

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 213/2021/DS-PT  
Ngày 30-12-2021  
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Ngô Văn Minh

*Các Thẩm phán:* Ông Nguyễn Thành Trung

Ông Trần Văn Luông

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

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa:** Bà Đặng Hà Nhung - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 23 và 30 tháng 12 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 131/2021/TLPT-DS ngày 13 tháng 5 năm 2021 về việc “tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2021/DS-ST ngày 02/3/2021 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 168/2021/QĐ-PT ngày 16 tháng 6 năm 2021, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 63/QĐ-PT ngày 18 tháng 11 năm 2021, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Trần Thị Đ, sinh năm 1932, địa chỉ: Số 14 Võ Thành L, tổ 5, khu phố H, phường Ph, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Ngọc D, sinh năm 1967, địa chỉ: Số 12/27 Th, khu phố H, phường Ph, thành phố T, tỉnh Bình Dương là người đại diện theo ủy quyền, có mặt.

- *Bị đơn:* Ông Trần Văn Ng, sinh năm 1956, địa chỉ: Số 12/35 Th, khu phố H, phường Ph, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có mặt.

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

1. Bà Nguyễn Thị Xuân H, sinh năm 1958, có mặt.

2. Bà Trần Thị Thùy L, sinh năm 1982, có yêu cầu xét xử vắng mặt.

3. Bà Trần Thị Ánh N, sinh năm 1985, có mặt.

4. Bà Trần Thị Diễm Tr, sinh năm 1990, có yêu cầu xét xử vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Số 12/35 Th, khu phố H, phường Ph, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

5. Ông Nguyễn Thành Nh, sinh năm 1965, địa chỉ: 12/31 tổ 8, khu phố H, phường Ph, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có yêu cầu xét xử vắng mặt.

6. Bà Nguyễn Thị L1, sinh năm 1954, địa chỉ: 12/29 tổ 8, khu phố H, phường Ph, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có yêu cầu xét xử vắng mặt.

7. Bà Nguyễn Thị N1, sinh năm 1957, địa chỉ: Số 300 đường Hồ Văn Công, khu phố 5, phường Tương Bình Hiệp, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có mặt.

8. Bà Nguyễn Thị Kim L2, sinh năm 1960, địa chỉ: 470 đường Nguyễn Chí Thanh, phường Hiệp An, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có yêu cầu xét xử vắng mặt.

9. Ông Nguyễn Thành Nh1, sinh năm 1970, địa chỉ: Số 14 Võ Thành L, tổ 5, khu phố H, phường Ph, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có mặt.

10. Bà Nguyễn Thị Ngọc D, sinh năm 1967, địa chỉ: Số 12/27 Th, khu phố H, phường Ph, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có mặt.

11. Ủy ban nhân dân thành phố T, địa chỉ: Số 01, Quang Trung, phường Ph, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có yêu cầu xét xử vắng mặt.

12. Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương, địa chỉ: Tầng 16, Tòa nhà Trung tâm hành chính tỉnh Bình Dương, có yêu cầu xét xử vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Trần Thị Đ.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

- Theo đơn khởi kiện ngày 22/10/2019 và đơn khởi kiện bổ sung ngày 05/8/2020, quá trình tham gia tố tụng người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ngọc D trình bày:

Bà Trần Thị Đ là chủ sử dụng diện tích  $3.650m^2$  theo “Tờ bán chân một sớ đất”. Ngày 18/7/1993 bà Đ chuyển nhượng cho ông Ng  $70m^2$  theo tờ chuyển nhượng đất thổ cư có xác nhận của Ủy ban nhân dân phường Ph ngày 30/11/1993 diện tích  $5m \times 14m = 70m^2/3.650m^2$  của bộ phận nhà đất phường Ph. Tuy nhiên, ông Ng lại không xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất nêu trên mà ông Ng lấn chiếm đất kê bên của bà để xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được cấp GCN số 125/94QSDĐ cấp ngày 21/5/1994 diện tích  $70m^2$ .

Sau khi nhận chuyển nhượng, ông Ng xây 02 căn nhà, 01 căn nhà trên diện tích đất mà bà Đ đã chuyển nhượng cho ông Ng (diện tích nhà  $7m \times 9,4m$ ) và 01 căn nhà trên phần đất mà ông Ng đã lấn chiếm (phần diện tích lấn chiếm thì ông Ng xây đúng như diện tích bà Đ bán là ngang  $5m \times 14m$ ). Bà Đ không cung cấp được chứng cứ căn nhà  $7m \times 9,4m$  được xây dựng từ năm 1993. Tuy

nhiên, từ năm 1993 bà Đ biết ông Ng xây căn nhà nêu trên và nhận tiền đền bù khi giải tỏa, nhưng bà Đ không ngăn cản việc ông Ng xây nhà và nhận tiền đền bù đất bị giải tỏa.

Bà Đ cũng xác định biết ông Ng xây căn nhà trên phần đất 70m<sup>2</sup> từ năm 1993. Lý do bà Đ không ngăn cản ông Ng xây nhà trên diện tích đất này, mà cho đến nay bà Đ mới khởi kiện là do bà Đ không biết ông Ng xây căn nhà trên phần đất lấn chiếm, tưởng ông Ng xây trên phần đất nhận chuyển nhượng của bà, vì thấy xây đúng diện tích 5m x 14m bà Đ bán nên bà nghĩ là ông Ng xây đúng ranh giới nên không ngăn cản.

Đến năm 1997, bà Đ tiếp tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Ng từ hông căn nhà cho đến bờ rạch theo tờ chuyển nhượng thổ cư từ ngày 03/5/1997 với giá 4 chỉ vàng 24k, khoảng 50m<sup>2</sup>.

Phần đất bà Đ đã chuyển nhượng cho ông Ng năm 1993 và năm 1997, đến năm 2000 ông Ng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc quy hoạch mương nước diện tích 67,65m<sup>2</sup>. Do chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng 02 phần đất mà bà Đ đã chuyển nhượng cho ông Ng, nên Công ty Cấp thoát nước Bình Dương đã xác nhận vào trang thứ 3 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 125/94QSDĐ cấp ngày 21/05/1994 do ông Trần Văn Ng đứng tên. Phần đất còn lại sau khi đền bù là phần diện tích đất 75,8m<sup>2</sup> theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H31132 năm 2007. Đây là phần đất mà bà Đ đã chuyển nhượng cho ông Ng vào năm 1993 và năm 1997.

Phần diện tích đất 70m<sup>2</sup> ông Ng đã lấn chiếm đất của bà Đ bị giải tỏa hết 26m<sup>2</sup> do công trình mương trung chuyển của Công ty B (nay là Công ty Cổ phần Nước – Môi trường B) theo Quyết định số 1990/QĐ-UB ngày 17/07/2000 còn diện tích 44m<sup>2</sup>, Công ty TNHH MTV Cấp thoát nước Môi trường Bình Dương (nay là Công ty Cổ phần Nước – Môi trường B) có ghi chú ở trang thứ 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 125/94QSDĐ cấp ngày 21/05/1994 do ông Ng đứng tên.

Năm 2000, đất của bà Đ cũng bị giải tỏa, được xác nhận tại trang thứ 4 của “Tờ bán chán một sở đất” với nội dung đất đền bù giải tỏa mương trung chuyển, đất thổ cư 31,65m<sup>2</sup>, đất nông nghiệp 198,4m<sup>2</sup>.

Đến năm 2004, Nhà nước làm sổ đại trà nên có đo đạc đất của bà Đ để chia đất cho các con bao gồm: Bà Nguyễn Thị Kim L2 diện tích 613,5m<sup>2</sup>, bà Nguyễn Thị L1 diện tích 340,4m<sup>2</sup>, bà Nguyễn Thị N1 diện tích 215,6m<sup>2</sup>, ông Nguyễn Thành Nh1 diện tích 2.419,4m<sup>2</sup>, ông Nguyễn Thành Nh diện tích 326,4m<sup>2</sup>, bà Nguyễn Thị Ngọc D diện tích hơn 300m<sup>2</sup>, bà Đ còn diện tích 339,1m<sup>2</sup> (tổng diện tích đất của bà Đ và các con là 4.554,4m<sup>2</sup>).

Lý do năm 2004 ông Ng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 75,8m<sup>2</sup> (thuộc thửa 232) và bà Đ cũng không được cấp phần này là vì năm 2004 Nhà nước cấp đất đại trà, khi đó cán bộ địa chính có đến đo đạc, cũng là thời điểm bà Đ chia đất cho các con, nên bà Đ chỉ ranh đến

dâu thì họ đo đến đó, 02 phần diện tích của ông Ng lúc đó đã xây 02 căn nhà, nên bà Đ trừ phần đất đó ra, không yêu cầu đo đạc.

Đến năm 2009, đất bà Đ bị quy hoạch mương giải tỏa một lần nữa, đất ông Ng chưa bị giải tỏa.

Đất của bà Đ hiện nay còn lại diện tích  $339,1\text{m}^2$ , không có đường đi, nên nay bà Đ khởi kiện tranh chấp với ông Ng nhằm có đất làm đường đi.

Bà Đ khởi kiện yêu cầu ông Ng trả lại  $44\text{m}^2$  đất còn lại và giá trị đền bù  $26\text{m}^2$  bị quy hoạch mà ông Ng đã lấn chiếm và nhận tiền đền bù.

Quá trình giải quyết vụ án bà Đ có đơn yêu cầu khởi kiện bổ sung yêu cầu ông Ng trả thêm diện tích ngang  $2\text{m} \times 14\text{m} = 28\text{m}^2$  (trong đó đất bị giải tỏa là  $11\text{m}^2$ , thực tế còn là  $17\text{m}^2$ ) thuộc thửa số 232, tờ bản đồ số 29. Tổng diện tích bà Đ yêu cầu ông Ng trả lại  $44\text{m}^2 + 17\text{m}^2 = 61\text{m}^2$  và  $37\text{m}^2$  giá trị đất bị quy hoạch theo định giá đất hiện nay.

- Bị đơn ông Trần Văn Ng trình bày:

Ngày 18/7/1993, bà Đ chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Ng theo tờ chuyển nhượng đất thổ cư và xác nhận của Ủy ban nhân dân phường Ph ngày 18/7/1993, sau đó ông Ng được UBND thị xã Thủ Dầu Một (nay là thành phố T) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 125/94QSDĐ ngày 21/5/1994 diện tích  $70\text{m}^2$ . Sau khi mua đất của bà Đ, ông xây dựng căn nhà trên diện tích đất này vào năm 1993. Ngày 20/9/1996 ông được Sở Xây dựng cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà số 000317/CNQH quyền 1. Gia đình ông ở ổn định từ năm 1993 cho đến nay. Quá trình sử dụng đất, vào năm 2000 diện tích đất của ông bị giải tỏa hết  $26\text{m}^2$  do công trình mương trung chuyển của Công ty B theo Quyết định số 1990/QĐ-UB ngày 17/07/2000, diện tích còn lại  $44\text{m}^2$ , phần này Công ty Cấp thoát nước Bình Dương có ghi chú ở trang thứ 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 125/94QSDĐ cấp ngày 21/5/1994.

Đến năm 1997, ông Ng tiếp tục nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Đ, từ hông nhà đến bờ rạch (có lập tờ chuyển nhượng đất tranh chấp ngày 03/5/1997), sau đó cán bộ UBND phường đến đo đạc thực tế lại. Đây là phần quy hoạch và giải tỏa đền bù, diện tích đất  $75,8\text{m}^2$  còn lại theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H31132 năm 2007.

Phần diện tích đất còn lại sau khi quy hoạch mương thoát nước là  $75,8\text{m}^2$  theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H31132 năm 2007 do ông Ng mua năm 1997, nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên năm 2000 Công ty B và Chi cục quản lý đất đai ghi chú vào trang thứ 3 trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 125/94QSDĐ cấp ngày 21/5/1994 với nội dung “Đã đền bù giải tỏa mương trung chuyển, đất thổ cư  $49,65\text{m}^2$ , đất nông nghiệp  $18\text{m}^2$ ”. Đến tháng 12/2007 ông mới được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H31132, diện tích còn lại sau khi đền bù là  $75,8\text{m}^2$ . Trên phần đất này ông Ng xây căn nhà cấp 4 vào năm 2001. Phần đất này ông Ng mua của bà

Đ vào năm 1997, có giấy tờ mua bán đất năm 1997, ông đã cung cấp giấy tờ mua bán và giấy giao nhận tiền. Khi mua phần đất này bà Đ bán và chỉ ranh đất chiều ngang từ bên hông căn nhà ông Ng xây năm 1993 đến bờ rạch, chiều dài đến ruộng nước phía sau nhà.

Trong “Đơn xin xác nhận nguồn gốc đất” ngày 30/6/2000 có ghi câu *“Đến năm 1997, bà Trần Thị Đ đã sang cho tôi thêm 1 phần nữa, cạnh bên diện tích ngang 7m, dài 14m, diện tích 98m<sup>2</sup>. Thời điểm trên do công việc làm quá bận, nên tôi chưa là chủ quyền sử dụng đất”* ông Ng giải thích như sau: Phần diện tích đất 70m<sup>2</sup> ông Ng mua của bà Đ năm 1993 ông đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên đến năm 2000 bị quy hoạch ông được đền bù mà không cần làm hồ sơ bổ sung giấy tờ đối với phần này, còn phần diện tích đất ông mua của bà Đ năm 1997 chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông Ng có làm đơn xác nhận nguồn gốc đất và nhờ Nhà nước đo đạc lại để được nhận tiền đền bù phần đất mua năm 1997 này. “Đơn xin xác nhận nguồn gốc đất” ngày 30/6/2000 là do Ủy ban đánh sắn cho ông Ng, trong đơn có ghi diện tích ngang 7m, dài 14m, diện tích 98m<sup>2</sup>, đây là phần diện tích tự ước tính, chưa qua đo đạc, phần chiều ngang khoảng 7m, khúc cong khoảng 3m dọc phía sau ruộng nước. Khi đó ông Ng tự ước tính bằng mặt tiền phía trước ngang 7m là chưa ước tính bao gồm khúc cong 3m dọc ra phía bên hông ruộng nước. Năm 1997 bà Đ viết giấy tay sang nhượng cho ông Ng ghi “chiều ngang từ bên hông nhà đến ruộng rạch” là toàn bộ phần đất ngang 7m và khúc cong 3m cho đến dọc hết ruộng rạch. Phía sau tờ đơn này Ủy ban nhân dân phường Ph có đo đạc lại và xác nhận diện tích đất ông Ng mua năm 1997 của bà Đ là 156,86m<sup>2</sup>. Sau đó, cùng năm 2000-2001 Công ty cấp thoát nước quy hoạch và đền bù 67,65m<sup>2</sup>, phần diện tích còn lại đo đạc vào năm 2007 thì còn lại là 75,8m<sup>2</sup>. Mỗi lần đo đạc thì phần diện tích có chênh lệch là do Nhà nước đo, có lúc đo bằng máy có lúc đo bằng thước dây và phần quy hoạch ngay khúc cong ruộng nước nên dễ bị chênh lệch.

Trong tờ tường trình về nguồn gốc đất ngày 21/12/2007, lý do ghi câu *“cô tôi tiếp tục viết một giấy tay sang nhượng cho tôi phần diện tích 75,8m<sup>2</sup> để hợp thức hóa hồ sơ xin đăng ký quyền sử dụng đất”* là vì phần diện tích đất ông Ng mua năm 1997 đến năm 2000 bị giải tỏa 67,65m<sup>2</sup>, phần diện tích còn lại thì ông không rõ chính xác là bao nhiêu, đến năm 2007 ông đi đăng ký giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phần này, theo “Biên bản kiểm tra địa chính” ngày 07/9/2007, đã đo đạc lại diện tích thực tế còn lại là 75,8m<sup>2</sup>. Nên sau đó đến ngày 21/12/2007 ông mới có con số 75,8m<sup>2</sup> và làm bản tường trình nguồn gốc đất có ghi câu *“cô tôi tiếp tục viết một giấy tay sang nhượng cho tôi phần diện tích 75,8m<sup>2</sup> để hợp thức hóa hồ sơ xin đăng ký quyền sử dụng đất”*, đây là phần diện tích còn lại sau khi giải tỏa không phải là toàn bộ phần diện tích nhận chuyển nhượng của bà Đ, bản tường trình này do Nhà nước đánh máy sắn và ông ký vào để thực hiện hồ sơ cấp đất cho ông.

Trong bản tường trình có ghi câu *“Xin tường trình nguồn gốc và mốc thời gian sử dụng khu đất có diện tích qua đo đạc thực tế là 156,86m<sup>2</sup> từ tháng 9*

*năm 1993 đến nay” là vì phần diện tích đất này bà Đ cho ông sử dụng từ năm 1993 nhưng đến năm 1997 để tránh tranh chấp với bà Đ và các con bà nên hai bên có viết giấy sang nhượng và trả tiền đầy đủ cho phía bà Đ. Do đó mới ghi câu tôi “Xin tường trình nguồn gốc và mốc thời gian sử dụng khu đất có diện tích qua đo đạc thực tế là 156,86m<sup>2</sup> từ tháng 9 năm 1993 đến nay”*

Hiện nay, các thành viên gia đình ông Ng đang ở trên đất bao gồm: Ông và bà Nguyễn Thị Xuân H, con Trần Thị Thùy L, Trần Thị Ánh N, Trần Thị Diễm Tr.

Ông Ng đã đặt cọc chuyển nhượng cho người khác là Trần Nguyễn Khoa Trung, sinh năm 1976, ông Ng không có địa chỉ nên không cung cấp địa chỉ của ông Trung.

Ông Ng không đồng ý phân yêu cầu và trình bày của đại diện nguyên đơn.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thành Nh1 trình bày: Ông Nh1 là con bà Đ. Năm 1994, ông và bà Đ, bà L1, bà D ký giấy tay chuyển nhượng cho ông Ng diện tích 70m<sup>2</sup>, ngang 5m x dài 14m, khi chuyển nhượng xong năm 1995 ông Ng xây căn nhà có chiều ngang 5,95m (ký hiệu B). Đến năm 1997 ông và bà Đ có chuyển nhượng thêm diện tích từ bên hông nhà đến bờ kè (các bên không đo đạc lại nên không biết chính xác diện tích bao nhiêu, chỉ thỏa thuận từ bên hông căn nhà đến mương bờ kè. Đối với căn nhà ngang 4,9m (ký hiệu A) thì ông Ng xây sau năm 1997.

Khi ông Ng xây căn nhà chiều ngang 4,9m (ký hiệu A) ông không ngăn cản là do ông Ng là anh em bà con bạn dì, nên nghĩ là để cho ông Ng ở. Sau này khi biết ông Ng chuyển nhượng căn nhà này thì mới thấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Ng trùng với diện tích đã chuyển nhượng nên mới đi khởi kiện.

Hiện nay diện tích đất bà Đ đã chia cho các con, các con bà Đ ở phía sau đất ông Ng, hiện nay các con bà Đ không có đường đi vào đất, mục đích bà Đ khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất lấn chiếm với ông Ng để lấy đất làm đường đi vào đất phía sau cho các con bà Đ. Ông thống nhất với yêu cầu khởi kiện của bà Đ, không cung cấp chứng cứ gì thêm.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Kim L2, bà Nguyễn Thị L1, bà Nguyễn Thị N1, ông Nguyễn Thành Nh1, ông Nguyễn Thành Nh, bà Nguyễn Thị Ngọc D trình bày: Các ông bà là con của bà Đ, thống nhất với lời trình bày của bà Trần Thị Đ và có yêu cầu xét xử vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Xuân H, bà Trần Thị Thùy L, bà Trần Thị Ánh N, bà Trần Thị Diễm Tr trình bày: Các bà là vợ và con của ông Ng, thống nhất lời trình bày của ông Ng và có yêu cầu xét xử vắng mặt.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà Đ và người đại diện hợp pháp của bà Đ là bà D xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với việc tranh chấp quyền sử dụng đất 28m<sup>2</sup> (đất bị giải tỏa là 11m<sup>2</sup>, đất còn lại thực tế là 17m<sup>2</sup>).

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2021/DS-ST, ngày 02/3/2021 của Tòa án nhân dân thành phố T đã xét xử:*

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Đ đối với bị đơn ông Trần Văn Ng về việc tranh chấp quyền sử dụng đất.

2. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn bà Trần Thị Đ đối với bị đơn ông Trần Văn Ng về việc tranh chấp quyền sử dụng đất diện tích 28m<sup>2</sup>.

Ngoài ra Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 08/3/2021, nguyên đơn bà Trần Thị Đ kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm buộc ông Trần Văn Ng trả lại diện tích 70m<sup>2</sup> trong đó 41,3m<sup>2</sup> đất và 26m<sup>2</sup> đã bị giải tỏa.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ý kiến của Kiểm sát viên đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương: Người tham gia tố tụng, người tiến hành tố tụng thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự tại cấp phúc thẩm.

Về nội dung: Căn cứ khởi kiện và yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn là không có căn cứ bởi lẽ: Sau khi nguyên đơn bà Đ chuyển nhượng đất cho ông Ng năm 1993 thì bà Đ vẫn sinh sống trên phần đất còn lại của thửa đất và liên ranh với phần đất chuyển nhượng cho ông Ng, biết việc ông Ng xây nhà nhưng không có ý kiến gì. Ông Ng đã đăng ký kê khai được cấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà đúng quy định và sử dụng ổn định từ 1993 đến nay. Năm 2000, phần đất hiện đang tranh chấp bị giải tỏa một phần diện tích 26m<sup>2</sup>, ông Ng nhận tiền đền bù. Phần đất của bà Đ cũng bị giải tỏa cùng thời điểm nhưng bà Đ cũng không có ý kiến gì về việc ông Ng nhận tiền đền bù phần đất này. Phần diện tích ông Ng nhận chuyển nhượng năm 1997 theo “Tờ chuyển nhượng đất thổ cư” ngày 03/5/1997, hai bên ký chuyển nhượng nhưng không đo đạc thực tế, chỉ xác định ranh mốc là từ bên hông nhà đến mương rạch. Theo kết quả xác minh ngày 27/5/2020, Công ty Cấp thoát nước cung cấp thông tin thời điểm đền bù năm 2000 chưa có căn nhà (ký hiệu B) nằm trên phần đất thuộc thửa số 232, tờ bản đồ số 29 và cũng tại Biên bản kiểm kê hiện trạng ngày 07/3/2000 chỉ thể hiện có 01 căn nhà cấp 4B, dài 5m x rộng 5,2m (ký hiệu A) và một nhà tạm B có chiều dài 2m x 3m (bút lục 192). Như vậy, có căn cứ xác định năm 2000 ông Ng chưa xây căn nhà có chiều ngang 5,95m (ký hiệu B). Phần diện tích 339,1m<sup>2</sup>

thuộc thửa số 60, tờ bản đồ 29 cấp ngày 26/5/2004 của bà Đ (bút lục 74) không trùng với phần đất tranh chấp thuộc thửa 164, số bản đồ số 29 cấp cho ông Ng. Từ những phân tích trên, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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 và ý kiến của Kiểm sát viên,

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

#### **[1] Về tố tụng:**

[1.1] Các vấn đề quan hệ pháp luật, thẩm quyền giải quyết vụ án, thành phần người tham gia tố tụng, Tòa án cấp sơ thẩm đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Nguyên đơn kháng cáo trong thời hạn luật định là hợp lệ, vụ án được xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm bà Trần Thị Thùy L, bà Trần Thị Diễm Tr, ông Nguyễn Thành Nh, bà Nguyễn Thị L1, bà Nguyễn Thị Kim L2, UBND thành phố T, UBND tỉnh Bình Dương có đơn yêu cầu Tòa án xét xử vắng mặt, nên Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt những đương sự này.

[1.3] Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn bà Trần Thị Đ rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với diện tích  $28m^2$ , việc rút yêu cầu khởi kiện là hoàn toàn tự nguyện, nên Tòa án cấp sơ thẩm đã đình chỉ giải quyết đối với diện tích  $28m^2$ . Phần này của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị, nên đã phát sinh hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo kháng nghị theo Điều 282 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm không xem xét.

#### **[2] Về nội dung:**

[2.1] Nguyên đơn cho rằng năm 1993, bà Trần Thị Đ có chuyển nhượng cho ông Trần Văn Ng quyền sử dụng đất diện tích  $70m^2$  (5m x dài 14m), theo “Tờ chuyển nhượng đất thổ cư” được Ủy ban nhân dân phường Ph xác nhận ngày 30/11/1993 (ký hiệu A). Tuy nhiên, căn nhà trên diện tích đất (ký hiệu A), mặc dù quy cách xây dựng giống phần đất ông Ng nhận chuyển nhượng của bà Đ năm 1993, nhưng bị đơn không xây dựng đúng vị trí đất nhận chuyển nhượng mà xây dựng trên đất lấn chiếm của nguyên đơn, nên khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại phần đất  $70m^2$  (trong đó  $44m^2$  đất và giá trị  $26m^2$  đã bị giải tỏa). Bị đơn cho rằng năm 1993, ông nhận chuyển quyền sử dụng đất của bà Đ  $70m^2$  (5m x 14m), cùng năm 1993 ông xây nhà cấp 4 trên đất này; năm 1994, ông được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; năm 1996, ông được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà. Năm 1997, ông tiếp tục nhận chuyển nhượng của bà Đ thêm phần đất kế bên và cũng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Phần đất ông đang quản lý, sử dụng là phần đất ông đã nhận chuyển nhượng



của bà Đ mà không lấn chiếm như bà Đ trình bày, nên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[2.2] Xét, tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ và lời khai tại phiên tòa phúc thẩm, các bên đương sự đều thừa nhận năm 1993, bà Đ có chuyển nhượng cho ông Ng phần đất có diện tích  $70m^2$  (ngang 5m x dài 14m) theo “Tờ chuyển nhượng đất thổ cư” được Ủy ban nhân dân phường Ph xác nhận ngày 18/7/1993. Năm 1997, bà Đ tiếp tục chuyển nhượng cho ông Ng một phần đất nữa kế bên phần đất chuyển nhượng năm 1993 theo Tờ chuyển nhượng đất thổ cư ngày 03/5/1997, nội dung “*có chiều ngang bên hông nhà đến bờ rạch, chiều dài tới ruộng phía sau nhà*”. Đây là tình tiết, sự kiện không cần chứng minh theo khoản 2 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2.3] Sau khi nhận chuyển nhượng đất, ông Ng xây dựng căn nhà trên diện tích đất này vào năm 1993 và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 125/94QSDĐ cấp ngày 21/5/1994, đến năm 1996 ông Ng được cấp giấy phép xây dựng nhà theo Giấy chứng nhận số 04/GPXD do Sở Xây dựng tỉnh Bình Dương cấp phép ngày 05/3/1996. Ngày 20/9/1996, ông Ng được Sở Xây dựng cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà 000317/CNQH quyển 1, gia đình ông Ng ở ổn định từ năm 1993 cho đến nay. Bà Đ biết ông Ng xây nhà nhưng không có ý kiến phản đối. Ngày 03/5/1997, bà Đ tiếp tục chuyển nhượng cho ông Ng một phần đất không xác định rõ diện tích, chỉ ghi chiều ngang bên hông nhà đến bờ rạch, chiều dài tới ruộng phía sau nhà theo Tờ chuyển nhượng đất thổ cư. Năm 2000, đất tranh chấp bị giải tỏa diện tích  $26m^2$  để làm công trình ruộng trung chuyển của Công ty B theo Quyết định số 1990/QĐ-UB ngày 17/7/2000 và ông Ng đã nhận tiền đền bù diện tích bị thu hồi này. Cùng thời gian này, phần đất của bà Đ cũng bị giải tỏa và nhận tiền đền bù nhưng bà Đ cũng không có ý kiến hay khiếu nại gì về việc ông Ng nhận tiền đền bù phần đất tranh chấp. Thực tế, phần đất do gia đình bà Đ quản lý, sử dụng liền kề đất tranh chấp. Năm 2004 bà Đ đo đạc lại và tặng cho các con bà mỗi người một phần đất. Các con của bà Đ làm thủ tục và đều được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến năm 2009, đất của các con bà Đ tiếp tục bị giải tỏa, hiện nay tổng diện tích đất của bà Đ và các con bà còn lại là  $4.554,4m^2$ . Như vậy, sau khi chuyển nhượng cho ông Ng và đất bị giải tỏa một phần, thì tổng diện tích của bà Đ và các con bà vẫn tăng so với diện tích  $3.650m^2$  mà bà Đ được cấp sổ năm 1960.

[2.4] Bà Đ cho rằng năm 1993, ông Ng xây dựng 02 căn nhà, 01 căn xây dựng trên diện tích đất bà Đ đã mua năm 1993 (căn nhà này chiều ngang 7m x chiều dài 9,4m) và 01 căn xây dựng trên đất lấn chiếm (phần này xây dựng kích thước giống với diện tích đất đã mua). Tuy nhiên, theo kết quả xác minh ngày 27/5/2020, đại diện Công ty Cổ phần Nước và Môi trường Bình Dương cung cấp thông tin là thời điểm đền bù năm 2000 chưa có căn nhà (ký hiệu B) nằm trên phần đất thuộc thửa số 232, tờ bản đồ số 29. Tại Biên bản kiểm kê hiện trạng đất đai, nhà cửa, vật kiến trúc, hoa màu và cây trái trên phạm vi giải tỏa để nạo vét, gia cố lại (rạch ông Đảnh, Thủ Ngừ và các ruộng chuyển tiếp) ngày 07/3/2000 thể hiện có 01 căn nhà cấp 4B, dài 5m x rộng 5,2m (ký hiệu A) và

một nhà tạm B có chiều dài 2m x 3m (bút lục 192). Ông Ng cho rằng sau khi nhận chuyển nhượng thêm phần đất năm 1997, ông xây dựng nhà tạm trên đất và xây căn nhà kiên cố như hiện nay (ký hiệu B) sau khi bị quy hoạch nương thoát nước là phù hợp với chứng cứ do Công ty Cổ phần Nước và Môi trường Bình Dương cung cấp. Như vậy, có căn cứ xác định tại thời điểm năm 2000 ông Ng chưa xây căn nhà (ký hiệu B) và chỉ có 01 căn nhà cấp 4 trên đất đang tranh chấp là căn nhà ký hiệu A.

[2.5] Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án cấp phúc thẩm ngày 29 tháng 11 năm 2021 thì phần đất tranh chấp cách nhà bà Nhung con bà Đ có một khoảng hở 80cm, phía trên không gian có tấm đan cửa sổ, có kết cấu bê tông cốt thép của nhà ông Ng, kích thước tấm đan có chiều rộng 40cm x chiều dài 102cm và có hàng rào trụ bê tông dây kẽm gai sát vách nhà bà Nhung. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà D là người đại diện hợp pháp của nguyên đơn xác định hàng rào này do ông Ng lập khi làm nhà năm 1993. Ông Ng xác định do Ông Nh1 (con bà Đ) lập sau khi ông Ng làm nhà. Ông Nh1 xác nhận hàng rào này do ông lập sau khi ông Ng làm nhà năm 1993 để tránh sự lấn chiếm đất.

[2.6] Như vậy, có căn cứ xác định gia đình ông Ng sinh sống trên đất liên tục, ngay tình và công khai từ năm 1993 đến nay. Bà Đ cho rằng ông Ng xây dựng căn nhà ngang 5m x 14m không đúng vị trí đất nhận chuyển nhượng, lấn chiếm đất của bà nhưng không đưa ra căn cứ chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của mình là có căn cứ và hợp pháp. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật. Bà Đ kháng cáo nhưng không đưa ra được chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình. Do vậy, không có cơ sở chấp nhận đơn kháng cáo của bà Đ.

[3] Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm là phù hợp.

[4] Án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo là người cao tuổi thuộc trường hợp được miễn án phí.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

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

- 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.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Trần Thị Đ.

2. Giữ nguyên Bản án số 08/2021/DS-ST ngày 02/3/2021 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương, như sau:

2.1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Đ đối với bị đơn ông Trần Văn Ng về việc tranh chấp quyền sử dụng đất.

2.2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn bà Trần Thị Đ được miễn nộp án phí theo quy định của pháp luật.

2.3. Chi phí tố tụng: Bà Trần Thị Đ phải chịu số tiền 4.500.000 đồng (bà Trần Thị Đ đã nộp toàn bộ tại Tòa án cấp sơ thẩm).

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Trần Thị Đ được miễn nộp án phí.

4. Phần đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện về việc tranh chấp quyền sử dụng đất diện tích 28m<sup>2</sup> của bản án sơ thẩm đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (30/12/2021)/.

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thành phố T;
- TAND thành phố T;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa DS, Tổ HCTP.

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

**(Đã ký)  
Ngô Văn Minh**