| | |
|---|---|
| **TÒA ÁN NHÂN DÂN**<br>**TỈNH BÌNH DƯƠNG** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** |
| Bản án số: 67/2025/DS-PT<br>Ngày 22-01-2025<br>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 Nguyễn Văn Thanh.

Ông Nguyễn Trung Dũng.

***- Thư ký phiên toà***: Ông Trần Ngọc Hoàng Quân - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Bình Dương.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa*:** Ông Lê Trung Kiên - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 01 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 610/2024/TLPT-DS ngày 12 tháng 11 năm 2024, về việc: tranh chấp quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 318/2024/DS-ST ngày 25/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 528/2024/QĐ-PT ngày 19 tháng 11 năm 2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: ông Trần Văn K, sinh năm 1963; địa chỉ: số A khu phố N, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

*Người đại diện hợp pháp ông K*: Bà Trần Thị Thúy N, sinh năm 1972; địa chỉ: số A, khu phố N, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương (theo văn bản ủy quyền ngày 05/6/2024), có mặt.

- *Bị đơn:* Bà Phạm Thị Thúy N1, sinh năm 1972; địa chỉ: số A khu phố N, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương, có mặt.

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

1. Bà Châu Thị T (vợ ông K), sinh năm 1966; địa chỉ: số A khu phố N, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

*Người đại diện hợp pháp của bà T:* Bà Trần Thị Thúy N, sinh năm 1972; địa chỉ: số A, khu phố N, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương (Văn bản ủy quyền ngày 05/6/2024), có mặt.

2. Ông Trần Anh T1, sinh năm 1958; có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

3. Anh Trần Đình C, sinh năm 1987; có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

4. Chị Trần Thị Thúy N2, sinh năm 1992; có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

Cùng địa chỉ: số A, khu phố N, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

5. Ông Đặng Minh Q, sinh năm 1966; địa chỉ: số A, khu phố N, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương, có mặt.

6. Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố D, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

7. Ủy ban nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

- *Người làm chứng:*

1. Bà Dương Thị M – Tổ trưởng tổ I, khu phố N, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

2. Ông Lương Văn Đ – Trưởng khu phố N, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

3. Ông Võ Phi H, sinh năm 1968; địa chỉ: số G, khu phố N, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

4. Bà Lâm Thị T2, sinh năm 1952; địa chỉ: số G, khu phố N, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

5. Bà Lê Thị C1, sinh năm 1943; địa chỉ: số C, khu phố N, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

*Người kháng cáo*: Ông Trần Văn K.

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Nguyên đơn ông Trần Văn K trình bày:* Ông Trần Văn K là người đứng tên sử dụng phần đất có diện tích 97m², thuộc thửa đất số 423, tờ bản đồ số 08, tọa lạc tại khu phố N, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H384511, số vào sổ cấp GCN: 03 QSDĐ/CQ/BA do Ủy ban nhân dân huyện T (nay là thành phố D), tỉnh Bình Dương cấp ngày 08/11/1996. Nguồn gốc đất là do ông K nhận chuyển nhượng đất từ ông Dương Văn T3 vào năm 1985, khi mua đất chỉ là đất trống, có diện tích ngang 7m, dài khoảng 13,5m – 14m, sau đó gia đình ông K xây dựng một căn nhà vách bằng cây gỗ, nền gạch tàu, mái lá diện tích khoảng 97m$^2$, đến năm 1996 thì tháo dỡ toàn bộ căn nhà trên để xây dựng căn nhà bằng bê tông cốt thép, đúng với diện tích căn nhà đang ở như hiện nay. Quá trình quản lý, sử dụng đất, ông K đã kê khai và nộp thuế đầy đủ cho Nhà nước. Hiện nay ông K phát hiện bà Phạm Thị Thúy N1 lấn chiếm đất nên diện tích đất thực tế ông K sử dụng chỉ còn lại 88,7m$^2$. Sau khi phát hiện sự việc trên, ông K đến gặp bà N1 yêu cầu trả lại diện tích đất lấn chiếm trên nhưng bà N1 không đồng ý nên ông K gửi đơn yêu cầu Ủy ban nhân dân phường

B xem xét giải quyết. Đến ngày 08/3/2024, Ủy ban nhân dân phường B đã mời các bên đến hòa giải tranh chấp nhưng do bà N1 không đồng ý trả lại đất cho ông K nên việc hòa giải không thành. Vì vậy, ông K mới có đơn khởi kiện bà Phạm Thị Thúy N1, yêu cầu Toà án giải quyết buộc bà N1 phải tháo dỡ một phần nhà xây dựng lấn chiếm đất với diện tích đất 34,2m² để trả lại cho ông Trần Văn K. Phần đất này hiện cũng nằm trong dự án Vành đai 3 theo Thông báo thu hồi đất số: 934/TB-UBND ngày 28/11/2022 của Ủy ban nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương nên ông K yêu cầu bà N1 trả lại cho ông K số tiền đã nhận bồi thường về đất do Nhà nước chi trả đối với phần diện tích đất tranh chấp này. Trường hợp nếu bà N1 chưa nhận tiền bồi thường do Nhà nước chi trả đối với phần diện tích đất tranh chấp này thì ông K yêu cầu Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố D chi trả trực tiếp cho ông K.

Tại phiên toà sơ thẩm, người đại diện của ông K trình bày: hiện tại phần đất của ông K đứng tên đã bị giải toả toàn bộ để làm đường Vành đai 3 và ông K vẫn chưa nhận được tiền bồi thường đất. Giữa đất của ông K và đất của bị đơn bà N1 có mương nước nằm giữa, mương nước này do nguyên đơn ông K tự chừa để thoát nước. Khi bị đơn bà N1 mua đất của bà H1 và xây nhà thì ông K có biết và không có ý kiến cản trở gì. Đất của ông K sử dụng theo hiện trạng từ trước cho đến giờ, không biết bị đơn xây nhà đã lấn đất. Nguyên đơn và bị đơn đều sử dụng đất ổn định từ năm 1995 đếnn nay, không có xảy ra bất kỳ tranh chấp nào về lấn chiếm đất. Tuy nhiên đến năm 2022, khi Nhà nước thu hồi đất để làm đường Vành đai 3 thì ông K mới biết bị đơn xây nhà lấn đất của ông K.

*Bị đơn bà Phạm Thị Thúy N1 trình bày:* tại khu phố N, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương, vợ chồng bà N1, ông Q có 02 thửa đất, bao gồm thửa đất số 1769, tờ bản đồ 8.BT7 (đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) và thửa đất số 422, tờ bản đồ số 8, liền kề với nhau (thửa 422 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất), 02 thửa đất này được ký hiệu vị trí A và B trên Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 2125-2024 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố D thực hiện.

Đối với thửa đất số 422, tờ bản đồ số 8 có nguồn gốc là vào năm 1994, bị đơn bà N1 nhận chuyển nhượng của bà Dương Thị H1, diện tích 60m² (ngang 5m, dài 12m), với giá 05 cây vàng. Khi chuyển nhượng giữa bà N1 và bà H1 có lập giấy tay mua bán đất có sự xác nhận của Tổ trưởng tổ A, khu phố N, thời đó là ông Dương Văn T4 (ông T4 là anh họ của ông K, hiện tại ông T4 đã chết). Lúc bà N1 nhận chuyển nhượng đất thì thửa đất này của bà H1 chưa cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi bà N1 thanh toán đủ số vàng thì cũng trong năm 1994, bà H1 bàn giao đất cho bà N1. Đến năm 1995 thì bà N1, ông Q xây nhà trên đất. Nhà của bà N1 xây sau nhà của ông K 02 năm. Khi xây dựng, ông K đều biết rõ và không có ý kiến phản đối gì.

Đối với thửa đất số 1769, tờ bản đồ 8.BT7 có nguồn gốc là của bà Dương Thị H1, sau đó bà H1 cho cháu nội là ông Võ Phi H, do đất của ông H có 01 cạnh liền kề với phần đất mà bà N1 đã mua trước đó của bà H1 vào năm 1994 nên khi ông H có nhu cầu chuyển nhượng đất nên bà N1 đã mua luôn thửa đất này của

ông H vào năm 2015 với diện tích 104m² với giá khoảng 700.000.000 đồng. Do ông H đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên khi chuyển nhượng đất thì hai bên có đến Văn phòng công chứng để làm thủ tục công chứng theo quy định và bà N1 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất này vào ngày 18/3/2015. Bà N1 xây dựng nhà đúng trên đất nhận chuyển nhượng của bà H1, nhà bà N1 với nhà ông K có mương nước làm ranh, ông K xây nhà trước, bà N1 xây nhà sau. o

Bà N1 không có lấn đất của ông K nên đề nghị Toà án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông K.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Đặng Minh Q trình bày:* Ông Q là chồng của bà Phạm Thị Thúy N1. Ông Q thống nhất với lời trình bày của bà N1. Ông Q không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông K.

Tại phiên toà sơ thẩm, bà N1 và ông Q thống nhất trình bày: giữa đất của bà N1 với đất của ông K có mương nước ở giữa để phân chia ranh giới đất của hai gia đình, theo đó, nhà của bà N1 nằm bên bờ này của con mương nước, nhà của ông K nằm bên bờ kia của con mương nước, lúc trước các hộ gia đình đều sử dụng mương nước này để thoát nước sinh hoạt, nhưng sau đó, một số hộ dân có đất ở phía trên xây nhà đã xây lấn một phần con mương nước nên hiện tại chỉ có 03 gia đình sử dụng con mương nước này, gồm gia đình ông K, gia đình bà N1 và 01 hộ gia đình nữa có đất tiếp giáp với con mương nước này. Khi bà N1 mua đất của bà H1 thì đã có nhà của ông K xây dựng trước đó và con mương nước làm ranh, sau khi bà N1 mua đất xây nhà trên đất thì bà N1 cũng xây dựng từ vị trí bên bờ bên này con mương nước trở đi, lúc này ông K không có ý kiến gì. Quá trình quản lý, sử dụng đất thì bà N1 cũng không thấy ông K có ý kiến hay tranh chấp gì, đến khi nhà nước thu hồi đất vào năm 2022 thì mới phát hiện việc xây nhà chồng ranh đất. Đối với phần đất mà bà N1 đã mua từ ông H thuộc thửa đất số 1769, tờ bản đồ 8.BT7 đã bị giải toả toàn bộ để làm đường Vành đai 3 thì bà N1 đã nhận được tiền bồi thường đất. Đối với phần đất mà bà N1 đã mua từ bà H1 đã bị giải toả toàn bộ để làm đường Vành đai 3 do có tranh chấp nên bà N1 vẫn chưa nhận được tiền bồi thường đất.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Trần Anh T1 trình bày:* Ông T1 xác định có mối quan hệ là anh của ông Trần Văn K, có tên trong hộ khẩu gia đình; đối với tài sản của ông K đứng tên thì ông không có công sức đóng góp gì; không có tranh chấp và không có yêu cầu gì trong vụ án.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Trần Văn C2 và chị Trần Thị Thúy N2 thống nhất trình bày:* Anh C2 và chị N2 xác định có mối quan hệ là con của ông Trần Văn K, có tên trong hộ khẩu gia đình; đối với tài sản của ông K đứng tên thì họ không có công sức đóng góp gì; không có tranh chấp và không có yêu cầu gì trong vụ án.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố D trình bày:* Ngày 04/6/2024, Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố D đã ban hành Văn bản số 247/TTPTQĐ về việc cung cấp hồ sơ bồi thường, thu hồi đất cho Tòa án nhân dân thành phố D. Đối với tiền bồi thường, hỗ trợ về đất của

ông Trần Văn K, thuộc dự án thành phần 6 thì số tiền bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đường Vành đai 3 đoạn qua tỉnh Bình Dương thuộc dự án đầu tư xây dựng đường V Thành phố Hồ Chí Minh, đoạn qua địa bàn thành phố D là 1.901.707.600 đồng (theo Quyết định tiền bồi thường số 3199/QĐ-UBND ngày 14/6/2024). Hiện nay, số tiền bồi thường, hỗ trợ về đất đã được Ủy ban nhân dân thành phố D phê duyệt. Đối với trường hợp của ông Trần Văn K tiền bồi thường đang được tạm giữ tại kho bạc Nhà nước thành phố D không phát sinh lãi suất. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố D đề nghị Tòa án xét xử vụ án theo quy định của pháp luật.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương trình bày:* đối với thửa đất số 423, tờ bản đồ số 08 của ông Trần Văn K, Ủy ban nhân dân huyện T (nay là thành phố D) có cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03QSDĐ/CQ.BA ngày 08/11/1996 cho ông Trần Văn K dựa trên trình tự thủ tục phù hợp với quy định của pháp luật. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ cấp giấy chứng nhận 03QSDĐ/CQ.BA ngày 08/11/1996 thuộc thửa đất số 423, tờ bản đồ số 08 được cấp cho ông Trần Văn K theo hồ sơ đăng ký, cấp Giấy chứng nhận lần đầu (cấp đại trà), không có nội dung về đo đạc thực tế và được ghi nhận trong thành phần hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được lưu tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố D. Đối với thửa đất số 422, tờ bản đồ số 08 của Võ Phi H, Ủy ban nhân dân huyện D (nay là thành phố D) có cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ 156QSDĐ/CQ.BT ngày 11/6/2004 cho ông Võ Phi H dựa trên trình tự thủ tục phù hợp với quy định của pháp luật. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào số 156QSDĐ/CQ.BT ngày 11/6/2004 thuộc thửa đất số 422, tờ bản đồ số 08 cấp cho ông Võ Phi H theo hồ sơ đăng ký, cấp Giấy chứng nhận lần đầu (cấp đại trà), không có nội dung về đo đạc thực tế và được ghi nhận trong thành phần hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được lưu tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố D. Theo Biên bản làm việc ngày 06/9/2024, Ủy ban nhân dân phường B xác định: sổ mục kê năm 1995 được thiết lập theo Bản đồ không ảnh vì vậy nên các hộ dân liên hệ cơ quan nhà nước kê khai đất đai theo quy định, cụ thể: bà Dương Thị H1 đăng ký diện tích 104m² thuộc thửa đất 422, tờ bản đồ 8; ông Trần Văn K đăng ký diện tích 97m² thuộc thửa đất 423, tờ bản đồ 8. Sổ mục kê năm 2005 được thiết lập đo đạc thực tế theo Bản đồ hệ tọa VN2000 vì vậy nên các hộ dân liên hệ cơ quan nhà nước kê khai đất đai theo quy định, cụ thể: ông Võ Phi H đăng ký diện tích 65,2m² thuộc thửa đất 421, tờ bản đồ 8BT.7; bà Phạm Thị Thúy N1 đăng ký diện tích 65,4 thuộc thửa đất 422, tờ bản đồ 8BT.7; ông Trần Văn K đăng ký diện tích 81,3m² thuộc thửa đất 423, tờ bản đồ 8BT.7. Do đó, có sự khác biệt về diện tích kê khai của các hộ dân nêu trên.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 318/2024/DS-ST ngày 25-9-2024 của Tòa án nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương đã quyết định như sau:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn K đối với bà Phạm Thị Thúy N1 về việc tranh chấp quyền sử dụng đất.

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 08 tháng 10 năm 2024, nguyên đơn ông Trần Văn K nộp đơn kháng cáo.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, 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 đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

Về nội dung: phần đất các bên tranh chấp có nguồn gốc của ông Dương Văn T3 chuyển nhượng cho các bên quản lý sử dụng từ trước năm 1975. Sau khi nhận chuyển nhượng các bên tiến hành xây dựng nhà ở theo đúng hiện trạng; ông K được cấp quyền sử dụng đất theo dạng đại trà không đo đạc thực tế; giữa đất của ông K với đất của bà N1 có đường mương nước làm ranh giới; năm 2005, chính quyền đo đạc lại đất của các bên theo diện tích sử dụng thực tế. Hiện nay, khi đo đạc giải phóng mặt bằng làm dự án đường vành đai 3 mới phát hiện nhà bà N1 xây dựng chồng lấn sang đất của ông K chứ ông K, cũng như bà N1 hoàn toàn không biết chồng lấn đất của nhau. Theo quy định của pháp luật thì ranh giới các bên sử dụng đất do Nhà nước thể hiện trên giấy chứng nhận hoặc do các bên tự xác lập trên thực tế. Ranh giới đất giữa đất của ông K và bà N1 đã được các bên xác lập từ trước năm 1975 cho đến nay, do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông K là đúng. Đề nghị cấp phúc thẩm căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự không chấp nhận kháng cáo của ông K, giữ nguyên án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: kháng cáo của nguyên đơn ông Trần Văn K trong hạn luật định, căn cứ Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vụ án theo quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung vụ án: Ông Trần Văn K1 khởi kiện bà Phạm Thị Thúy N1, yêu cầu bà N1 phải tháo dỡ một phần nhà xây dựng lấn chiếm đất trả lại cho ông K diện tích 34,2m², tọa lạc tại khu phố N, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H384511, số vào sổ cấp GCN: 03QSDĐ/CQ/BA do Ủy ban nhân dân huyện T (nay là thành phố D) cấp; phần đất 34,2$m^2$ do Nhà nước giải toả thi công dự án đường V nên ông K đề nghị bà N1 trả lại số tiền đã nhận bồi thường về đất do Nhà nước chi trả. Trường hợp bà N1 chưa nhận tiền bồi thường do Nhà nước chi trả đối với phần diện tích đất tranh

chấp này thì yêu cầu Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố D chi trả trực tiếp cho ông K. Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn N1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Q (chồng bà N1) không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông K, và cho rằng đất của bà N1 nhận chuyển nhượng hợp pháp từ bà Dương Thị H1 và bà N1 đã quản lý, sử dụng ổn định đất lâu dài từ khi mua đến nay.

[3] Tài liệu, chứng cứ thu thập tại hồ sơ, thấy rằng: đất của ông Dương Văn M1 (chồng của bà S tại vụ án bà S kiện ông K) thuộc thửa 417, TBĐ số 8; đất của nguyên đơn ông K thuộc thửa 423, TBĐ số 8, và đất của bị đơn bà N1 thuộc thửa 422, TBĐ 8, các thửa đất này đều liền kề với nhau, giữa thửa đất ông K và thửa đất của bà N1 có 01 mương nước hình thành từ rất lâu (trước khi ông K, bà H1, sau này là bà N1 về sinh sống trên đất) và tất cả các thửa đất này có nguồn gốc của ông Dương Văn T3.

[4] Về nguồn gốc thửa đất 417, TBĐ số 8 của ông Dương Văn M1 (chết 2011, chồng của bà S): năm 1965, ông Dương Văn T3 có cho vợ chồng ông M1, bà S cất căn nhà bằng cây ở nhờ trên đất của ông T3. Đến trước năm 1975, vợ chồng ông M1, bà S thoả thuận miệng mua phần đất mà ông T3 cho vợ chồng ông ở nhờ, khi ông T3 bàn giao đất thì ông T3 chỉ vị trí đất và tứ cận giáp với những chủ đất liền kề, chứ không xác định chiều ngang bao nhiêu mét, chiều dài bao nhiêu mét. Đến năm 1998, ông Dương Văn M1 làm thủ tục đăng ký kê khai diện tích đất 120m$^2$ và được Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Sông Bé cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H384459 (số vào sổ cấp GCN số 2273 QSDĐ/CQ.BA) ngày 27/10/1998 đứng tên ông M1 với diện tích 120m$^2$ nay thuộc thửa đất số 417, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại khu phố N, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương. Đến năm 2009, Nhà nước thu hồi một phần đất có diện tích 17,9m$^2$, diện tích còn lại là 102,1m$^2$ (được điều chỉnh cập nhật biến động diện tích trên giấy chứng nhận). Năm 2022, Nhà nước giải toả bồi thường dự án đường V nên thu hồi toàn bộ diện tích đất cấp cho ông Dương Văn M1 (chồng bà S).

[5] Nguồn gốc đất của ông Trần Văn K: năm 1985, Dương Văn T3 có thoả thuận chuyển nhượng cho ông K diện tích đất 97m$^2$, và bàn giao đất cho ông K sử dụng, ông K xây dựng một căn nhà vách bằng cây gỗ, nền gạch tàu, mái lá. Đến năm 1994, ông T3 viết giấy chuyển nhượng đất cho ông K nhằm hợp thức hoá. Đến năm 1996, ông K đăng ký kê khai diện tích đất 97m$^2$ và được Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Sông Bé cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H384511 (số vào sổ cấp GCN số 03 QSDĐ/CQ.BA) ngày 08/11/1996 với diện tích 97m$^2$ thuộc thửa đất số 423, nay thuộc khu phố N, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương, sau khi được cấp giấy chứng nhận ông K tháo dỡ toàn bộ căn nhà lá để xây dựng căn nhà tường gạch. Năm 2022, Nhà nước bồi thường đất dự án đường V nên thu hồi toàn bộ diện tích đất do ông Trần Văn K quản lý, sử dụng (trong đó có phần đất 31,3m$^2$, hiện bà S tranh chấp với ông).

[6] Nguồn gốc đất của bà Phạm Thị Thúy N1: Ông Dương Văn T3 chuyển nhượng cho bà Dương Thị H1 trước năm 1994. Vào năm 1994, bà Dương Thị H1 chuyển nhượng lại cho bà N1 phần đất có chiều ngang 5 mét, chiều dài 12 mét với giá là 05 cây vàng, để cất nhà ở, việc chuyển nhượng này có viết giấy tay, có

sự xác nhận của Tổ trưởng thời điểm đó là ông Dương Văn T4 (anh ruột của ông M1 và là anh họ của ông K), cũng trong năm 1994, bà H1 bàn giao đất cho bà N1. Đến năm 1995, bà N1 xây dựng căn nhà tường cấp 4 để ở cho đến nay. Phần diện tích đất này, vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận. Ngoài ra, bà H1 còn 01 phần diện tích đất khác liền kề với diện tích đất mà bà H1 chuyển nhượng cho bà N1 vào năm 1994, nguồn gốc phần đất này bà H1 cũng mua của ông Dương Văn T3, phần diện tích đất này bà H1 có đăng ký kê khai tại sổ mục kê năm 1995 với diện tích 104m$^2$ thuộc thửa đất 422; đến năm 1995 bà H1 chết, năm 1997, ông Võ Phi H (là cháu nội của bà H1) được thừa kế và đứng ra làm thủ tục đăng ký kê khai và được Ủy ban nhân dân huyện D cấp Giấy chứng nhận số 156 QSDĐ/CQ.BT ngày 11/6/2004 với diện tích 104m$^2$ thuộc thửa đất số 422, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại ấp N, xã B, huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là khu phố N, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương). Ngày 30/01/2015, ông H chuyển nhượng lại toàn bộ diện tích 104m$^2$ và căn nhà gắn liền cho bà N1. Ngày 18/3/2015, bà N1 được cấp giấy chứng nhận với diện tích 104m$^2$ thuộc thửa đất số 1769, tờ bản đồ 8.BT7. Năm 2022, Nhà nước thực hiện dự án đường V nên thu hồi toàn bộ diện tích đất của bà N1 bao gồm phần diện tích đất đã được cấp giấy chứng nhận và phần diện tích đất chưa được cấp giấy chứng nhận. Diện tích đất chưa được cấp giấy chứng nhận thì bà N1 chưa nhận được tiền bồi thường do có tranh chấp.

[7] Toà án nhận thấy, quá trình quản lý, sử dụng đất, gia đình ông M1 (chồng bà S) gia đình ông K và gia đình bà N1 đều xây dựng nhà ở ổn định trên đất từ năm 1965 đến trước năm 2022 mà không có xảy ra tranh chấp về đất, đến khi Nhà nước thu hồi giải toả đất vào năm 2022 và qua đo đạc thực tế, áp thửa thì mới phát hiện 01 phần nhà của ông K xây dựng chồng lấn qua đất của ông M1 (chồng bà S) đã được cấp giấy chứng nhận là 31,3m$^2$; 01 phần nhà của bà N1 xây chồng lấn qua đất của ông K đã được cấp giấy chứng nhận là 34,2m$^2$ và nhiều hộ dân khác cũng bị tình trạng tương tự như ông M1, ông K, bà N1 tại khu vực khu phố N, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương. Quá trình giải quyết vụ án, qua xác minh tại Ủy ban nhân dân phường B có nội dung: *"theo sổ mục kê năm 1995 (không có đo đạc thực tế) thì ông Dương Văn M1 đăng ký thửa đất 417 với diện tích 120m$^2$, ông Trần Văn K đăng ký thửa đất 423 với diện tích 97m$^2$; bà Dương Thị H1 đăng ký thửa đất 422 với diện tích 104m$^2$; theo sổ mục kê năm 2005 (có đo đạc hiện trạng thực tế đất sử dụng của các hộ dân) thì ông Dương Văn M1 đăng ký thửa đất 417 có diện tích 89,2m$^2$, ông Trần Văn K đăng ký thửa đất 423 có diện tích 81,3m$^2$, ông Võ Phi H đăng ký thửa đất 421 có diện tích 65,2m$^2$, bà Phạm Thị Thúy N1 đăng ký thửa đất 422 có diện tích 65,4m$^2$"*. Tại Văn bản phúc đáp số 2878/CNVPĐKĐĐ-KTĐĐBĐ ngày 17/7/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố D có nội dung: *"1/ Thửa đất số 422, tờ bản đồ số 08 được đo đạc chỉnh lý theo tọa độ quốc gia VN-2000 và cấp mới giấy chứng nhận với số thửa là 1769, tờ bản đồ 8BT.7. Nguồn gốc của thửa 1769 được lập thành từ thửa 421 và một phần thửa 422, tờ bản đồ 8BT.7 theo bản đồ địa chính 2005.*

*Như vậy, thửa đất số 422, tờ bản đồ số 8 có cùng một phần vị trí với thửa 422 tờ bản đồ số 8BT7. 2/ Theo bản đồ địa chính 2005 phường B, thửa đất 422, tờ bản đồ địa số 8BT.7 có tổng diện tích là 65.4m$^2$. 3/ Thửa đất số 422, tờ bản đồ số 8BT.7 tọa lạc tại khu phố N, phường B đã được cấp giấy chứng nhận gồm một phần thửa 1769, tờ bản đồ số 8BT.7 theo GCN số CH02830 cấp cho bà Phạm Thị Thúy N1 (đã thu hồi do giải tỏa, đền bù công trình đường V) và một phần thửa 423, tờ bản đồ số 8 theo GCN số 03QSDĐ/CQ-BA cấp cho ông Trần Văn K"*. Mặt khác, tại các Biên bản xác minh cùng ngày 08/8/2024, những người làm chứng bà Dương Thị M (Tổ trưởng tổ I, khu phố N), ông Lương Văn Đ (Trưởng khu phố N), ông Võ Phi H (người bán đất cho bà Phạm Thị Thúy N1), bà Lâm Thị T2 (sống lâu năm tại khu vực đất tranh chấp) cho biết "*nguồn gốc đất ông M1, ông K, bà N1 đều có nguồn gốc là đất ông Dương Văn T3; bà N1 có 02 phần đất, gồm phần đất bà N1 mua của bà Dương Thị H1 và 01 phần đất bà N1 mua của cháu nội bà H1 là ông H; khi ông M1, ông K cấp giấy chứngn nhận vào năm 1996, 1998 đều cấp đại trà, không có đo đạc thực tế; quá trình quản lý, sử dụng đất ông M1, ông K, bà N1 đều sử dụng ổn định, không có xảy ra tranh chấp, từ khi Nhà nước thu hồi đất để làm đường Vành đai 3 thì mới phát sinh tranh chấp; giữa đất của ông K với đất của bà N1 có 01 con mương nước ở giữa, con mương nước này được hình thành từ rất lâu (trước khi các hộ gia đình trên đến sinh sống)";* bà Lê Thị C1 (người có đất gần đất của ông M1, ông K) cho biết "*đất của nhà bà C1 cũng được cấp năm 1996, không có đo đạc thực tế mà kê khai bao nhiêu thì cấp bấy nhiêu, hiện tại đất của bà C1 cũng bị thiếu đất "*. Tại Văn bản phúc đáp số 2698/UBND-KT ngày 16/9/2024 của Ủy ban nhân dân thành phố D có nội dung: *"Đối với thửa đất số 423, tờ bản đồ số 08 của ông Trần Văn K, Ủy ban nhân dân huyện T (nay là thành phố D) có cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03QSDĐ/CQ.BA ngày 08/11/1996 cho ông Trần Văn K dựa trên trình tự thủ tục phù hợp với quy định của pháp luật. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ cấp giấy chứng nhận 03QSDĐ/CQ.BA ngày 08/11/1996 thuộc thửa đất số 423, tờ bản đồ số 08 được cấp cho ông Trần Văn K theo hồ sơ đăng ký, cấp giấy chứng nhận lần đầu (cấp đại trà), không có nội dung về đo đạc thực tế và được ghi nhận trong thành phần hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được lưu tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố D. Đối với thửa đất số 422, tờ bản đồ số 08 của bà Dương Thị H1, ông Võ Phi H, Ủy ban nhân dân huyện D (nay là thành phố D) có cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ 156QSDĐ/CQ.BT ngày 11/06/2004 cho ông Võ Phi H dựa trên trình tự thủ tục phù hợp với quy định của pháp luật. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào số 156QSDĐ/CQ.BT ngày 11/06/2004 thuộc thửa đất số 422, tờ bản đồ số 08 cấp cho ông Võ Phi H theo hồ sơ đăng ký, cấp giấy chứng nhận lần đầu (cấp đại*

*trà), không có nội dung về đo đạc thực tế và được ghi nhận trong thành phần hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được lưu tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố D; Sổ mục kê năm 1995 được thiết lập theo bản đồ không ảnh vì vậy nên các hộ dân liên hệ cơ quan nhà nước kê khai đất đai theo quy định, cụ thể: bà Dương Thị H1 đăng ký diện tích 104m² thuộc thửa đất 422, tờ bản đồ 8; ông Trần Văn K đăng ký diện tích 97m² thuộc thửa đất 423, tờ bản đồ 8. Sổ mục kê năm 2005 được thiết lập đo đạc thực tế theo Bản đồ hệ tọa VN2000 vì vậy nên các hộ dân liên hệ cơ quan nhà nước kê khai đất đai theo quy định, cụ thể: ông Võ Phi H đăng ký diện tích 65,2m² thuộc thửa đất 421, tờ bản đồ 8BT.7; bà Phạm Thị Thúy N1 đăng ký diện tích 65,4m² thuộc thửa đất 422, tờ bản đồ 8BT.7; ông Trần Văn K đăng ký diện tích 81,3m² thuộc thửa đất 423, tờ bản đồ 8BT.7. Do đó, có sự khác biệt về diện tích kê khai của các hộ dân nêu trên; Đối với con mương thoát nước kéo dài từ khu phố Q đến trại cá Tân Vạn là do các hộ dân tự nguyện chừa đất để làm mương thoát nước, Ủy ban nhân dân phường B không thực hiện đầu tư, cải tạo và không quản lý theo quy định"*. Như vậy, có cơ sở xác định thời điểm ông Dương Văn M1 cấp giấy chứng nhận năm 1998 và ông Trần Văn K cấp giấy chứng nhận năm 1996 là cấp đại trà, khi cấp không có đo đạc thực tế (nghĩa là người đi đăng ký kê khai với diện tích bao nhiêu thì được Nhà nước cấp diện tích bấy nhiêu) và cũng không có ký liên ranh từ cạnh các hộ dân có đất liền kề. Lời trình bày của ông K và bà N1 (đại diện của ông K) với nội dung là khi cấp giấy chứng nhận thì Nhà nước có đo đạc thực tế là không có căn cứ. Do cấp đất đại trà nên đến năm 2005, Nhà nước có chính sách tiến hành đo đạc lại hiện trạng thực tế đất sử dụng của các hộ dân theo Bản đồ hệ toạ độ VN B, theo đó đất của ông Trần Văn K đăng ký thửa đất 423 có diện tích 81,3m$^2$, đất của bà Phạm Thị Thúy N1 đăng ký thửa đất 422 có diện tích 65,4m$^2$. Theo hiện trạng thực tế xây dựng nhà trên đất khi bồi thường giải toả làm dự án đường V vào năm 2022 thì hiện tại, ông K quản lý, sử dụng đất với diện tích thực tế 88,7m$^2$ (bao gồm vị trí phần ký hiệu C và ký hiệu D theo Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chính lý số 2575 – 2024 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện ngày 12/8/2024); bà N1 quản lý, sử dụng đất với diện tích thực tế 34,2m$^2$ (là vị trí phần ký hiệu B theo Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chính lý số 2125 – 2024 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện ngày 04/7/2024 và ngày 12/8/2024). Tại Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chính lý số 2575 – 2024 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện ngày 12/8/2024 thể hiện: *"phần ký hiệu B diện tích 34,2m$^2$ (phần đất đang tranh chấp) theo Tờ bản đồ địa chính năm 1995 thuộc thửa 423, còn theo Tờ bản đồ địa chính năm 2005 thuộc thửa 419, 422"*. Đối chiếu sổ mục kê năm 1995 (không có đo đạc thực tế) thì thửa đất 423 do ông K đăng ký, còn đối chiếu sổ mục kê năm 2005 (có đo đạc thực tế) thì

thửa đất 419 do ông Lê Văn M2 đăng ký, thửa đất 422 do bà N1 đăng ký. Như vậy, giấy chứng nhận đã cấp cho ông K vào năm 1996 với diện tích 97m$^2$ (không có đo đạc thực tế) là không đúng về diện tích. Hơn nữa, quá trình giải quyết vụ án, các đương sự và những người làm chứng cũng xác định giữa đất của ông K với đất của bà N1 được xác định bằng con mương nước (con mương nước này được hình thành từ rất lâu, trước khi ông K, bà N1 về sinh sống trên đất) và chính bà N1 là người quản lý sử dụng phần đất tranh chấp này từ khi bà N1 nhận chuyển nhượng đất của bà H1, các bên sử dụng đất ổn định lâu dài, theo ranh giới tự xác định từ trước cho đến nay và nếu Nhà nước không có thu hồi đất để làm đường Vành đai 3 thì sẽ không xảy ra tranh chấp đất với nhau. Đối chiếu quy định của pháp luật tại khoản 1 Điều 21 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai quy định *"Sử dụng đất ổn định là việc sử dụng đất liên tục vào một mục đích chính nhất định kể từ thời điểm bắt đầu sử dụng đất vào mục đích đó đến thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc đến thời điểm quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đối với trường hợp chưa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất…";* ranh giới giữa các bất động sản tại Điều 175 Bộ luật Dân sự quy định như sau*: "Điều 1. Ranh giới giữa các bất động sản liền kề được xác định theo thỏa thuận hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Ranh giới cũng có thể được xác định theo tập quán hoặc theo ranh giới đã tồn tại từ 30 năm trở lên mà không có tranh chấp. Không được lấn, chiếm, thay đổi mốc giới ngăn cách, kể cả trường hợp ranh giới là kênh, mương, hào, rãnh, bờ ruộng. Mọi chủ thể có nghĩa vụ tôn trọng, duy trì ranh giới chung".*

[8] Với tài liệu, chứng cứ và quy định của pháp luật, thấy rằng việc sử dụng đất của ông K, bà N1 theo hiện trạng đất thực tế là sử dụng ổn định, lâu dài từ những năm 1985 đến nay. Do đó, việc ông K cho rằng bà N1 lấn chiếm đất là không có căn cứ.

[9] Tại cấp phúc thẩm, người kháng cáo không có tài liệu, chứng cứ mới làm thay đổi nội dung vụ án, nên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của người kháng cáo.

[10] Án phí phúc thẩm: kháng cáo không được chấp nhận nên người kháng cáo phải chịu; do ông K là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên được miễn.

[11] Ý kiến của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương là phù hợp.

Vì các lẽ trên;

## QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 48, 148, khoản 1 Điều 308, Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy Ban T5 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 nguyên đơn ông Trần Văn K.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 318/2024/DS-ST ngày 25-9-2024 của Tòa án nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương.

3. Án phí phúc thẩm: Ông Trần Văn K đã được miễn.

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:**
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thành phố D;
- TAND thành phố D;
- 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 Văn Tài**