam giáp đất ông Tr;

Hướng Bắc giáp đường nhựa.

Cạnh hướng Đông giáp Ông Nguyễn Văn N có hẻm chung chiều ngang khoảng 1,2m, chiều dài dọc theo tường hai bên nhà, các cửa sổ nhà của Bà Đỗ Thị L và Ông Nguyễn Văn N đều có tám đan nằm trên không gian phần hẻm chung này.

Năm 2004, bà Nguyễn Thị H được cấp GCNQSDĐ đại trà chính quy với diện tích 210,7m<sup>2</sup>, thửa đất số 236, tờ bản đồ số 8, theo GCNQSDĐ số Y542056, sổ vào sổ cấp GCN 01708.QSDĐ/H do UBND thị xã Th cấp ngày 15/11/2004 mang tên bà Nguyễn Thị H, phía Bà Đỗ Thị L không ký xác nhận liên ranh. GCNQSDĐ cấp cho bà Nguyễn Thị H là không đúng về diện tích, cấp cả phần diện tích đất là hẻm chung của hai gia đình cho bà Nguyễn Thị H. Sau khi bà Nguyễn Thị H chết, Ông Nguyễn Văn N yêu cầu phía Bà Đỗ Thị L cho trở cửa sau ra phía hẻm chung và làm công rào để phòng trộm cắp thì phía Bà Đỗ Thị L đồng ý. Tuy nhiên, khi gia đình Ông Nguyễn Văn N làm thủ tục thừa kế thì phía Bà Đỗ Thị L mới phát hiện gia đình Ông Nguyễn Văn N đã được cấp GCNQSDĐ đối với phần hẻm chung này.

Quá trình hoà giải tại phường Ph, qua đo đạc xác định phần diện tích gia đình bà Nguyễn Thị H sử dụng là 224,6m<sup>2</sup> dư so với diện tích được cấp giấy chứng nhận là 13,9m<sup>2</sup>. Diện tích thực tế Bà Đỗ Thị L đang sử dụng là 149m<sup>2</sup>, dư so với diện tích được cấp giấy chứng nhận là 19m<sup>2</sup>. Khi hòa giải, phía phường có ý kiến là mỗi bên sử dụng 50% phần diện tích hẻm chung nhưng phía Ông Nguyễn Văn N không đồng ý mà đòi sử dụng hết phần hẻm chung. Do đó, Bà Đỗ Thị L khởi kiện, yêu cầu như sau:

Yêu cầu Ông Nguyễn Văn N trả lại phần đất diện tích 15,8m<sup>2</sup> (½ phần đất giữa tường nhà của Bà Đỗ Thị L và tường nhà Ông Nguyễn Văn N). Theo kết quả đo đạc thực tế, phần diện tích tranh chấp ½ hẻm chung có diện tích 12,5m<sup>2</sup> nên Bà Đỗ Thị L chỉ yêu cầu phía Ông Nguyễn Văn N trả lại diện tích 12,5m<sup>2</sup>.

Yêu cầu hủy GCNQSDĐ số Y542056, sổ vào sổ cấp GCNQSDĐ 01708QSDĐ/H do UBND thị xã Th (nay là thành phố Th) cấp ngày 15/11/2004 mang tên hộ bà Nguyễn Thị H.

- Bị đơn trình bày:

Phần đất bị đơn sử dụng có nguồn gốc của bà Nguyễn Thị H (mẹ Ông Nguyễn Văn N) nhận chuyển nhượng từ năm 1977. Hiện trạng phần đất từ năm

1977 đến nay không thay đổi, phía nhà Bà Đỗ Thị L đã xây dựng nhà từ trước, có cổng, tường rào làm ranh rõ ràng, hai bên không có tranh chấp. Năm 2004, khi giải quyết tranh chấp giữa Bà Đỗ Thị L và ông Đỗ L thì phía Bà Đỗ Thị L cũng thừa nhận ranh đất giữa Bà Đỗ Thị L và Ông Nguyễn Văn N (bà Nguyễn Thị Ngọc X) là đã được xác định từ lâu, không có tranh chấp. Giữa hai phần đất do Bà Đỗ Thị L quản lý sử dụng và phần đất của bà Nguyễn Thị H nhận chuyển nhượng không có phần lối đi hay hẻm chung nào. Bà Nguyễn Thị H đã được cấp GCNQSDĐ với diện tích 210,7m<sup>2</sup>, thửa đất số 236, tờ bản đồ số 8, theo GCNQSDĐ số Y542056, số vào sổ cấp GCN 01708.QSDĐ/H do UBND thị xã Th cấp ngày 15/11/2004 mang tên bà Nguyễn Thị H.

Bà Nguyễn Thị H (chết năm 2005) có chồng tên Nguyễn Văn C (đã chết năm 1977), ông Cẩn và bà Nguyễn Thị H có 02 người con:

1. Ông Nguyễn Quang V, sinh năm 1951 (đã chết năm 2015), ông Nguyễn Quang V có vợ là Hồ Thị N (đã chết năm 2007).

- Ông Nguyễn Quang V và bà Hồ Thị N có 01 người con là Nguyễn Hồ Trúc Qu, sinh năm 1978.

- Ông Nguyễn Quang V và bà Nguyễn Thị Kim Ng, sinh năm 1956 (không có đăng ký kết hôn) có 02 người con:

- Nguyễn Ngọc Trâm, sinh năm 1983;

- Nguyễn Quang Huy, sinh năm 1987.

2. Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1954 (là bị đơn trong vụ án).

Ngoài phần hiện trạng căn nhà có từ trước năm 1977, năm 2008 phía Ông Nguyễn Văn N có xây dựng thêm 02 căn phòng phía sau để làm nơi ở, đến năm 2011, Ông Nguyễn Văn N xây dựng thêm một phần kiot phía giáp đường để làm trụ sở Công ty TNHH MTV M (do Ông Nguyễn Văn N là người đại diện theo pháp luật). Sau khi Tòa án thực hiện đo đạc, Ông Nguyễn Văn N có dựng thêm một phần nhà kho bằng tôn ở phía sau (phần đất không có tranh chấp). Hiện phần đất do Ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị Ngọc X, Ông Nguyễn Quốc D và vợ là Nguyễn Minh Ng đang quản lý, sử dụng.

Phần đất Bà Đỗ Thị L tranh chấp thuộc quyền sử dụng của gia đình Ông Nguyễn Văn N, đây là lối đi của gia đình Ông Nguyễn Văn N để đi ra phần đất phía sau. Phía Bà Đỗ Thị L khởi kiện nhưng không có căn cứ chứng minh. Do đó, bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bà Nguyễn Thị Ngọc X:* Thống nhất ý kiến của bị đơn, không có ý kiến gì khác.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH MTV M trình bày:* Công ty TNHH MTV M thành lập từ ngày 13/8/2009 theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3701580812, đăng ký lần đầu ngày 13/8/2009 đến giữa năm 2011 do nhu cầu mở rộng kinh doanh Công ty TNHH MTV M nên tận dụng phần sân phía trước làm văn phòng công ty và chừa một lối đi bên hông tường nhà

(phần đất đang tranh chấp) cho nhân viên để xe và có công rào nhằm tránh trộm cắp. Diện tích đất này đã được UBND thị xã Th cấp GCNQSDĐ số Y 542056, số vào sổ 01708 QSDĐ/H ngày 15/11/2004 diện tích 210,7m<sup>2</sup> cho hộ gia đình bà Nguyễn Thị H.

*- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thành phố Th, tỉnh Bình Dương không trình bày ý kiến. Tuy nhiên, tại Công văn số 598/TNMT ngày 11/11/2019 của Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Th, tỉnh Bình Dương, xác định:*

Theo hồ sơ lưu trữ: Ngày 10/5/2001, bà Nguyễn Thị H có đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất tại thửa đất số 236, tờ bản đồ số 8, diện tích 226,3m<sup>2</sup>, nguồn gốc sử dụng đất: mua của bà Nguyễn Thị Q năm 1977 ở từ đó đến nay. Đơn của bà Nguyễn Thị H được UBND phường Ph xác nhận ngày 20/5/2004 với nội dung: “Nhà + đất bà Nguyễn Thị H mua lại của bà Quorn nhưng không giấy tờ cụ thể, tuy nhiên đã cư ngụ ổn định từ năm 1986 đến nay. Hội đồng thống nhất chuyển về trên xét giải quyết”.

Ngày 15/11/2004, hộ bà Nguyễn Thị H được UBND thị xã (nay là thành phố) cấp GCNQSDĐ số 01708QSDĐ/H tại thửa đất số 236, tờ bản đồ số 8, diện tích 210,7m<sup>2</sup> trong đó 160m<sup>2</sup> đất thổ cư, 50,7m<sup>2</sup> đất vườn (hành lang bảo vệ đường bộ 15,6m<sup>2</sup>), khu đất tọa lạc phường Ph.

Khi cấp GCNQSDĐ số 01708QSDĐ/H cho hộ bà Nguyễn Thị H, diện tích và tứ cận được đối chiếu và nhận thừa trên Bản đồ địa chính chính quy phường Ph năm 1999 và được Hội đồng xét cấp GCNQSDĐ của phường thông qua.

Việc UBND thị xã (nay là thành phố) Th cấp GCNQSDĐ số 01708QSDĐ/H cho hộ bà Nguyễn Thị H là phù hợp theo trình tự thủ tục quy định tại thời điểm cấp.

*- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ông Nguyễn Quốc D, Bà Nguyễn Hồ Trúc Qu, Bà Nguyễn Ngọc Tr, Ông Nguyễn Quang H thống nhất trình bày:* Về nguồn gốc đất và nhà, hiện trạng sử dụng là do bà Nguyễn Thị H (bà nội của Ông Nguyễn Quốc D, Ông Nguyễn Quang H, bà Nguyễn Thị Ngọc Tr, bà Nguyễn Hồ Trúc Q) mua từ năm 1977, hiện trạng là một ngôi nhà cấp 4 và đất có tường ngăn cách với các hộ liên ranh là Bà Đỗ Thị L và ông Trần Văn N. Trong quá trình sử dụng, Ông Nguyễn Văn N chỉ sửa chữa nhỏ trong diện tích hiện hữu của ngôi nhà. Trong quá trình gia đình sử dụng vào dịp lễ tết, đám tiệc, đám tang của bà Nguyễn Thị H (năm 2005), đám cưới Ông Nguyễn Quốc D (năm 2010) đều có hình ảnh thể hiện hiện trạng nhà và ranh giới sử dụng đất với nhà Bà Đỗ Thị L. Hiện nay, diện tích đất và ngôi nhà trên đã được UBND thị xã Th cấp GCNQSDĐ số Y 542056, số vào sổ 01708 QSDĐ/H ngày 15/11/2004 diện tích 210,7m<sup>2</sup> cho hộ gia đình bà Nguyễn Thị H. Do vậy, phần đất diện tích 12,5m<sup>2</sup> (1/2 phần đất giữa tường nhà của Bà Đỗ Thị L và tường nhà Ông Nguyễn Văn N) mà Bà Đỗ Thị L tranh chấp thực tế do gia đình Ông Nguyễn Văn N sử dụng từ năm 1977 đến nay.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bà Nguyễn Minh Ng trình bày:* Bà Nguyễn Minh Ng và Ông Nguyễn Quốc D kết hôn năm 2010. Trong quá trình gia đình sử dụng nhà đất vào các dịp lễ tết, đám tiệc, đám cưới của Ông Nguyễn Quốc D và Bà Nguyễn Minh Ng đều có hình ảnh thể hiện hiện trạng nhà và ranh giới sử dụng đất với nhà Bà Đỗ Thị L, tường nhà hiện tại của Bà Đỗ Thị L giáp ranh với đất của gia đình Bà Nguyễn Minh Ng. Đến giữa năm 2011 do nhu cầu mở rộng kinh doanh Công ty TNHH MTV M nên gia đình Bà Nguyễn Minh Ng tận dụng sân nhà phía trước thành văn phòng công ty và chừa một khoảng đất bên hông tường nhà (phần đất tranh chấp) cho nhân viên để xe có công rào nhằm tránh trộm cắp. Theo Bà Nguyễn Minh Ng được biết diện tích đất và ngôi nhà trên đã được UBND thị xã Th cấp GCNQSDĐ số Y 542056, số vào sổ 01708 QSDĐ/H ngày 15/11/2004 diện tích 210,7m<sup>2</sup> cho hộ gia đình bà Nguyễn Thị H.

- *Người làm chứng ông Đỗ L trình bày:* Ông Đỗ L chỉ là hàng xóm của Bà Đỗ Thị L và Ông Nguyễn Văn N. Ông Đỗ L đã ở tại phường Ph từ năm 1976. Từ khi Ông Đỗ L ở gần nhà Bà Đỗ Thị L thì đã thấy nhà Bà Đỗ Thị L có các tấm đan cửa sổ như hiện nay. Đối với nguồn gốc phần đất tranh chấp giữa hai bên thì Ông Đỗ L không rõ.

- *Người làm chứng bà Từ Bạch H trình bày:* Bà Từ Bạch H chỉ ở cùng xóm với Bà Đỗ Thị L, Ông Nguyễn Văn N. Bà Từ Bạch H đã ở phường Ph từ năm 1969. Tại thời điểm bà Từ Bạch H đến thì các nhà xây dựng thường để một phần làm lối đi hai bên nhà cho thoáng mát. Về nguồn gốc phần đất tranh chấp giữa Bà Đỗ Thị L và Ông Nguyễn Văn N thì bà Từ Bạch H không rõ.

- *Người làm chứng bà Phạm Thị Đ trình bày:* Bà Phạm Thị Đ chỉ là hàng xóm gần nhà Bà Đỗ Thị L, Ông Nguyễn Văn N. Bà Phạm Thị Đ ở phường Ph từ năm 1977. Về nguồn gốc phần đất tranh chấp giữa Bà Đỗ Thị L và Ông Nguyễn Văn N thì bà Phạm Thị Đ không rõ. Tuy nhiên, từ khi bà Phạm Thị Đ ở gần hai nhà thì hàng năm gia đình bà Nguyễn Thị H (Ông Nguyễn Văn N) tổ chức đám giỗ thì mọi người đều sử dụng phần đất hai bên đang tranh chấp để đi lại. Phần đất trên do gia đình bà Nguyễn Thị H (Ông Nguyễn Văn N) sử dụng từ trước đến nay, phía Bà Đỗ Thị L không có sử dụng. Khi bà Phạm Thị Đ có hỏi thì Bà Đỗ Thị L cho rằng cho phía bà Nguyễn Thị H mượn. Trước đây, trên phần đất tranh chấp có một phần hàng rào dọc sát tường nhà Bà Đỗ Thị L. Sau này phía gia đình bà Nguyễn Thị H mới phá hàng rào và đổ bê tông như hiện nay. Đối với phần tấm đan cửa sổ thì trước đây các nhà tại khu vực này đều xây dựng theo một kiểu, trở cửa sổ và làm tấm đan ra bên hông nhà.

- *Người làm chứng bà Võ Thị H trình bày:* Bà Võ Thị H chỉ ở cùng xóm với Bà Đỗ Thị L và Ông Nguyễn Văn N chứ không có quan hệ gì. Bà Nguyễn Thị Thúy H đã ở tại phường Ph từ năm 1971. Từ nhỏ đến nay Bà Nguyễn Thị Thúy H đã thấy giữa hai nhà Bà Đỗ Thị L và Ông Nguyễn Văn N có một phần để trống, nhà Bà Đỗ Thị L và Ông Nguyễn Văn N có các tấm đan cửa sổ. Về nguồn gốc đất tranh chấp giữa hai bên thì Bà Nguyễn Thị Thúy H không rõ.

- *Người làm chứng bà Nguyễn Thị Q trình bày:* Bà Võ Thị H chỉ là hàng xóm với Bà Đỗ Thị L và Ông Nguyễn Văn N. Đối với nguồn gốc phần đất tranh chấp giữa hai bên và các vấn đề tranh chấp giữa hai bên thì bà Nguyễn Thị Q không rõ. Đối với giấy xác nhận bà Nguyễn Thị Q đã ký do Bà Nguyễn Thị Thúy H nộp cho Tòa án thì do Bà Nguyễn Thị Thúy H ghi sẵn nội dung đưa cho bà Nguyễn Thị Q ký tên chứ không phải ý kiến của bà Nguyễn Thị Q.

- *Người làm chứng ông Trần Tuấn Kh trình bày:* Ông Trần Tuấn Kh chỉ là hàng xóm với Bà Đỗ Thị L và Ông Nguyễn Văn N. Ông Trần Tuấn Kh đã ở tại phường Ph từ nhỏ đến nay. Theo ông Trần Tuấn Kh được biết thì nguồn gốc phần đất tranh chấp giữa Bà Đỗ Thị L và Ông Nguyễn Văn N là của ông H (hiện đã chết) sử dụng từ trước khi giải phóng. Sau đó, phần đất trên được chuyển nhượng lại cho bà Nguyễn Thị H (mẹ Ông Nguyễn Văn N). Từ trước đến nay, gia đình bà Nguyễn Thị H (Ông Nguyễn Văn N) sử dụng phần đất trên. Trước đây giữa các phần đất không xây dựng tường rào để làm ranh. Thiết kế nhà thời trước thường theo kiểu 02 căn 03 vách nên các nhà xây dựng đều trở cửa sổ ra hông và làm tấm đan chứ không xác định là tấm đan đến đâu thì đất đến đó. Vì vậy, phần tấm đan cửa sổ nhà Bà Đỗ Thị L nằm trên phần đất của Ông Nguyễn Văn N.

- *Người làm chứng bà Đỗ Thị Đ trình bày:* Bà Đỗ Thị Đ là hàng xóm gần nhà với Ông Nguyễn Văn N và Bà Đỗ Thị L. Bà Đỗ Thị Đ đã ở tại phường Ph từ trước năm 1960. Theo bà Đỗ Thị Đ được biết thì phần đất tranh chấp giữa Bà Đỗ Thị L và Ông Nguyễn Văn N do chủ cũ căn nhà bà Nguyễn Thị H sử dụng sau đó bán lại cho bà Nguyễn Thị H. Sau khi bà Nguyễn Thị H chết thì Ông Nguyễn Văn N sử dụng cho đến nay. Giữa các phần đất không có lối đi chung hay hẻm chung.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu Ông Nguyễn Văn N trả lại phần đất diện tích 0,1m<sup>2</sup> (phần diện tích nhà của Ông Nguyễn Văn N trên phần đất tranh chấp) và yêu cầu hủy GCNQSDĐ số Y542056, sổ vào sổ cấp GCNQSDĐ 01708QSĐĐ/H do UBND thị xã Th (nay là thành phố Th) cấp ngày 15/11/2004 mang tên hộ bà Nguyễn Thị H. Nguyên đơn chỉ yêu cầu Ông Nguyễn Văn N trả lại phần đất diện tích 12,4m<sup>2</sup> tọa lạc tại khu phố 11, phường Ph, thành phố Th, tỉnh Bình Dương. Đồng thời, đại diện nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử kiến nghị UBND thành phố Th, tỉnh Bình Dương thu hồi GCNQSDĐ số Y542056, sổ vào sổ cấp GCNQSDĐ 01708QSĐĐ/H do UBND thị xã Th cấp ngày 15/11/2004 mang tên hộ bà Nguyễn Thị H.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2020/DSST ngày 04/5/2020, Tòa án nhân dân thành phố Th đã quyết định:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Bà Đỗ Thị L về việc yêu cầu bị đơn Ông Nguyễn Văn N trả lại phần đất diện tích 0,1m<sup>2</sup> (phần diện tích nhà của Ông Nguyễn Văn N trên phần đất tranh chấp) và yêu cầu hủy GCNQSDĐ số Y542056, sổ vào sổ cấp GCNQSDĐ 01708QSĐĐ/H do UBND thị xã Th (nay là thành phố Th) cấp ngày 15/11/2004 mang tên hộ bà Nguyễn Thị H.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Bà Đỗ Thị L đối với bị đơn Ông Nguyễn Văn N về việc tranh chấp quyền sử dụng đất.

Buộc Ông Nguyễn Văn N, Bà Nguyễn Thị Ngọc X, Ông Nguyễn Quốc D, Bà Nguyễn Minh Ng, Công ty TNHH MTV M giao trả phần đất có diện tích 12,4m<sup>2</sup> (gồm có 11,4m<sup>2</sup> thuộc GCNQSDĐ số Y 542056, số vào sổ cấp GCNQSDĐ: 01708QSDĐ/H do UBND thị xã Th cấp ngày 15/11/2004 mang tên hộ bà Nguyễn Thị H và 01m<sup>2</sup> ngoài giấy chứng nhận) tọa lạc tại khu phố 11, phường Ph, thành phố Th, tỉnh Bình Dương cho Bà Đỗ Thị L (theo sơ đồ bản vẽ kèm theo). Buộc Ông Nguyễn Văn N, Bà Nguyễn Thị Ngọc X, Ông Nguyễn Quốc D, Bà Nguyễn Minh Ng, Công ty TNHH MTV M phải tháo dỡ một phần mái tole diện tích 3,2m<sup>2</sup>, 02 cổng bằng sắt để trả lại hiện trạng đất cho Bà Đỗ Thị L.

Bà Đỗ Thị L có trách nhiệm thực hiện thủ tục đăng ký biến động đối với phần quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

Kiến nghị UBND thành phố Th, tỉnh Bình Dương thu hồi GCNQSDĐ số Y 542056, số vào sổ cấp GCNQSDĐ: 01708QSDĐ/H do UBND thị xã Th cấp ngày 15/11/2004 mang tên hộ bà Nguyễn Thị H để điều chỉnh cấp lại GCNQSDĐ theo quy định pháp luật.

Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 08/2019/QĐ-BPKCTT ngày 25/7/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Th, tỉnh Bình Dương

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

Sau khi án tuyên, ngày 08/5/2020, bị đơn Ông Nguyễn Văn N kháng cáo toàn bộ bản án.

Ngày 15/5/2020, Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Th, tỉnh Bình Dương ban hành Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 14/QĐKNPT-VKS-DS. Nội dung kháng nghị: Đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bị đơn. Lý do: Căn nhà trên phần đất của nguyên đơn vẫn giữ nguyên hiện trạng từ trước đến nay, giữa hai căn nhà của nguyên đơn và bị đơn có phần đất trống hiện hữu. Các đương sự đều thừa nhận đặc điểm nhà ở khu vực là có phần lối đi chung. Ranh giới bị đơn xác nhận sát vách tường nhà nguyên đơn không phù hợp bởi có các tấm đan, ô văng của nhà Bà Đỗ Thị L trên phần đất này. Khi làm thủ tục xin cấp GCNQSDĐ thì Bà Đỗ Thị L nhờ đơn vị dịch vụ làm nên không xác định phần đất tranh chấp vào giấy



chứng nhận. Tuy nhiên, ý chí của Bà Đỗ Thị L là thống nhất ranh giới mỗi bên một nửa đối với phần hẻm chung này.

Ý kiến người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Nguồn gốc đất của Bà Đỗ Thị L mua của ông Vĩnh, năm 2007 Bà Đỗ Thị L được cấp GCNQSDĐ; đất của bà Nguyễn Thị H mua của ông Quôn năm 1977, năm 2004 bà Nguyễn Thị H được cấp GCNQSDĐ. Năm 2008, Ông Nguyễn Văn N xây phần bếp phía sau, năm 2011 xây phần kiot ở phía trước. Bản án sơ thẩm tuyên buộc Ông Nguyễn Văn N và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trả phần đất tranh chấp cho Bà Đỗ Thị L và kiến nghị thu hồi GCNQSDĐ của bà Nguyễn Thị H để điều chỉnh cấp lại là không phù hợp bởi lẽ: Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào tờ bán nhà giữa bà Trương Thị Nga H với bà Nguyễn Thị Q và trên đất có các tấm đan để công nhận đất cho Bà Đỗ Thị L là không có cơ sở vì khi chuyển nhượng chỉ chuyển nhượng nhà chứ không chuyển nhượng đất, không có ranh mốc cụ thể; khi Bà Đỗ Thị L được cấp GCNQSDĐ với diện tích 130m<sup>2</sup> nhưng Bà Đỗ Thị L không có ý kiến, Bà Đỗ Thị L ký xác nhận số liệu đo đạc, tứ cận thửa đất thể hiện có cạnh tiếp giáp với bà Nguyễn Thị Ngọc X. Tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện nguyên đơn thừa nhận Bà Đỗ Thị L là người hướng dẫn ranh mốc đo đạc. Bà Nguyễn Thị H được cấp GCNQSDĐ cấp trước Bà Đỗ Thị L, khi bà Nguyễn Thị H được cấp GCNQSDĐ thì Bà Đỗ Thị L cũng không có ý kiến. Về diện tích thì cũng không có căn cứ đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng cho Bà Đỗ Thị L, đất tranh chấp nằm ngoài ranh của Bà Đỗ Thị L, Bà Đỗ Thị L không quản lý sử dụng. Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào lời khai của Bà Đỗ Thị L và người làm chứng do Bà Đỗ Thị L yêu cầu là không khách quan vì lời khai những người làm chứng đều khai là không biết nguồn gốc đất, xác nhận không có hẻm chung, bà Nguyễn Thị Q xác nhận là bà ký vào văn bản đã có sẵn nội dung do Bà Nguyễn Thị Thúy H đưa. Địa phương cũng đã xác nhận giữa hai thửa đất không có hẻm chung và khẳng định việc cấp GCNQSDĐ cho bà Nguyễn Thị H là đúng quy định pháp luật. Về quy định pháp luật thì ranh giới giữa các bất động sản được xác định bằng quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền tức là quyết định cấp GCNQSDĐ cho bà Nguyễn Thị H. Tòa án cấp sơ thẩm xác định ranh giới từ tấm đan trở xuống là không phù hợp. Đề nghị sửa án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ý kiến của Đại diện Viện Kiểm sát tại phiên tòa:

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: Bà Đỗ Thị L, bà Nguyễn Thị H đều mua nhà đã được xây dựng trước đó, giấy tờ mua bán không thể hiện đất là bao nhiêu. Tuy nhiên, giấy tờ mua bán nhà của bà Nguyễn Thị H thể hiện bà Nguyễn Thị H mua phần nhà trên đất có chiều ngang là 05m, hiện nay phần đất của bà Nguyễn Thị H đang sử dụng có chiều ngang là 5,5m dư 0,5m. Đồng thời, trên phần đất này có các tấm ô văng, tấm đan thuộc ngôi nhà của Bà Đỗ Thị L. Do đó, có cơ sở kết luận việc cấp GCNQSDĐ cho bà Nguyễn Thị H đã cấp một phần đất của Bà Đỗ Thị L do cấp sổ đại trà. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn

là có căn cứ. Đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm. Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương rút Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 14/QĐKNPT-VKS-DS ngày 15/5/2020 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Th, tỉnh Bình Dương.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày, tranh tụng của các đương sự tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát,

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về thủ tục tố tụng:

[2] Tòa án cấp sơ thẩm tuyên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nhưng tại phần quyết định lại không tuyên buộc những người thừa kế khác của bà Nguyễn Thị H (bà Nguyễn Hồ Trúc Q, bà Nguyễn Thị Ngọc Tr, Ông Nguyễn Quang H) trả lại phần đất tranh chấp sẽ dẫn đến việc không thi hành án được.

[3] Ông Nguyễn Quốc D, bà Nguyễn Thị Minh Ng, Công ty M tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và họ không có yêu cầu độc lập trong vụ án này, Tòa án cấp sơ thẩm buộc những đương sự này liên đới chịu án phí sơ thẩm là không phù hợp với quy định tại Điều 26 Nghị quyết 326 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

[4] Việc áp dụng, thay đổi, hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời được thực hiện theo Chương VIII của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 (từ Điều 111 đến Điều 142). Tòa án cấp sơ thẩm tuyên tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời tại phần quyết định là không phù hợp.

[5] Về nội dung vụ án:

[6] Bà Đỗ Thị L sở hữu, sử dụng ổn định ngôi nhà cấp 4 tại số 22/10 đường L, tổ 78, khu phố 11, phường Ph, thành phố Th, tỉnh Bình Dương từ năm 1972 cho đến nay. Nguồn gốc phần nhà đất trên do Bà Đỗ Thị L mua từ năm 1972 theo Tờ bán đứt 01 ngôi nhà lợp tole do Ủy ban hành chánh xã Chánh Hiệp ký ngày 29/3/1972. Quá trình sử dụng đất, năm 2007, Bà Đỗ Thị L đăng ký kê khai và được UBND thị xã Th cấp GCNQSDĐ số AH38135, số vào sổ cấp GCN H21903 ngày 01/3/2007 mang tên Bà Đỗ Thị L, diện tích phần đất là 130m<sup>2</sup>, thửa đất số 237, tờ bản đồ số 08. Theo Bà Đỗ Thị L thì cạnh hướng Đông của khu đất giáp Ông Nguyễn Văn N là hẻm chung với chiều ngang 1,2m, chiều dài dọc theo tường hai bên nhà, các cửa sổ nhà của Bà Đỗ Thị L và Ông Nguyễn Văn N đều có tấm đan nằm trên không gian phần hẻm chung này. Năm 2004, bà Nguyễn Thị H (mẹ Ông Nguyễn Văn N) được cấp GCNQSDĐ đại trà chính quy với diện tích 210,7m<sup>2</sup> là không đúng về diện tích, cấp cả phần diện tích đất là hẻm chung của hai gia đình cho bà Nguyễn Thị H. Khi gia đình Ông Nguyễn Văn N làm thủ tục thừa kế thì phía Bà Đỗ Thị L mới phát hiện gia đình Ông Nguyễn Văn N đã được cấp GCNQSDĐ đối với phần hẻm chung này. Do đó, Bà Đỗ Thị L khởi kiện yêu cầu ông trả lại diện tích tranh chấp là 12,4m<sup>2</sup> (diện tích ½ hẻm chung).

[7] Phần đất bị đơn sử dụng có nguồn gốc của bà Nguyễn Thị H (mẹ Ông Nguyễn Văn N) nhận chuyển nhượng từ năm 1977. Hiện trạng phần đất từ năm

1977 đến nay không thay đổi, phía nhà Bà Đỗ Thị L đã xây dựng nhà từ trước, có cổng, tường rào làm ranh rõ ràng, hai bên không có tranh chấp. Giữa hai phần đất do Bà Đỗ Thị L quản lý sử dụng và phần đất của bà Nguyễn Thị H nhận chuyển nhượng không có phần lối đi hay hẻm chung nào. Bà Nguyễn Thị H đã được cấp GCNQSDĐ với diện tích 210,7m<sup>2</sup>, thửa đất số 236, tờ bản đồ số 8, theo GCNQSDĐ số Y542056, số vào sổ cấp GCN 01708.QSDĐ/H do UBND thị xã Th cấp ngày 15/11/2004 mang tên bà Nguyễn Thị H. Phần đất Bà Đỗ Thị L tranh chấp thuộc quyền sử dụng của gia đình Ông Nguyễn Văn N, đây là lối đi của gia đình Ông Nguyễn Văn N để đi ra phần đất phía sau. Do đó, bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[8] Bà Đỗ Thị L cho rằng thửa đất số 237 của mình có cạnh hướng Đông giáp Ông Nguyễn Văn N là hẻm chung có chiều ngang khoảng 1,2m, chiều dài dọc theo tường hai bên nhà, các cửa sổ nhà của Bà Đỗ Thị L và Ông Nguyễn Văn N đều có tầm đan nằm trên không gian phần hẻm chung này nên yêu cầu Ông Nguyễn Văn N trả lại ½ diện tích của hẻm chung này. Tuy nhiên, căn cứ và biên bản xác minh ngày 08/10/2019 tại UBND phường Ph (BL216) xác định giữa phần đất của Bà Đỗ Thị L và Ông Nguyễn Văn N không có lối đi chung hay hẻm chung nào. Điều này phù hợp với việc GCNQSDĐ của Bà Đỗ Thị L thể hiện cạnh hướng Đông giáp với Nguyễn Thị Ngọc X (vợ Ông Nguyễn Văn N), đồng thời, GCNQSDĐ của bà Nguyễn Thị H thể hiện cạnh hướng Tây giáp thửa 237 (thửa đất của Bà Đỗ Thị L). Do đó, có cơ sở khẳng định giữa phần đất của Bà Đỗ Thị L và Ông Nguyễn Văn N không có hẻm chung hay lối đi chung nào.

[9] Theo Mảnh trích lục địa chính ngày 06/8/2019 thể hiện: Diện tích đất của Bà Đỗ Thị L sử dụng không bao gồm diện tích đất tranh chấp là 132,5m<sup>2</sup> (nhiều hơn diện tích trong GCNQSDĐ là 2,5m<sup>2</sup>); diện tích đất Ông Nguyễn Văn N sử dụng đã bao gồm diện tích đất tranh chấp là 226,3m<sup>2</sup> (phù hợp với GNQSDĐ của bà Nguyễn Thị H được cấp 210,7m<sup>2</sup> + 15,6m<sup>2</sup> HLBVĐB). Như vậy, xét về diện tích thì không có căn cứ xác định diện tích đất Ông Nguyễn Văn N sử dụng thuộc quyền quản lý sử dụng của Bà Đỗ Thị L.

[10] Mặt khác, ngày 01/3/2007, Bà Đỗ Thị L được cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất số 237, tờ bản đồ số 8, diện tích 130m<sup>2</sup> (5m x 26m). Bà Đỗ Thị L cho rằng phần đất tranh chấp thuộc quyền quản lý sử dụng của bà nhưng tại thời điểm cấp GCNQSDĐ cho Bà Đỗ Thị L thì cơ quan có thẩm quyền đã tiến hành xác minh thực địa và Bà Đỗ Thị L đã ký xác nhận đối với số liệu đo đạc, ranh mốc, diện tích thuộc quyền sử dụng mà Bà Đỗ Thị L xác định không bao gồm phần diện tích đất tranh chấp. Khi Bà Đỗ Thị L được cấp GCNQSDĐ vào năm 2007 đến nay, Bà Đỗ Thị L cũng không có ý kiến gì phản đối việc cấp GCNQSDĐ cho mình. Trong khi đó, bà Nguyễn Thị H được cấp GCNQSDĐ vào năm 2004 bao gồm cả phần diện tích đất tranh chấp. Như vậy, bà Nguyễn Thị H là người được cấp GCNQSDĐ trước Bà Đỗ Thị L, khi bà Nguyễn Thị H được cấp GCNQSDĐ, Bà Đỗ Thị L cũng không có ý kiến gì. Theo Công văn số 598/TNMT ngày 11/11/2019 của Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Th xác định việc cấp GCNQSDĐ cho hộ bà Nguyễn Thị H là phù hợp với trình tự, thủ tục quy định.

[11] Ngoài ra, Bà Đỗ Thị L không quản lý, sử dụng phần đất tranh chấp mà người quản lý sử dụng phần đất tranh chấp là Ông Nguyễn Văn N. Điều này thể hiện ở việc diện tích đất tranh chấp nằm ngoài tường rào của Bà Đỗ Thị L, Bà Đỗ Thị L muốn đi vào phần đất tranh chấp thì phải được Ông Nguyễn Văn N mở cửa rào vì thực tế Ông Nguyễn Văn N có xây hai cánh cổng bảo vệ phần đất này. Ngoài ra, Ông Nguyễn Văn N còn xây dựng 02 căn phòng ở phía sau, trở cửa ra phần đất này và sử dụng phần đất này làm lối vào nhà. Khi Ông Nguyễn Văn N xây cổng rào, trở cửa và sử dụng phần đất này làm lối vào nhà thì Bà Đỗ Thị L không có ý kiến phản đối. Bà Đỗ Thị L cho rằng khi Ông Nguyễn Văn N làm những việc nêu trên đã hỏi Bà Đỗ Thị L và được Bà Đỗ Thị L đồng ý nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh.

[12] Từ những phân tích nêu trên, Bà Đỗ Thị L khởi kiện yêu cầu Ông Nguyễn Văn N trả lại diện tích đất tranh chấp là không có căn cứ.

[13] Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào nội dung tờ bán nhà giữa bà Trương Thị Nga H và bà Nguyễn Thị Q năm 1969 (*năm 1977, bà Nguyễn Thị Q bán lại cho bà Nguyễn Thị H*) để xác định diện tích đất bà Nguyễn Thị H nhận chuyển nhượng có chiều ngang 5m, dài 40m và thực tế hiện nay diện tích đất Ông Nguyễn Văn N đang quản lý sử dụng có chiều ngang 5,55m (bao gồm diện tích đất tranh chấp) là tăng 0,55m, đồng thời hiện nay trên phần đất tranh chấp có các tấm đan cửa sổ, ô văng của nhà Bà Đỗ Thị L nên buộc Ông Nguyễn Văn N trả lại phần đất tranh chấp cho Bà Đỗ Thị L là chưa đánh giá toàn diện chứng cứ và áp dụng pháp luật không phù hợp, bởi lẽ:

[14] Năm 1969, bà Trương Thị Nga H cho bà Nguyễn Thị Qu căn nhà bề ngang 4,7m, dài 16m trên đất vườn bề ngang 5m, dài 40m của bà Trần Thị Q, bà Nguyễn Thị Q trọn quyền sử dụng căn nhà còn tiền đất vườn phải trả cho bà Trần Thị Q. Đến năm 1977, bà Nguyễn Thị Q bán nhà cho bà Nguyễn Thị H nhưng không có làm giấy tờ. Tại đơn đăng ký kê khai quyền sử dụng đất năm 2001 ý kiến UBND phường Ph xác định: *Nhà, đất mua lại của bà Nguyễn Thị Q nhưng không có giấy tờ. Tuy nhiên, đã cư ngụ ổn định từ năm 1986 đến nay.* Như trên đã nêu, bà Nguyễn Thị Q chỉ có quyền sử dụng đối với ngôi nhà nên chỉ chuyển nhượng phần nhà, không chuyển nhượng phần đất, không xác định diện tích đất được quyền sử dụng khi nhận chuyển nhượng. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào tờ bán nhà giữa bà Trương Thị Nga H và bà Nguyễn Thị Q năm 1969 để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có căn cứ.

[15] Đồng thời, Điều 175 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định:

*“1. Ranh giới giữa các bất động sản liền kề được xác định theo thỏa thuận hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.*

*Ranh giới cũng có thể được xác định theo tập quán hoặc theo ranh giới đã tồn tại từ 30 năm trở lên mà không có tranh chấp.*

*Không được lấn, chiếm, thay đổi mốc giới ngăn cách, kể cả trường hợp ranh giới là kênh, mương, hào, rãnh, bờ ruộng. Mọi chủ thể có nghĩa vụ tôn trọng, duy trì ranh giới chung.*

*2. Người sử dụng đất được sử dụng không gian và lòng đất theo chiều thẳng đứng từ ranh giới của thửa đất phù hợp với quy định của pháp luật và không được làm ảnh hưởng đến việc sử dụng đất của người khác”.*

[16] Đối chiếu quy định trên thì các tấm đan của sô, ô vắng không phải là ranh giới giữa phần đất của Bà Đỗ Thị L và Ông Nguyễn Văn N, việc Tòa án cấp sơ thẩm xác định quyền sử dụng đất của Bà Đỗ Thị L theo chiều thẳng đứng từ tấm đan của sô của Bà Đỗ Thị L kéo xuống đất là không đúng với quy định của pháp luật về việc ranh giới phải xác định từ mặt đất nên không phù hợp.

[17] Đối với việc Bà Đỗ Thị L rút yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu Ông Nguyễn Văn N trả lại phần diện tích 0,1m<sup>2</sup> và yêu cầu hủy GCNQSDĐ số 01708 do UBND thị xã Th cấp cho hộ bà Nguyễn Thị H. Tòa án cấp sơ thẩm đã đình chỉ xét xử đối với các yêu cầu này là phù hợp.

[18] Đại diện Viện Kiểm sát tại phiên tòa đã rút Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 14/QĐKNPT-VKS-DS ngày 15/5/2020 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Th, tỉnh Bình Dương nên Tòa án căn cứ Điều 289 Bộ luật Tố tụng dân sự, đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với quyết định kháng nghị nêu trên.

[19] Kháng cáo của bị đơn là có căn cứ chấp nhận.

[20] Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát là không phù hợp.

[21] Án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm nên người kháng cáo là bị đơn không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Áp dụng khoản 2 Điều 148, Điều 289, khoản 2 Điều 308, Điều 309, Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 175 Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội Khóa XIV quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

1. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 14/QĐKNPT-VKS-DS ngày 15/5/2020 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Th, tỉnh Bình Dương.

2. Chấp nhận kháng cáo của bị đơn Ông Nguyễn Văn N; sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2020/DS-ST ngày 04/5/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Th, tỉnh Bình Dương như sau:

2.1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của Bà Đỗ Thị L về việc yêu cầu Ông Nguyễn Văn N trả lại phần đất diện tích 0,1m<sup>2</sup> (phần diện tích nhà của Ông Nguyễn Văn N trên phần đất tranh chấp) và yêu cầu hủy GCNQSDĐ số Y542056,

số vào sổ cấp GCNQSDĐ 01708QSĐĐ/H do UBND thị xã Th (nay là thành phố Th) cấp ngày 15/11/2004 mang tên hộ bà Nguyễn Thị H.

2.2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Bà Đỗ Thị L đối với Ông Nguyễn Văn N về việc tranh chấp quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 12,4m<sup>2</sup> tọa lạc tại khu phố 11, phường Ph, thành phố Th, tỉnh Bình Dương.

2.3. Về chi phí tố tụng: Bà Đỗ Thị L phải nộp số tiền 2.315.142 đồng, Bà Đỗ Thị L đã nộp xong.

2.4. Về án phí sơ thẩm: Bà Đỗ Thị L được miễn.

3. Về án phí phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn N không phải chịu.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án./.

***Nơi nhận:***

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS tp. Th;
- TAND tp. Th;
- Các đương sự;
- Tổ HCTP;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa Dân sự.

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

**Nguyễn Trung Dũng**