

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 187/2021/DS-PT  
Ngày 03-12-2021  
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất

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

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Văn Tài.

*Các thẩm phán:* Ông Trương Văn Lộc.

Bà Nguyễn Thị Sang.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Lê Thị Hiền - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa:**  
Bà Trần Thị Phước - Kiểm sát viên.

Ngày 03 tháng 12 năm 2021, tại Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 273/2020/TLPT-DS ngày 06 tháng 10 năm 2020 về “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2020/DS-ST ngày 22 tháng 7 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Bắc T, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 304/2020/QĐ-PT ngày 03 tháng 11 năm 2020, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.2. Bà Nguyễn Thị V, sinh năm 1968.

1.2. Ông Lê Quang Đ, sinh năm 1966.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị V và ông Lê Quang Đ: ông Phạm Văn T là Luật sư của Văn phòng Luật sư Phạm Văn T, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Bình Dương; địa chỉ: tổ 1, khu phố 5, phường U, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

2. Bị đơn:

2.1. Ông Nguyễn Đức T, sinh năm 1957; có mặt.

2.2. Bà Lê Thị Thanh Th, sinh năm 1961; có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Tổ 4, ấp T, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Dương.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông Phạm Hữu L, sinh năm 1969; địa chỉ: tổ 4, ấp T, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Dương; có đơn xin giải quyết vắng mặt.

3.2. Bà Trần Thị Ngọc T, sinh năm 1975; địa chỉ: tổ 4, ấp T, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Dương; có đơn xin giải quyết vắng mặt.

3.4. Bà Lê Thị Giang, sinh năm 1988; địa chỉ: ấp Tân Lợi, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Dương; có đơn xin giải quyết vắng mặt.

3.5. Bà Lê Thị Thanh T, sinh năm 1993; địa chỉ: ấp T, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Dương; có đơn xin giải quyết vắng mặt.

3.6. Ông Lê Quang T, sinh năm 1991; địa chỉ: ấp T, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Dương; có đơn xin giải quyết vắng mặt.

3.7. Ông Nguyễn Thành T, sinh năm 1981; địa chỉ: tổ 4, ấp T, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Dương; có đơn xin giải quyết vắng mặt.

3.8. Bà Nguyễn Thủy Ngọc T, sinh năm 1982; địa chỉ: tổ 4, ấp T, xã Đ, huyện Bắc T, tỉnh Bình Dương; có đơn xin giải quyết vắng mặt.

3.9. Bà Nguyễn Thủy Anh T, sinh năm 1992; địa chỉ: tổ 4, ấp T, xã Đ, huyện Bắc T, tỉnh Bình Dương; có đơn xin giải quyết vắng mặt.

3.10. Bà Lê Thị T, sinh năm 1942; địa chỉ: ấp T, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Dương; có đơn xin giải quyết vắng mặt.

3.11. Bà Dương Thị D, sinh năm 1990; địa chỉ: ấp T, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Dương; có đơn xin giải quyết vắng mặt.

3.12. Cháu Trần Thanh N, sinh ngày 14/8/2006; địa chỉ: tổ 4, ấp T, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Dương; có đơn xin giải quyết vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của cháu Trần Thanh N: bà Nguyễn Thủy Ngọc T, sinh năm 1982; địa chỉ: tổ 4, ấp T, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Dương; có đơn xin giải quyết vắng mặt.

3.13. Ông Huỳnh Thanh V, sinh năm 1985; địa chỉ: ấp V, xã V, huyện C, tỉnh An Giang; có đơn xin giải quyết vắng mặt.

3.14. Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp: ông Thái Thanh B – chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện B; có đơn xin giải quyết vắng mặt.

4. Người kháng cáo: nguyên đơn bà Nguyễn T, ông Lê Quang Đ và bị đơn ông Nguyễn Đắc T, bà Lê Thị Thanh Th.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Nguyên đơn bà Nguyễn Thị V và ông Lê Quang Đ trình bày:*

Ngày 28/12/2007, bà Nguyễn Thị V và ông Lê Quang Đ nhận chuyển nhượng của ông Phạm Hữu L và bà Trần Thị Ngọc T diện tích đất 2.183m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 219, tờ bản đồ số 04 tọa lạc tại xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Dương với giá 300.000.000 đồng. Diện tích đất có chiều ngang phía trên và phía dưới 22m, mặt giáp với đất của ông Nguyễn Đắc T có chiều dài 99m và có vòng cung tại đoạn giữa khoảng 01m. Mặt giáp với đất của ông Phạm Hữu L và bà Trần Thị Ngọc T là đường thẳng có chiều dài 103m. Bà V, ông Đ xây dựng kiot và nhà trọ tại phần đất giáp với đất của ông Nguyễn Đắc T và bà Lê Thị Thanh Th; khi xây bà V, ông Đ có chừa lại phần ngoài khoảng 50cm để tiện cho việc sơn, sửa chữa nhà trọ, kiot khi cần thiết và có chôn cột mốc để làm ranh giới giữa hai bên. Sau đó, ông Nguyễn Đắc T đã nhổ cột mốc ranh giới giữa hai bên lên, chôn sát vách tường nhà trọ và kiot do bà V và ông Đ đã xây dựng. Năm 2014, ông T xây dựng 15 căn nhà trọ lấn qua phần đất của nhà bà V và ông Đ đã được trừ ra trước khi xây. Bà V, ông Đ có yêu cầu chính quyền địa phương đến để giải quyết nhưng không lập biên bản nên ông T vẫn tiếp tục xây dựng nhà trọ. Ông T nói cứ xây dựng khi nào cần sẽ phá bỏ. Năm 2014, ông T thừa nhận ranh đất giữa hai bên có đoạn cong ở giữa khoảng 01m được thể hiện tại Biên bản hòa giải ngày 23/02/2014 của Ủy ban nhân dân xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Dương. Năm 2016, ông T cũng thừa nhận ranh đất giữa hai bên có một đoạn cong không được thẳng thể hiện tại Biên bản hòa giải ngày 22/9/2016 của Ủy ban nhân dân xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Dương.

Bà V, ông Đ yêu cầu Tòa án buộc ông Nguyễn Đắc T và bà Lê Thị Thanh Th trả lại diện tích đất 87,9m<sup>2</sup> (theo kết quả đo đạc thực tế) thuộc thửa số 271, tờ bản đồ số 04 tọa lạc tại ấp T, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Dương và yêu cầu Tòa án buộc ông Nguyễn Đắc T, bà Lê Thị Thanh Th phải di dời toàn bộ tài sản trên phần đất tranh chấp để trả lại đất cho bà V và ông Đ. Ngoài ra, bà V và ông Đ không đồng ý với toàn bộ yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Đắc T và bà Lê Thị Thanh Th.

Bà V và ông Đ thống nhất với biên bản thẩm định ngày 26/3/2019, kết quả đo đạc bản vẽ ngày 24/4/2019 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện B và biên bản định giá ngày 26/3/2019, kết quả đo đạc bổ sung bản vẽ ngày 21/11/2019 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện B.

*Bị đơn ông Nguyễn Đắc Th và bà Lê Thị Thanh Th trình bày:*

Ông T, bà Th không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà V và ông Đ. Phần diện tích đất tranh chấp có nguồn gốc do ông T, bà Th cùng khai phá và trực tiếp quản lý sử dụng từ năm 1986 cho đến nay. Ranh đất của ông T và ông Phạm Hữu L (nay là đất của ông Đ, bà V) được xác định bằng hàng rào trụ bê tông do ông Lộc tạo lập trước khi chuyển nhượng cho ông Đ, bà V. Ông T, bà Th và ông Đ, bà V sử dụng đúng vị trí và ranh giới đất do ông L tạo lập trước đây. Ông T đã sử dụng phần đất tranh chấp ổn định và liên tục từ năm 1986 cho đến khi vợ chồng ông Đ tranh chấp. Năm 2014, ông T, bà Th có xây 15 căn nhà trọ và 06 căn kiot để sử dụng, quá trình xây dựng ông T, bà Th không thấy bất kỳ sự phản đối hay ý kiến tranh chấp nào từ ông Đ, bà V. Do đó, yêu cầu khởi kiện của ông Đ, bà V là không có cơ sở. Ngoài ra, ông T, bà Th có yêu cầu phản tố như sau:

1. Ông T và bà Th yêu cầu xác định diện tích  $87,9\text{m}^2$  thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông T, bà Th (Trong đó:  $22,5\text{m}^2$  thuộc thửa đất số 271, tờ bản đồ số 04 và  $65,4\text{m}^2$  thuộc thửa đất số 318, tờ bản đồ số 4). Buộc ông Đ, bà V trả lại cho ông T, bà Th quyền sử dụng đất có diện tích  $87,9\text{m}^2$  (trong đó:  $22,5\text{m}^2$  thuộc thửa đất số 271 và  $65,4\text{m}^2$  thuộc thửa đất số 318, tờ bản đồ số 04) tọa lạc tại xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Dương.

2. Buộc ông Lê Quang Đ và bà Nguyễn Thị V tháo dỡ mái che có diện tích  $6,1\text{m}^2$  trên thửa đất số 318, tờ bản đồ số 4 của ông T, bà Th.

3. Ông Nguyễn Đắc T, bà Lê Thị Thanh Th bồi hoàn trị giá tường gạch 5 cho ông Lê Quang Đ, bà Nguyễn Thị V. Sau khi bồi hoàn xong, ông T và bà Th được quyền sở hữu tường gạch 5 làm ranh giữa hai thửa đất.

4. Kiến nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H00209 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 05/10/2010 cho ông Đ và bà V.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông T, bà Th rút một phần yêu cầu phản tố đối với yêu cầu buộc ông Đ và bà V tháo dỡ mái che diện tích  $6,1\text{m}^2$  và thay đổi yêu cầu phản tố như sau: kiến nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H00209 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 05/10/2010 cho ông Đ, bà V.

Ông T, bà Th thống nhất với Biên bản thẩm định ngày 26/3/2019, kết quả đo đạc bản vẽ ngày 24/4/2019 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện B biên bản định giá ngày 26/3/2019 và kết quả đo đạc bản vẽ bổ sung ngày 21/11/2019.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Quang T, bà Lê Thanh Thúy, bà Lê Thị G và bà Lê Thị C trình bày:*

Năm 2007, gia đình ông Đ, bà V nhận chuyển nhượng thửa đất số 219, tờ bản đồ số 04 tọa lạc tại ấp T, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Dương của ông Phạm Hữu L và bà Trần Thị Ngọc T. Sau đó, gia đình ông Đ, bà V tách thửa đất nêu trên thành 02 thửa. Thửa đất giáp với ông Th, bà Th là thửa đất số 271, tờ bản đồ số 04 có diện tích bề ngang là 22m. Phần đất giáp với đất của ông T, bà Th có vòng cung đoạn giữa khoảng 01m. Năm 2014, ông T cũng đã thừa nhận khi gia đình ông Đ, bà V xây nhà trọ và kiot cũng trừ ra 0,5m để làm lối đi vào sửa chữa khi cần thiết nhưng ông T đã nhổ cột mốc giáp ranh. Ông T, bà T, bà G và bà C thống nhất với yêu cầu của bà Nguyễn Thị V và ông Lê Quang Đ yêu cầu Tòa án buộc ông Nguyễn Đắc T và bà Lê Thị Thanh Th trả lại quyền sử dụng đất có diện tích  $87,9\text{m}^2$  (theo kết quả đo đạc thực tế) thuộc thửa số 271, tờ bản đồ số 04 tọa lạc tại ấp, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Dương, yêu cầu Tòa án buộc ông T, bà Th phải di dời toàn bộ tài sản trên phần đất tranh chấp để trả lại đất cho bà V và ông Đ. Ông T, bà T, bà G và bà C không đồng ý với toàn bộ yêu cầu phản tố của ông T và bà Th.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thủy Anh T, bà Nguyễn Thủy Ngọc T và ông Nguyễn Thành T trình bày:*

Quyền sử dụng đất bà Nguyễn Thị V, ông Lê Quang Đ tranh chấp với ông Nguyễn Đắc T, bà Lê Thị Thanh Th do ông T, bà Th khai hoang từ năm 1986. Gia đình bà Nguyễn Thủy Anh T, bà Nguyễn Thủy Ngọc T và ông Nguyễn Thành T đã trực tiếp quản lý, sử dụng ổn định từ năm 1986 cho đến nay, không bị ai tranh chấp. Trước đây, hướng Tây của thửa đất số 318, tờ bản đồ số 04 của ông T và bà Th giáp với đất của ông Phạm Hữu L ranh giới đất giữa hai bên đã được xác định bằng hàng rào lưới B40 do ông L xây dựng. Năm 2007, ông L chuyển nhượng cho ông Đ và bà V phần đất giáp ranh với đất của ông T, bà Th. Sau đó, ông Đ, bà V tháo dỡ một phần hàng rào do ông L tạo dựng trước đây để làm ki ốt và xây dựng tường gạch ống, tô xi măng (chiều cao khoảng 3,5m và chiều dài khoảng 30m) trên vị trí hàng rào đã tháo dỡ để làm ranh giới đất giữa ông T, bà Th với ông Đ, bà V. Khoảng năm 2010, ông Đ, bà V tháo dỡ hàng rào lưới B40 còn lại và xây dựng bức tường gạch ống, tô xi măng (cao khoảng 04m và dài khoảng 60m) và có sự đồng ý của ông T để làm ranh đất giữa hai bên. Sau này, ông Đ, bà V đã xây dựng các dãy nhà trọ cho thuê nên ranh đất giữa ông Đ, bà Việt với ông T, bà Th là các bức tường gạch ống, tô xi măng (nay là tường của dãy nhà trọ và ki ốt) do bà V và ông Đ xây dựng từ năm 2008 đến năm 2010. Gia đình ông Đ, bà V với ông T, bà Th đều thừa nhận ranh đất là các bức tường bằng gạch, tô xi măng nêu trên đã sử dụng ổn định.

Ông Lê Quang Đ và bà Nguyễn Thị V khởi kiện ông Nguyễn Đắc T, bà Lê Thị Thanh Th trả lại quyền sử dụng đất diện tích 87,9m<sup>2</sup> và yêu cầu di dời tài sản trên đất thì bà Nguyễn Thủy Anh T, bà Nguyễn Thủy Ngọc T và ông Nguyễn Thành T không đồng ý. Bà Nguyễn Thủy Anh T, bà Nguyễn Thủy Ngọc T và ông Nguyễn Thành T không có tài sản trên đất tranh chấp, không có công sức đóng góp nên không có yêu cầu độc lập trong vụ án.

Bà Nguyễn Thủy Anh T, bà Nguyễn Thủy Ngọc T và ông Nguyễn Thành T thống nhất với yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Đắc T, bà Lê Thị Thanh Th, cụ thể như sau:

Yêu cầu Tòa án xác định ông Nguyễn Đắc T và bà Lê Thị Thanh Th có quyền quản lý, sử dụng hợp pháp đối với quyền sử dụng đất diện tích 87,9m<sup>2</sup>, trong đó:

Quyền sử dụng đất có diện tích 22,5m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 271, tờ bản đồ số 04 tọa lạc tại xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H00209 do Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Bình Dương cấp ngày 05/10/2010 cho bà Nguyễn Thị V và ông Lê Quang Đ.

Quyền sử dụng đất có diện tích 65,4m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 318, tờ bản đồ số 04 tọa lạc tại xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS01280 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 20/4/2016 cho ông Nguyễn Đắc T và bà Lê Thị Thanh Th.

Buộc bà Nguyễn Thị V và ông Lê Quang Đ trả cho ông Nguyễn Đắc T và bà Lê Thị Thanh Th quyền sử dụng đất có diện tích 87,9m<sup>2</sup> (trong đó 22,5m<sup>2</sup> thuộc

thửa đất số 271, tờ bản đồ số 04 và 65,4m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 318, tờ bản đồ số 04) vì phần đất này do ông T, bà Th khai phá, sử dụng ổn định từ năm 1986 cho đến nay, đã có ranh giới ổn định là tường gạch ông kiên cố và nhà trọ cho thuê do ông T, bà Th xây dựng trước bà V, ông Đ.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Hữu L và bà Trần Thị Ngọc T trình bày:* năm 2007, ông Phạm Hữu L và bà Trần Thị Ngọc T chuyển nhượng cho ông Lê Quang Đ và bà Nguyễn Thị V quyền sử dụng đất diện tích 2.183m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 219, tờ bản đồ số 04 tọa lạc tại ấp T, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Dương với giá chuyển nhượng 300.000.000 đồng. Quá trình chuyển nhượng giữa các bên có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/12/2007. Quyền sử dụng đất ông L và bà T chuyển nhượng cho ông Đ và bà V giáp ranh với phần đất của ông T, bà Th; ranh giới đất giữa hai bên được xác định bằng hàng rào lưới B40, trụ xi măng kéo dài từ đường ĐH436 đến cuối thửa đất của vợ chồng ông L, bà T. Tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn thì ông L, bà T không có ý kiến và không có yêu cầu độc lập trong vụ án.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cháu Trần Thanh N, sinh năm 2006 (người đại diện hợp pháp là bà Nguyễn Thủy Ngọc T) trình bày:* Trần Thanh N là cháu ngoại của ông Nguyễn Đắc T và bà Lê Thị Thanh Th, là con của bà Nguyễn Thủy Ngọc T. Quyền sử dụng đất ông Lê Quang Đ, bà Nguyễn Thị V tranh chấp với ông Nguyễn Đắc T, bà Lê Thị Thanh Th thì cháu Trần Thanh N không có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, không có công sức đóng góp nên cháu Ngân cũng không có yêu cầu độc lập trong vụ án.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị T trình bày:*

Bà Lê Thị T là mẹ của ông Lê Quang Đ và bà Nguyễn Thị V. Năm 2007, ông Lê Quang Đ và bà Nguyễn Thị V nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 271, tờ bản đồ số 04 tọa lạc tại ấp T, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Dương. Tranh chấp giữa ông Lê Quang Đ, bà Nguyễn Thị V với ông Nguyễn Đắc T, bà Lê Thị Thanh Th thì bà T không ý kiến.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Dương Thị D trình bày:* thửa đất số 219 nay là thửa đất số 271, tờ bản đồ số 271 của ông Lê Quang Đ và bà Nguyễn Thị V là tài sản riêng của ông Đ, bà V nên bà D không có ý kiến.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Thanh V trình bày:* ông Huỳnh Thanh V là người thuê kiot của ông Nguyễn Đắc T và bà Lê Thị Thanh Th để ở và kinh doanh. Ông V không tạo lập hay xây dựng tài sản gì trên phần đất tranh chấp. Phần mái che kết cấu lợp bằng tole có diện tích 6,1m<sup>2</sup> mà ông Đ, bà V cho rằng ông V tạo lập trên phần đất tranh chấp là không đúng vì khi ông V thuê kiot đã có sẵn do ông T và bà Th tạo lập nên ông V không có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án.

*Tại Văn bản số 2818.UBND-NC ngày 29 tháng 10 năm 2018, Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương có ý kiến:*

1. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00455 cấp ngày 28/12/2017 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho ông Lê Quang Đ và bà Nguyễn Thị V (thửa đất số 219, tờ bản đồ số 04 tọa lạc tại xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Dương).

Nguồn gốc sử dụng đất: nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ hộ bà Trần Thị Ngọc T theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân xã Đ chứng thực số 272, quyền số 1/TP/CC-SCT/HĐGD ngày 04/12/2007.

Trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00455 ngày 28/12/2007 cho ông Lê Quang Đ và bà Nguyễn Thị V được thực hiện theo trình tự thủ tục quy định tại Điều 148 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ.

Theo hồ sơ địa chính: tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00455 cấp ngày 28/12/2007 các thửa đất có qua đo đạc thực tế theo bản trích đo do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện T lập ngày 29/11/2007 và không có lấy ý kiến của các chủ sử dụng đất liền kề.

2. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00209 cấp ngày 05/10/2010 do Ủy ban nhân dân huyện Tân Uyên cấp cho ông Lê Quang Đ và bà Nguyễn Thị V (thửa đất số 271, tờ bản đồ số 04 tọa lạc tại xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Dương).

Nguồn gốc sử dụng được tách từ thửa đất số 219, tờ bản đồ số 04 tọa lạc tại xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Dương (thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00455 cấp ngày 28/12/2007 cho ông Lê Quang Đ và bà Nguyễn Thị V).

Trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00209 ngày 05/10/2010 cho ông Lê Quang Đ và bà Nguyễn Thị V được thực hiện theo trình tự, thủ tục quy định tại Điều 19 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ và Điều 134 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ.

Theo hồ sơ địa chính, tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00209 cấp ngày 05/10/2010, thửa đất có qua đo đạc thực tế theo bản trích đo do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện lập ngày 11/8/2010 và không lấy ý kiến của các chủ sử dụng đất liền kề.

Phần diện tích còn lại thuộc thửa đất số 219, tờ bản đồ số 04 tọa lạc tại xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Dương đã được Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất huyện T chỉnh lý biến động ngày 05/10/2010 (trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00455 cấp ngày 28/12/2007).

3. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS01280 ngày 20/4/2016 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho ông Nguyễn Đắc T và bà Lê Thị Thanh Th (thửa đất số 318, tờ bản đồ số 04 tọa lạc tại xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Dương).

Nguồn gốc sử dụng đất: hợp thửa từ thửa đất số 13, tờ bản đồ số 04 tọa lạc

tại xã Đc, huyện B, tỉnh Bình Dương (thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS01210 ngày 25/11/2015) và thửa đất số 312, tờ bản đồ số 04 tọa lạc tại xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Dương (thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01205 ngày 10/12/2015).

Trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS01280 ngày 20/4/2016 cho ông Nguyễn Đắc T, bà Lê Thị Thanh Th được thực hiện theo trình tự, thủ tục quy định tại Điều 27 Quyết định số 13/2015/QĐ-UBND ngày 14/4/2015 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương.

Thửa đất số 318, tờ bản đồ số 04 tọa lạc tại xã Đất Cuốc, huyện B, tỉnh Bình Dương từ khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đến nay chưa được đăng ký biến động.

Tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS01280 ngày 20/4/2016 thì thửa đất không qua đo đạc thực tế và không lấy ý kiến các chủ đất liền kề.

Trước khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS01280 ngày 20/4/2016 đối với thửa đất số 318, tờ bản đồ số 04 tọa lạc tại xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Dương (hợp từ thửa đất số 13 và thửa đất số 312) thì:

Thửa đất số 312, tờ bản đồ số 04 tọa lạc tại xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Dương được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01205 ngày 10/12/2015 cho ông Nguyễn Đắc T và bà Lê Thị Thanh Th. Tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01205 ngày 10/12/2015 không qua đo đạc thực tế thửa đất mà chỉ trích lục diện tích thửa đất từ bản đồ địa chính đã được đo đạc chính lý năm 2011 và không lấy ý kiến các chủ đất liền kề.

Thửa đất số 13, tờ bản đồ số 04 tọa lạc tại xã Đất C, huyện B, tỉnh Bình Dương được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS01210 ngày 25/11/2015 cho ông Nguyễn Đắc T và bà Lê Thị Thanh Th. Tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS01210 ngày 25/11/2015 thì thửa đất không qua đo đạc thực tế, chỉ trích lục diện tích thửa đất từ bản đồ địa chính đã được đo đạc, chính lý năm 2011 và không lấy ý kiến các chủ đất liền kề.

4. Theo quy hoạch đến năm 2020, kế hoạch sử dụng đất 05 năm kỳ đầu (2011-2015) huyện B đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương phê duyệt tại Quyết định số 678/QĐ-UBND ngày 27/3/2014 thì thửa đất số 318, tờ bản đồ số 04 tọa lạc tại xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Dương được quy hoạch đất trồng cây lâu năm và đất ở nông thôn; thửa đất số 219, 271 tờ bản đồ số 04 tọa lạc tại xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Dương được quy hoạch là đất ở nông thôn.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2020/DS-ST ngày 22 tháng 7 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Lê Quang Đ và bà Nguyễn Thị V về việc yêu cầu ông Nguyễn Đắc T và bà Lê Thị Thanh Th trả lại quyền sử dụng đất có diện tích 22,5m<sup>2</sup>.



2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Quang Đ và bà Nguyễn Thị V yêu cầu Tòa án buộc ông Nguyễn Đắc T và bà Lê Thị Thanh Th trả lại diện tích 65,4m<sup>2</sup> và di dời toàn bộ tài sản trên phần đất tranh chấp.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Đắc T và bà Lê Thị Thanh Th yêu cầu Tòa án buộc ông Lê Quang Đ, bà Nguyễn Thị V trả lại quyền sử dụng đất có diện tích 65,4m<sup>2</sup> và kiến nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

4. Không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Đắc T và bà Lê Thị Thanh Th yêu cầu Tòa án buộc ông Lê Quang Đ và bà Nguyễn Thị V trả lại quyền sử dụng đất có diện tích 22,5m<sup>2</sup>.

5. Đình chỉ yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Đắc T và bà Lê Thị Thanh Th về việc yêu cầu Tòa án buộc bà Nguyễn Thị V và ông Lê Quang Đ tháo dỡ mái che có diện tích 6,1m<sup>2</sup>. Đương sự có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết lại theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

6. Buộc ông Nguyễn Đắc T và bà Lê Thị Thanh Th bồi hoàn cho ông Lê Quang Đ và bà Nguyễn Thị V trị giá tường gạch 05 số tiền 58.000 đồng (năm mươi tám nghìn đồng). Sau khi bồi hoàn xong, ông Nguyễn Đắc T và bà Lê Thị Thanh Th được quyền quản lý, sử dụng tường gạch 05 để làm ranh giới đất (ký hiệu A).

7. Buộc ông Nguyễn Đắc T và bà Lê Thị Thanh Th bồi hoàn cho ông Lê Quang Đ và bà Nguyễn Thị V trị giá quyền sử dụng đất có diện tích 22,5m<sup>2</sup> (ký hiệu B) số tiền 135.000.000 đồng (một trăm ba mươi lăm triệu đồng). Sau khi bồi hoàn xong, ông Nguyễn Đắc T và bà Lê Thị Thanh Th được quyền quản lý, sử dụng quyền sử dụng đất có diện tích 22,5m<sup>2</sup> (có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

Kiến nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo bản án quyết định của Tòa án.

Ngoài ra, bản án còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 04/8/2020 nguyên đơn ông Lê Quang Đ, bà Nguyễn Thị V kháng cáo một phần bản án sơ thẩm (trừ phần đình chỉ) và bị đơn ông Nguyễn Đắc T, bà Lê Thị Thanh Th kháng cáo một phần bản án sơ thẩm (trừ phần đình chỉ).

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo; bị đơn giữ nguyên kháng cáo. Các đương sự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án. Các đương sự đề nghị Tòa án ghi nhận sự thỏa thuận đó.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm:

Về thủ tục tố tụng: người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về việc giải quyết vụ án. Nguyên đơn và bị đơn kháng cáo bản án trong hạn luật định là kháng cáo hợp lệ.

Về nội dung vụ án: tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn và bị đơn thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án, việc thỏa thuận của các bên không trái pháp luật, không vi phạm đạo đức xã hội; không ảnh hưởng quyền lợi của người khác. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 300 và khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa bản án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả hòa giải thành tại phiên tòa, ý kiến của Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương;

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vụ án theo quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung vụ án: nguyên đơn bà Nguyễn Thị V và ông Lê Quang Đ khởi kiện bị đơn ông Nguyễn Đắc T và bà Lê Thị Thanh Th về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất (ranh đất)”, diện tích đo đạc thực tế  $87,9m^2$  (chiều dài đất 99,3m) tại ấp Txã Đ, huyện B, tỉnh Bình Dương. Buộc bị đơn trả lại nguyên đơn diện tích đất  $87,9m^2$  và di dời tài sản trên diện tích đất  $87,9m^2$ .

[3] Bị đơn ông T, bà Th phản tố yêu cầu công nhận diện tích đất tranh chấp  $87,9m^2$  thuộc quyền sử dụng của bị đơn, buộc nguyên đơn tháo dỡ mái che diện tích  $1,6m^2$  và bồi thường tài sản (bức tường xây) cho bị đơn. Tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn rút phần yêu cầu tháo dỡ mái che diện tích  $1,6m^2$  và bồi thường tài sản (bức tường xây) nên Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ phần yêu cầu này là đúng quy định.

[3] Sau khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn và bị đơn kháng cáo một phần bản án (không kháng cáo phần Tòa án đình chỉ rút yêu cầu tháo dỡ mái và bồi thường tài sản của bị đơn).

[4] Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn và bị đơn thỏa thuận thống nhất được với nhau về ranh giới quyền sử dụng đất của các bên và đề nghị Tòa án ghi nhận:

- Ranh đất giữa thửa đất số 271 của nguyên đơn với thửa đất số 318 của bị đơn tọa lạc tại ấp T, xã Đ, huyện Bắc T, tỉnh Bình Dương. Căn cứ trên Mạnh trích lục địa chính có đo đạc chính lý do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bình Dương đo vẽ ngày 16/12/2020, xác định như sau:

Từ vị trí số hiệu điểm 29 (ranh giới giữa thửa đất số 271 của nguyên đơn với thửa đất số 318 của bị đơn) kéo về hướng Nam đến vị trí ký hiệu số 29b (góc bên ngoài nhà trọ 1 của bị đơn) dài 16,36m.

Từ vị trí ký hiệu số 29b (gốc bên ngoài nhà trọ 1 của bị đơn) kéo tiếp đến vị trí ký hiệu 29c (gốc bên ngoài nhà trọ 1 của bị đơn hướng Nam) dài 46,99m.

Tại vị trí ký hiệu số 29c (gốc bên ngoài nhà trọ 1 của bị đơn) tiếp tục kéo đến vị trí ký hiệu 22b (gốc thửa đất của nguyên đơn cấp theo giấy chứng nhận) dài 38,95m.

(Trường hợp trên ranh giới đất nêu trên có công trình xây dựng thì các bên tự nguyện tháo dỡ để giao đất cho nhau).

Về chi phí đo đạc, định giá và án phí dân sự sơ thẩm: đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

[5] Nhận thấy, việc thỏa thuận tự giải quyết toàn bộ vụ án của các đương sự không trái pháp luật, không trái đạo đức xã hội, không ảnh hưởng đến quyền lợi của người khác nên Tòa án chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn. Căn cứ Điều 300 và khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án sửa bản án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

Trường hợp nguyên đơn và bị đơn xin cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất 271 (của nguyên đơn) và thửa đất 318 (của bị đơn) thì thực hiện theo quy định của pháp luật đất đai. Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các bên và điều chỉnh sơ đồ bản vẽ thửa đất theo thỏa thuận này khi các đương sự có yêu cầu.

[6] Chi phí tố tụng: nguyên đơn và bị đơn mỗi bên phải chịu  $\frac{1}{2}$  chi phí là 5.605.313 đồng (trong đó cấp sơ thẩm là 5.913.992 đồng, và chi phí tại cấp phúc thẩm là 5.296.634 đồng, tổng cộng: 11.210.626 đồng). Nguyên đơn đã nộp tạm ứng, do đó bị đơn nộp trả lại cho nguyên đơn số tiền 5.605.313 đồng.

[7] Án phí dân sự sơ thẩm: tranh chấp ai là người sử dụng đất nên án phí không có giá ngạch là 300.000 đồng. Nguyên đơn và bị đơn mỗi bên phải chịu 150.000 đồng.

[8] Án phí dân sự phúc thẩm: người kháng cáo không phải chịu, do sửa án sơ thẩm.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương đề nghị công nhận sự thỏa thuận của các đương sự là phù hợp.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ Điều 48 và 300; khoản 2 Điều 308 và Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự;

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. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2020/DS-ST ngày 22 tháng 7 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương; công nhận sự thỏa thuận của các đương sự về ranh giới giữa thửa đất số 271 của nguyên đơn với thửa đất số 318 của bị đơn, đất tọa lạc tại ấp T, xã Đ, huyện B như sau:

- Từ vị trí số hiệu điểm 29 (ranh giữa thửa 271 và 318) kéo về hướng Nam đến vị trí ký hiệu số 29b (góc bên ngoài nhà trọ 1 của bị đơn) dài 16,36m.

- Từ vị trí ký hiệu số 29b (góc bên ngoài nhà trọ 1 của bị đơn) kéo tiếp đến vị trí ký hiệu 29c (góc bên ngoài nhà trọ 1 của bị đơn hướng Nam) dài 46,99m.

Tại vị trí ký hiệu số 29c (góc bên ngoài nhà trọ 1 của bị đơn) tiếp tục kéo đến vị trí ký hiệu 22b (góc thửa đất của nguyên đơn cấp theo giấy chứng nhận) dài 38,95m.

(Số đo 16,36m + 46,99m + 38,95m là chiều dài ranh giới đất giữa thửa đất số 271 của nguyên đơn với thửa đất số 318 của bị đơn, có bản vẽ kèm theo). Trường hợp ranh giới đất nêu trên có công trình xây dựng (tường xây) thì các bên tự nguyện tháo dỡ để giao đất cho nhau.

Trường hợp nguyên đơn và bị đơn xin cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất 271 (của nguyên đơn) và thửa đất 318 (của bị đơn) thì thực hiện theo quy định của pháp luật đất đai. Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các bên và điều chỉnh sơ đồ bản vẽ thửa đất theo thỏa thuận này khi các đương sự có yêu cầu.

1.1. Chi phí tố tụng: 11.210.626 (mười một triệu hai trăm mười nghìn sáu trăm hai mươi sáu) đồng.

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị V và ông Lê Quang Đ đã nộp; bị đơn ông Nguyễn Đắc T và bà Lê Thị Thanh Th nộp trả lại cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị V và ông Lê Quang Đ số tiền 5.605.313 (năm triệu sáu trăm linh năm nghìn ba trăm mười ba) đồng.

1.2. Án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị V và ông Lê Quang Đ phải chịu 150.000 (một trăm năm mươi nghìn) đồng; được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0016693 ngày 03/11/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Bình Dương. Trả lại cho bà Nguyễn Thị V và ông Lê Quang Đ số tiền 5.625.000 (năm triệu sáu trăm hai mươi lăm nghìn) đồng còn lại tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0016693 ngày 03/11/2017 và số tiền 4.635.000 (bốn triệu sáu trăm ba mươi lăm nghìn) đồng tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0030573 ngày 03/6/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Bình Dương.

Bị đơn ông Nguyễn Đắc T và bà Lê Thị Thanh Th phải chịu 150.000 đồng; được khấu trừ vào số tiền tạm ứng 12.855.520 (mười hai triệu tám trăm năm mươi

lăm nghìn năm trăm hai mươi) đồng tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0030470 ngày 24/10/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Bình Dương. Trả lại cho ông Nguyễn Đắc T và bà Lê Thị Thanh Th số tiền 12.705.520 đồng còn lại tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0030470 ngày 24/10/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Bình Dương.

## 2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Trả lại cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị V và ông Lê Quang Đ (do bà V nộp) số tiền 300.000 đồng tại Biên lai thu tiền số 0031098 ngày 10/8/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B.

Trả lại cho bị đơn ông Nguyễn Đắc T và bà Lê Thị Thanh Th (do ông T nộp) số tiền 600.000 đồng tại Biên lai thu tiền số 0031124 ngày 26/8/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B.

3. Phần bản án sơ thẩm không có kháng cáo đã phát sinh hiệu lực pháp luật như sau:

Đình chỉ yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Đắc T và bà Lê Thị Thanh Th về việc yêu cầu Tòa án buộc bà Nguyễn Thị V và ông Lê Quang Đ tháo dỡ mái che có diện tích 6,1m<sup>2</sup>. Đương sự có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết lại theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

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 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:**

- Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS huyện B;
- TAND huyện B;
- Các đương sự;
- Tổ Hành chính tư pháp (02);
- Lưu: hồ sơ, Tòa Dân sự, LTH, 18.

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

**Nguyễn Văn Tài**