

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH BÌNH PHƯỚC**

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

Bản án số: 112/2021/DS-PT  
Ngày: 02-11- 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 PHƯỚC**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên Tòa:* Bà Nguyễn Thị Nga  
*Các Thẩm phán:* Ông Bùi Thanh Thảo  
Bà Lê Hồng Hạnh

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Tâm - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tham gia phiên tòa:**  
Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 26 tháng 10 và ngày 02 tháng 11 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số 85/2021/TLPT-DS ngày 16/7/2021 về việc: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2021/DS-ST ngày 21/6/2021 của Tòa án nhân dân thị xã B bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 118/2021/QĐ-PT ngày 06/9/2021, giữa các đương sự:

*Nguyên đơn:* Chị Triệu Thị Mỹ D, sinh năm 1979 (có mặt)

*Địa chỉ:* Tổ 3, ấp 1, xã A, huyện H, tỉnh Bình Phước

*Bị đơn:* Anh Dương Văn L, sinh năm 1987 (có mặt)

*Địa chỉ:* Tổ 6, ấp Th, xã L, thị xã B, tỉnh Bình Phước

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:*

- Ủy ban nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Phước

Người đại diện theo pháp luật: Bà Hoàng Thị Hồng V, chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị xã B (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền: Anh Tô Mạnh H, sinh năm 1980, Phó Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã B (xin vắng mặt)

- Chị Nguyễn Thị T, sinh năm 1986 (có mặt)

Địa chỉ: Tổ 6, ấp Thanh Hưng, xã Thanh Lương, thị xã B, tỉnh Bình Phước

- Anh Đặng Văn T, sinh năm 1976 (có mặt)

Địa chỉ: Tổ 3 ấp 1, xã A, huyện H, tỉnh Bình Phước

Người kháng cáo: Bị đơn ông Dương Văn L.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*\* Theo đơn khởi kiện ngày 20 tháng 10 năm 2020, nguyên đơn chị Triệu Thị Mỹ D trình bày:*

Vào khoảng tháng 9 năm 2015, chị có nhận chuyển nhượng của chị Nguyễn Thị Lan một thửa đất tọa lạc tại đường ĐT 757 thuộc tổ 6, ấp Thanh Hưng, xã Thanh Lương, thị xã B, diện tích 593m<sup>2</sup>, thửa đất đã được UBND thị xã B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 280933 ngày 22/10/2015, tờ bản đồ số 26, thửa đất số 359, diện tích 593 m<sup>2</sup> mang tên hộ Chị Triệu Thị Mỹ D (gọi tắt là thửa đất số 359).

Do nơi ở cách xa thửa đất nên chị không thường xuyên qua lại. Tháng 4 năm 2020 chị thấy Anh Dương Văn L làm hàng rào lấn chiếm đất của gia đình chị. Chị đã hợp đồng đo đạc đất với Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh thị xã B, kết quả đo đạc ngày 27/5/2020 thể hiện thửa đất bị thiếu 123,5 m<sup>2</sup> và phần diện tích đất này Anh Dương Văn L đang sử dụng.

Chị khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc Anh Dương Văn L trả phần đất diện tích 123,5 m<sup>2</sup> theo kết quả đo đạc ngày 27/5/2020 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã B để gia đình chị sử dụng đất đúng diện tích đã được cấp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

*\* Bị đơn Anh Dương Văn L trình bày:*

Vào năm 2016, gia đình anh nhận chuyển nhượng của chị Lê Thị Hoàng Y, sinh năm 1980, địa chỉ tổ 6 ấp Thanh Hưng, xã Thanh Lương, thị xã B thửa đất diện tích 1023m<sup>2</sup> có chiều ngang mặt tiền 10m. Khi nhận chuyển nhượng phần đất của chị Hoàng Yến thì trên đất đã có căn nhà và phía trước đã có hàng rào ổn định thửa đất của anh là thửa đất số 433, tờ bản đồ số 26, diện tích 1023 m<sup>2</sup> tọa lạc tại ấp Thanh Hưng, xã Thanh Lương, thị xã B, tỉnh Bình Phước do Ủy ban nhân dân thị xã B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 318688 ngày 22/4/2015 cho hộ bà Lê Thị Hoàng Y, ngày 10/5/2016 chuyển nhượng cho anh và vợ tên Chị Nguyễn Thị T.

Đến khoảng đầu năm 2016, gia đình chị Mỹ D có đến mua đất của nhà anh Hùng, gia đình anh cũng được anh Hùng chỉ giáp ranh đất và đã có cắm cọc, một bên giáp đất của chị Trần Thị Phúc. Sau đó anh có xây dựng công trình phụ để chăn nuôi heo gà ở khu vực phía sau. Khi xây dựng và làm hàng rào giáp ranh đất nhà chị Mỹ D, anh cũng có mời Anh Đặng Văn T (chồng chị D) cùng các anh chị

giáp ranh đất với anh ra để thống nhất ranh giới để tránh mất lòng hàng xóm về sau. Nay chị Mỹ D khởi kiện yêu cầu anh trả lại phần đất 123,5 m<sup>2</sup> thì anh không đồng ý.

*\* Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thị xã B, Anh Tô Mạnh H trình bày:*

Năm 2015, hộ Chị Triệu Thị Mỹ D được Ủy ban nhân dân thị xã B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 280933 ngày 22/10/2015, diện tích 593m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 359, tờ bản đồ số 26 tại ấp Thanh Hưng, xã Thanh Lương, thị xã B, tỉnh Bình Phước.

Năm 2015, hộ bà Lê Thị Hoàng Y được Ủy ban nhân dân thị xã B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 318688 ngày 22/4/2015, diện tích 1023m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 433, tờ bản đồ số 26 tại ấp Thanh Hưng, xã Thanh Lương, thị xã B, tỉnh Bình Phước. Ngày 10/5/2016 hộ bà Lê Thị Hoàng Y lập thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất trên cho Anh Dương Văn L, Chị Nguyễn Thị T.

Qua kiểm tra giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 359 và thửa đất 433, tờ bản đồ số 26 của hộ Chị Triệu Thị Mỹ D và Anh Dương Văn L, Chị Nguyễn Thị T. Về trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Ủy ban nhân dân thị xã đã thực hiện đúng theo quy định pháp luật nhưng việc sử dụng đất của các hộ không đúng ranh giới thực tế là do quá trình sử dụng đất của các hộ sau thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 31/3/2021, anh Hà có đơn xin xét xử vắng mặt.

*\* Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Anh Đặng Văn T trình bày:*

Anh là chồng Chị Triệu Thị Mỹ D, anh thống nhất với ý kiến của Chị Triệu Thị Mỹ D, yêu cầu Tòa án buộc Anh Dương Văn L trả phần đất diện tích 123,5m<sup>2</sup> theo kết quả đo đạc ngày 27/5/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã B để gia đình anh sử dụng đúng diện tích đã được cấp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

*\* Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Chị Nguyễn Thị T trình bày:*

Chị là vợ Anh Dương Văn L, chị thống nhất với ý kiến của Anh Dương Văn L, không đồng ý trả phần đất diện tích 123,5m<sup>2</sup> theo kết quả đo đạc ngày 27/5/2020 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã B.

Tại phiên tòa, các đương sự vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, ý kiến, quan điểm, không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2021/DS-ST ngày 21/6/2021 của Tòa án nhân dân thị xã B đã quyết định:*

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất của Chị Triệu Thị Mỹ D đối với Anh Dương Văn L.

Buộc bị đơn Anh Dương Văn L, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Chị Nguyễn Thị T trả lại cho nguyên đơn Chị Triệu Thị Mỹ D, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Anh Đặng Văn T phần đất diện tích 123,5m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 359, tờ bản đồ số 26 tọa lạc tại ấp Thanh Hưng, xã Thanh Lương, thị xã B, tỉnh Bình Phước. Phần đất tranh chấp được xác định bởi điểm 1 đến điểm 4 như sau: Điểm 1-2 dài 10m; điểm 2-3 dài 10,72m; điểm 3-4 dài 9,90m, điểm 4-1 dài 12,87m.

*(Kèm theo sơ đồ đo đạc ngày 27/5/2020 và phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã B, tỉnh Bình Phước là bộ phận không tách rời bản án).*

- Buộc Anh Dương Văn L, Chị Nguyễn Thị T tháo dỡ mái hiên nhà tạm diện tích 53,8 m<sup>2</sup> tại phần đất phải giao trả cho Chị Triệu Thị Mỹ D, Anh Đặng Văn T. Ghi nhận sự tự nguyện của Anh Đặng Văn T, Chị Triệu Thị Mỹ D hỗ trợ Anh Dương Văn L, Chị Nguyễn Thị T số tiền 4.000.000 đồng chi phí tháo dỡ.

*Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.*

Ngày 02/7/2021, bị đơn Anh Dương Văn L nộp đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2021/DS-ST ngày 21/6/2021 của Tòa án nhân dân thị xã B và giao hồ sơ về Tòa án cấp sơ thẩm xét xử lại để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp, chính đáng cho gia đình anh L.

*Tại phiên tòa phúc thẩm:*

- Nguyên đơn Chị Triệu Thị Mỹ D giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.
- Bị đơn Anh Dương Văn L giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.
- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước phát biểu:

Về việc tuân theo pháp luật: Kể từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm xét xử phúc thẩm, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Những người tham gia tố tụng chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Với những tài liệu, chứng cứ đã được thẩm tra tại phiên tòa đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308, Bộ luật tố tụng dân sự chấp nhận kháng cáo của bị đơn Anh Dương Văn L, hủy toàn bộ bản án sơ thẩm giao hồ sơ về Tòa án cấp sơ thẩm xét xử lại theo thủ tục chung.

**NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về thủ tục kháng cáo:

Đơn kháng cáo của bị đơn Anh Dương Văn L làm trong thời hạn luật định, hình thức và nội dung phù hợp các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 nên cần xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn anh L trên cơ sở xem xét các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy quá trình giải quyết vụ án Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng; xác minh, thu thập chứng cứ chưa đầy đủ, cụ thể như sau:

Thứ nhất: Về nguồn gốc diện tích đất tranh chấp 123,5 m<sup>2</sup> tọa lạc tại ấp Thanh Hưng, xã Thanh Lương, thị xã B, tỉnh Bình Phước. Theo Chị Triệu Thị Mỹ D thì diện tích đất nêu trên có nguồn gốc của bà Nguyễn Thị Đẹp, ông Nguyễn Ngọc Ân được Ủy ban nhân dân huyện Bình Long cấp chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 202859 ngày 05/7/2005, có ghi chú “Giấy thửa đất được trích đo địa chính”. Ngày 12/10/2009 bà Đ, ông A lập thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất trên cho hộ bà Nguyễn Thị L. Ngày 23/9/2015, hộ bà Lan lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng An Lộc cho hộ chị D. Ngày 22/10/2015 hộ chị D được Ủy ban nhân dân thị xã B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 280933 tại thửa đất số 359, tờ bản đồ 26, diện tích 539 m<sup>2</sup>. Theo Anh Dương Văn L thì diện tích đất nêu trên có nguồn gốc của hộ bà Lê Thị Hoàng Y được Ủy ban nhân dân thị xã B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 318688 ngày 22/4/2015. Ngày 10/5/2016 hộ bà Yến lập thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất trên cho anh L, chị Tươi. Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm không đưa bà Đ, ông A, bà L và bà Y tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và người làm chứng trong vụ án là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, cũng như chưa thu thập tài liệu, chứng cứ để làm rõ nguồn gốc, ranh giới các thửa đất khi chuyển nhượng, quá trình sử dụng đất nhưng lại chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là chưa đủ cơ sở vững chắc.

Thứ hai: Quá trình giải quyết vụ án bị đơn anh L khẳng định Sơ đồ đo đạc ngày 27/5/2020 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã B đo không có sự chứng kiến của anh nên việc xác định ranh giới của hai thửa đất không chính xác, và vị trí thửa đất tranh chấp không đúng với hiện trạng sử dụng cũng như không đúng với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp của hộ gia đình anh. Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã B lập sơ đồ đo đạc ngày 27/5/2020 chỉ theo ý chí của phía nguyên đơn và theo sơ đồ xác định mốc ranh thửa đất tính từ mép đường chứ không phải từ tim đường như trong giấy chứng nhận QSDĐ đã cấp nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không xác minh làm rõ, không tiến hành đo đạc cụ thể diện tích đất tranh chấp theo hiện trạng cũng như thể hiện theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của anh L, chị D là có thiếu sót.

Thứ ba: Theo lời trình bày của anh L khi nhận chuyển nhượng lại thửa đất từ bà Yến thì ranh giới giữa thửa đất của anh và thửa đất của chị D có hàng rào lưới B40, cây điều ở cuối đất có từ trước và trước khi anh tiến hành xây dựng các công trình phụ có thông báo cho chị D và anh Tài cùng xác định ranh giới lấy trụ hàng rào làm cột mốc nhưng biên bản xem xét thẩm định ngày 24/12/2020 không thể hiện có hàng rào lưới B40 và cây điều như lời thừa nhận của các bên đương sự và cấp sơ thẩm chưa làm rõ hàng rào và cây điều nói trên tồn tại từ thời điểm nào là thiếu sót.

[3] Từ những nhận định trên, xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, xác minh, thu thập chứng cứ chưa đầy đủ làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các bên đương sự mà cấp phúc thẩm không khắc phục ngay tại phiên tòa được, nên cần chấp nhận kháng cáo của bị đơn hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo quy định pháp luật.

[4] Án phí dân sự sơ thẩm: Án phí dân sự sơ thẩm và các chi phí tố tụng khác sẽ được xem xét khi vụ án được giải quyết lại.

[5] Án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo được chấp nhận nên bị đơn không phải chịu theo quy định pháp luật.

[6] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa có căn cứ, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; 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.

Chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bị đơn Anh Dương Văn L, hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2021/DS-ST ngày 21/6/2021 của Tòa án nhân dân thị xã B, chuyển hồ sơ cho Tòa án nhân dân thị xã B giải quyết lại theo thủ tục chung.

Án phí dân sự sơ thẩm và các chi phí tố tụng khác sẽ được xem xét, giải quyết khi Tòa án sơ thẩm thụ lý giải quyết vụ án lại.

Án phí dân sự phúc thẩm: Anh Dương Văn L không phải chịu. Chi cục thi hành án dân sự thị xã B, tỉnh Bình Phước hoàn trả cho anh L số tiền 300.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0001874 ngày 05/7/2021 tại Chi cục thi hành án dân sự thị xã B, tỉnh Bình Phước.

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

***Nơi nhận:***

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Bình Phước;
- Tòa án ND thị xã B ;
- VKSND thị xã B ;
- Chi Cục THADS thị xã B ;
- Lưu hồ sơ vụ án, VT.

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

**(đã ký)**

**Nguyễn Thị Nga**









