

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH BÌNH ĐỊNH**

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

Bản án số: 51/2022/DS-PT

Ngày: 18- 01- 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 ĐỊNH**

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

- *Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Ông Phan Minh Dũng

- *Các Thẩm phán:* Ông Nguyễn Văn Nghĩa.

Bà Đỗ Thị Thắm

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Trần Thị Minh Hậu là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Định:* Bà Lê Thị Vân – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 18 tháng 01 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 37/2021/TLPT-DS ngày 15 tháng 11 năm 2021 về Tranh chấp quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2021/DS-ST ngày 15 tháng 10 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố Q bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 49/2021/QĐ-PT ngày 03 tháng 12 năm 2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số 45/2021/QĐ-PT ngày 30 tháng 12 năm 2021, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị Kim L, sinh năm 1951

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Đặng Ngọc B. (có mặt)

Cùng cư trú tại: Số nhà 74/12 Đ, thành phố Q, tỉnh Bình Định. (Theo văn bản ủy quyền ngày 18/3/2021)

- *Bị đơn:*

1. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1941

2. Ông Nguyễn Đức L, sinh năm 1939

Cùng cư trú tại: Tổ 15, khu vực 3, phường H, thành phố Q, tỉnh Bình Định.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:

1. Anh Nguyễn Văn T, sinh năm 1976 (có mặt)

2. Anh Nguyễn Văn H, sinh năm 1967 (có mặt)

Cùng cư trú tại: 08 Trừ Văn T, thành phố Q, tỉnh Bình Định.

3. Anh Nguyễn Văn D, sinh năm 1965 (có mặt)  
Cư trú tại: Tổ 40, khu vực 8, phường H, thành phố Q, tỉnh Bình Định.  
(Theo văn bản ủy quyền ngày 22/3/2021)

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

1. Ông Đặng Ngọc B, sinh năm 1947 (có mặt)  
Cư trú tại: Số nhà 74/12 Đ, thành phố Q, tỉnh Bình Định.
2. Bà Lê Thị N, sinh năm 1942 (vắng mặt)  
Cư trú tại: Thôn N, xã A, huyện T, tỉnh Bình Định.
3. Anh Nguyễn Văn T, sinh năm 1976 (có mặt)
4. Chị Võ Thị Hồng B, sinh năm 1980 (vắng mặt)  
Cùng cư trú tại: Tổ 15, khu vực 3, phường H, thành phố Q, tỉnh Bình Định.

- *Người kháng cáo:* Bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Đức L – Bị đơn.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim L do ông Đặng Ngọc B đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Nguồn gốc thửa đất số 54 tọa lạc tại tổ 15, KV3, phường H, TP. Q do mẹ bà là Trần Thị M khai hoang tạo lập và sử dụng ổn định từ năm 1954 cho đến nay. Ngày 28/04/1983 bà M viết giấy tặng cho bà (giấy cho nhà có xác nhận của UBND phường H năm 1983). Từ năm 1983 đến nay bà quản lý, sử dụng. Ngày 09/10/1997 nhà nước đo đạc diện tích thực tế là 137,10m<sup>2</sup>.

Bà M mất năm 2008 có 4 người con: ông Nguyễn Văn Mỹ, bà Nguyễn Thị Dinh, Nguyễn Thị Kim L và Nguyễn Thị Em. Hiện ông Mỹ, bà Dinh và bà Em đều thường trú ở nước ngoài nhưng ông Mỹ, bà Dinh và bà Em đều lập giấy tặng cho thừa nhận nhà và đất ở tại tổ 15, KV3, phường H, TP. Q do bà M cho bà L từ năm 1983 và cam kết không tranh chấp.

Khi còn sống (năm 1995) bà M có cho gia đình ông Nguyễn Văn B, vợ là bà Lê Thị N mượn nhà vệ sinh (cũ) của gia đình bà để sử dụng (ông B có cho em ruột là bà Nguyễn Thị T sử dụng chung). Do có quan hệ bà con thân thích nên việc cho mượn đất chỉ nói miệng chứ không có giấy tờ gì. Sau khi ông B mất bà N đi nơi khác sinh sống và đã viết giấy trả lại đất cho gia đình bà vào tháng 5 năm 2019. Tuy nhiên gia đình bà T vẫn ngang nhiên sử dụng đường luồng và cả 02 toa let. Bà đã nhiều lần yêu cầu vợ chồng bà T trả lại phần diện tích đất nói trên nhưng gia đình bà T không trả mà còn rào chắn không cho bà quản lý, sử dụng. Qua xem xét thẩm định tại chỗ, bà được biết diện tích thực tế của thửa đất số 54 hiện nay là 132,6 m<sup>2</sup>; diện tích khu vệ sinh Bo gồm: Lối đi vào và phần đất trước nhà vệ sinh + 02 nhà vệ sinh là 16,3m<sup>2</sup>.

Bà xác định diện tích khu nhà vệ sinh và lối đi vào 16,3 m<sup>2</sup> (trong đó WC: 2,8m<sup>2</sup>, lối đi vào toa let: 13,5 m<sup>2</sup>) nằm trong diện tích 132,6 m<sup>2</sup> của thửa đất số 54 tọa lạc tại tổ 15, KV3, phường H, TP. Q do vợ chồng bà quản lý, sử dụng. Do đó, bà yêu cầu: vợ chồng bà Nguyễn Thị T và ông Nguyễn Đức L phải tháo dỡ toàn bộ vật kiến trúc, tài sản gắn liền với đất đối với khu nhà vệ sinh nói trên và trả lại cho

vợ chồng bà phần đất có diện tích 16,3m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 54 tọa lạc tại Tờ 15, KV3, phường H, TP. Q; có vị trí: Phía Đông giáp nhà ông Minh; Phía Tây giáp đất của vợ chồng bà (thửa đất số 54); Phía Nam giáp đất của vợ chồng bà (thửa đất số 54); Phía Bắc giáp nhà ông Th.

*Ông Nguyễn Văn H, ông Nguyễn Văn T, anh Nguyễn Văn D là người đại diện hợp pháp của bị đơn bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Đức L thống nhất trình bày:*

Nguồn gốc đất đang tranh chấp, Bao gồm đường luống và 02 Toa let đã cũ có diện tích 16,3m<sup>2</sup> (trong đó WC: 2,8m<sup>2</sup>, lối đi vào toa let: 13,5 m<sup>2</sup>) hiện gia đình các ông đang sử dụng do ông cố ngoại (Nguyễn L) khai hoang tạo lập. Trước đây bà L tranh chấp (chuồng heo) gia đình các ông đã trả xong, Nay bà L khởi kiện yêu cầu đòi lại 16,3 m<sup>2</sup> đất (lối đi vào và toa let cũ) thì ông L, bà T không đồng ý, vì ông L, bà T không có mượn đất của bà M, diện tích đất tranh chấp nói trên là khu nhà vệ sinh chung của ông cố ngoại (Nguyễn L) để lại cho tộc họ sử dụng chung, lâu nay gia đình các ông không có toa let nên vẫn sử dụng lối đi vào toa let và 02 toa let này.

Gia đình các ông đã cung cấp thẻ căn cước của bà T và giấy xác nhận về việc tranh chấp từ đường họ để chứng minh diện tích đất đang tranh chấp là của ông cố ngoại Nguyễn L để lại có chữ ký xác nhận của ông Nguyễn Đức Mẹo và ông Nguyễn Minh Quang, nhưng hiện tại ông Mẹo đã già yếu không còn minh mẫn nên không đến Tòa để làm chứng được. Ngoài ra, gia đình ông không có chứng cứ gì khác để cung cấp.

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

1. Ông Đặng Ngọc B trình bày: Ông là chồng của bà L nên ông hoàn toàn thống nhất theo lời trình bày của bà L, không có bổ sung gì thêm.

2. Bà Lê Thị N trình bày: Chồng bà là ông Nguyễn Văn B là anh ruột của bà Nguyễn Thị T. Bà T gọi ông Nguyễn Bé E (cha của bà L) là chú ruột.

Từ năm 1983 vợ chồng bà ở tại tờ 15, KV3, P. H, TP. Q, tỉnh Bình Định, sát bên cạnh nhà của bà T, ông L. Do nhà vợ chồng bà chật hẹp không có khu vệ sinh nên vợ chồng bà có mượn của bà M (mẹ của bà L) 1 khoảnh đất nhỏ (không rõ diện tích) để xây nhà vệ sinh dùng, việc mượn đất trên chỉ nói miệng chứ không có giấy tờ thể hiện. Năm 2001 ông B mất, cuối năm 2018 bà Bán nhà chuyển đi nơi khác ở nên đã trả lại nhà vệ sinh cho bà L (con gái bà M). Việc trả lại đất có viết giấy, bà có ký điểm chỉ vào giấy trả lại đất.

3. Vợ chồng ông Nguyễn Văn T, bà Võ Thị Hồng B thống nhất theo lời trình bày của bị đơn bà Nguyễn Thị T và ông Nguyễn Đức L, không bổ sung gì thêm.

*Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2021/DS-ST ngày 15 tháng 10 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố Q quyết định:*

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Kim L. Buộc vợ chồng bà Nguyễn Thị T và ông Nguyễn Đức L phải tháo dỡ toàn bộ vật kiến trúc, tài sản gắn

liền với đất và trả lại cho vợ chồng bà Nguyễn Thị Kim L, ông Đặng Ngọc B phần đất có diện tích 16,3 m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 54, tờ bản đồ số 8 tọa lạc tại tổ 15, KV3, phường H, TP. Q; có vị trí: Phía Đông giáp nhà ông Minh, bà Công; Phía Tây giáp thửa đất số 54; Phía Nam giáp thửa đất số 54; Phía Bắc giáp nhà ông Th (*Kèm theo Bản đồ địa chính thửa đất do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bình Định - chi nhánh TP. Q lập ngày 11/6/2021*)

Ngoài ra, bản án dân sự sơ thẩm còn quyết định về án phí dân sự sơ thẩm, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và quyền kháng cáo của các bên đương sự.

Ngày 28/10/2021, Bị đơn bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Đức L kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 04/2021/DS-ST ngày 15 tháng 10 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố Q, đề nghị Tòa Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và giữ nguyên hiện trạng đất tranh chấp để sử dụng chung.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu: Trong quá trình tố tụng, người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng; đồng thời đề nghị HĐXX không chấp nhận nội dung kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Đức L, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:**

[1] Về tố tụng: Tại phiên tòa phúc thẩm người có quyền lợi nghĩa vụ L quan bà Lê Thị N, chị Võ Thị Hồng B đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không lý do. Do đó, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định tại khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[2] Xét nội dung kháng cáo của bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Đức L, thấy rằng:

Về nguồn gốc thửa đất số 54, tờ bản đồ số 18 tọa lạc tại tổ 15, KV3, phường H, TP. Q. Theo hồ sơ kỹ thuật thửa đất năm 1996 được lưu giữ tại UBND phường H, TP. Q thì thửa đất số 54 tọa lạc tại tổ 15, KV3, phường H, TP. Q do bà Trần Thị M đứng tên chủ sử dụng đất với diện tích sử dụng 137,1m<sup>2</sup>. *Trong hồ sơ kỹ thuật có thể hiện công trình tạm* (Bò gồm đường luồng và 02 Toa let đã cũ có diện tích 16,3m<sup>2</sup> đang tranh chấp, trong đó WC: 2,8m<sup>2</sup>, lối đi vào toa let: 13,5 m<sup>2</sup>) *nằm trong khuôn viên sử dụng của bà Trần Thị M.* Thời điểm đo đạc năm 1996 cơ quan có thẩm quyền đã thông báo cho các hộ tiếp giáp xung quanh liền kề và các hộ này đã ký công nhận cam kết không có tranh chấp vào Biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất theo hiện trạng sử dụng ngày 27/4/1997.

Thửa đất do bà M quản lý sử dụng từ trước giải phóng đến ngày 28/4/1983 bà M viết giấy cho nhà cho bà Nguyễn Thị Kim L được UBND phường H xác nhận. Bà M có 4 người con: ông Nguyễn Văn Mỹ, bà Nguyễn Thị Dinh, Nguyễn Thị Kim L và Nguyễn Thị Em. Hiện ông Mỹ, bà Dinh và bà Em đều thường trú ở nước ngoài nhưng ông Mỹ, bà Dinh và bà Em đều lập giấy tặng cho thừa nhận nhà và đất ở tại tổ 15, KV3, phường H, TP. Q do bà Trần Thị M cho bà L từ năm 1983 và cam kết không tranh chấp. Từ năm 1983 đến nay bà L sử dụng ổn định nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên việc kê khai và đóng thuế

liên tục từ năm 1992 đến nay vẫn ghi tên Trần Thị M (Thông báo về việc xác nhận hoàn thành nghĩa vụ thuế của chi cục thuế TP. Q) nhưng thực tế do bà L đóng. Mặt khác, ông Nguyễn Văn B là anh ruột của bị đơn bà Nguyễn Thị T là hộ có nhà tiếp giáp với thửa đất bà M tranh chấp đã ký vào biên bản xác định ranh giới ngày 27/4/1997 công nhận thửa đất này của gia đình bà M và cam kết không có tranh chấp. Bà Nhơn vợ ông B cũng thừa nhận từ năm 1983 vợ chồng bà Nhơn, ông B có mượn đất của bà M để xây nhà vệ sinh sử dụng và năm 2019 bà Nhơn đã viết giấy trả lại nhà vệ sinh cho bà L. Do đó, có căn cứ để xác định diện tích khu nhà vệ sinh và lối đi vào 16,3 m<sup>2</sup> (trong đó WC: 2,8m<sup>2</sup>, lối đi vào toa let: 13,5 m<sup>2</sup>) nằm trong diện tích 132,6 m<sup>2</sup> của thửa đất số 54 tọa lạc tại tổ 15, KV3, phường H, TP. Q là thuộc quyền sử dụng của bà L, vợ chồng ông B bà Nhơn mượn của bà M (mẹ bà L) để sử dụng và để cho gia đình bà T sử dụng chung.

Bị đơn cho rằng diện tích đất tranh chấp (16,3m<sup>2</sup>) là đất sử dụng chung của cụ Nguyễn Lũy để lại và cung cấp giấy xác nhận về việc tranh chấp từ đường họ do ông Nguyễn Đức M và ông Nguyễn Minh Q ký xác nhận để chứng minh diện tích đất đang tranh chấp trên là của cụ Nguyễn L để lại nhưng “*Giấy xác nhận về việc tranh chấp từ đường họ*” ngày 02/9/2019 của bị đơn cung cấp do bà Nguyễn Thị T tự viết năm 2019 nên không có giá trị, còn ông Mẹo ông Q ký làm chứng nhưng hai ông không sử dụng đất tranh chấp và lời khai ông Q không phù hợp với các tài liệu chứng cứ khác của vụ án nên không có cơ sở để chấp nhận.

Ngoài ra, tại bản án sơ thẩm số 92/2020/DS-ST ngày 15/7/2020 của TAND thành phố Q hiện nay đã có hiệu lực pháp luật cũng đã xác định thửa đất số 54 đang tranh chấp là của gia đình bà M, bị đơn bà T, ông L trong vụ án này cho rằng 7,2m<sup>2</sup> đất tranh chấp là của tộc họ sử dụng chung nhưng không được Tòa chấp nhận và buộc bà T ông L phải tháo dỡ vật kiến trúc, tài sản gắn liền với đất có diện tích 7,2m<sup>2</sup> để trả lại cho bà L vì 7,2m<sup>2</sup> tranh chấp thuộc thửa đất số 54, tờ bản đồ số 18 tại tổ 15, khu vực 3, phường H, thành phố Q.

Theo biên bản xác minh tại chính quyền địa phương thì thửa đất số 54 tờ bản đồ số 18 là đất ở, không thuộc diện quy hoạch, giải tỏa và có thể xem xét để giao quyền sử dụng đất theo luật đất đai.

Từ những nhận định nêu trên, án sơ thẩm tuyên xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Kim L. Buộc vợ chồng bà Nguyễn Thị T và ông Nguyễn Đức L phải tháo dỡ toàn bộ vật kiến trúc, tài sản gắn liền với đất và trả lại cho vợ chồng bà Nguyễn Thị Kim L, ông Đặng Ngọc B phần đất có diện tích 16,3 m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 54, tờ bản đồ số 8 tọa lạc tại tổ 15, KV3, phường H, TP. Q là có cơ sở, phù hợp với quy định của pháp luật.

[3] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ tại cấp phúc thẩm 1.000.000đồng bị đơn bà T, ông L phải chịu (đã nộp xong).

[4] Về án phí phúc thẩm: Bà T, ông L phải chịu án phí phúc thẩm nhưng là người cao tuổi nên được miễn án phí theo quy định điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy Bn thường vụ Quốc hội.

[5] Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Định phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án đề nghị không chấp nhận đơn kháng cáo của bị đơn. Giữ nguyên bản án sơ thẩm là phù hợp với nhận định của HĐXX.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ, khoản 1 Điều 308, khoản 1 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Các Điều 163, 164, 166 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 203 Luật đất đai năm 2013; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy Ban thường vụ Quốc hội.

#### ***Tuyên xử:***

Không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị T và ông Nguyễn Đức L. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 04/2021/DS-ST ngày 15 tháng 10 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố Q, tỉnh Bình Định.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Kim L. Buộc vợ chồng bà Nguyễn Thị T và ông Nguyễn Đức L phải tháo dỡ toàn bộ vật kiến trúc, tài sản gắn liền với đất và trả lại cho vợ chồng bà Nguyễn Thị Kim L, ông Đặng Ngọc B phần đất có diện tích 16,3 m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 54, tờ bản đồ số 8 tọa lạc tại tổ 15, KV3, phường H, TP. Q; có vị trí: Phía Đông giáp nhà ông Minh, bà Công; Phía Tây giáp thửa đất số 54; Phía Nam giáp thửa đất số 54; Phía Bắc giáp nhà ông Thương (*Kèm theo Bản đồ địa chính thửa đất do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bình Định - chi nhánh TP. Q lập ngày 11/6/2021*).

#### **2. Về chi phí tố tụng và án phí dân sự:**

2.1. Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ sơ thẩm 2.000.000 đồng và chi phí đo vẽ bản đồ địa chính thửa đất 1.127.231 đồng. Bà Nguyễn Thị Kim L tự nguyện chịu (đã nộp xong).

2.2. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ phúc thẩm 1.000.000 đồng bị đơn bà T, ông L phải chịu (đã nộp xong).

2.3. Án phí dân sự sơ thẩm, phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị T và ông Nguyễn Đức L được miễn nộp toàn bộ án phí.

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

*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 và Điều 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.*

#### **Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Bình Định;
- TAND thành phố Q;
- CCTHADS thành phố Q;
- Các đương sự;

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

- Lưu: hồ sơ, Tòa dân sự.

**Phan Minh Dũng**