

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 103/2025/DS-PT

Ngày 25-02-2025

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất và
yêu cầu chấm dứt hành vi trái pháp
luật

**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 Nguyễn Thị Duyên Hằng

Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Thắm

Ông Lê Sỹ Trứ

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Tình – 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 25 tháng 02 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 646/2024/TLPT-DS ngày 26 tháng 11 năm 2024 về việc “tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu chấm dứt hành vi trái pháp luật”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 100/2024/DS-ST ngày 04 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 36/2025/QĐ-PT ngày 13/01/2025, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 82/2025/QĐ-PT ngày 06/02/2025, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Bà Vương Mỹ L, sinh năm 1976; địa chỉ: số C, khu phố B, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1979; địa chỉ: số A, đại lộ B, khu phố H, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương (giấy ủy quyền ngày 16/01/2025); có mặt.

- **Bị đơn:**

1. Ông Lưu Nguyễn Khắc T, sinh năm 1979; địa chỉ: số I, tổ D, khu phố Đ, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Bà Tiêu Thị Thanh T1, sinh năm 1980; địa chỉ: số D, khu phố Đ, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương (văn bản ủy quyền ngày 24/4/2024); có mặt.

2. Bà Tiêu Thị Thanh T1, sinh năm 1980; địa chỉ: số D, khu phố Đ, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương; có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ngân hàng Thương mại Cổ phần N2; địa chỉ: số A, T, phường L, quận H, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp: Ông Bùi Đức L1; chức vụ: Trưởng phòng Quản lý nợ thuộc Ngân hàng Thương mại Cổ phần N2 – Chi nhánh B; địa chỉ: số A, đường Đ, khu phố T, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương (Giấy ủy quyền số 37/UQ-VCBNBD-QLN ngày 03/7/2024); vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn bà Tiêu Thị Thanh T1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm:

Đơn khởi kiện, bản tự khai, quá trình tố tụng và tại phiên tòa người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Bà Vương Mỹ L là chủ sử dụng đất diện tích 1.031m² thuộc thửa số 658, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương được Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH 398301, số vào sổ CS07442 ngày 01/03/2017. Nguồn gốc đất là do bà L nhận chuyển nhượng của ông Phạm Thanh T2.

Cuối năm 2022, vợ chồng ông Lưu Nguyễn Khắc T và bà Tiêu Thị Thanh T1 (có phần đường đi vào đất giáp ranh phần đất của bà L) đã tự ý lấp đường mương phục vụ cho việc thoát nước riêng nằm trong phần diện tích đất bà L được cấp (hiện hữu trước khi bà L mua lại lô đất của ông Phạm Thanh T2 và mương nước được xác định là ranh giới đất của ông Phạm Thanh T2 và ông Phan Văn T3), san lấp thành lối đi có bề rộng 03 mét dẫn vào đất của ông T, bà T1. Nhận thấy, việc mở rộng đường của ông T đã lấn chiếm sang phần đất thuộc quyền quản lý, sử dụng hợp pháp của bà L nên bà L đã tiến hành đo đạc, xây dựng tường rào bảo vệ đất theo đúng bản vẽ đo đạc và sơ đồ trích lục quyền sử dụng đất mà bà L được Nhà nước công nhận.

Trong lúc đang xây dựng hàng rào bảo vệ, vợ chồng ông T, bà T1 đã có những hành vi cản trở việc xây dựng như dán thông báo “đất đang tranh chấp – không được xây dựng”, cho xe cuốc đào đường mương khoảng gần 01 mét dọc theo phần đất bên phải của bà L (tiếp giáp với đường đi vào đất của ông T, bà T1) làm cho bà L phải cho dừng việc xây dựng, không thể hoàn thành việc xây dựng tường rào.

Căn cứ biên bản giao nhận tài sản thi hành án ngày 13/11/2007, Bản án số 36/2006/DSST ngày 05/9/2006 của Tòa án nhân dân huyện Thuận An và Quyết

định thi hành án số 110/QĐ-THA ngày 10/10/2007 của Trưởng Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Bình Dương thể hiện phần đường đi tiếp giáp với đất của bà L có chiều ngang 1,5m x chiều dài 46,98m với diện tích 70,5m² (trong đó có 4,5m² đất hành lang bảo vệ đường bộ; 22m² đất hành lang bảo vệ đường thủy) có kèm bản sơ đồ đất. Tuy nhiên, đường đi hiện tại được vợ chồng ông T, bà T1 đã coi nói rộng thành 03m nên lấn sang phần đất thuộc quyền quản lý, sử dụng hợp pháp của bà L. Hiện tại bà L chỉ xây dựng hàng rào bảo vệ đất theo đúng diện tích đất đã được cấp giấy chứng nhận.

Nhận thấy, vợ chồng ông T, bà T1 có hành vi xâm phạm, cản trở trái pháp luật quyền sử dụng đất của bà L, làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền, lợi ích hợp pháp của bà L. Việc xây dựng tường rào bảo vệ đất của Vương Mỹ L được thực hiện trên đất của bà L theo đúng bản vẽ đo đạc và Sơ đồ trích lục. Do đó, hành vi xây dựng hàng rào của bà L là phù hợp, không trái với quy định của pháp luật. Theo quyết định của Bản án số 393/2006/DSPT ngày 21/12/2006 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương về tranh chấp lối đi thể hiện nội dung: “Ghi nhận sự tự nguyện của ông Phạm Văn T4 và ông Trần Văn T5 mở đường đi ngang dài 1,5m x dài 46,98m, diện tích 70,5m² (trong đó có 4,5m² đất hành lang bảo vệ đường bộ; 22m² đất hành lang bảo vệ đường thủy) cho ông Nguyễn Thế S – đất thuộc thửa số 394, tờ bản đồ B1 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 822/QSĐĐ/CQBN ngày 06/10/1997 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho hộ ông Trần Văn T5.” Như vậy, ông Trần Văn S1 chỉ được sử dụng đường đi có chiều ngang 1,5m theo Bản án số 393/2006/DSPT ngày 21/12/2006 nêu trên mà không bao gồm mương nước. Đồng thời, theo bản vẽ sơ đồ đất kèm theo Bản án số 36/2006/DSST ngày 05/09/2006 nêu trên không thể hiện sự tồn tại đường mương nước như bà T1 trình bày.

Theo đơn khởi kiện, nguyên đơn bà Vương Mỹ L yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

- Buộc ông Lưu Nguyễn Khắc T và bà Tiêu Thị Thanh T1 chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật đối với quyền sử dụng đất của bà Vương Mỹ L.

- Buộc bà Tiêu Thị Thanh T1 và ông Lưu Nguyễn Khắc T trả lại phần diện tích đất khoảng 70,35m² mà ông T đã đào nằm trong phần diện tích của bà L cho bà Vương Mỹ L.

Tại phiên tòa nguyên đơn bà Vương Mỹ L thay đổi yêu cầu khởi kiện. Bà L yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề:

- Buộc ông Lưu Nguyễn Khắc T và bà Tiêu Thị Thanh T1 chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật đối với quyền sử dụng đất của bà Vương Mỹ L.

- Công nhận diện tích đất 35,5m² (diện tích đất tranh chấp theo kết quả đo đạc thực tế) thuộc thửa số 658, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương thuộc quyền quản lý, sử dụng của bà Vương Mỹ L.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn bà Tiêu Thị Thanh T1 thì nguyên đơn bà Vương Mỹ L không đồng ý.

Bản tự khai, quá trình tố tụng bị đơn và người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Lưu Nguyễn Khắc T là bà Tiêu Thị Thanh T1 thống nhất trình bày:

Bà T1, ông T có quan hệ vợ chồng. Bà T1 là chủ sử dụng diện tích đất 998,5m² thuộc thửa số 435, tờ bản đồ số 4 (B1), tọa lạc tại khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 348090, số vào sổ CH 04220/BN do Ủy ban nhân dân thị xã T (nay là thành phố T), tỉnh Bình Dương cấp ngày 17/11/2013 cho bà Tiêu Thị Thanh T1. Nguồn gốc thửa đất bà T1 được cấp là do bà Nguyễn Kim S2 (mẹ của bà T1) tặng cho. Khi bà T1 được bà S2 tặng cho thửa đất nêu trên thì có con đường đi có chiều ngang 1,5m đi từ đường công cộng vào thửa đất của bà T1. Con đường đi này trước đây do Tòa án giải quyết tranh chấp buộc ông Phạm Văn T4 mở đường vào đất cho ông Nguyễn Thế S và bà Nguyễn Kim S2; đồng thời ông S và bà S2 hùn tiền mua con đường này với chiều ngang rộng 1,5m x chiều dài 46,98m theo Bản án số 393/2006/DSPT.

Trước đây, giữa đường đi chiều ngang 1,5m và thửa đất của bà L có tồn tại mương nước. Người chuyển nhượng đất cho bà L và những người sống tại đây làm chứng có mương nước giữa hai thửa đất. Khi chuyển nhượng cho bà L thì người chuyển nhượng đã san lấp mặt bằng đất và có chừa ra đường đi và mương nước trên.

Do đường đi chiều ngang 1,5m nằm liền kề đường mương nước có bề rộng 1,5m, mỗi khi nước lớn thường xuyên bị sạt lở nên vào năm 2021 bà T1 gia cố lại đường đi nên phải sang lấp luôn mương nước. Khi bà L xây dựng tường rào đồ trụ bê tông lấn chiếm đường đi của bà T1, cản trở thu hẹp lối đi không cho bà T1 ra vào đất của mình nên bà T1 không cho bà L làm hàng rào; việc bà T1 đào một phần đất của mương nước lên là theo yêu cầu của bà L; tường rào phần đất phía bên trái của bà L đã xây dựng xong vì bà L đã xây dựng đúng ½ mương nước, còn phía bên phải giáp với con đường đi có bề rộng 1,5m thì bà L không chừa ra ½ mương nước là không đúng.

Do đó, bị đơn bà T1 và ông T không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà L.

Bà T1 có yêu cầu phản tố buộc bà L phải chấm dứt hành vi trái pháp luật trả lại phần đất đường đi diện tích 70,47m² (ngang 1,5m x dài 46,98m) và ½ mương nước giáp với đất bà L diện tích 35,24m² (ngang 0,75m x dài 46,98m). Tổng diện tích đường đi và ½ mương bà L lấn chiếm là 105,71m² để bà T1 quản lý, sử dụng.

Do bà L không tranh chấp con đường đi chiều ngang 1,5m vào đất của bà T1, ông T nên trong quá trình giải quyết và tại phiên tòa bị đơn bà T1 thay đổi yêu cầu phản tố. Bà T1 yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà L phải để lại ½ mương nước giáp con đường đi chiều ngang 1,5m vào đất của bà T1, ông T và đất bà L diện tích 35,5m² (theo kết quả đo đạc thực tế) để giữ nguyên mương nước đã có từ xưa đến nay.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại Cổ phần N2 không có ý kiến đối với vụ án, đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 100/2024/DS-ST ngày 04 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương, đã quyết định:

Căn cứ khoản 9 Điều 26, các Điều 35, 39, 147, 157, 165, 227, 228, 266, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 166, 170 Luật Đất đai 2013; Điều 169 Bộ luật Dân sự; 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, lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Vương Mỹ L đối với bị đơn bà Tiêu Thị Thanh T1 và ông Lưu Nguyễn Khắc T về việc tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu chấm dứt hành vi trái pháp luật.

- Buộc ông Lưu Nguyễn Khắc T và bà Tiêu Thị Thanh T1 chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật đối với việc quản lý, sử dụng phần diện tích đất 35,5m² thuộc thửa số 658, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương của bà Vương Mỹ L.

- Công nhận phần diện tích đất 35,5m² thuộc thửa số 658, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương thuộc quyền quản lý, sử dụng hợp pháp của bà Vương Mỹ L.

(Có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

2. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn bà Tiêu Thị Thanh T1 về việc yêu cầu buộc bà Vương Mỹ L phải để lại ½ nương nước giáp con đường đi chiều ngang 1,5m vào đất của bà T1, ông T và đất bà L diện tích 35,5m² (theo kết quả đo đạc thực tế) để giữ nguyên nương nước đã có từ xưa đến nay.

3. Về án phí sơ thẩm:

Bà Tiêu Thị Thanh T1 và ông Lưu Nguyễn Khắc T phải chịu số tiền 900.000 đồng, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002517 ngày 04/7/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Bình Dương. Bà Tiêu Thị Thanh T1 và ông Lưu Nguyễn Khắc T còn phải chịu số tiền 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng).

Trả cho bà Vương Mỹ L 2.800.000 đồng (hai triệu tám trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001669 ngày 12/3/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Bình Dương

4. Về chi phí tố tụng (chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ; chi phí đo đạc, định giá tài sản):

Ông Lưu Nguyễn Khắc T và bà Tiêu Thị Thanh T1 phải chịu số tiền 4.304.532 đồng (bốn triệu ba trăm lẻ bốn nghìn năm trăm ba mươi hai đồng), được khấu trừ vào số tiền tạm ứng chi phí tố tụng bà Vương Mỹ L đã nộp. Ông Lưu Nguyễn Khắc T và bà Tiêu Thị Thanh T1 có trách nhiệm trả cho bà V Mỹ L số tiền 44.304.532 đồng (bốn triệu ba trăm lẻ bốn nghìn năm trăm ba mươi hai đồng).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo, trách nhiệm thi hành án của các đương sự.

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 18/9/2024 bị đơn bà T1 có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu sửa bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn bà T1 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng tại Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm xét xử là có căn cứ, bị đơn kháng cáo không có chứng cứ gì khác, kháng cáo của bị đơn không có cơ sở chấp nhận, đề nghị áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại Cổ phần N2 vắng mặt không có lý do; căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt họ.

[1.2] Các đương sự xác định không tranh chấp con đường đi chiều ngang 1,5m đi theo Bản án sơ thẩm số 36/2006/DSST ngày 05/9/2006 của Tòa án nhân dân huyện Thuận An (nay là thành phố T), tỉnh Bình Dương và Bản án phúc thẩm số 393/2006/DSPT ngày 21/12/2006 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương, Tòa án cấp sơ thẩm không đưa ông Phạm Văn T4 cùng những người tham gia tố tụng trong các bản án nêu trên tham gia tố tụng trong vụ án là phù hợp quy định pháp luật.

[1.3] Sau khi có quyết định đưa vụ án ra xét xử, ngày 21/8/2024, bị đơn bà T1 có đơn đề nghị bổ sung thêm nương nước giữa thửa đất số 658 của bà L với thửa đất số 396 (cạnh hướng...); Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét đề nghị của bà T1 là đúng quy định pháp luật.

[1.4] Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện, Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự, xét nội dung thay đổi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu nên chấp nhận là đúng quy định pháp luật.

[2] Về nội dung:

[2.1] Theo bản đồ phục vụ giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất ngày 17/7/2024 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T; biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 15/5/2024 của Tòa án cấp sơ thẩm; biên bản xem xét

thẩm định tại chỗ ngày 15/01/2025 của Tòa án cấp phúc thẩm thể hiện: Phần đất tranh chấp 35,5m² đất cây lâu năm (trong đó: 9,4m² thuộc hành lang bảo vệ đường thủy; 2,3m² thuộc hành lang an toàn đường bộ) thuộc thửa số 658, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại phường B, thành phố T. Tài sản trên đất tranh chấp gồm: 01 cây trướng cá tự mọc, 01 bụi chuối 03 cây khoảng dưới 01 năm tuổi do bà L trồng.

[2.2] Hồ sơ cấp, biến động quyền sử dụng đất tranh chấp, Công văn số 1344/CNTA-ĐK&CGCN ngày 03/5/2024 và số 1949/CNTA-ĐK&CGCN ngày 11/6/2024 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T thể hiện:

[2.2.1] Bà Tiêu Thị Thanh T1 là chủ sử dụng đất diện tích 998,5m² (cây lâu năm, trong đó có 409,2m² hành lang an toàn đường thủy) thuộc thửa số 435, tờ bản đồ số B1 theo GCNQSDĐ số BP 348090, sổ vào sổ CH04220/BN ngày 12/11/2013 do UBND thị xã (nay là thành phố) T cấp cho bà Tiêu Thị Thanh T1. Đất có nguồn gốc của bà Phạm Thị T6 ủy quyền cho con ruột là bà Nguyễn Thị Kim S2 ngày 19/3/1992 và bà S2 được UBND huyện (nay là thành phố) Thuận An cấp GCNQSDĐ số 00985/GCN-SB ngày 19/6/1993; năm 1997, bà S2 đề nghị cấp đổi giấy chứng nhận và được UBND huyện (nay là thành phố) Thuận An cấp GCNQSDĐ số K 940808, sổ vào sổ 798QSDĐ/CQ.BN ngày 23/9/1997; ngày 12/9/2013, bà S2 cùng chồng là ông Tiêu Thanh T7 cho quyền sử dụng đất trên cho bà T1 (Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 538, được Phòng C tỉnh Bình Dương công chứng ngày 18/9/2013).

[2.2.2] Thửa đất số 658:

Hộ ông Trần Văn T5 là chủ sử dụng quyền sử dụng đất 1.359m² (thửa số 374, có 300m² đất thổ cư) và 1.760m² (thửa số 394, đất LN), tờ bản đồ B1 theo CNQSDĐ số H 377085, sổ vào sổ 822QSDĐ/CQBN do UBND huyện T cấp ngày 03/10/1997; ngày 20/3/ 2003, hộ ông T5 chuyển nhượng một phần thửa đất số 394 có diện tích 852m² (đã trừ 188m² hành lang bảo vệ đường thủy) cho bà Nguyễn Lê T8; ngày 27/6/2003, bà T8 được UBND huyện T cấp GCNQSDĐ số X 180522, sổ vào sổ 02512 đối với diện tích 852m² thuộc thửa số 658 (thửa mới); theo biên bản đo đạc cắm mốc ranh giới, xác minh nguồn gốc đất ngày 20/5/2003 thì thửa đất số 658 có vị trí tứ cận như sau (bút lục số 77 – 78, 341): Hướng Đông giáp đường đất, hướng Tây giáp đất ông Nguyễn Thế S, hướng Bắc giáp đất ông Trần Văn T5, hướng Nam giáp đất bà Huỳnh Thị N1, được các chủ sử dụng liền ranh ký xác nhận ranh giới gồm ông T5, ông S, bà N1.

Ngày 15/01/2008, hộ ông T5 chuyển nhượng phần đất còn lại của thửa số 394 có diện tích 492m² cho ông Phạm Văn T4; ngày 24/01/2008, ông T4 được cấp GCNQSDĐ số AM008221, sổ vào sổ H01262/BN đối với diện tích 492m² thuộc thửa số 394; theo biên bản đo đạc cắm mốc ranh giới, xác minh nguồn gốc đất ngày 27/11/2007 thì thửa đất số 394 có vị trí tứ cận như sau (bút lục số 58): Hướng Đông giáp đường đất, hướng Tây giáp đất ông Nguyễn Thế S (được ông S ký xác nhận ranh giới, hướng Bắc giáp rạch B, hướng Nam giáp đường đi có chiều ngang 1,5m; năm 2008, ông T4 xin chuyển mục đích sử dụng từ đất trồng cây lâu năm thành đất ở tại nông thôn với diện tích 50m² và được Phòng Tài

nguyên và Môi trường huyện T xác nhận chỉnh lý biến động mục đích sử dụng ngày 21/10/2008.

Năm 2005, bà Nguyễn Lê T8 chuyển nhượng thửa đất số 658 cho ông Nguyễn Văn H, bà Đỗ Thị Thùy D theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 03/CN được UBND huyện T xác nhận ngày 17/01/2005 và được cấp GCNQSDĐ số AB 238015, số vào sổ H00081/BN ngày 11/3/2005 đối với diện tích 1.040m² cây lâu năm, 188m² hành lang bảo vệ đường thủy.

Năm 2008, ông Nguyễn Văn H, bà Đỗ Thị Thùy D chuyển nhượng thửa đất số 658 cho ông Phạm Thanh T2 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được UBND xã B, huyện T, tỉnh Bình Dương chứng thực số 374 ngày 01/8/2008 và được UBND huyện T cấp GCNQSDĐ số AM 191227, số vào sổ H01763 ngày 10/10/2008 đối với diện tích 1.031m² (trong đó: 843m² đất cây lâu năm; 188m² đất hành lang an toàn đường thủy); năm 2010, ông T2 cấp đổi giấy chứng nhận và chuyển mục đích sử dụng từ đất trồng cây lâu năm thành đất ở tại nông thôn với diện tích 98m² và được UBND thị xã T cấp GCNQSDĐ quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 029754, số vào sổ CH02146/BN ngày 22/02/2011 với diện tích 1.031m² (trong đó: 98m² đất ở đô thị; 933m² đất cây lâu năm (trong đó: 117,3m² thuộc hành lang an toàn đường bộ; 3,2m² thuộc hành lang an toàn đường thủy)).

Năm 2017, ông T2 chuyển nhượng thửa đất số 658 cho bà V Mỹ Linh theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng C1, tỉnh Bình Dương chứng nhận số 120 ngày 17/01/2017 và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp GCNQSDĐ quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 398301, số vào sổ CS07442 ngày 01/3/2017 đối với diện tích 1.031m² (trong đó: 98m² đất ở đô thị; 933m² đất cây lâu năm (trong đó: 42,9m² thuộc hành lang an toàn đường bộ; 57,8m² thuộc hành lang an toàn đường thủy)).

Năm 2019, bà L xin chuyển mục đích sử dụng từ đất trồng cây lâu năm thành đất ở tại nông thôn với diện tích 120m² và được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã T xác nhận chỉnh lý biến động mục đích sử dụng ngày 06/02/2020; hiện nay đất đang thế chấp tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần C2 – Chi nhánh B (đăng ký ngày 08/01/2019, đăng ký thay đổi thế chấp ngày 28/4/2020).

Như vậy, theo hồ sơ cấp đất, biến động đất giữa 02 thửa đất số 658 tiếp giáp với thửa đất 394, giữa 02 thửa đất không thể hiện có tồn tại đường đi hay mương nước. Theo quyết định tại Bản án số 36/2006/DSST ngày 05/9/2006 của Tòa án nhân dân huyện Thuận An (nay là thành phố T), tỉnh Bình Dương và Bản án phúc thẩm số 393/2006/DSPT ngày 21/12/2006 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương kèm theo sơ đồ bản vẽ thửa đất số 658 và thửa đất số 394 thì ranh giới của 02 thửa đất là đường đi có chiều ngang 1,5m không thể hiện có tiếp giáp mương nước. Mặt khác, theo GCNQSDĐ thì thửa đất số 658 cạnh tiếp giáp với đường B 04 có bề rộng 20.80m và chiều rộng của cạnh còn lại 21,20m nhưng theo kết quả đo đạc thực tế kích thước bề rộng của thửa đất chỉ còn 19.09m và cạnh bề rộng còn lại 19,97m, nếu cộng kích thước bề rộng 0,75m tiếp giáp với đường B 04 và 0,78m

bề rộng của cạnh phía sau phần đất tranh chấp thì thửa đất số 658 có kích thước bề rộng 19,84m (cạnh giáp đường B) và kích thước bề rộng của cạnh còn lại 20.75m thì cũng nhỏ hơn kích thước theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà L. Đồng thời, theo kết quả đo đạc thực tế thửa đất số 658 nếu cộng cả phần diện tích đất tranh chấp 35,5m² thì thửa đất này vẫn còn thiếu 36,3m² so với diện tích được cấp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tòa án cấp sơ thẩm xác định phần đất tranh chấp 35,5m² thuộc thửa đất số 658 và căn cứ quy định tại các Điều 166, 170 Luật Đất đai 2013 và Điều 169 Bộ luật Dân sự năm 2015 chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là có căn cứ.

Từ những phân tích trên, kháng cáo của bị đơn bà T1 không có cơ sở chấp nhận.

Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương là phù hợp.

Án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 148, khoản 1 Điều 308 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa XIV 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 kháng cáo của bị đơn bà Tiêu Thị Thanh T1.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 100/2024/DS-ST ngày 04 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương.

2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Tiêu Thị Thanh T1 phải chịu số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0002840 ngày 26/9/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Bình Dương.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thành phố T;
- TAND thành phố T;
- Các đương sự;
- Tổ Hành chính Tư pháp;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa Dân sự.

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

Nguyễn Thị Duyên Hằng