

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 177/2021/DS-PT  
Ngày 24-11-2021  
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất

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

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Cao Huy Cường.

*Các Thẩm phán:* Ông Ngô Văn Minh;

Ông Nguyễn Đức Cường.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Thùy Trang - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

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

Ngày 24 tháng 11 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 137/2021/TLPT-DS ngày 13 tháng 5 năm 2021 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2021/DS-ST ngày 19 tháng 01 năm 2021 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 178/2021/QĐPT-DS ngày 12 tháng 7 năm 2021, các Quyết định hoãn phiên tòa số 98/2021/QĐPT-DS ngày 11 tháng 8 năm 2021, số 117/2021/QĐPT-DS ngày 10 tháng 9 năm 2021, số 146/2021/QĐPT-DS ngày 08 tháng 10 năm 2021 và số 154/2021/QĐPT-DS ngày 08 tháng 11 năm 2021, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Ông Hà Văn S, sinh năm 1961; địa chỉ: Số 0723B, khu phố V, phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp: Bà H, sinh năm 1985; địa chỉ: Số 26, đường Q, tổ 42, khu phố 6, phường P, thành phố T1, tỉnh Bình Dương (văn bản ủy quyền ngày 14/10/2020); vắng mặt, có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

**- Bị đơn:** Bà Hà Mỹ P, sinh năm 1980; địa chỉ: Số 0723B, khu phố V, phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương; có mặt.

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

1. Bà Huỳnh Thị N, sinh năm 1960; địa chỉ: Số 0723B, khu phố V, phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương; vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

2. Ông Hà Minh T2, sinh năm 1979; địa chỉ: Số 0723B, khu phố V, phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương; vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

3. Ông Hà Minh T3, sinh năm 1982; địa chỉ: Số 0723B, khu phố V, phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương; vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

4. Bà Hà Mỹ T4, sinh năm 1984; địa chỉ: Tổ 1, khu phố P, phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương; vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

5. Ông Lê Tấn L, sinh năm 1980; địa chỉ: Số 0723B, khu phố V, phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương; vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

6. Bà Trịnh Thị Diễm H, sinh năm 1973; địa chỉ: khu phố V, phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương, tỉnh Bình Dương; vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

7. Bà Võ Thị Thúy Q, sinh năm 1967; địa chỉ: khu phố V, phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương; vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

8. Ông Nguyễn Phan M, sinh năm 1954; địa chỉ: Tổ 2, khu phố V, phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương; vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

9. Bà Hà Thị Kim H, sinh năm 1957; địa chỉ: Số 0724B, khu phố V, phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương; vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

10. Ông Hà Văn S1, sinh năm 1960; địa chỉ: Tổ 2, khu phố V, phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương; vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

11. Ông Trương Diệp Thành Đ, sinh năm 1984; địa chỉ: Tổ 4, khu phố C, phường P, thị xã T, tỉnh Bình Dương; vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

12. Bà Lê Thanh T, sinh năm 1984; địa chỉ: Phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương; vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

13. Bà Đoàn Thị Kim Q, sinh năm 1960; địa chỉ: Số 0723B, khu phố V, phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương; vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

14. Ủy ban nhân dân thị xã T; địa chỉ: Tổ 1, khu phố 2, phường Uyên Hưng, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Tấn L, chức vụ Trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã T (văn bản ủy quyền số 4725/GUQ-UBND ngày 17/12/2020); vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

15. Ủy ban nhân dân phường H; địa chỉ: Khu phố B, phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương; vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Hà Văn S.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*- Theo đơn khởi kiện, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn – bà H trình bày:*

Năm 1998, cha của nguyên đơn - ông Hà Văn S là ông Hà Văn Đ chết có để lại tờ di chúc chia đất cho các con và các cháu. Theo nội dung di chúc phần đất hương hỏa dọc theo đường ĐH 426 có chiều ngang đất 23,6m chia cho hai người con là Hà Văn L và Hà Văn S mỗi người 11,8m ngang. Thực hiện di chúc, năm 1998 ông và ông L chia đôi phần đất, ông là người cầm cọc với sự chứng kiến của ông Nguyễn Văn K (nguyên trưởng Ban Tư pháp xã H hiện đã nghỉ hưu). Năm 1999, ông được Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số vào sổ cấp GCN 02197QSDĐ/TU ngày 28/12/1999 đối với thửa đất số 27, tờ bản đồ số 15, diện tích 708m<sup>2</sup>; ông Hà Văn L 28/12/1999 đối với thửa đất số 26, tờ bản đồ số 15, diện tích 608m<sup>2</sup>.

Năm 1999, ông Hà Văn L di dời cột mốc về phía đất của ông được chia và xây dựng hàng rào kết cấu lưới B40, cột sắt, có một phần chân móng làm bằng gạch xây tô làm thay đổi diện tích đất, hiện tại đất của ông chỉ còn 10m ngang, dài 45m. Tổng diện tích đất bị ông L chiếm khoảng 80m<sup>2</sup>.

Từ năm 1999 đến năm 2011, ông L là người quản lý thửa đất số 26 và mối quan hệ anh em, ông L có nói miệng khi nào ông cần thì sẽ trả lại đất nên ông không yêu cầu ông L di dời hàng rào. Tháng 10/2011, ông L chết, con gái ông L là bà Hà Mỹ P tiếp tục quản lý thửa đất này. Năm 2014, bà Hà Mỹ P đã làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà không có sự chứng kiến, ký giáp ranh của ông S.

Ông đồng ý kết quả đo đạc thể hiện tại Mảnh trích lục địa chính có đo đạc, chỉnh lý số 338-2018, tờ bản đồ số 15, hệ tọa độ VN-2000 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã T ký xác lập ngày 05/10/2018 và kết quả định giá ngày 16/10/2018 của Hội đồng định giá, không yêu cầu đo đạc lại, định giá lại.

Ông Hà Văn S yêu cầu buộc bà Hà Mỹ P trả lại cho ông phần đất theo đo đạc thực tế có tổng diện tích 99,7m<sup>2</sup> (không tranh chấp phần diện tích 4,7m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 97 của ông Nguyễn Phan M). Đồng thời, yêu cầu bà Hà Mỹ P phải tháo dỡ các công trình xây dựng trên đất tranh chấp gồm: 19,8m<sup>2</sup> kiốt; 30,4m<sup>2</sup> nhà ở; 42m<sup>2</sup> hàng rào mới; 20,46m ngang chân móng hàng rào mới; 01 đoạn đường ống nước do bà P xây dựng; di dời hàng rào lưới B40 cũ; 1,44m<sup>2</sup> tường cũ giáp hàng rào lưới B40; 01 trụ cổng trước kiốt; 1,9m<sup>2</sup> tường trước kiốt; 03 trụ điện bằng sắt do ông Hà Văn L xây dựng.

Tại phiên tòa, nguyên đơn rút yêu cầu khởi kiện phần diện tích 4,7m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 97 của ông Nguyễn Phan M.

*- Quá trình tố tụng bị đơn - bà Hà Mỹ P và người đại diện hợp pháp của bị đơn trình bày:*

Bà P đồng ý với kết quả đo đạc thể hiện tại Mảnh trích lục địa chính có đo đạc, chỉnh lý số 338-2018, tờ bản đồ số 15, hệ tọa độ VN-2000 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã T ký xác lập ngày 05/10/2018 và kết quả định giá ngày 16/10/2018 của Hội đồng định giá, không yêu cầu đo đạc lại, định giá lại.

Bà P thống nhất phân diện tích đất đang tranh chấp có nguồn gốc là của ông Hà Văn Đ và bà Lê Thị N (ông bà nội của bà P). Tuy nhiên, phần diện tích đất ông đang tranh chấp là do ông L nhận chuyển nhượng từ ông Hà Văn Đ và bà Lê Thị N theo “Giấy ủy quyền và chuyển nhượng nhà đất ngày...tháng...năm 198” với giá chuyển nhượng 200.000 đồng. Việc chuyển nhượng có chữ ký xác nhận của ông Đ, bà N cùng họ hàng thân tộc của ông Đ ký xác nhận bao gồm: Ông Hà Văn N, ông Hà Văn X, ông Hà Văn D và các anh em ruột gồm: Bà Hà Kim H, ông Hà Văn S1 và bà Hà Thị N cùng ký tên xác nhận việc chuyển nhượng.

Bà P là con ruột của ông Hà Văn L, ông L chết ngày 10/10/2011, không để lại di chúc. Di sản ông Hà Văn L để lại là thửa đất số 26, tờ bản đồ số 45, trên đất có một ngôi nhà (có hàng rào lưới B40 phân ranh giới rõ ràng với các chủ sử dụng đất liền kề được xây dựng cách đây khoảng 30 năm). Tháng 11 năm 2013 các đồng thừa kế của ông L thỏa thuận phân chia cho bà P được nhận di sản do ông L để lại. Bà P đã được Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) T cấp GCNQSDĐ số B0 327667, sổ vào sổ cấp GCN: CH02897 ngày 21/01/2014.

Do ngôi nhà trên đất được thừa kế từ ông L đã xuống cấp nên tháng 01/2017 bà P xây dựng lại. Trong quá trình xây dựng và hoàn thiện căn nhà, bà P phát hiện hàng rào phía bên trái ngôi nhà giáp với đất ông đã mục nát, sắp sụp nên bà P xin phép ông Hà Văn S (chú của bà P) để xây dựng lại hàng rào. Sau khi được sự đồng ý của ông S, bà P phá hàng rào cũ để xây lại tường rào mới nhưng vừa xây được một đoạn dài khoảng 10 mét thì ông ngăn cản không cho tiếp tục xây dựng và nói bà P lấn đất của ông S. Bà P đã gặp ông để nói rõ hàng rào mới xây dựng chỉ xây chồng lên móng rào cũ, đoạn đầu và đoạn cuối hàng rào cũ vẫn còn, không lấn sang đất ông S, tuy nhiên ông vẫn cố tình ngăn cản không cho bà P tiếp tục xây dựng.

Ông Hà Văn S khởi kiện yêu cầu bà P trả lại diện tích đất 99,7m<sup>2</sup> là không có cơ sở vì sau khi ông Hà Văn Đ chết, ông L chỉ sử dụng đúng phần đất mà ông Đ và vợ ông Đ là bà Lê Thị N để lại. Ông L chết khi bà Lê Thị N còn sống và diện tích đất tranh chấp gia đình bà P đã sử dụng ổn định, lâu dài từ trước đến nay, có tường rào bao quanh để xác định ranh giới đất với các chủ sử dụng đất liền kề, xây dựng cách đây khoảng 30 năm khi ông Đ, bà N còn sống, đất còn thuộc quyền quản lý của ông Đ và bà N. Những tấm hình bị đơn cung cấp cho Tòa án để chứng minh phần đầu và phần cuối còn lại của tường rào cũ kết cấu lưới B40, cọc sắt thể hiện việc phân chia đất của ông Đ, bà N và ông Hà Văn S kéo dài đến đường ĐH 426 hiện vẫn còn. Hiện nay bà P đang sử dụng đất theo đúng ranh hàng rào cũ. Đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hà Văn S.

- *Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị N (vợ ông S), ông Hà Minh T, ông Hà Minh T1 và bà Hà Mỹ T2 (các con ông S) trình bày:* Thống nhất với ý kiến trình bày và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hà Văn S.

- *Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Tân L (chồng bà P) và bà Đoàn Thị Kim Q ( mẹ của bà P) trình bày:* Thống nhất với phần trình bày của bị đơn bà Hà Mỹ P, không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- *Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trịnh Thị Diễm H, bà Võ Thị Thúy Q, ông Nguyễn Phan M, bà Hà Thị Kim H, ông Trương Diệp Thành Đ và bà Lê Thanh T thống nhất trình bày:* Ranh đất liền kề với đất của ông Hà Văn S và bà Hà Thị Mỹ P đã có ranh giới ổn định trên thực tế, đề nghị Tòa án căn cứ ranh đất thực tế do nguyên đơn, bị đơn chỉ dẫn đo đạc làm căn cứ giải quyết vụ án.

- *Người đại diện theo pháp luật của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thị xã T, tỉnh Bình Dương tại biên bản xác minh ngày 04/5/2020 cung cấp:* Khi cấp GCNQSDĐ số vào sổ CH 02897 do UBND huyện T cấp ngày 21/01/2014 cho bà Hà Mỹ P không tiến hành đo đạc thực tế mà chỉ trích lục bản đồ. GCNQSDĐ được cấp dựa trên văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế của người thừa kế di sản của ông Hà Văn L được Văn phòng Công chứng U chứng thực ngày 14/11/2013, do đó không có xác nhận của chủ đất giáp ranh. Khi cấp GCNQSDĐ số vào sổ cấp GCN 02197/QSDD/TU do UBND huyện T cấp ngày 28/12/1999 cho hộ ông Hà Văn S được cấp theo dạng kê khai đại trà, không đo đạc thực tế nên không ký giáp ranh. Khi cấp GCNQSDĐ số vào sổ cấp GCN: 02286/QSDD/TU do UBND huyện T cấp cho hộ ông Hà Văn L được cấp theo dạng kê khai đại trà không tiến hành đo đạc thực tế nên không ký giáp ranh. Diện tích đất sử dụng thực tế được thể hiện tại Mảnh trích lục số 338-2018, tờ bản đồ số 15, hệ tọa độ VN-2000 không trùng khớp với ranh giới và diện tích các thửa đất số 26 và 27, tờ bản đồ số 15 trên bản đồ địa chính là do các GCNQSDĐ nêu trên được cấp theo dạng đại trà không qua đo đạc thực tế.

- *Người đại diện theo pháp luật của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân phường H, tỉnh Bình Dương* phúc đáp theo Công văn số 287/UBND-TP ngày 24 tháng 10 năm 2019: Về nguồn gốc thửa đất số 26, tờ bản đồ số 15 được cấp GCNQSDĐ cho bà Hà Mỹ P và thửa đất số 27, tờ bản đồ số 15 được cấp GCNQSDĐ cho ông Hà Văn S là của ông Hà Văn Đ và bà Lê Thị N để lại. Khi bà P xây dựng căn ki ốt trên thửa đất số 26, tờ bản đồ số 15 đến khi phát sinh tranh chấp với ông Hà Văn S, vào ngày 26/9/2017 UBND phường có mời bà P lập biên bản làm việc buộc bà P ngưng xây dựng và bà P đã không xây dựng căn ki ốt giáp thửa đất số 27, tờ bản đồ số 15 cấp cho ông Hà Văn S. Về tờ di chúc của ông Hà Văn Đ và bà Lê Thị N, Ủy ban nhân dân xã H, huyện T (nay là phường H, thị xã T), tỉnh Bình Dương không thực hiện việc chứng thực vào tờ di chúc này nên không có lưu giữ hồ sơ chứng thực di chúc nêu trên.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2021/DS-ST ngày 19/01/2021 của Tòa án nhân dân thị xã T, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 92, 147, 157, 165, 228, 229, 271 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 175, 643 của Bộ luật dân sự; các điều 95, 170 của Luật Đất đai; Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hà Văn S đòi với bị đơn bà Hà Mỹ P về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

2. Các đương sự có quyền và nghĩa vụ liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh diện tích thửa đất số 26 và 27, tờ bản đồ số 15 tại phường H, thị xã T, tỉnh Bình Dương có số vào sổ cấp GCN: CH02897 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 21/01/2014 cho bà Hà Mỹ P và GCNQSDĐ số vào sổ 02197/QSDĐ/TU ngày 28/12/1999 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho hộ ông Hà Văn S theo đúng diện tích thực tế sử dụng.

3. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hà Văn S đối với diện tích đất 4,7m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 97 tờ bản đồ số 15 của ông Phan Văn M.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 28 tháng 01 năm 2021, nguyên đơn ông Hà Văn S kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của nguyên đơn vắng mặt, có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt. Bị đơn vẫn giữ nguyên ý kiến không chấp nhận yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

*Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu ý kiến:* Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Thời hạn kháng cáo đúng quy định.

Về nội dung: Theo tờ khai đăng ký quyền sử dụng đất, ông kê khai nguồn gốc thửa đất số 27 là thừa kế từ năm 1980. Theo nội dung đơn khởi kiện và tại biên bản đối chất ngày 01/8/2019 nguyên đơn khai nguồn gốc đất do được cha mẹ tặng cho năm 1994, việc tặng cho không có giấy tờ. Năm 1998 ông L chia đất cho ông S, năm 1999 nguyên đơn kê khai đăng ký và được cấp đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không qua đo đạc thực tế.

Theo Biên bản xác minh ngày 05/9/2020, Phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã T, tỉnh Bình Dương: Khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 27, tờ bản đồ số 15 tại phường H, thị xã T, tỉnh Bình Dương, số vào sổ 02197/QSDĐ/TU ngày 28/12/1999 do UBND huyện T cấp cho hộ ông Hà Văn S không tiến hành đo đạc thực tế. Công văn số 389/UBND-KT ngày 14/12/2018 của Ủy ban nhân dân phường H: Thửa đất số 26, tờ bản đồ số 15 có nguồn gốc của ông Hà Văn Đ và bà Lê Thị N cho ông Hà Văn L năm 1994. Năm 2011 ông L chết, năm 2013 gia đình chia thừa kế cho bà P, bà P được Ủy ban nhân dân thị xã T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02897 ngày 21/01/2014 và sử dụng đất ổn định đến nay. Thửa đất số 27, tờ bản đồ số 15 có nguồn gốc của ông Hà Văn Đ và bà Lê Thị N cho ông Hà Văn S năm 1994. Từ khi được cho đất ông sử dụng đất ổn định đến nay.

Như vậy phần đất tranh chấp hiện do bị đơn quản lý sử dụng ổn định từ năm 1994 cho đến nay, giữa phần đất tranh chấp và đất còn lại của nguyên đơn được phân cách bằng hàng rào thiết lập từ năm 1999 nên yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không có căn cứ để chấp nhận. Kháng cáo của nguyên đơn không có căn cứ.

Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ được thẩm tra tại phiên tòa, lời trình bày của đương sự và căn cứ vào kết quả tranh tụng, ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên,

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về tố tụng: Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn; những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị N, ông Hà Minh T1, ông Hà Minh T2, bà Hà Mỹ T3, ông Lê Tấn L, bà Trinh Thị Diễm H, bà Võ Thị Thúy Q, ông Nguyễn Phan M, bà Hà Thị Kim H, ông Hà Văn S, ông Trương Diệp Thành Đ, bà Lê Thanh T, bà Đoàn Thị Kim Q, người đại diện theo pháp luật của Ủy ban nhân dân thị xã T và Ủy ban nhân dân phường H vắng mặt nhưng có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, căn cứ vào khoản 2 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự.

[2] Về nội dung:

[2.1] Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn ông Hà Văn S rút yêu cầu khởi kiện đối với phần diện tích 4,7m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 97. Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ xét xử phần yêu cầu khởi kiện này của ông Hà Văn S là đúng quy định.

[2.2] Ông Hà Văn S khởi kiện yêu cầu buộc bà Hà Mỹ P trả lại cho ông phần đất theo đo đạc thực tế có tổng diện tích 99,7m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 27 mà ông đã được cấp GCNQSDĐ nhưng bị bà P lấn chiếm. Đồng thời, yêu cầu bà P phải tháo dỡ các công trình xây dựng trên diện tích đất tranh chấp gồm: 19,8m<sup>2</sup> kiốt; 30,4m<sup>2</sup> nhà ở; 42m<sup>2</sup> hàng rào mới; 20,46m ngang chân móng hàng rào mới; 01 đoạn đường ống nước do bà P xây dựng; di dời hàng rào lưới B40 cũ; 1,44m<sup>2</sup> tường cũ giáp hàng rào lưới B40; 01 trụ cổng trước kiốt; 1,9 m<sup>2</sup> tường trước kiốt; 03 trụ điện bằng sắt do ông Hà Văn L xây dựng. Bà Hà Mỹ P không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hà Văn S.

[2.3] Theo Mảnh trích lục địa chính số 338-2018, tờ bản đồ số 15, hệ tọa độ VN-2000 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã T cấp ngày 05/10/2018 và kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ thể hiện: Diện tích đất tranh chấp là 104,4 m<sup>2</sup> (trong đó có 54,3m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 26 và 45,4 m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 27 và 4,7m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 97) có tứ cận: Hướng Đông giáp thửa 27 của ông Hà Văn S; hướng Tây giáp thửa 26 của bà Hà Mỹ P; hướng Nam giáp thửa 97 của ông Nguyễn Phan M; hướng Bắc giáp đường ĐH 426.

[2.4] Theo Biên bản xác minh ngày 04/5/2020 tại Phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã T thể hiện khi cấp GCNQSDĐ số vào sổ CH 02897 do UBND huyện T cấp ngày 21/01/2014 cho bà Hà Mỹ P không tiến hành đo đạc thực tế mà chỉ trích lục bản đồ. GCNQSDĐ được cấp dựa trên văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế của người thừa kế di sản của ông Hà Văn L được Văn phòng Công chứng U chứng thực ngày 14/11/2013, do đó không có xác nhận của chủ đất giáp ranh. Khi cấp GCNQSDĐ số vào sổ cấp GCN 02197/QSDD/TU do UBND huyện

T cấp ngày 28/12/1999 cho hộ ông Hà Văn S được cấp theo dạng kê khai đại trà, không đo đạc thực tế nên không ký giáp ranh. Khi cấp GCNQSDĐ số vào sổ cấp GCN: 02286/QSDĐ/TU do UBND huyện T cấp cho hộ ông Hà Văn L được cấp theo dạng kê khai đại trà không tiến hành đo đạc thực tế nên không ký giáp ranh. Diện tích đất sử dụng thực tế được thể hiện tại Mảnh trích lục số 338-2018, tờ bản đồ số 15, hệ tọa độ VN-2000 không trùng khớp với ranh giới và diện tích các thửa đất số 26 và 27, tờ bản đồ số 15 trên bản đồ địa chính là do các GCNQSDĐ nêu trên được cấp theo dạng đại trà không qua đo đạc thực tế.

Đường ĐH 426 trước khi mở rộng có chiều ngang 6,8m đến năm 2000 được mở rộng thành 8m. Khi mở rộng đường ĐH 426 các hộ dân hai bên đường tự hiến đất, Nhà nước không bồi thường, hỗ trợ tiền diện tích đất mở rộng đường cho các hộ dân. Do bản đồ địa chính tại thời điểm cấp GCNQSDĐ có sai lệch so với hiện trạng sử dụng đất hiện tại nên không xác định được chính xác diện tích đất bị giảm của từng thửa đất mà chỉ xác định được thửa đất 26 và thửa đất 27 bị giảm từ 0,5m – 0,7m so với chiều dài đất được cấp trong GCNQSDĐ khi mở rộng đường.

Tại Công văn số 287/UBND-TP ngày 24/10/2019, người đại diện theo pháp luật của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân phường H, tỉnh Bình Dương cung cấp thông tin về nguồn gốc thửa đất số 26, tờ bản đồ số 15 được cấp GCNQSDĐ cho bà Hà Mỹ P và thửa đất số 27, tờ bản đồ số 15 được cấp GCNQSDĐ cho ông Hà Văn S là của ông Hà Văn Đ và bà Lê Thị N để lại.

[2.5] Quá trình giải quyết vụ án ông cung cấp tờ di chúc có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã H ngày 26/01/2004 cho rằng ông Hà Văn Đ là bà Lê Thị N (cha, mẹ của ông và ông L) đã chết có để lại di chúc phân đất hương hỏa dọc theo đường ĐH 426 có chiều ngang đất 23,6m chia cho hai người con là Hà Văn L và Hà Văn S mỗi người 11,8m ngang. Ông và bà P đều thừa nhận ông Hà Văn Đ chết năm 1998, bà Lê Thị N chết năm 2012, nhưng tờ di chúc được Ủy ban nhân dân xã H xác nhận ngày 26/01/2004. Như vậy, ông Đ đã chết năm 1998 nên vào năm 2004 ông Đ không thể đến Ủy ban nhân dân xã H để tiến hành thủ tục xác nhận di chúc nên không thể căn cứ vào tờ di chúc làm căn cứ xác định quyền sử dụng đất hiện nay của ông và bà P.

Bà P cung cấp “Giấy ủy quyền và chuyển nhượng nhà đất ngày ...tháng...năm 198” có chữ ký và họ tên ông Hà Văn Đ và bà Lê Thị N, có họ hàng thân thuộc cùng các con của ông Hà Văn Đ ký tên. Việc ông Đ và bà Lê Thị N chuyển nhượng cho ông L toàn bộ phần nhà và đất đang quản lý còn kèm theo điều kiện sau khi chuyển nhượng vợ chồng ông Đ và bà Lê Thị N vẫn chung sống và hưởng huê lợi trong căn nhà và khu vườn kể trên đến khi nào vợ chồng qua đời thì với ông L thừa hưởng di sản. Các đương sự đều thừa nhận địa chỉ nhà, đất ông Đ, bà N ghi số 789, ấp V, xã H, huyện T, tỉnh Sông Bé là địa chỉ khu đất tranh chấp hiện nay. Ngoài “Giấy ủy quyền và chuyển nhượng nhà đất ngày...tháng...năm 198”, ngày 23/4/1987, bà P cung cấp “Giấy ủy quyền nhà đất” nội dung bán cho ông L một nhà ngói tô tường tại ấp V giá sáu cây vàng, đã trả 02 cây, còn lại 04 cây mỗi năm trả 01 cây từ năm 1988 đến năm 1991 là hết. Ngày 03/4/1993, ông Đ và bà N xác nhận đã nhận đủ số vàng từ ông L.



Như vậy, Hà Văn S là người đứng tên GCNQSDĐ diện tích 708m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 27, tờ bản đồ số 15 tọa lạc tại xã (nay là phường) H, huyện (nay là thị xã) T, tỉnh Bình Dương theo GCNQSDĐ số vào sổ 02197QSDĐ/TU ngày 28/12/1999 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp, có tứ cận: Hướng Đông giáp thửa 95; hướng Tây giáp thửa 26 của bà Hà Mỹ P; hướng Nam giáp đường ĐT747; hướng Bắc giáp đường ĐH 426 có nguồn gốc của ông Hà Văn Đ và bà Lê Thị N chết để lại. Bà Hà Mỹ P là người đứng tên GCNQSDĐ diện tích 608m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 26, tờ bản đồ số 15 tọa lạc tại thị trấn (nay là phường) H, huyện (nay là thị xã) T, tỉnh Bình Dương theo GCNQSDĐ số B0 327667, số vào sổ: CH02897 ngày 21/01/2014 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) T cấp có nguồn gốc nhận thừa kế của ông Hà Văn L.

[2.6] Mặt khác, ông thừa nhận ranh đất thực tế giữa thửa đất số 26 và thửa đất số 27 tồn tại từ năm 1999 đến nay, bà P cho rằng ranh đất được xây dựng từ năm 1993 sau khi ông L nhận chuyển nhượng đất. Theo thỏa thuận ghi trong của “Giấy ủy quyền và chuyển nhượng nhà đất ngày...tháng...năm 198” thì khi ông Đ, bà N còn sống đất vẫn do ông Đ và bà N quản lý, sử dụng. Thời điểm ông L xây dựng hàng rào bà N còn sống, đất vẫn thuộc quyền quản lý của bà N. Ông và bà N đều không có ý kiến phản đối hàng rào ranh đất. Ông cho rằng sau khi ông và ông L thống nhất ranh giới để xây dựng hàng rào, ông L đã tự ý thay đổi vị trí ranh nhưng từ khi hàng rào do ông L xây dựng tồn tại đến nay (hàng rào cũ) ông cũng không có ý kiến phản đối và quá trình giải quyết vụ án ông cũng không đưa ra được chứng cứ chứng minh ông L thỏa thuận sẽ di dời hàng rào khi ông có nhu cầu sử dụng đất. Ông L chết năm 2011, bà N chết năm 2012, tại thời điểm ông L chết, ông L vẫn chưa được toàn quyền quyết định với phần đất thuộc thửa 26. Sau khi ông L và bà N chết, bà P nhận thừa kế, quản lý sử dụng đất đến năm 2018 ông cũng không có ý kiến phản đối hàng rào làm ranh đất. Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ thì hiện nay giáp thửa đất số 97 vẫn còn tồn tại phần cuối hàng rào lưới B40 bị đổ và phần lớn hàng rào cũ kết cấu lưới B40, trụ sắt, chân móng gạch, giáp đường ĐH 426 vẫn tồn tại 02 trụ cổng và 01 đoạn tường rào bằng gạch xây tô nối giữa 02 trụ cổng do ông L xây dựng. Ông và bà P đều thừa nhận hàng rào lưới B40 cũ do ông L xây dựng, bà P không di dời ranh đất, chỉ xây dựng mới một phần hàng rào kết cấu gạch.

[2.7] Căn cứ hồ sơ cung cấp thông tin GCNQSDĐ được lưu giữ tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã T, ông kê khai nguồn gốc thửa đất số 27 là thừa kế từ năm 1980. Theo nội dung đơn khởi kiện và tại biên bản đối chất ngày 01/8/2019 nguyên đơn khai nguồn gốc đất được cha mẹ tặng cho năm 1994, việc tặng cho không có giấy tờ. Năm 1998 ông L chia đất cho ông S, năm 1999 nguyên đơn kê khai đăng ký và được cấp đã được cấp GCNQSDĐ, không qua đo đạc thực tế. Trong tổng diện tích đất tranh chấp 99,7m<sup>2</sup> có 45,4m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 27 hộ ông Hà Văn S được cấp GCNQSDĐ. Tuy nhiên GCNQSDĐ của ông và bà P đều được cấp theo quy trình kê khai đại trà, không qua đo đạc thực tế, giữa thửa đất số 26 và 27 tồn tại hàng rào phân chia ranh đất từ năm 1999 đến nay, nguyên đơn và bị đơn đã sử dụng đất ổn định theo ranh đất tồn tại trên thực tế.

[2.8] Đối với các tài sản trên diện tích 99,7m<sup>2</sup> đất tranh chấp tại Biên bản xác minh ngày 29/11/2019, Phòng quản lý đô thị thị xã T cung cấp thông tin nhà ở và ki ốt bà P đã được cấp giấy phép xây dựng số 123/GPXD ngày 08/02/2017.

[2.9] Như vậy, căn cứ Điều 175 của Bộ luật Dân sự và thực tế sử dụng đất thì hàng rào giữa thửa đất số 26 và 27 được xây dựng vào năm 1999 là ranh giới đất thực tế giữa hai thửa đất.

Từ những phân tích trên, xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hà Văn S buộc bị đơn bà Hà Mỹ P phải tháo dỡ, di dời tài sản trả lại diện tích đất 99,7m<sup>2</sup> là đúng quy định của pháp luật. Ông kháng cáo yêu cầu chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho yêu cầu của mình nên không có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông s. Tòa án cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Đối với ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Hà Văn S và giữ nguyên bản án sơ thẩm là phù hợp.

[4] Án phí dân sự phúc thẩm: Do ông là người cao tuổi thuộc trường hợp được miễn án phí nên ông không phải chịu.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 1 Điều 148; Điều 293, khoản 1 Điều 308, 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 án phí và lệ phí Tòa án:

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Hà Văn S.
2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2021/DS-ST ngày 19 tháng 01 năm 2021 của Tòa án nhân dân thị xã T, tỉnh Bình Dương.
3. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Hà Văn S không phải nộp theo quy định.

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, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

#### **Nơi nhận:**

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thị xã T;
- TAND thị xã T (02);
- Lưu: hồ sơ, Tổ Hành chính tư pháp, Tòa Dân sự.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM  
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA  
(Đã ký)**

**Cao Huy Cường**