

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 106/2023/DS-PT

Ngày 03-4-2023

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất,  
yêu cầu hủy giấy chứng nhận 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 Trung Dũng

Các Thẩm phán: Bà Đinh Thị Mộng Tuyết

Bà Nguyễn Thị Duyên Hằng

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Minh Hoàng - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

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

Trong các ngày 28 tháng 3 và 03 tháng 4 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 302/2022/TLPT-DS ngày 10/11/2022 về việc “tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 35/2022/DS-ST ngày 30/6/2022 của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 258/2022/QĐ-PT ngày 23/11/2022, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông Vương Kim T, sinh năm 1978; địa chỉ cư trú: tổ 9, khu phố B, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Trương Minh T, sinh năm 1979; địa chỉ: khu phố 8, phường P, thành phố T2, tỉnh Bình Dương; có mặt.

- **Bị đơn:** Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1952; địa chỉ cư trú: tổ 6, khu phố B, phường C, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Bà Võ Thị Ngân H, sinh năm 1996; địa chỉ liên hệ: khu phố 2, phường M, thị xã B, tỉnh Bình Dương; có mặt.

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

1. Bà Nguyễn Thị Kim H1, sinh năm 1980; nơi cư trú: khu phố B, phường L, thị xã B, tỉnh Bình Dương; có đề nghị xét xử vắng mặt.

2. Bà Lê Thị H2, sinh năm 1963; địa chỉ cư trú: khu phố 4, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai; có đề nghị xét xử vắng mặt.

- *Người làm chứng*: Ông Trần Văn T2, sinh năm: 1978; địa chỉ cư trú: khu phố 2, phường C, thị xã B, tỉnh Bình Dương

- *Người kháng cáo*: bị đơn bà Nguyễn Thị N.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

- *Trong đơn khởi kiện đề ngày 31/01/2020 và lời khai trong quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn ông Vương Kim T trình bày:*

Về nguồn gốc đất tranh chấp: ngày 20/11/2017, ông T và vợ là bà Nguyễn Thị Kim H1 có nhận chuyển nhượng 448m<sup>2</sup> đất thuộc thửa 540, tờ bản đồ số 7 tọa lạc tại phường C, thị xã B từ bà Lê Thị H2. Đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG 960115, sổ vào sổ CS08130 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 14/02/2017. Khi chuyển nhượng hai bên có xác định ranh của thửa đất. Theo chỉ dẫn của bà H2, ranh đất giữa thửa 540 và thửa đất của bà Nói (bị đơn) là 01 hàng rào lưới B40 được kéo từ đầu đường đất theo một đường thẳng đến cuối đất. Dọc theo hàng rào B40 có các trụ cột bê tông. Việc chỉ ranh chỉ có ông Trọng và bà H2, hai bên có tự đo đạc và xác định đúng, đủ diện tích như trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện. Ngày 02/01/2018, ông Trọng được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có cùng diện tích đất như bà H2 đã được cấp trước đó. Quá trình ông quản lý, sử dụng ranh giới thửa đất không thay đổi. Khoảng tháng 10/2020, bà Nói tự ý di dời một phần hàng rào kẽm gai phía cuối đất theo hướng vuông góc vào đất của ông Trọng và trồng 01 bụi tầm vông trên đất. Bà Nói cho rằng bà rào lại theo hình thể thửa đất thể hiện trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà, cụ thể phía sau thửa đất của ông Trọng còn có một phần đất của bà. Do đó bà đã tự ước lượng diện tích đất này và rào lại.

Nay ông T khởi kiện yêu cầu bà N có nghĩa vụ trả lại cho ông T diện tích đất 48m<sup>2</sup> thuộc thửa 540, tờ bản đồ số 7 tọa lạc tại phường C, thị xã B. Theo ông T thì ông nhận chuyển nhượng và được cấp quyền sử dụng đất đúng quy định. Trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có thể hiện mốc giới, cụ thể là chiều rộng phía trước, phía sau cùng 07m, chiều dài là 65m. Bên cạnh đó, hàng rào lưới B40 và các trụ bê tông làm ranh đất đều là do bà Nói tự rào, hiện nay trụ bê tông cuối đất vẫn còn.

Trường hợp yêu cầu của ông được Tòa án chấp nhận, ông không đồng ý bồi thường giá trị cây trồng trên đất. Nguyên nhân do bà N tự ý lấn chiếm đất của ông. Trường hợp yêu cầu của ông T không được Tòa án chấp nhận, ông

cũng không yêu cầu Tòa án giải quyết về hợp đồng mua bán giữa ông và bà H2 cũng như công sức gìn giữ làm tăng giá trị đối với đất tranh chấp.

Theo biên bản định giá tài sản ngày 02/11/2022, tài sản trên đất tranh chấp gồm có 03 cây tầm vông hơn 01 năm tuổi, có giá trị 42.000 đồng.

Đối với yêu cầu phản tố của bà N về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng số CL 743124, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 02/01/2018 cho ông thì ông không đồng ý. Ông cho rằng ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng quy định pháp luật.

*- Tại đơn phản tố đề ngày 16/3/2022 và quá trình tham gia tố tụng, bị đơn bà Nguyễn Thị N - do bà Võ Thị Ngân H và ông Trần Thái B đại diện trình bày:*

Về nguồn gốc đất tranh chấp: năm 2005, bà N tách diện tích đất 413m<sup>2</sup> đất (rộng 7m x dài 59m, không bao gồm hành lang đường bộ) thuộc một phần thửa 58, tờ bản đồ số 07 chuyển nhượng cho bà Võ Thị L. Thửa đất này có thông tin pháp lý là thửa 540, tờ bản đồ số 07, giáp ranh phần đất còn lại bà N đang sử dụng. Ranh giới giữa đất của bà N và thửa 540 là do bà N làm trước khi chuyển nhượng cho bà L. Ranh đất là hàng rào lưới B40 kéo từ đầu đường đất về phía cuối đất, bà có để lại 1 phần đất phía sau để chứa nước thải sinh hoạt, nước thải chăn nuôi. Do đó hàng rào B40 không kéo dài xuống hết đất mà còn để lại phần đất phía sau diện tích khoảng 07m x 07m. Khi sang nhượng cho bà L thì hình thể thửa đất chuyển cho bà L đã được bà N định hình từ trước giới hạn trong phần bà đã rào (không bao gồm phần đất tranh chấp). Phần đất tranh chấp do bà N sử dụng từ trước năm 2005 đến nay, thời gian đầu bà dùng để chứa nước thải sinh hoạt và chăn nuôi, có đào mương dẫn nước ra. Từ sau năm 2018 thì bà N đã san lấp và trồng 01 bụi tầm vông trên đất. Việc biến động đối với thửa đất 540 như thế nào bà N không biết.

Nay đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì bà N không đồng ý. Nguyên nhân là do theo hình thể thửa đất thể hiện trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà N, thì phía ranh cuối thửa đất 540 còn tiếp giáp đất của bà, đồng thời bà là người quản lý, sử dụng đất tranh chấp từ trước đến nay. Trường hợp yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận thì bị đơn yêu cầu nguyên đơn phải thanh toán giá trị cây trồng trên đất theo biên bản định giá tài sản ngày 02/11/2021.

Ngoài ra, ngày 16/3/2022 bị đơn yêu cầu phản tố, đề nghị Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL743124, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho ông Vương Kim T ngày 02/01/2018. Bị đơn cho rằng 48m<sup>2</sup> đất tranh chấp đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà N nên việc diện tích đất này được cấp cho ông T là không đúng quy định pháp luật.

*- Theo Biên bản lấy lời khai ngày 10/11/2021, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Kim H1 trình bày: thửa đất 540, tờ bản đồ địa chính số 7 tại*

phường C là tài sản chung của bà và ông T. Bà thống nhất phần trình bày, ý kiến và nội dung yêu cầu khởi kiện của ông T.

- Theo Biên bản lấy lời khai ngày 10/5/2021, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị H2 trình bày như sau: nguyên bà là chủ sử dụng thửa đất 540, tờ bản đồ địa chính số 7 tại phường C, thị xã B, tỉnh Bình Dương, được cấp theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG 960115 ngày 14/02/2017. Nguồn gốc đất, bà nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Hải T3. Khi nhận chuyển nhượng của ông T3 thì ông T3 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thửa đất bà nhận chuyển nhượng có diện tích chiều rộng là 07m, dài 65m. Khi nhận chuyển nhượng bà và ông T3 đã trực tiếp cầm thước đo đủ diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ranh giới giữa đất bà nhận chuyển nhượng và đất của bà N là hàng rào lưới B40 có sẵn kéo từ đầu đường đất đến cuối đất, phần cuối đất không tiếp giáp với đất bà N. Khi giao nhận đất thì chỉ có bà và ông T3. Sau khi nhận chuyển nhượng, bà H2 không ở đây, chỉ thỉnh thoảng phát cỏ trong phạm vi ranh giới đất của bà. Cuối năm 2017, bà sang nhượng cho ông Vương Kim T toàn bộ diện tích đất trên và chỉ ranh đất cho ông T đúng với ranh đất hiện hữu từ trước đồng thời đo đạc đúng, đủ diện tích bà đã được cấp trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và cũng phù hợp với thực tế. Sau này việc ông T sử dụng như thế nào cũng như việc bà N rào lại thì bà H2 không biết.

Nay đối với yêu cầu khởi kiện của ông T thì bà H2 có ý kiến như sau: Diện tích bà nhận chuyển nhượng của ông T3 là chiều rộng 07m, chiều dài 65m. Bà được cấp sổ đúng với thực tế bà được nhận chuyển nhượng nên bà chuyển nhượng lại cho ông T đúng với thực tế và giấy đỏ bà được cấp. Do đó theo bà việc ông T khởi kiện là đúng quy định. Đồng thời bà N cũng đã ký giáp ranh khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà L. Những chủ đất sau chỉ căn cứ diện tích đất thực tế và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp cho các chủ đất trước đó.

- Tại Công văn số 116/CNBC – KTĐĐBD ngày 18/01/2021 và Công văn số 318/CV – CNVPĐKĐĐ ngày 21/02/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã B thể hiện:

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Võ Thị L, nguồn gốc nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị N và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Trần Văn T2, nguồn gốc nhận chuyển nhượng từ bà Võ Thị L. Tại trang 3 của hai giấy chứng nhận nêu trên đều không thể hiện số thửa giáp ranh hướng bắc của thửa đất.

Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Vương Kim T là dựa trên việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, việc chuyển nhượng này được thực hiện đúng trình tự, thủ tục pháp luật quy định.

- Theo Biên bản xác minh ngày 22/02/2022 tại chính quyền địa phương là Ủy ban nhân dân phường C thể hiện:

Đất tranh chấp trước đây do ông Vương Kim T quản lý, sử dụng. Từ khoảng tháng 10/2020 đến nay bà N cho rằng đất hiện tranh chấp là đất của bà nên bà rào hàng rào B40 nên phát sinh tranh chấp. Ngoài ra, việc ranh đất theo thể hiện trong hồ sơ qua các lần chuyển nhượng không thống nhất là do sai sót trong quá trình chỉnh lý biên động.

Về việc diện tích đất thực tế của thửa đất 540, tờ bản đồ số 7 giảm (đã bao gồm đất tranh chấp) so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì nguyên do khi ông T nhận chuyển nhượng không tiến hành đo đạc lại thực tế. Nay đo đạc lại thực tế thì có sự chênh lệch.

Về việc chỉ ranh mốc qua các lần chuyển nhượng thì các bên không báo đến địa phương. Ông T sau khi nhận chuyển nhượng thì trực tiếp quản lý nhưng không canh tác, không thay đổi ranh giới đất do bà N xác lập từ trước đó. Từ khoảng năm 2020 thì bà N rào phần cuối đất và sử dụng cho đến nay nên phát sinh tranh chấp.

- Theo biên bản lấy lời khai ngày 26/5/2022 của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương đối với người làm chứng là ông Trần Văn T2, thể hiện như sau: năm 2009 ông nhận chuyển nhượng thửa đất 540, tờ bản đồ địa chính số 7 từ bà Võ Thị L. Thửa đất hình chữ nhật vuông vức, ranh kéo thẳng hết đất, chỉ tiếp giáp đất bà N phía tay trái, không còn ranh nào tiếp giáp với đất bà N. Phía sau giáp chủ đất khác.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 35/2022/DS-ST ngày 30/6/2022 của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Vương Kim T, về việc tranh chấp quyền sử dụng đất diện tích 48m<sup>2</sup> thuộc thửa 540, tờ bản đồ địa chính số 07 tọa lạc tại phường C, thị xã B, với bị đơn bà Nguyễn Thị N.

Bà Nguyễn Thị N có nghĩa vụ trả lại cho ông Vương Kim T diện tích đất 48m<sup>2</sup> thuộc thửa 540, tờ bản đồ địa chính số 07 tọa lạc tại phường C, thị xã B, được giới hạn bởi các mốc (5, 6, 7, 8, 5) theo Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 75 – 2021 ngày 25/11/2021 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã B, tỉnh Bình Dương (Có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

Bà Nguyễn Thị N có nghĩa vụ di dời ra khỏi đất tranh chấp 03 cây tầm vông 01 năm tuổi, tháo dỡ hàng rào lưới B40 kéo thẳng từ mốc “5” đến mốc “8” theo Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 75 – 2021 ngày 25/11/2021 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã B, tỉnh Bình Dương. Ông T không phải bồi thường cho bà N giá trị cây trồng trên đất tranh chấp.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị N về việc yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 743214, số vào sổ CS09849 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 02/01/2018 cho ông Vương Kim T.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, trách nhiệm thi hành án về quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi tuyên bản án sơ thẩm, ngày 11/7/2022, bị đơn bà Nguyễn Thị N kháng cáo đề nghị phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; người đại diện hợp pháp của bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố và 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: Diện tích đất tranh chấp thuộc thửa 540, nguyên đơn đã sử dụng ổn định. Do đó, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ; yêu cầu phản tố của bị đơn là không có căn cứ; về tài sản trên đất các đương sự không tranh chấp, bị đơn không yêu cầu nguyên đơn bồi thường giá trị nên đề nghị ghi nhận. Đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày, tranh tụng của các đương sự tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát,

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về tố tụng:

Tại phiên tòa phúc thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Kim H1, bà Lê Thị H2 đã có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, do đó Tòa án xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

[2] Về nội dung:

Nguyên đơn ông Vương Kim T khởi kiện yêu cầu bị đơn bà Nguyễn Thị N trả lại cho ông diện tích đất 48m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 540, tờ bản đồ số 7, toạ lạc tại phường Chánh Phú Hoà, thị xã B, tỉnh Bình Dương đã được Sở Tài nguyên và Môi trường Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 743124 cho nguyên đơn ngày 02/01/2018. Phần đất này nguyên đơn nhận chuyển nhượng của bà Lê Thị H2 theo đúng thực tế diện tích sử dụng và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Về ranh giới được xác định hàng rào trụ xi măng, lưới B40, khoảng tháng 10/2020 bà N tự ý di dời một phần hàng rào lưới B40 phía cuối đất theo hướng vuông góc vào đất ông và trồng một bụi tre, trên đất của nguyên đơn khoảng 7m x 7m. Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn đã được Sở Tài nguyên và Môi trường Bình Dương cấp thì ông không đồng ý. Ông cho rằng việc ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đúng theo quy định của pháp luật.

Bị đơn bà Nguyễn Thị N không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì phần đất tranh chấp  $48\text{m}^2$  là của bị đơn đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ranh giới đất của bà N và thửa đất của ông T là hàng rào lưới B40 do bị đơn làm từ đầu đường đất kéo dài về phía cuối đất. Bà N để lại một phần đất  $7\text{m} \times 7\text{m}$  để chứa nước thải sinh hoạt và chăn nuôi. Bà sử dụng từ trước năm 2005, sau năm 2018 bà N san lấp và trồng một bụi tre trên phần đất này. Ngày 16/3/2022, bị đơn bà N có đơn yêu cầu phản tố đề nghị hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 743124 đã được Sở Tài nguyên và Môi trường Bình Dương cho nguyên đơn ngày 02/01/2018 vì phần đất diện tích  $48\text{m}^2$  là của bị đơn đã được cấp giấy chứng nhận, nay diện tích đất này đã cấp cho nguyên đơn là không đúng quy định pháp luật.

Về nguồn gốc đất: ngày 15/3/2003, bị đơn bà Nguyễn Thị N được UBND huyện (nay là thị xã) B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00110 QSDĐ/QĐ-UB với tổng diện tích  $14.614\text{m}^2$  (có ba thửa), trong đó thửa 58, tờ bản đồ số 7 có diện tích  $3.349\text{m}^2$  (trong đó  $300\text{m}^2$  thổ cư,  $3.049\text{m}^2$  CLN). Vào năm 2005, bà N chuyển nhượng cho bà Võ Thị L một phần đất có diện tích  $448\text{m}^2$  ( $07\text{m} \times 65\text{m}$ ) thuộc thửa đất số 58, tờ bản đồ số 7, bà L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thành thửa mới số 540, diện tích  $448\text{m}^2$ . Đối với phần đất còn lại của bị đơn, vào năm 2020, bà N tách tặng cho ông Lê Văn X một phần diện tích  $605,5\text{m}^2$  thành thửa mới số 1564, phần còn lại của bà N thành thửa 1565, diện tích là  $2.295,5\text{m}^2$  (ODT + CLN).

Đối với phần đất của bà L sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2005 thì vào ngày 11/3/2009, bà L chuyển nhượng cho ông Trần Văn T2. Đến ngày 30/5/2014, ông T2 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Hải T3. Đến ngày 11/02/2017, ông T3 chuyển nhượng cho bà Lê Thị H2. Đến ngày 20/01/2018, bà H2 chuyển nhượng cho ông Vương Kim T. Các lần chuyển nhượng diện tích thửa đất số 540 đều là  $448\text{m}^2$ , diện tích đất này không thay đổi qua các lần chuyển nhượng. Nguyên đơn cho rằng về ranh giới đất giữa thửa 540 của nguyên đơn và thửa 1565 của bị đơn bà N là hàng rào trụ xi măng, lưới B40, được kéo dài từ đầu đường đất (hàng rào thể hiện giữa thửa đất số 540 và thửa đất số 1565) đến cuối đất. Ranh cuối đất không giáp với đất của bị đơn mà giáp thửa 580 của bà H3 bằng tường móng gạch xây tô có lưới B40, hơn nữa từ năm 2005 bị đơn bà N chuyển nhượng một phần đất cho bà Võ Thị L diện tích là  $448\text{m}^2$ , sau đó chuyển nhượng cho các chủ sử dụng đất khác và qua các lần chuyển nhượng đều sử dụng đất ổn định cũng như về ranh giới không có sự tranh chấp, điều này phù hợp với lời trình bày của nguyên đơn và bị đơn và các chủ sử dụng đất trước đây bà Lê Thị H2, ông Trần Văn T2.

Phía đại diện bị đơn cho rằng hàng rào lưới B40 từ trước đến nay không kéo thẳng đến cuối đất, mà bị đơn có để lại một phần cuối giáp ranh đất của nguyên đơn ông T để chứa nước sinh hoạt của gia đình bị đơn và bị đơn sử dụng từ trước đến nay là không thống nhất với lời khai của bị đơn và không phù hợp với lời trình bày của người có liên quan, người làm chứng, cũng như xác minh của chính quyền địa phương ngày 22/02/2022 thể hiện phần đất tranh chấp trước

đây do ông T quản lý, sử dụng. Từ tháng 10/2020 đến nay bà N cho rằng diện tích đất tranh chấp là của bà và bà rào lại, về ranh đất theo thể hiện trong hồ sơ qua các lần chuyển nhượng không thống nhất là do sai sót trong quá trình chỉnh lý biên động. Về diện tích đất thực tế của ông T giảm so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do nhận chuyển nhượng không có đo đạc thực tế, về ranh giới qua các lần chuyển nhượng các bên không thông báo địa phương, ông T sau khi nhận chuyển nhượng thì trực tiếp quản lý nhưng không canh tác, về ranh giới không thay đổi do bà N xác lập từ trước đến khoảng năm 2020 bà N rào phần cuối đất và sử dụng nên xảy ra tranh chấp.

Tại Công văn số 116/CNBC – KTĐĐBD ngày 18/01/2021 và Công văn số 318/CV – CNVPĐKĐĐ ngày 21/02/2022 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã B thể hiện:

*“Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Võ Thị L, nguồn gốc nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị N và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Trần Văn T2, nguồn gốc nhận chuyển nhượng từ bà Võ Thị L. Tại trang 3 của hai giấy chứng nhận nêu trên đều không thể hiện số thửa giáp ranh hướng Bắc của thửa đất.*

*Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Vương Kim T là dựa trên việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, việc chuyển nhượng này được thực hiện đúng trình tự, thủ tục pháp luật quy định.”*

Do đó, có căn cứ xác định ranh giới giữa phần đất của nguyên đơn ông T được cấp giấy chứng nhận và phần đất của bị đơn sau khi chuyển nhượng còn lại để sử dụng trước khi hai bên tranh chấp là hàng rào trụ bê tông xi măng lưới B40 được kéo thẳng từ giáp đầu đường đất (nay là đường nhựa) đến cuối đất, ranh giới cuối phần đất của ông T không giáp với đất của bị đơn bà N mà giáp thửa đất số 580 của bà H3, bị đơn đã thay đổi ranh giới này từ năm 2018.

Tại Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 75-2021 ngày 25/11/2021 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã B thể hiện: thửa đất số 540 của nguyên đơn đo đạc thực tế, diện tích 444,5m<sup>2</sup> (bao gồm 48m<sup>2</sup> diện tích đất tranh chấp) so với diện tích nguyên đơn được cấp còn thiếu.

Tại cấp phúc thẩm, bị đơn yêu cầu xem xét, thẩm định, đo đạc lại phần đất của nguyên đơn và bị đơn thể hiện như sau:

Tại bản đồ phục vụ giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất ngày 02/3/2023 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bình Dương thì diện tích thửa đất của nguyên đơn đo đạc thực tế 446,5m<sup>2</sup> (bao gồm 48m<sup>2</sup> diện tích đất tranh chấp) so với diện tích nguyên đơn được cấp còn thiếu, đối với diện tích đất của bị đơn là 1.910,9m<sup>2</sup> (bao gồm 48m<sup>2</sup> diện tích đất tranh chấp). Đối với diện tích đất cấp giấy chứng nhận cho bị đơn trước và sau khi chuyển nhượng một phần cho bà Võ Thị L và một phần cho ông Lê Văn X thì không đo đạc lại diện tích thực tế còn lại của bị đơn bao nhiêu.

Tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ 15/02/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương thể hiện tứ cận của phần đất tranh chấp: Đông giáp với thửa đất số 69, Tây giáp thửa đất số 1565 của bà N, nam giáp thửa đất số 540 của ông T, phía Bắc giáp với thửa 580 của bà H3.

Về ranh giới giữa thửa đất số 1565 với thửa đất số 580 (cạnh hướng Bắc là hàng rào móng gạch xây tô, lưới B40 do bà N xây dựng khoảng hơn 15 năm sau khi bà N chuyển nhượng cho bà L. Tuy nhiên, đối với cạnh hướng Bắc của phần đất tranh chấp giáp với thửa đất số 580 của bà H3 thì ranh giới là hàng rào móng gạch xây tô lưới B40 do bà H3 (chủ thửa đất số 580 xây dựng), về tài sản trên đất là 01 bụi tre tàu khoảng 10 cây lớn nhỏ, 01 bụi chuối khoảng 07 cây lớn nhỏ.

Xét thấy: việc bà N chuyển nhượng một phần đất diện tích 448m<sup>2</sup> cho bà L vào năm 2005, bà L đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sau đó chuyển nhượng qua cho nhiều người, cuối cùng là ông Vương Kim T cũng là diện tích 448m<sup>2</sup>. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các chủ sử dụng đất qua các lần chuyển nhượng đúng với diện tích chuyển nhượng và diện tích được cấp đúng với diện tích sử dụng. Việc nguyên đơn ông T yêu cầu bị đơn bà N trả lại diện tích 48m<sup>2</sup> thuộc thửa 540 là có căn cứ.

Còn đối với bị đơn cho rằng phần đất tranh chấp 48m<sup>2</sup> là của bị đơn được thể hiện trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là phần đất phía sau tiếp giáp ranh cuối đất của nguyên đơn. Căn cứ Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ 15/02/2023, cũng như mảnh trích lục địa chính có đo đạc thực tế thì phần diện tích 48m<sup>2</sup> không phải của bị đơn. Ngoài ra, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bị đơn thể hiện phần cuối đất của bị đơn tiếp giáp với đất nguyên đơn, nguyên nhân là do chưa cập nhật hình thể thửa đất theo hiện trạng sử dụng của bị đơn. Theo phần cuối đất của bà N giáp với thửa đất số 580 của bà H3 có chiều dài 26,82m (tại bản đồ ngày 02/3/2023 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bình Dương thể hiện là hàng rào móng gạch xây tô lưới B40 do bà N xây dựng đến nay khoảng 15 năm (theo bản vẽ vị trí số 1 đến số 2) nhưng phần còn lại 07m cũng giáp với thửa đất số 580 của bà H3 thì bà N trình bày là do bà H3 xây dựng hàng rào móng gạch xây tô, điều này thể hiện phần đất 48m<sup>2</sup> là của nguyên đơn cho nên bà N không có xây dựng hàng rào 07m (vị trí từ số 2 đến số 3 của bản vẽ). Do đó, lời trình bày của bị đơn không có cơ sở chấp nhận.

Xét yêu cầu phản tố của bị đơn yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 743214, số vào sổ CS09849 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 02/01/2018 cho ông Vương Kim T. Việc chuyển nhượng của nguyên đơn ông Vương Kim T được thực hiện đúng trình tự thủ tục quy định của pháp luật về đất đai. Do đó, yêu cầu phản tố của bị đơn là không có căn cứ chấp nhận.

Đối với tài sản trên đất tranh chấp là 01 bụi tre tàu khoảng 10 cây lớn nhỏ, 01 bụi chuối khoảng 07 cây lớn nhỏ, tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của bị đơn xác định không yêu cầu xem xét, giải quyết tài sản này. Tuy

nhiên, để giải quyết triệt để vụ án, nguyên đơn đồng ý hỗ trợ cho bị đơn số tiền 500.000 đồng giá trị cây trồng trên đất để được quyền quản lý, sử dụng các cây trồng này. Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện của các đương sự.

Từ những phân tích trên bị đơn kháng cáo nhưng không đưa ra được chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình, nên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

[3] Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát tại phiên tòa là phù hợp.

[4] Về án phí phúc thẩm: bị đơn là người cao tuổi nên được miễn.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1 Điều 148; khoản 1 Điều 308, Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự;

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 kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị N.
2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 35/2022/DS-ST ngày 30/6/2022 của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương.
3. Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn ông Vương Kim T về việc bồi thường giá trị các cây trồng trên phần đất tranh chấp cho bị đơn bà Nguyễn Thị N với số tiền 500.000 đồng (năm trăm nghìn đồng). Sau khi bồi thường, ông T được quyền quản lý, sử dụng 01 bụi tre tàu khoảng 10 cây lớn nhỏ, 01 bụi chuối khoảng 07 cây lớn nhỏ trên phần đất tranh chấp.
4. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc tại Tòa án cấp phúc thẩm: Bị đơn bà Nguyễn Thị N phải chịu 6.522.691 đồng (sáu triệu năm trăm hai mươi hai nghìn sáu trăm chín mươi một đồng), bà N đã thực hiện xong.
5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị N 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 phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án./.

#### **Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thị xã B;
- TAND thị xã B;
- Các đương sự;

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

- Tổ hành chính tư pháp;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa Dân sự.

**Nguyễn Trung Dũng**