

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 255/2022/DS-PT  
Ngày 14-10-2022  
V/v tranh chấp quyền sử  
dụng đất

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Huỳnh Thị Thanh Tuyền.

*Các Thẩm phán:* Ông Bùi Văn Tâm  
Ông Nguyễn Văn Tài

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

***- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa:*** Bà Ngô Kim Duyên – Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 10 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 190/2022/TLPT-DS ngày 27 tháng 7 năm 2021 về việc “tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2022/DS-ST ngày 28 tháng 4 năm 2022 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 193/2022/QĐPT-DS, ngày 05 tháng 8 năm 2022; Quyết định hoãn phiên tòa số 212/2022/QĐPT-DS ngày 14 tháng 9 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 224/2022/QĐPT-DS ngày 30 tháng 9 năm 2022, giữa các đương sự:

***- Nguyên đơn:*** Bà Vương Thị T, sinh năm 1944; địa chỉ: Số nhà 19/2, tổ 2, khu phố K, phường T1, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

***Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:*** Ông Đào Đức N, sinh năm 1991; địa chỉ: Số nhà 204, tổ 5, khu phố 4, phường V, thị xã T, tỉnh Bình Dương; là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 23/02/2022).

***- Bị đơn:***

1. Ông Nguyễn Thế K, sinh năm 1971; địa chỉ: Số 1/601, khu phố H, phường T3, thành phố T2, tỉnh Bình Dương.

*Người đại diện hợp pháp của bị đơn:* Ông Bùi Văn T1, sinh năm 1965; địa chỉ thường trú: Số A149/6a, đường B, tổ 6, khu 1, phường C, thành phố T3, tỉnh Bình Dương; địa chỉ tạm trú: Số 1238/1, Lê Hồng Phong, tổ 60, khu phố 8, phường P, thành phố T3, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 03/10/2022).

2. Bà Nguyễn Thị Q, sinh năm 1973; địa chỉ: Số 1/601, khu phố H, phường T3, thành phố T2, tỉnh Bình Dương.

3. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1964; địa chỉ: Khu phố B, phường T1, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

4. Ông Đoàn Văn L; địa chỉ: Khu phố B, phường T1, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

5. Ông Nguyễn Minh H1, sinh năm 1967; địa chỉ: Số 108, tổ 2, khu phố K1, phường T1, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

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

1. Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1944; địa chỉ: Số nhà 19/2, tổ 2, khu phố K, phường T1, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

2. Ông Nguyễn Văn M, sinh năm 1952; địa chỉ: Khu phố B, phường T1, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

3. Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1958; địa chỉ: Khu phố B, phường T1, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

4. Bà Đặng Ngọc H2, sinh năm 1958; địa chỉ: Số 108, tổ 2, khu phố K1, phường T1, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

5. Bà Nguyễn Thị T2, sinh năm 1957; địa chỉ: Khu phố B, phường T1, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

6. Bà Đoàn Thị T3, sinh năm 1988.

7. Bà Đoàn Thị Bích T4, sinh năm 1983.

8. Ông Đoàn Văn T5, sinh năm 1990.

9. Ông Đoàn Quốc T6, sinh năm 1995.

Cùng địa chỉ: Khu phố B, phường T1, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

10. Ông Nguyễn Văn T7, sinh năm 1974; địa chỉ: Tổ 4, khu phố B, phường T1, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

- *Người làm chứng:*

1. Ông Nguyễn Thành T8, sinh năm 1971; địa chỉ: Số 94, khu phố K3, phường T1, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

2. Ông Nguyễn Tấn H3, sinh năm 1956; địa chỉ: Số nhà 129/26, đường T, khu phố 10, phường C, thành phố T3, tỉnh Bình Dương.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Nguyễn Thế K.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*[1] Theo đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung, đơn xác định lại yêu cầu khởi kiện, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn bà Vương Thị T và người đại diện theo ủy quyền là ông Đào Đức N trình bày:*

Nguyên đơn bà Vương Thị T quản lý, sử dụng quyền sử dụng đất diện tích 850m<sup>2</sup> (đã trừ hành lang đường bộ) gồm 03 thửa đất số 67, 68, 69, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại khu phố K1, phường T1, thị xã T, tỉnh Bình Dương. Nguồn gốc đất là do bà T nhận chuyển nhượng từ ông Trần Văn B đối với thửa 67, tờ bản đồ 11, diện tích 330m<sup>2</sup> theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00812 QSDĐ/TU ngày 16/6/2000, từ bà Ninh Thị Lắm đối với thửa 68, tờ bản đồ 11, diện tích 300m<sup>2</sup> theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00813 QSDĐ/TU ngày 16/6/2000, từ ông Nguyễn Thanh T9 đối với thửa 69, tờ bản đồ 11, diện tích 300m<sup>2</sup> theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00811 QSDĐ/TU ngày 16/6/2000, ba thửa đất nằm liền kề nhau và có chiều ngang là 15,3m. Sau đó, bà T có đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất đối với 03 thửa đất nêu trên. Ngày 17/3/2004, hộ bà Vương Thị T được Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 03259QSDĐ/TU với diện tích 850m<sup>2</sup> (ngày 17/12/2020 được điều chỉnh lại thành giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Vương Thị T và ông Nguyễn Văn T1). Giáp ranh thửa 67 (cạnh hướng Tây) của bà T là thửa 33 của bà H và ông L, giáp ranh thửa 69 (cạnh hướng Đông) là thửa 73 của ông H1, thửa đất của ông H1 giáp ranh thửa 74 của ông Nguyễn Văn M, khi phát hiện ông H1 lấn sang ranh đất của bà T có chiều ngang 2,5m và chiều dài hết đất thửa 69 thì bà T có trao đổi với ông H1 nhưng ông H1 không đồng ý nên bà T làm đơn tranh chấp. Trong khi bà T tranh chấp thì ông H1 lại chuyển nhượng đất cho ông Nguyễn Thế K và bà Nguyễn Thị Q. Về phía bà H và ông L thì lấn ranh sang đất của bà T có chiều ngang 0,4m; chiều dài hết đất thửa 67. Do vậy, bà T khởi kiện yêu cầu bà H và ông L trả lại diện tích lấn chiếm là 21,5m<sup>2</sup> và yêu cầu ông K, bà Q trả lại diện tích lấn chiếm là 119,1m<sup>2</sup> (theo bản trích đo địa chính ngày 17/6/2013). Trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án, giữa bà H, ông L và bà T thống nhất xác định ranh giới

giữa thửa 67 và thửa 33 nên bà T rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với bị đơn bà H và ông L. Về phần khởi kiện ông K, bà Q thì bà T vẫn giữ nguyên yêu cầu. Ông Q1 có yêu cầu Toà án đo đạc lại phần đất tranh chấp. Theo kết quả đo đạc ngày 16/8/2016 thì phần đất tranh chấp có diện tích là 62,1m<sup>2</sup>. Nguyên đơn bà T căn cứ vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03259 QSDĐ/TU do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) T cấp cho bà T ngày 17/3/2004 để cho rằng bị đơn ông K lấn chiếm đất của nguyên đơn vì theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho nguyên đơn có chiều ngang là 15,3m và khi ông H1 chuyển nhượng cho K và bà Q không đo đạc thực tế, không có sơ đồ bản vẽ thực địa thửa đất nhận chuyển nhượng, không có chữ ký của chủ sử dụng liên ranh nên bà T yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01221 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) T cấp cho ông K, bà Q ngày 01/6/2011 và buộc ông K, bà Q trả lại diện tích đất 62,1m<sup>2</sup> đã lấn chiếm thuộc thửa 69, tờ bản đồ số 11 toạ lạc phường T1, thị xã T, tỉnh Bình Dương cho bà T.

Ngày 12/9/2019, nguyên đơn có đơn xác định lại yêu cầu khởi kiện và xin rút một phần yêu cầu khởi kiện, cụ thể như sau:

- Bà T rút yêu cầu khởi kiện đối với bị đơn ông L, bà H vì các bên đã thống nhất ranh đất. Ông Nguyễn Minh H1, bà Đặng Ngọc H2 đã chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông K, bà Q nên bà T rút yêu cầu khởi kiện đối với bị đơn ông K, bà Q về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/4/2011 giữa ông H1, bà H2 với ông K, bà Q; rút yêu cầu khởi kiện đối với bị đơn bà Nguyễn Thị H, ông Đoàn Văn L về việc tranh chấp quyền sử dụng đất.

- Bà T xác định yêu cầu khởi kiện gồm: Yêu cầu Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 01221 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) T cấp cho ông Nguyễn Thế K và bà Nguyễn Thị Q. Buộc ông K và bà Q phải trả lại cho bà T diện tích đất 62,1m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 69, tờ bản đồ số 11, tại phường T1, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện như sau:

- Buộc ông K và bà Q phải trả lại cho bà T diện tích đất 62,1m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 69, tờ bản đồ số 11, tại phường T1, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

- Yêu cầu Tòa án kiến nghị Ủy ban nhân dân thị xã T thu hồi điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 01221 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) T cấp cho ông Nguyễn Thế K và bà Nguyễn Thị Q đối với diện tích đất nêu trên.

Đại diện nguyên đơn thống nhất các kết quả đo đạc, thẩm định, định giá, không yêu cầu đo đạc, thẩm định, định giá lại.

*[2] Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, các bị đơn ông Nguyễn Thế K, bà Nguyễn Thị Q và người đại diện theo ủy quyền là ông Bùi Văn T1 trình bày:*

Ông Nguyễn Thế K và vợ là bà Nguyễn Thị Q là chủ sử dụng hợp pháp của thửa đất số 73, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại thị trấn (nay là phường) T1, huyện (nay là thị xã) T, tỉnh Bình Dương. Nguồn gốc của thửa đất nêu trên là do ông K, bà Q nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Minh H1 vào năm 2011 với diện tích là 300m<sup>2</sup> (ngang 05m, dài 60m). Khi nhận chuyển nhượng, ông K có liên hệ Ủy ban nhân dân thị trấn (nay là phường) T1 để xác nhận về tình trạng của thửa đất thì được biết đất không thuộc diện giải tỏa, không tranh chấp. Vì vậy, ông H1 đã làm thủ tục chuyển nhượng thửa đất nêu trên cho ông K, bà Q. Hai bên có ra Văn phòng Công chứng T để làm thủ tục chuyển nhượng. Sau đó, ông K, bà Q đã làm thủ tục sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đồng thời chuyển mục đích sử dụng. Tuy nhiên, do giá chuyển mục đích sử dụng đất cao quá nên ông K, bà Q không thực hiện nữa. Khi làm thủ tục có tiến hành đo đạc thực tế. Việc bà T khởi kiện là đất có tranh chấp trước đây thì ông K không biết. Nay bà T khởi kiện ông K, bà Q ra trước Tòa án nhân dân thị xã T yêu cầu ông K, bà Q trả lại đất cho bà T và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông K, bà Q thì các ông bà không đồng ý. Ông K đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật. Theo kết quả đo đạc thì đất của ông K, bà Q vẫn giảm diện tích so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp, trong khi đất bà T tăng diện tích so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất rất nhiều. Bà T căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để khởi kiện ông K, bà Q trong khi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà T cũng không đo đạc thực tế nên ông K có đơn phản tố yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03259QSDĐ/TU do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) T cấp cho hộ bà Vương Thị T ngày 17/3/2004. Sau đó, ông K đã có đơn xin rút yêu cầu phản tố đối với bà T.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của ông K, bà Q giữ nguyên việc rút yêu cầu phản tố đối với bà T; thống nhất các kết quả đo đạc, thẩm định, định giá, không yêu cầu đo đạc, thẩm định và định giá lại.

*[3] Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Nguyễn Thị H và ông Đoàn Văn L thống nhất trình bày:*

Thửa đất số 33, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại phường T1, thị xã T, tỉnh Bình Dương được Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) T cấp Giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất cho hộ bà Nguyễn Thị H và ông Đoàn Văn L với diện tích  $1.239\text{m}^2$ , sổ vào sổ H00533 ngày 13/02/2006, trong diện tích  $1.239\text{m}^2$  có  $200\text{m}^2$  đất ở tại đô thị và  $306\text{m}^2$  đất trồng cây lâu năm và  $733\text{m}^2$  đất thuộc hành lang lộ giới chưa trừ hành lang đường đất. Theo bản trích lục địa chính ngày 09/11/2012 có điều chỉnh lại thông tin về thửa đất số 33, tờ bản đồ số 11, diện tích  $1.239\text{m}^2$  như sau: Diện tích đất ở đô thị là  $200\text{m}^2$ , diện tích đất trồng cây lâu năm là  $1.039\text{m}^2$  (diện tích đất thuộc hành lang an toàn đường bộ là  $135\text{m}^2$  (thuộc  $1.039\text{m}^2$ ). Nguồn gốc thửa đất số 33, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại phường T1 là do cha mẹ bà H, ông L cho bà H, ông L vào khoảng năm 1985-1986. Các công trình xây dựng trên thửa đất số 33, tờ bản đồ số 11 gồm có một căn nhà cấp bốn được bà H, ông L xây dựng vào năm 1985-1986, một căn nhà do bà Đoàn Thị T3 xây dựng năm 2002, hai căn nhà cấp bốn xây dựng đã lâu nhưng không nhớ rõ năm xây dựng. Phần đất này có cạnh hướng Nam giáp đường bê tông, cạnh hướng Tây giáp đường ĐT-746, cạnh hướng Đông giáp phần đang tranh chấp với bà T, cạnh hướng Bắc giáp căn nhà của bà H, ông L đang cho người khác thuê lại. Ranh giới giữa đất bà H, ông L và bà T là tường gạch do bà T xây dựng vào tháng 9/2012. Khi bà T xây dựng hàng rào ranh này, gia đình bà H và ông L phát hiện ranh rào bị cong lún sang đất bà H và ông L nên có yêu cầu gia đình bà T xây điều chỉnh lại, không có việc gia đình bà H, ông L lấn sang đất bà T và hứa trả lại diện tích đất đã lấn chiếm như phần trình bày của bà T. Sau đó, giữa bà H và bà T đã thống nhất được ranh giới giữa thửa 33 và thửa 67, bà H đã trả lại cho bà T chiều ngang đất 45cm; chiều dài 13,55m và bà T đã xây dựng hàng rào theo ranh này (việc thống nhất ranh thể hiện tại Biên bản về việc xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 17/7/2015 của Tòa án nhân dân thị xã T). Bà H và ông L có đơn đề nghị Tòa án giải quyết vụ án và xét xử vắng mặt bà H và ông L.

*[4] Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Nguyễn Minh H1 trình bày:*

Nguồn gốc thửa đất số 73, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại phường T1, thị xã T, tỉnh Bình Dương mà ông Nguyễn Thế K và bà Nguyễn Thị Q được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH01221 ngày 11/6/2011 là ông Nguyễn Minh H1 chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Thế K và bà Nguyễn Thị Q vào ngày 20/4/2011. Trước khi ông H1 chuyển nhượng đất cho ông K và bà Q thì ranh giữa đất ông H1 với thửa đất số 69 của bà Vương Thị T là hàng móng gạch xây không tô hiện tại vẫn còn trên đất. Hàng móng gạch này do ông H1 xây dựng năm 2010, khi ông H1 xây thì bà T không hề có ý kiến gì và sau khi xây dựng hàng móng gạch thì ông H1 trực tiếp đổ thêm mười mấy xe đất lên phần đất của ông H1 thì không ai có ý kiến gì. Từ khi ông H1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến khi ông H1 chuyển nhượng đất cho bà Q và ông K thì bà T không có tranh chấp gì, bằng chứng là nếu đất ông H1 có tranh

chấp thì ông H1 không thể xin xác nhận tình trạng bất động sản theo đơn đề ngày 19/4/2011 để có thể hoàn tất thủ tục chuyển nhượng đất cho ông K, bà Q. Việc ông H1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông K và bà Q là hoàn toàn hợp pháp và hiện nay ông K, bà Q là chủ sử dụng đất, là người đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 73, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại phường T1, thị xã T, tỉnh Bình Dương nên ông H1 không còn liên quan gì đến vụ án này.

*[5] Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T1 trình bày:*

Ông Nguyễn Văn T1 là chồng của bà Vương Thị T. Ông T1 thống nhất với lời trình bày của bà T và không bổ sung gì thêm. Ông T1 đề nghị Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà T.

*[6] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đoàn Thị Bích T4, bà Đoàn Thị T3, ông Đoàn Thanh Tùng và ông Đoàn Quốc T6 thống nhất trình bày:*

Hộ gia đình bà Đoàn Thị Bích T4, bà Đoàn Thị T3, ông Đoàn Thanh Tùng và ông Đoàn Quốc T6 sử dụng thửa đất số 33, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại khu phố B, phường T1, thị xã T, tỉnh Bình Dương. Các ông, bà thống nhất lời trình bày của ông L và bà H, không bổ sung gì thêm. Bà T4, bà T3, ông T5 và ông T6 có đơn xin giải quyết vắng mặt.

*[7] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đặng Ngọc H2 trình bày:*

Quá trình giải quyết vụ án, bà Đặng Ngọc H2 không có văn bản trình bày ý kiến gửi Tòa án. Tòa án đã triệu tập hợp lệ bà H2 đến tham gia phiên tòa nhưng bà H2 vắng mặt không có lý do.

*[8] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T2 trình bày:*

Bà T2 là chủ sử dụng thửa đất số 18, thửa đất số 19, tờ bản đồ số 11, diện tích 419m<sup>2</sup> theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00203/QSĐĐ-TU ngày 29/7/1999 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho hộ bà Nguyễn Thị T2. Đất của bà T2 giáp ranh đất bà H, ranh đất giữa bà T2 và bà H đã có từ lâu, hai bên gia đình đã sử dụng đất ổn định, không có tranh chấp, thống nhất hiện trạng sử dụng. Bà T2 có đơn xin giải quyết vắng mặt.

*[9] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn M trình bày:*

Ông M là chủ quản lý, sử dụng thửa đất số 74, diện tích được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 2.080m<sup>2</sup>. Ranh đất giữa gia đình ông M và ông K là hàng rào bằng gạch, xây móng kéo dài từ mặt đường đến hết ranh đất ông K, ranh đất là do bên ông K xây dựng. Hiện nay, trên phần đất của ông M đã xây dựng nhà ở ổn định. Đất của gia đình ông M được cấp giấy chứng nhận quyền

sử dụng đất vào năm 2000. Vào năm 2012, ông M làm thủ tục tách thửa cho con nhưng do đất bà T kiện tranh chấp nên chưa tách sổ được, ông M đã yêu cầu đo đạc lại và yêu cầu Tòa án giải quyết giữ nguyên hiện trạng, ông M không tranh chấp vì hiện nay tứ cận xung quanh đất ông M đã có hàng rào, ranh giới ổn định, ông M không tranh chấp gì với ai. Ông M có đơn yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt.

*[10] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Đ trình bày:*

Ông Nguyễn Văn Đ là chủ sử dụng đất các thửa đất số 21, 22, tờ bản đồ số 11, đất tọa lạc tại phường T1, thị xã T, tỉnh Bình Dương. Ranh đất giữa gia đình ông Nguyễn Văn Đ với ông Nguyễn Thế K và bà Vương Thị T là hàng rào lưới B40, có trụ xi măng do ông Đ xây dựng đã lâu, đất của ông Đ đã xây dựng nhà trọ trên 10 năm. Hiện nay, ranh đất các bên đã sử dụng ổn định, có cột mốc rõ ràng và ông Đ yêu cầu Tòa án giải quyết giữ nguyên hiện trạng, vì hiện nay tứ cận xung quanh đất ông Đ đã có hàng rào, ranh giới ổn định, ông Đ không tranh chấp với ai.

*[11] Tại Công văn số 671/PTN&MT-DD ngày 07/10/2013 của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện (nay là thị xã) T có nội dung:*

Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03259 QSDĐ/TU ngày 17/3/2004 cho bà T không qua đo đạc thực tế; việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01221 ngày 01/6/2011 cho ông K, bà Q không qua đo đạc thực tế, căn cứ theo thửa đất trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp số 00851 ngày 30/10/2000 chuyển sang. Tại Công văn số 1318/UBND-NC của Ủy ban nhân dân thị xã T ngày 26/5/2017 thể hiện việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03259 QSDĐ/TU do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) T cấp ngày 17/3/2004 cho hộ bà Vương Thị T tại thửa đất số 67, 68, 69 tờ bản đồ số 11, phường T1 được thừa hiện theo trình tự, thủ tục quy định tại Điều 9, 10, 11 Nghị định số 17/1999/NĐ-CP ngày 29/3/1999 của Chính phủ về thủ tục chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế quyền sử dụng đất và thế chấp, góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên của hộ bà T không qua đo đạc thực tế mà căn cứ trên cơ sở bản đồ địa chính được đo vẽ bằng phương pháp điều chỉnh vẽ ảnh hàng không. Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số CH 01221 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) T cấp ngày 01/6/2011 cho ông Nguyễn Thế K tại thửa đất số 73, tờ bản đồ số 11, phường T1, thị xã T, tỉnh Bình Dương được thực hiện theo trình tự, thủ tục quy định tại Điều 23 Thông tư số 17/2009/TT-BTNMT ngày 21/10/2009 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Căn cứ theo mảnh trích lục địa



chính (có đo đạc, chỉnh lý) số 381 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã T xác lập ngày 16/8/2016 thì các thửa đất số 69 và thửa đất số 73, tờ bản đồ số 11 có sai lệch diện tích so với thực tế sử dụng đất. Việc yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 01221 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) T cấp ngày 01/6/2011 cho ông Nguyễn Thế K, đề nghị Tòa án nhân dân thị xã T giải quyết theo quy định của pháp luật. Việc yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03259 QSDĐ/TU do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) T cấp ngày 17/3/2004 cho hộ bà Vương Thị T đề nghị Tòa án nhân dân thị xã T giải quyết theo quy định pháp luật.

*[12] Người làm chứng ông Nguyễn Thành T8 trình bày:*

Ông T8 không có quan hệ họ hàng với nguyên đơn, bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Ông T8 là người chuyển nhượng cho bà Vương Thị T thửa đất số 69, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại khu phố Khánh Hội, phường T1, thị xã T, tỉnh Bình Dương. Ông T8 nhận chuyển nhượng nguyên thửa đất số 69, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại khu phố Khánh Hội, phường T1, thị xã T, tỉnh Bình Dương vào năm 2000. Khoảng hai tháng sau khi ông T8 nhận chuyển nhượng thửa đất trên thì ông T8 chuyển nhượng lại cho bà Vương Thị T, diện tích đất ông T8 chuyển nhượng cho bà Vương Thị T là 300m<sup>2</sup>, đất có chiều ngang 05m, chiều dài là 60m, đất ông T8 chuyển nhượng cho bà T là đất trống, không có ranh rào quanh thửa đất. Lúc đầu, ông T8 và bà T chỉ lập giấy tay mua bán đất, đến ngày 24/12/2003 thì ông T8 và bà Vương Thị T ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để bà T thực hiện các thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông T8 không biết về quá trình quản lý sử dụng đất và ranh giới thửa đất số 73, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại phường T1, thị xã T, tỉnh Bình Dương. Ngoài ra, ông T8 không biết thêm thông tin nào khác.

*[13] Người làm chứng ông Nguyễn Tấn H3 trình bày:*

Ông H1 không có quan hệ họ hàng với bà Vương Thị T và ông Nguyễn Thế K, bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị Q và ông Đoàn Văn L, ông H1 là người trực tiếp đổ đất, san lấp mặt bằng cho bà Vương Thị T. Vào năm 2000, bà Vương Thị T có yêu cầu ông H1 đến đổ đất, san lấp mặt bằng cho bà T tại thửa đất số 73, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại khu phố K1, phường T1, thị xã T, tỉnh Bình Dương. Ngoài ra, ông H1 không biết về quá trình sử dụng đất của bà Vương Thị T đối với thửa đất số 73, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại khu phố K1, phường T1, thị xã T, tỉnh Bình Dương. Ông H1 cũng không biết về ranh giới, tứ cận thửa đất tranh chấp. Ông H1 không biết thêm thông tin nào khác.

*[14] Biên bản xác minh ngày 06/3/2018 tại Văn phòng Công chứng T có nội dung như sau:*

Về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 4448, quyền số 04TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/4/2011 giữa ông Nguyễn Minh H1 và bà Đặng Ngọc H2 với ông Nguyễn Thế K và bà Nguyễn Thị Q được công chứng đúng theo quy định của pháp luật hiện hành. Văn phòng Công chứng T đã tiến hành công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên đúng theo trình tự thủ tục và quy định của pháp luật nên đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo đúng quy định pháp luật.

*[15] Theo Biên bản xác minh ngày 16/7/2015 và 06/11/2017 tại Ủy ban nhân dân phường T1, thị xã T, tỉnh Bình Dương có nội dung như sau:*

Đối với việc xác nhận tình trạng bất động sản không có tranh chấp tại thời điểm ông Nguyễn Thế K và bà Nguyễn Thị Q nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Minh H1 thì Ủy ban nhân dân thị trấn T1, huyện T (nay là phường T1, thị xã T) có xác nhận vào đơn xác nhận tình trạng bất động sản là xác định đất không có tranh chấp đối với thửa 73, tờ bản đồ số 11 do ông Nguyễn Minh H1 đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà ông H1 chuyển nhượng cho ông K và bà Q vì tại thời điểm này Ủy ban nhân dân thị trấn T1, huyện T (nay là phường T1, thị xã T) không nhận được hồ sơ tranh chấp đối với thửa đất này.

Đối với việc bà T cho rằng khiếu nại thửa đất 73, tờ bản đồ số 11 mà ông H1 chuyển nhượng cho ông K và bà Q. Vào năm 2009, trước thời điểm ông H1 chuyển nhượng đất cho ông K và bà Q, Ủy ban nhân dân phường T1 xác định: Vào thời điểm năm 2009, Ủy ban nhân dân phường không nhận đơn tranh chấp nào liên quan đến thửa đất 73, tờ bản đồ số 11. Đối với giấy biên nhận đề ngày 06/3/2009 mà bà T cung cấp cho Tòa án mà người nộp là ông Nguyễn Văn T1, người nhận là ông Nguyễn Văn T10, hiện tại ông T10 đã nghỉ việc, Ủy ban nhân dân phường cũng không nhận tài liệu, hồ sơ nào mà ông T10 bàn giao liên quan đến các giấy tờ theo biên nhận ngày 06/3/2009 mà ông T1 cung cấp cho Tòa án.

Theo Biên bản xác minh số 03 ngày 04/12/2013 của Ủy ban nhân dân thị trấn T1, huyện T (nay là phường T1, thị xã T) thể hiện mục đích của việc xác minh để hòa giải theo đơn khiếu nại của bà T. Trong biên bản thể hiện đất bà T có chiều ngang khoảng 15,7m là đo theo tỷ lệ trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà T. Còn phần ghi chiều ngang mặt tiền đường đất của bà T khoảng 13m là theo đơn khiếu nại của bà T (lấy mốc theo đơn khiếu nại để có căn cứ hòa giải). Ủy ban nhân dân phường T1 xác định việc đo này để làm căn cứ hòa giải tranh chấp.

Sau thời điểm bà T tranh chấp với ông K, bà Q và ông L, bà H, Ủy ban nhân dân thị xã T có văn bản đề nghị đo đạc tổng thể hiện trạng sử dụng đất, thành lập bản đồ địa chính trên địa bàn thị xã T trong đó có phường T1. Qua đo đạc, xác định tờ bản đồ số 11 có sai lệch so với hiện trạng sử dụng thực tế. Do vậy, đề nghị Tòa án liên hệ cơ quan có thẩm quyền để xác minh, làm rõ phần đất các đương sự tranh chấp có sai lệch với hiện trạng sử dụng đất không để có căn cứ giải quyết vụ án.

Theo tài liệu các đương sự cung cấp cho Tòa án là đơn xin đo đạc lại diện tích đề ngày 13/4/2009 của ông Nguyễn Văn T1 đối với các thửa đất số 67, 68, 69 tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại phường T1, thị xã T, tỉnh Bình Dương có xác nhận của Ủy ban nhân dân phường T1 là xác nhận để chủ sử dụng đất nộp hồ sơ tại Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã T để đo đạc, xác định lại diện tích đất, không phải đo đạc để giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất của chủ sử dụng đất vì tại thời điểm năm 2009, Ủy ban nhân dân thị trấn (nay là phường T1) thị xã T, tỉnh Bình Dương không nhận đơn tranh chấp nào liên quan đến thửa đất 73, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại phường T1, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

Theo Biên bản xác minh ngày 06/11/2017 tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã T thể hiện đối với những trường hợp không thống nhất ranh đất thì sẽ không ban hành bản vẽ, do hồ sơ yêu cầu đo đạc đã quá lâu từ ngày 12/8/2009, không được thanh lý nên không còn lưu lại hồ sơ yêu cầu đo đạc này.

\* Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2018/DS-ST ngày 23 tháng 3 năm 2018 của Tòa án nhân dân thị xã T, tỉnh Bình Dương đã tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Vương Thị T đối với bị đơn ông Nguyễn Thế K, bà Nguyễn Thị Q về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/4/2011 giữa ông Nguyễn Minh H1, bà Đặng Ngọc H2 với ông Nguyễn Thế K, bà Nguyễn Thị Q; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01221 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) T cấp cho ông Nguyễn Thế K, bà Nguyễn Thị Q ngày 01/6/2011 và yêu cầu ông Nguyễn Thế K, bà Nguyễn Thị Q trả lại diện tích lấn chiếm là 62,1m<sup>2</sup> thuộc thửa 69, tờ bản đồ 11 tọa lạc tại phường T1, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

2. Đình chỉ xét xử phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Vương Thị T đối với bị đơn bà Nguyễn Thị H, ông Đoàn Văn L về việc yêu cầu trả lại diện tích 21,5m<sup>2</sup> thuộc thửa 67, tờ bản đồ 11 lạc tại phường T1, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

3. Đình chỉ xét xử phần yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Thế K đối với bà Vương Thị T về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03259QSDĐ/TU do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) T cấp cho hộ bà Vương Thị T ngày 17/3/2004.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Sau khi có bản án sơ thẩm, nguyên đơn bà Vương Thị T có đơn kháng cáo toàn bộ bản án.

\* Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 200/2018/DS-ST ngày 16 tháng 10 năm 2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương đã tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Vương Thị T.

2. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2018/DS-ST ngày 23 tháng 3 năm 2018 của Tòa án nhân dân thị xã T, tỉnh Bình Dương.

Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thị xã T giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

\* Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2022/DS-ST ngày 28 tháng 4 năm 2022 của Tòa án nhân dân thị xã T, tỉnh Bình Dương đã tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Vương Thị T đối với bị đơn ông Nguyễn Thế K, bà Nguyễn Thị Q về việc tranh chấp quyền sử dụng đất (ranh giới đất):

Buộc bị đơn ông Nguyễn Thế K, bà Nguyễn Thị Q có trách nhiệm trả lại cho bà Vương Thị T, ông Nguyễn Văn T1 diện tích đất 20,7m<sup>2</sup> thuộc thửa 69, tờ bản đồ 11, tại phường T1, thị xã T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp số 03259 QSDĐ/TU do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) T cấp cho bà Vương Thị T, ông Nguyễn Văn T1 ngày 17/3/2004 (có sơ đồ kèm theo bản án).

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Vương Thị T đối với bị đơn ông Nguyễn Thế K, bà Nguyễn Thị Q về việc tranh chấp quyền sử dụng đất (ranh giới đất) đối với diện tích đất 41,4m<sup>2</sup> và yêu cầu kiến nghị thu hồi điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01221 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) T cấp cho ông Nguyễn Thế K, bà Nguyễn Thị Q ngày 01/6/2011.

3. Đình chỉ xét xử phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Vương Thị T đối với bị đơn bà Nguyễn Thị H, ông Đoàn Văn L và ông Nguyễn Minh H1 về việc tranh chấp quyền sử dụng đất.

4. Đình chỉ xét xử phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Vương Thị T đối với bị đơn ông Nguyễn Thế K, bà Nguyễn Thị Q về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

5. Đình chỉ xét xử yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Thế K đối với bà Vương Thị T về việc yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03259/QSDĐ/TU do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) T cấp cho hộ bà Vương Thị T ngày 17/3/2004.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 09/5/2022, bị đơn ông Nguyễn Thế K và bà Nguyễn Thị Q có đơn kháng cáo toàn bộ bản án, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 12/5/2022, nguyên đơn bà Vương Thị T do Đào Đức N đại diện có đơn kháng cáo, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn bà Vương Thị T do Đào Đức N đại diện xin rút đơn kháng cáo, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

Bị đơn ông Nguyễn Thế K do ông Bùi Văn T1 đại diện thay đổi yêu cầu kháng cáo, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án dân sự sơ thẩm do Tòa án cấp sơ thẩm đã có những vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng như sau: Bà Nguyễn Thị H, ông Đoàn Văn L và ông Nguyễn Minh H1 không còn quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gì đối với vụ án nhưng Tòa án cấp sơ thẩm vẫn xác định các ông bà này với tư cách bị đơn là không đúng quy định của pháp luật. Kết quả đo đạc là không chính xác nhưng Tòa án cấp sơ thẩm vẫn sử dụng để giải quyết vụ án là không hợp lý, đất của bà T thì tăng diện tích, đất của ông K thì giảm diện tích so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp nhưng Tòa án cấp sơ thẩm buộc bị đơn trả đất cho nguyên đơn là không phù hợp quy định của pháp luật và không đúng với thực tế.

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: Nguyên đơn gửi 05 đơn khởi kiện, khởi kiện bổ sung, yêu cầu ông Q1, bà K, ông H1 trả lại diện tích đất chiều ngang 2,5m; chiều dài đến hết đất, diện tích tranh chấp là 119,1m<sup>2</sup> (theo bản trích đo địa chính ngày 17/6/2013). Tòa án đã ra thông báo thụ lý, sau khi tiến hành đo đạc lại, ngày 12/9/2019 nguyên đơn rút yêu cầu khởi kiện ông H1, yêu cầu sau cùng xác định diện tích tranh chấp đất với ông K, bà Q là 62,1m<sup>2</sup> nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không đình chỉ đối với việc nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện mà nhận định nguyên đơn thay đổi yêu cầu về diện tích tranh

chấp với bị đơn ông K, bà Q là chưa đúng quy định tại Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn: Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn bà Vương Thị T do Đào Đức N đại diện xin rút đơn kháng cáo, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm. Căn cứ theo quy định tại khoản 2 Điều 289 của Bộ luật Tố tụng dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của nguyên đơn bà Vương Thị T.

Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn: Xét nguồn gốc quyền sử dụng đất thửa 69 của nguyên đơn nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Minh Tài vào ngày 16/6/2000 diện tích 300m<sup>2</sup>, khi nhận chuyển nhượng đất không đo đạc thực tế, theo trích lục bản đồ không thể hiện chiều ngang, chiều dài của các cạnh thửa đất. Đối với thửa 73 có nguồn gốc ông Nguyễn Minh H1 nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Minh Đường vào ngày 30/10/2000 diện tích 300m<sup>2</sup>, theo trích lục địa bộ thể hiện chiều ngang trước và sau là 05m. Năm 2011, ông H1 chuyển nhượng lại cho ông K, bà Q. Khi nhận chuyển nhượng đất không đo đạc thực tế. Như vậy, đất của nguyên đơn và bị đơn đều không đo đạc thực tế nên không có cơ sở dựa vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để xác định ranh. Ông T8 là chủ sử dụng đất thửa 69 trước khi chuyển nhượng cho bà T cũng xác định khi ông T8 chuyển nhượng thửa 69 là đất trống, không có ranh giới, sau khi nhận chuyển nhượng được 02 tháng thì ông T8 chuyển nhượng lại cho bà T nên ông T8 không biết ranh giới thửa đất 73. Như vậy, thửa 69 và thửa 73 khi nguyên đơn nhận chuyển nhượng không có ranh giới rõ ràng. Theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 17/7/2015, thì ranh giới thửa đất 69 và 73 là hàng móng gạch xây không tô do ông Nguyễn Minh H1 xây dựng vào năm 2009. Hàng móng gạch này được xây thẳng kéo từ điểm cuối đất đến điểm tiếp giáp đường mà bà T đã xây dựng trước đó, bà T cho rằng khi ông H1 xây dựng thì bà T có nộp đơn tranh chấp nhưng qua xác minh tại Ủy ban nhân dân phường T1 vào năm 2009 thì địa phương không nhận được đơn tranh chấp nào liên quan đến thửa đất 73. Ủy ban nhân dân phường T1 xác định việc bà T cung cấp cho Tòa án đơn xin đo đạc lại diện tích đề ngày 13/4/2009 đối với các thửa đất số 67, 68, 69 mục đích xác nhận chủ sử dụng đất nộp hồ sơ tại Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã T để đo đạc, xác định lại diện tích đất, không phải đo đạc để giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất của chủ sử dụng đất. Do đó, bà T cho rằng bà T đã tranh chấp ranh với ông H1 từ năm 2009 trước khi ông H1 chuyển nhượng cho ông K là không có căn cứ. Năm 2011, ông H1 chuyển nhượng thửa 73 cho ông K, bà Q có đơn xác nhận tình trạng bất động sản, tại thời điểm này Ủy ban nhân dân thị trấn T1 xác nhận đất không có tranh chấp. Như vậy ranh đất thực tế là một

đường thẳng kéo dài từ điểm cuối đất đến điểm đầu tiếp giáp đường đã được các bên sử dụng ổn định, không tranh chấp.

Đối chiếu với hình thể thửa đất theo đo đạc hiện trạng tại mảnh trích lục địa chính ngày 04/9/2020 so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là khác nhau, không trùng khớp, sai lệch diện tích so với thực tế sử dụng. Việc Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để xác định ranh đất nhưng khi giải quyết Tòa án lại xác định ranh điểm trước (theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) giáp đường bị đơn đang sử dụng diện tích  $20,7m^2$  là thuộc thửa 69 của nguyên đơn nên buộc bị đơn trả cho nguyên đơn, tuy nhiên ranh điểm sau đất lại áp dụng theo sử dụng thực tế vì phần giáp cạnh ranh điểm sau đất nguyên đơn đang sử dụng nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 73 của bị đơn, Tòa án lại giữ nguyên ranh (ranh đất điểm cuối Tòa án xác định cũng không đúng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) là không đảm bảo quyền lợi của bị đơn. Theo trích lục địa bộ năm 2000, khi ông Đ chuyển nhượng cho ông H1 thể hiện rõ chiều ngang trước và sau thửa 73 là 05m nhưng hiện nay bị đơn sử dụng chiều ngang 03m. Theo kết quả đo đạc tại bản vẽ ngày 16/8/2016, phần đất của bà T đang quản lý sử dụng là  $329,7m^2$  tăng so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nếu cộng cả phần tranh chấp là  $391,8m^2$ , đất của bị đơn cộng cả phần đất tranh chấp có diện tích  $275,1m^2$  thiếu so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không có cơ sở để buộc bị đơn trả đất cho nguyên đơn. Từ những phân tích trên, cho thấy Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn trả cho bà T, ông T1 diện tích  $20,7m^2$  là không phù hợp. Do đó, nguyên đơn đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm là không có cơ sở. Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn: Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2022/DS-ST ngày 28/4/2022 của Tòa án nhân dân thị xã T, tỉnh Bình Dương theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn về diện tích đất tranh chấp  $57m^2$ . Đình chỉ đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn bà Nguyễn Thị H, ông Đoàn Văn L và ông Nguyễn Minh H1 về việc tranh chấp quyền sử dụng đất; đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Vương Thị T đối với bị đơn ông Nguyễn Thế K, bà Nguyễn Thị Q về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; đình chỉ xét xử yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Thế K đối với bà Vương Thị T về việc yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03259 QSDĐ/TU do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) T cấp cho hộ bà Vương Thị T ngày 17/3/2004.

Sau khi nghiên cứu các 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] Về thủ tục tố tụng:**

[1.1] Bị đơn ông Nguyễn Minh H1, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đặng Ngọc H2, ông Nguyễn Văn Đ đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt không có lý do. Bị đơn ông Đoàn Văn L, bà Nguyễn Thị H và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị T2, bà Đoàn Thị T3, bà Đoàn Thị Bích T4, ông Đoàn Văn T5, ông Đoàn Quốc T6, ông Nguyễn Văn T7 tất cả đều có đơn xin vắng mặt. Do vậy, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có tên nêu trên theo quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn rút yêu cầu khởi kiện đối với bị đơn bà H, ông L, ông H1; rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với bị đơn ông Nguyễn Thế K, bà Nguyễn Thị Q về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; đại diện bị đơn ông Nguyễn Thế K rút yêu cầu phản tố đối với yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03259 QSDĐ/TU do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) T cấp cho hộ bà Vương Thị T ngày 17/3/2004. Xét thấy, việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và việc rút yêu cầu phản tố của bị đơn là hoàn toàn tự nguyện nên Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận, đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn ông Đoàn Văn L, bà Nguyễn Thị H và ông Nguyễn Minh H1; đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn ông Nguyễn Thế K, bà Nguyễn Thị Q về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; đình chỉ xét xử yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Thế K đối với yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03259 QSDĐ/TU ngày 17/3/2004 cấp cho hộ bà Vương Thị T là phù hợp với quy định tại Điều 243, 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Những phần quyết định này của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị nên đã có hiệu lực pháp luật. Do vậy, lời trình bày của đại diện bị đơn cho rằng bà Nguyễn Thị H, ông Đoàn Văn L và ông Nguyễn Minh H1 không còn quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gì đối với vụ án nhưng Tòa án cấp sơ thẩm vẫn xác định các ông bà này với tư cách bị đơn là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng là không có căn cứ để Hội đồng xét xử chấp nhận.



[1.3] Quá trình giải quyết vụ án, bà T và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn có đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện đối với ông K, bà Q, cụ thể: Theo đơn khởi kiện ngày 08/10/2013 thì bà T yêu cầu ông K, bà Q trả lại diện tích  $119,1\text{m}^2$  (theo bản trích đo địa chính ngày 17/6/2013). Sau khi tiến hành đo đạc lại thì bà T yêu cầu ông K, bà Q trả lại diện tích đất lấn chiếm là  $62,1\text{m}^2$  theo kết quả đo đạc ngày 16/8/2016. Ngày 24/10/2019, bà T tiếp tục có đơn yêu cầu đo đạc lại diện tích đất tranh chấp, theo Mảnh trích lục địa chính (có đo đạc chỉnh lý) ngày 04/9/2020 diện tích đất tranh chấp bà T yêu cầu ông K và bà Q trả lại là  $62,1\text{m}^2$ . Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm không đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà T đối với diện tích yêu cầu bị đơn ông K và bà Q trả lại  $57\text{m}^2$  ( $119,1\text{m}^2 - 62,1\text{m}^2$ ) là có thiếu sót nên cần phải sửa một phần bản án sơ thẩm, đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện này của nguyên đơn.

[1.4] Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn bà Vương Thị T do Đào Đức N đại diện xin rút đơn kháng cáo, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm. Căn cứ theo quy định tại khoản 2 Điều 289 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của nguyên đơn bà Vương Thị T.

[2] Về nội dung vụ án: Nguyên đơn bà Vương Thị T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông K và bà Q phải trả lại cho bà T diện tích đất lấn chiếm là  $62,1\text{m}^2$  thuộc một phần thửa đất số 69, tờ bản đồ số 11, tại phường T1, thị xã T, tỉnh Bình Dương; yêu cầu Tòa án kiến nghị Ủy ban nhân dân thị xã T thu hồi điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 01221 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) T cấp cho ông Nguyễn Thế K và bà Nguyễn Thị Q đối với diện tích đất nêu trên.

[2.1] Căn cứ tài liệu, chứng cứ thu thập được có trong hồ sơ thể hiện: Ngày 17/3/2004, hộ bà Vương Thị T được Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 03259QSDĐ/TU với diện tích  $850\text{m}^2$  (đã trừ hành lang đường bộ). Ngày 17/12/2020, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên được đính chính với nội dung sau: *“nội dung thể hiện tại trang 2 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hộ bà Vương Thị T có sai sót, được đính chính lại là: Bà Vương Thị T, sinh năm 1944, CMND số 280259495 và ông Nguyễn Văn T1 CNMD số 280063540..”*. Giáp ranh thửa 67 của bà T (cạnh hướng Tây) là thửa 33 của bà H và ông L; giáp ranh thửa 69 của bà T (cạnh hướng Đông) là thửa 73 của ông K và bà Q. Bà T cho rằng ông K và bà Q lấn chiếm với diện tích là  $119,1\text{m}^2$  (theo bản trích đo địa chính ngày 17/6/2013). Quá trình giải quyết vụ án, giữa bà T và bà H, ông L đã thống nhất được ranh giới giữa thửa 67 và 33 và theo sự thống nhất ranh này, bà H, ông L đã trả lại cho bà T phần diện tích đất

có chiều ngang 45cm; chiều dài 13,55m và bà T đã xây dựng hàng rào theo sự xác định ranh này (theo biên bản về việc xem xét thẩm định tại chỗ và xác minh hiện trạng tài sản tranh chấp ngày 17/7/2015). Do vậy, ngày 24/8/2015, bà T có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với ông Đoàn Văn L và bà Nguyễn Thị H, đồng thời ngày 12/9/2019, bà T có đơn rút yêu cầu khởi kiện đối với ông Nguyễn Minh H1.

[2.2] Về nguồn gốc đất và quá trình sử dụng: Nguyên đơn bà Vương Thị T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 930m<sup>2</sup> (chưa trừ hành lang đường bộ) thuộc các thửa 67, 68, 69, tờ bản đồ 11 tại phường T1, thị xã T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03259 QSDĐ/TU do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) T cấp ngày 17/3/2004. Nguồn gốc đất bà T nhận chuyển nhượng của các ông, bà gồm: nhận chuyển nhượng của ông Trần Văn B thửa 67, diện tích 330m<sup>2</sup>; nhận chuyển nhượng của bà Ninh Thị Lắm thửa 68 diện tích 300m<sup>2</sup>; nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Thanh T9 thửa 69 diện tích 300m<sup>2</sup>. Bà T xác định các lần chuyển nhượng không có đo đạc thực tế nhưng các chủ sử dụng đất có đến cùng bà T xác định ranh đất, riêng thửa đất nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Thanh T9 thì có cán bộ địa chính phường T1 là ông Trần Văn Thơm đến chứng kiến hai bên chuyển nhượng cắm cọc ranh giới. Theo đó, phần giáp đường đất (hiện nay là đường bê tông) bà T có cắm trụ bê tông, phần giáp thửa đất 21 phía sau bà T xây móng tường kéo thẳng hàng với trụ bê tông phía trên và bắt đầu xây hàng rào được một đoạn thì tranh chấp với ông Nguyễn Minh H1 (sau này, ông H1 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Thế K). Phần đất bị đơn ông Nguyễn Thế K sử dụng có nguồn gốc tách từ thửa 22, tờ bản đồ 11 của ông Nguyễn Văn Đ. Tại thời điểm chuyển nhượng, ông Đ tách thửa 22 thành 03 thửa: Thửa 73 diện tích 300m<sup>2</sup> chuyển nhượng cho ông H1; thửa 74 diện tích 2.080m<sup>2</sup> chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn M, ông Dương sử dụng thửa 22 còn lại diện tích là 203m<sup>2</sup>, trích lục bản đồ kèm theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện chiều ngang trước và sau là 05m. Ông H1 chuyển nhượng lại cho ông K, bà Q theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/4/2011. Đại diện bị đơn thừa nhận khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hai bên không yêu cầu cơ quan chuyên môn đo đạc thực tế diện tích đất chuyển nhượng, không có các hộ liên ranh ký tên xác định ranh giới, ông H1 và ông K thống nhất diện tích đất chuyển nhượng tính từ mép tường nhà ông M kéo ngang theo đường bê tông 05m, chiều dài hết đất. Như vậy, quá trình nhận chuyển nhượng và sử dụng đất của nguyên đơn, bị đơn không có đo đạc thực tế, việc giao mốc ranh giới đất chuyển nhượng không được cơ quan quản lý đất đai lập biên bản giao mốc mà chỉ dựa vào sự thỏa thuận của các bên chuyển nhượng, không có sự thống nhất ranh giới của các chủ sử dụng đất liên ranh. Do đó, có cơ sở khẳng định tại thời điểm nhận chuyển

nhượng đất, khi ông H1 giao đất cho ông K các bên chưa thống nhất phân ranh giới trên thực tế, đồng thời, giữa ông Nguyễn Minh H1 (chủ sử dụng thửa đất thửa đất 73) và bà Vương Thị T (chủ sử dụng thửa đất 69) chưa thống nhất về ranh giới nên việc xác định ranh giới đất của ông Nguyễn Thế K với đất của bà Vương Thị T không có giá trị pháp lý vì không có ý kiến chấp nhận của bà T.

[2.3] Theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ý kiến của cơ quan cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng cho vợ chồng bà T không qua đo đạc thực tế, mà căn cứ trên cơ sở bản đồ địa chính được đo vẽ bằng phương pháp điều chỉnh vẽ ảnh hàng không. Theo kết quả đo đạc thực tế tại bản vẽ ngày 16/8/2016, đối với cạnh hướng Tây giáp thửa 33 của bà H đã được bà H xác định ranh giới, cạnh hướng Bắc giáp thửa 22 của ông Đ thống nhất ranh giới, cạnh hướng Nam tiếp giáp đường bê tông đã được các đương sự thống nhất, phần đất bà T đang quản lý, sử dụng là  $1.060,9m^2$  (tăng so với giấy chứng nhận được cấp). Như vậy, diện tích cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T có sai lệch so với thực tế sử dụng nhưng ngoài cạnh hướng Đông giáp đất ông K, các cạnh đất còn lại của bà T có ranh giới ổn định, không tranh chấp. Do đó, hình thể, diện tích đất được đo đạc thực tế không trùng khớp với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà T, ông T1 thì chiều ngang cạnh hướng Nam giáp đường bê tông là 15,3m. Tuy nhiên, căn cứ vào kết quả đo đạc thực tế tại Mảnh trích lục địa chính (có đo đạc chỉnh lý) ngày 16/8/2016 thì chiều ngang cạnh hướng Nam này chỉ còn 13m, giảm 2,3m. Căn cứ kết quả đối chiếu với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Mảnh trích lục địa chính (có đo đạc chỉnh lý) ngày 04/9/2020 thì có  $20,7m^2$  thuộc thửa đất số 69 của nguyên đơn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nếu không tính diện tích này thì đất của nguyên đơn bị giảm chiều ngang là 2,3m tại cạnh hướng Nam giáp đường bê tông. So vị trí thửa đất sử dụng thực tế và vị trí thửa đất trên bản đồ địa chính thì thửa đất ông Nguyễn Thế K sử dụng có lệch sang phần đất thuộc thửa đất số 69 của bà T làm cho chiều ngang cạnh hướng Nam giáp đường bê tông của phần đất bà T bị giảm so với quyền sử dụng đất tại thời điểm nhận chuyển nhượng. Thửa đất 73 của ông K, bà Q theo đo đạc thực tế thể hiện tại bản vẽ ngày 04/9/2020 là  $213m^2$  và nếu cộng phần tranh chấp thì diện tích  $275,1m^2$  vẫn ít hơn diện tích đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, đối với cạnh đất giáp đường bê tông, khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất do không có đo đạc thực tế nên ông H1 và ông K thống nhất lấy điểm từ bức tường nhà của ông M kéo thẳng sang 05m ngang để cắm mốc xác định chiều ngang phần đất thoả thuận chuyển nhượng, việc này không được chủ sử dụng đất liền kề là bà Vương Thị T đồng ý cho nên không có cơ sở xác định đây là việc xác lập ranh giới giữa bất động sản theo qui định tại Điều 265 của Bộ

luật Dân sự 2005. Hơn nữa, căn cứ kết quả đối chiếu với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Mảnh trích lục địa chính (có đo đạc chính lý) ngày 04/9/2020 thì đất ông K bị giảm là do thửa đất số 74 của ông M sử dụng lấn sang nên giữa thửa đất 73 của ông K với thửa đất số 74 của ông M bị lệch chiều ngang cạnh hướng Nam giáp đường bê tông so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp. Do tại Tòa án cấp sơ thẩm, các đương sự không yêu cầu đo đạc đối với phần đất thuộc thửa 74 của ông M nên Hội đồng xét xử không xem xét. Trường hợp giữa ông K với ông M có phát sinh tranh chấp ranh giới đất sẽ được giải quyết bằng một vụ án khác khi các đương sự có đơn yêu cầu. Bên cạnh đó, trụ bê tông cắm làm mốc giới bà T lập hiện nay vẫn còn tồn tại. Lời khai của nguyên đơn cho rằng sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất bà T có xây móng tường gạch phần cạnh giáp thửa 21 và xây tường phân ranh giới kéo dài theo chiều dài khu đất đến trụ bê tông nhưng xây được một đoạn thì phát sinh tranh chấp với ông H1. Bà T có làm đơn khiếu nại gửi đến Ủy ban nhân dân thị trấn (nay là phường) T1 theo giấy Biên nhận đề ngày 06/3/2009 do ông Nguyễn Văn T1 là người nộp, người nhận là ông Nguyễn Văn T10 - Cán bộ Ủy ban nhân dân thị trấn (nay là phường) T1, biên nhận có dấu treo của Ủy ban nhân dân thị trấn T1. Vụ việc chưa được giải quyết thì ông H1 đã xây nổi phần tường của bà T đang xây kéo thẳng đến vị trí cạnh giáp đường (do ông H1 tự ý cắm mốc) và cho rằng đó là ranh giới giữa đất ông H1 và đất bà T. Lời trình bày của bà T xác định phần ranh giáp đường bê tông bà T có cắm trụ bê tông (hiện nay còn tồn tại) phù hợp với nội dung biên bản thẩm định tại chỗ ngày 17/3/2012. Vì vậy, tại Biên bản xác minh ngày 16/7/2015 (bút lục 223a), Ủy ban nhân dân phường T1 xác định: *“Vào thời điểm năm 2009, Ủy ban không nhận đơn tranh chấp nào liên quan đến thửa đất 73, tờ bản đồ số 11. Đối với giấy biên nhận đề ngày 06/3/2009 mà bà T cung cấp cho Tòa án mà người nộp là ông Nguyễn Văn T1, người nhận là ông Nguyễn Văn T10, hiện tại ông T10 đã nghỉ việc, Ủy ban cũng không nhận tài liệu, hồ sơ nào mà ông T10 bàn giao liên quan đến các giấy tờ theo biên nhận ngày 06/3/2009 mà ông T1 cung cấp cho Tòa án”* là chưa phù hợp. Do đó, có cơ sở xác định ranh giới đất thửa 69 và thửa 73 phần giáp đường đất (nay là đường bê tông) bà T đã xác lập từ khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Thanh T9, cột mốc này cũng nằm trong phạm vi thửa đất số 69 mà bà T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trong thời gian này phía chủ sử dụng đất ông Nguyễn Minh H1 không có ý kiến gì cho nên có căn cứ xác định việc bà T cắm mốc xác định ranh giới đất giữa thửa 69 và 73 tại vị trí giáp đường đất là phù hợp với diện tích đất sử dụng của bà T, phù hợp với hiện trạng sử dụng đất.

[2.5] Đối với việc nguyên đơn cắm cột mốc xác định ranh thửa 69 và 73 tại cạnh hướng Bắc giáp thửa đất 21: Bà T cho rằng sau khi nhận chuyển

nhượng, bà T tiến hành san lấp mặt bằng và có xây móng tường gạch phía sau chặn đất, đồng thời xây tường theo chiều dài đất để làm ranh nhưng xây được một đoạn thì xảy ra tranh chấp với ông H1. Như vậy, việc bà T cắm mốc xác định ranh giới tại vị trí này chưa được sự thống nhất của chủ sử dụng đất liền kề. Ngày 13/4/2009, chồng bà T là ông Nguyễn Văn T1 có đơn yêu cầu Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất huyện T (nay là Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã T) đo lại diện tích đất các thửa 67, 68, 69. Tuy nhiên, sau đó các bên cũng không thống nhất được ranh đất nên không đo đạc được. Căn cứ vào các lần đo đạc thực tế trong quá trình giải quyết vụ án thì việc bà T xác định mốc ranh cạnh hướng Bắc giáp thửa 21 như trên ảnh hưởng đến quyền lợi của ông K, vì vậy việc cắm mốc ranh là không chính xác. Do vậy, ý kiến của nguyên đơn bà Vương Thị T xác định toàn bộ phần đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của bà T, yêu cầu bị đơn trả lại toàn bộ diện tích đất 62,1m<sup>2</sup>, yêu cầu kiến nghị thu hồi điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01221 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) T cấp cho ông Nguyễn Thế K, bà Nguyễn Thị Q là chỉ có căn cứ chấp nhận một phần, Tòa án cấp sơ thẩm xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn trả cho nguyên đơn diện tích lấn chiếm 20,7m<sup>2</sup>; không chấp nhận yêu cầu khởi kiện nguyên đơn bà T đối với bị đơn ông K, bà Q đối với diện tích đất 41,4m<sup>2</sup> và yêu cầu kiến nghị thu hồi điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01221 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) T cấp cho ông Nguyễn Thế K, bà Nguyễn Thị Q ngày 01/6/2011 là phù hợp với quy định tại Điều 105 của Luật Đất đai năm 2003; các Điều 255, 265, 266 của Bộ luật Dân sự năm 2005. Tuy nhiên, theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 17/3/2021 (bút lục 807-809) thì trên diện tích 20,7m<sup>2</sup> có một phần mái che bằng lưới B40, trụ sắt (diện tích 10m<sup>2</sup>) nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không tuyên buộc bị đơn ông Nguyễn Thế K, bà Nguyễn Thị Q có trách nhiệm tháo dỡ một phần mái che này để trả lại cho bà Vương Thị T, ông Nguyễn Văn T1 diện tích đất 20,7m<sup>2</sup> là có thiếu sót nên cần rút kinh nghiệm.

Từ những phân tích trên, xét thấy kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Thế K và bà Nguyễn Thị Q là không có căn cứ chấp nhận.

[3] Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tại phiên tòa phúc thẩm là có căn cứ chấp nhận một phần.

[4] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá: Tổng cộng số tiền là 12.573.919 đồng. Nguyên đơn đã nộp tạm ứng số tiền là 10.371.919 đồng, bị đơn ông K đã nộp tạm ứng số tiền là 2.202.000 đồng. Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận một phần nên nguyên đơn bà T và bị đơn ông K mỗi người phải chịu ½ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn bà Vương Thị T là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên bà Vương Thị T được miễn toàn bộ án phí theo qui định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 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. Bị đơn phải chịu án phí không có giá ngạch đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận. Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn, do ông Nguyễn Thế K rút yêu cầu phản tố nên được hoàn trả tiền tạm ứng án phí phản tố theo quy định tại khoản 3 Điều 218 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu theo quy định của pháp luật.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ khoản 2 Điều 148, khoản 2 Điều 289, khoản 2 Điều 308 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ Điều 105 Luật Đất đai năm 2003; các Điều 255, 265, 266 của Bộ luật Dân sự năm 2005;

- 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. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của nguyên đơn bà Vương Thị T.

2. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Thế K và bà Nguyễn Thị Q.

3. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2022/DS-ST ngày 28 tháng 4 năm 2022 của Tòa án nhân dân thị xã T, tỉnh Bình Dương như sau:

3.1. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Vương Thị T đối với bị đơn bà Nguyễn Thị H, ông Đoàn Văn L và ông Nguyễn Minh H1 về việc tranh chấp quyền sử dụng đất.

3.2. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Vương Thị T đối với bị đơn ông Nguyễn Thế K, bà Nguyễn Thị Q về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký ngày 20/4/2011 giữa ông Nguyễn Minh H1, bà Đặng Ngọc H2 với Nguyễn Thế K, bà Nguyễn Thị Q.

3.4. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Vương Thị T đối với bị đơn ông Nguyễn Thế K, bà Nguyễn Thị Q về việc yêu

cầu bị đơn Nguyễn Thế K, bà Nguyễn Thị Q trả lại diện tích  $57\text{m}^2$  ( $119,1\text{m}^2 - 61,2\text{m}^2 = 57\text{m}^2$ ).

3.5. Đình chỉ xét xử yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Thế K đối với nguyên đơn bà Vương Thị T về việc yêu cầu huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03259 QSDĐ/TU do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) T cấp cho hộ bà Vương Thị T ngày 17/3/2004.

3.6. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Vương Thị T đối với bị đơn ông Nguyễn Thế K, bà Nguyễn Thị Q về việc tranh chấp quyền sử dụng đất (ranh giới đất):

Buộc bị đơn ông Nguyễn Thế K, bà Nguyễn Thị Q có trách nhiệm tháo dỡ một phần mái che bằng lưới B40 trụ sắt (diện tích  $10\text{m}^2$ ) để trả lại cho bà Vương Thị T, ông Nguyễn Văn T1 diện tích đất  $20,7\text{m}^2$ , thuộc thửa số 69, tờ bản đồ 11, tại phường T1, thị xã T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03259 QSDĐ/TU do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) T cấp cho hộ bà Vương Thị T ngày 17/3/2004 (đã đính chính thành tên chủ sử dụng là bà Vương Thị T và ông Nguyễn Văn T1 ngày 17/12/2020 tại trang 4 Giấy chứng nhận). *(Có sơ đồ kèm theo)*.

3.7. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Vương Thị T đối với bị đơn ông Nguyễn Thế K, bà Nguyễn Thị Q về việc tranh chấp quyền sử dụng đất (ranh giới đất) đối với diện tích  $41,4\text{m}^2$  và yêu cầu kiến nghị thu hồi điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01221 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) T cấp cho ông Nguyễn Thế K, bà Nguyễn Thị Q ngày 01/6/2011.

4. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá: Tổng cộng số tiền là 12.573.919 đồng (mười hai triệu năm trăm bảy mươi ba nghìn chín trăm mười chín đồng), bà Vương Thị T phải chịu số tiền là 6.286.959 đồng (sáu triệu hai trăm tám mươi sáu nghìn chín trăm năm mươi chín đồng), được trừ vào tiền tạm ứng đã nộp. Bị đơn ông Nguyễn Thế K và bà Nguyễn Thị Q phải chịu số tiền 6.286.959 đồng (sáu triệu hai trăm tám mươi sáu nghìn chín trăm năm mươi chín đồng), được trừ vào số tiền 2.202.000 đồng (hai triệu hai trăm lẻ hai nghìn đồng) tạm ứng đã nộp, ông Nguyễn Thế K và bà Nguyễn Thị Q còn phải nộp thêm số tiền 4.084.959 đồng (bốn triệu không trăm tám mươi bốn nghìn chín trăm năm mươi chín đồng) để hoàn trả cho nguyên đơn bà Vương Thị T đã nộp tạm ứng trước đây tại Tòa án cấp sơ thẩm.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Vương Thị T được miễn án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả cho bà Vương Thị T số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 1.900.000 đồng (một triệu chín

trăm nghìn đồng) tại các Biên lai thu tạm ứng án phí số 00604 ngày 06/3/2013; số 05607 ngày 12/02/2015 và số 0013124 ngày 13/02/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã T, tỉnh Bình Dương.

- Ông Nguyễn Thế K và bà Nguyễn Thị Q phải chịu số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được trừ vào số tiền 200.000 đồng (hai trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0013161 ngày 21/02/2017 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã T, tỉnh Bình Dương. Ông Nguyễn Thế K và bà Nguyễn Thị Q còn phải nộp số tiền 100.000 đồng (một trăm nghìn đồng).

6. Về án phí dân sự phúc thẩm:

- Bà Vương Thị T được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

- Hoàn trả cho bị đơn ông Nguyễn Thế K và bà Nguyễn Thị Q số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0005924 ngày 11/5/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã T, tỉnh Bình Dương.

7. Trường hợp bản án 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 thỏa thuận thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

8. 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**

(đã ký)

**Huỳnh Thị Thanh Tuyền**