

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 288/2023/DS-PT
Ngày 20-7-2023
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất
(do lấn chiếm)

**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 Đinh Thị Mộng Tuyết.

Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Thanh Trúc;
Bà Nguyễn Thị Duyên Hằng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hồng Xuân - 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 Trung Kiên – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 18 và 20 tháng 7 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 148/2023/TLPT-DS ngày 05 tháng 5 năm 2023 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất (do lấn chiếm)”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2023/DS-ST ngày 14 tháng 3 năm 2023 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 211/2023/QĐ-PT ngày 22 tháng 5 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa số 269/2023/QĐ-PT ngày 20 tháng 6 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Bà **Trịnh Thị A**, sinh năm 1976; địa chỉ: **số H, đường L, Phường E, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh**.

*Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà **Trịnh Thị A**:*

+ Bà **Trần Thị Thủy T**, sinh năm 1996; địa chỉ: **số F, khu phố C, phường Q, thành phố B, tỉnh Đồng Nai**

+ Ông **Đỗ Nguyên C**, sinh năm 1999; địa chỉ: **ấp D, thị trấn G, phường Đ, thành phố B**.

Bà T, ông C cùng địa chỉ liên hệ: phòng 302, số I, P, phường Đ, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 13/01/2022), bà T có mặt, ông C vắng mặt.

2. Bà Nguyễn Thị Bích H, sinh năm 1978; địa chỉ: ấp K, xã K, huyện C, tỉnh An Giang; địa chỉ liên hệ: nhà trọ Ú, khu phố F, phường T, thị xã B, tỉnh Bình Dương, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- Bị đơn: Bà Huỳnh Thị Thu X, sinh năm 1965; địa chỉ: số B, tổ A, ấp C, xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Võ Duy K, sinh năm 1986; địa chỉ: xã H, huyện H, tỉnh Quảng Trị; địa chỉ liên hệ: số B, Đại lộ B, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 21/4/2023), có mặt.

- Người kháng cáo: bị đơn bà Huỳnh Thị Thu X.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn bà Trịnh Thị A trình bày:

Năm 2003, bà A có nhận chuyển nhượng của vợ chồng bà Lê Thị N và ông Đặng Văn T1 thửa đất có diện tích 7.459m². Bà A đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W862440, số vào sổ 01124QSDĐ/763QĐUB ngày 28/3/2003. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không thể hiện số thửa, số tờ bản đồ, đất tọa lạc tại khu phố E, phường M, thị xã B, tỉnh Bình Dương, có tứ cận: hướng Đông giáp đất bà C1; hướng Tây giáp đất bà X; hướng Nam giáp đất bà Ú, ông S, bà H; hướng Bắc giáp đường xe bò.

Thực tế, giữa đất bà X và đất bà N có 01 đường xe bò. Khi bà A tới nhận đất thì thấy bên phía bà X có trồng cao su, ranh đất của bà X là 01 hàng cây rừng, có rào kẽm gai. Kế hàng cây rừng của bà X là hàng tầm vông của bà N. Khi bà N giao đất cho bà A thì có mặt bà X và ông Tám N1 (lúc đó là Trưởng Ban lãnh đạo ấp B, xã L; nay ông N1 đã chết). Các bên thống nhất xác định ranh đất giữa bà X và bà N cách hàng cây rừng của bà X về phía đất của bà N (về hướng Đ) là 03m. Sau đó, bà N giao đất cho bà A theo ranh giới đã xác định, phía bà A cắm trụ rào, thanh lý cây điều và trồng cây cao su. Khi trồng cao su, bà A trồng cách ranh đất khoảng 05m. Hiện nay, cao su đã trên 10 năm tuổi.

Đất gắn liền với hàng tầm vông của bà N trồng thuộc về bà X hay là đất công (đường xe bò) thì bà A không biết. Bà X đã chặt bỏ hàng tầm vông trước đây bà N trồng và móc luôn cả gốc. Các trụ do bà A cắm để xác định ranh giới cũng không còn. Bà X thanh lý cây cao su và đào lỗ để trồng cây mới, đồng thời cắm trụ xác định ranh đất của bà X qua phía đất bà A, từ đó phát sinh tranh chấp.

Đối với M trích lục địa chính có đo đạc chính lý số 01 - 2020 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã B thực hiện ngày 02/3/2020 thể hiện theo ranh giới do người đại diện của bà A trước đây là ông T2 xác định tại Buổi

xem xét thẩm định tại chỗ và đo đạc ngày 14/6/2018 có 62,3m² thuộc đường đất ký hiệu 1 (giáp hướng Bắc thửa đất) và 99,8m² thuộc đường đất ký hiệu 2 (giáp hướng Tây thửa đất): Nguyên đơn đồng ý với bản đồ địa chính không ảnh năm 1999, đồng ý diện tích 62,3m² thuộc đường đất (ký hiệu 1) và diện tích 99,8m² thuộc đường đất (ký hiệu 2) là đất công, nguyên đơn không tranh chấp và xác định ranh giới ở hướng Bắc và hướng Tây thửa đất là mép của đường đất (ký hiệu 1, ký hiệu 2) như bản vẽ đã xác định.

Tại đơn khởi kiện ngày 06/3/2018, nguyên đơn bà **Trịnh Thị A** khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bị đơn bà **Huỳnh Thị Thu X** trả lại diện tích đất đã lấn chiếm là 833m².

Bà **A** xác định quyền sử dụng đất đang tranh chấp là tài sản riêng của bà **A**, bản thân bà **A** không có chồng, con. Hộ bà **A** chỉ có 01 thành viên là bà **A**.

- Nguyên đơn bà **Nguyễn Thị Bích H** trình bày:

Nguồn gốc diện tích đất 221m², thuộc thửa đất số 1180, tờ bản đồ số 06 tọa lạc tại **phường M, thị xã B, tỉnh Bình Dương** có nguồn gốc do bà **H** nhận chuyển nhượng của bà **Phí Thị T3** năm 2016. Thửa đất này đã 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 khác gắn liền với đất số CD 689251, số vào sổ CS13295 ngày 15/9/2016 cho bà **T3** đứng tên. Ngày 07/8/2017, Chi nhánh **Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã B** đã cập nhật biến động với nội dung: chuyển nhượng cho bà **H** theo hồ sơ 002574.CN.001.

Hiện trạng thửa đất tại thời điểm bà **H** nhận chuyển nhượng toàn bộ ranh đất được bao quanh bằng hàng rào kẽm gai và cọc bê tông. Thửa đất số 1180 có tứ cận: hướng Đông giáp thửa đất của ông **Lê Văn T4**; hướng Tây giáp đường xe bò có chiều ngang 03m; hướng Nam giáp thửa đất số 1181; hướng Bắc giáp đất bà **A**.

Thửa đất của bà **H** không tiếp giáp với thửa đất của bà **X** mà cách 01 đường xe bò có chiều ngang khoảng 03m. Tuy nhiên, bà **X** đã lấn chiếm đường xe bò và trồng cây cao su. Khi bà **H** dọn đất để cất nhà tạm thì bà **X** ngăn cản, từ đó phát sinh tranh chấp.

Tại đơn khởi kiện ngày 30/3/2018, bà **H** yêu cầu Tòa án buộc bà **X** trả lại cho diện tích đất lấn chiếm là 5,52m². Theo kết quả đo đạc thực tế, diện tích đất tranh chấp là 18m² nên bà **H** khởi kiện bổ sung, yêu cầu Tòa án buộc bà **X** trả diện tích đất tranh chấp là 18m².

Bà **H** xác định thửa đất tranh chấp là tài sản riêng của bà **H**.

- Bị đơn bà **Huỳnh Thị Thu X** trình bày:

Bà **X** có khai phá, sử dụng đất ở **khu phố E, phường M** và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H407158, số vào sổ 02013QSĐĐ ngày 31/12/1996. Diện tích đất bà **X** được cấp không thể hiện số thửa, tờ bản đồ. Thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đất thuộc địa giới hành chính của

xã L, huyện B, tỉnh Sông Bé. Sau khi điều chỉnh địa giới thì thuộc khu phố E, phường M, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà X có hai thửa đất, trong đó:

- Diện tích đất 8.080m²: bà X trồng cây ăn trái, đã rào kiên cố bằng tường gạch, lưới B40 nên không phát sinh tranh chấp.

- Diện tích đất 11.724m²: bà X trồng cây cao su, thửa đất này tiếp giáp với đất của bà A, bà H và đang có tranh chấp về ranh giới với bà A, bà H. Đất có tứ cận:

- + Hướng Đông giáp đất bà A, ông L (hiện ông L đã chuyển nhượng cho nhiều người và bà H là người nhận chuyển nhượng đất của ông L);

- + Hướng Tây giáp đất ông D (tên thường gọi là Tư P);

- + Hướng Nam giáp diện tích 8.080m² của bà X (thửa đất này không có tranh chấp);

- + Hướng Bắc giáp đất ông Út Cu.

Quá trình quản lý, sử dụng diện tích đất 11.724m²: khi bà X đến khai phá đất trồng cao su, ở hướng Đông của diện tích đất 11.724m² bà X có chừa lại 01 hàng cây rừng để bảo vệ cây trồng, bà X có rào kẽm gai. Ngoài ra, bà X còn chừa lại 03m phía bên ngoài hàng cây rừng để làm đường xe bò cho những người khác vào khai phá đất ở phía trong. Bà X là người đến khai phá đất trước, bà N là người đến sau. Sau này, bà N có trồng 01 hàng tầm vông cặp sát theo hàng cây rừng của bà X chừa làm ranh. Khi bà N chuyển nhượng đất cho bà A, giữa ba bên là bà X, bà A, bà N có thống nhất chừa đất gắn liền với hàng tầm vông và cây tầm vông cho bà X. Sự việc có sự chứng kiến của ông Tám N1 (đã chết). Hiện nay, vợ chồng bà N ở đâu, bà X không rõ. Phần đất gắn liền với hàng tầm vông khoảng 1,5 - 02m chứ không phải 03m như nguyên đơn trình bày.

Hiện bà X đã thanh lý cây cao su, hàng tầm vông để trồng cao su mới. Khi bà X bán và bứng gốc tầm vông thì có cắm trụ xác định ranh giới với đất của bà A nhưng hàng trụ này đã bị đập ngã, hiện vẫn còn tại hiện trường.

Bà X xác định bà chừa lại đường xe bò cho những người khai phá đất ở phía trong có đường đi vào, do đó phần đường xe bò thuộc quyền quản lý, sử dụng của bà X. Đường xe bò có chiều ngang khoảng 03m và hiện nay không còn nữa do những người ở phía trong đã bán hết đất cho Công ty V, không còn nhu cầu sử dụng lối đi. Như vậy, ngoài vị trí đất gắn liền với hàng tầm vông thuộc quyền quản lý, sử dụng của bà X thì bà X còn quyền quản lý, sử dụng phần đất có chiều ngang là 03m, chiều dài cặp theo ranh giới giữa thửa đất của 02 bên. Bà X xác định không có lấn chiếm đất của bà A nên không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà A.

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà H, bà X không đồng ý. Diện tích đất tranh chấp là do bà X khai phá sử dụng, ranh giới đã hình thành từ trước, bà H

nhận chuyển nhượng đất nhưng không tìm hiểu về ranh giới, không đưa bà X ký liên ranh trong hồ sơ chuyển nhượng nên bà H phải tự chịu trách nhiệm về việc diện tích đất bị thiếu so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc yêu cầu người chuyển nhượng bồi thường cho bà H về việc diện tích đất bị thiếu.

Bà X xác định thửa đất tranh chấp là tài sản riêng của bà X, bản thân bà X không có chồng, con.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

- Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà **Trịnh Thị A** là bà **Trần Thị Thủy T** trình bày: theo kết quả đo đạc thực tế, diện tích đất tranh chấp là 451m^2 , trừ đi diện tích đất tranh chấp thuộc đường đất (ký hiệu 1) là $99,8\text{m}^2$, diện tích đất tranh chấp thuộc đường đất (ký hiệu 2) là $7,3\text{m}^2$, diện tích tranh chấp còn lại là: $343,9\text{m}^2$. Do đó, nguyên đơn **Trịnh Thị A** thay đổi yêu cầu khởi kiện và đề nghị Tòa án buộc bà X trả lại diện tích đất lấn chiếm theo kết quả đo đạc thực tế là $343,9\text{m}^2$.

- Nguyên đơn **Nguyễn Thị Bích H** giữ nguyên các ý kiến đã trình bày.

- Bị đơn trình bày: Bản đồ địa chính không ảnh năm 1999 được lập sau khi bà X được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 02013QSDĐ ngày 31/12/1996. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp, hướng Đông thửa đất của bà X không giáp đường xe bò. Đường xe bò theo lời trình bày của các bên và người dân tại địa phương là do bà X tự chừa cho dân đi, thuộc quyền quản lý, sử dụng và thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà X. Nếu xác định đó là đường công cộng thuộc sự quản lý của Nhà nước thì phải xác định về phía đất của bà A. Do đó, bà X không đồng ý các yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2023/DS-ST ngày 14 tháng 3 năm 2023 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 bà **Trịnh Thị A** đối với bị đơn bà **Huỳnh Thị Thu X** về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất (do lấn chiếm)”.

- Công nhận diện tích đất tranh chấp $343,9\text{m}^2$ (ba trăm bốn mươi ba phẩy chín mét vuông) là một phần thửa đất số 08, tờ bản đồ số 03 tọa lạc tại **khu phố E, phường M, thị xã B, tỉnh Bình Dương** thuộc quyền quản lý, sử dụng của bà **Trịnh Thị A**, có tứ cận:

- + Hướng Đông giáp diện tích còn lại không tranh chấp của thửa đất số 08;
- + Hướng Tây giáp đường đất (ký hiệu 2);
- + Hướng Nam giáp thửa đất số 1180;
- + Hướng Bắc giáp đường đất (ký hiệu 1).

(Ký hiệu I trên sơ đồ kèm theo, được xác định theo các điểm A, B, B' và D).

- Buộc bà **Huỳnh Thị Thu X** giao cho bà **Trịnh Thị A** diện tích đất 343,9m² (ba trăm bốn mươi ba phẩy chín mét vuông).

- Bà **Trịnh Thị A** được sở hữu các cây trồng gắn liền với đất tranh chấp: 04 cây cao su lớn, 16 cây cao su nhỏ và 20 cây tầm vông. Bà **Trịnh Thị A** có trách nhiệm hoàn trả số tiền 4.040.000 đồng (bốn triệu không trăm bốn mươi nghìn đồng) giá trị cây trồng cho bà **Huỳnh Thị Thu X**.

Khi bản án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, người phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà **Nguyễn Thị Bích H** đối với bị đơn bà **Huỳnh Thị Thu X** về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất (do lấn chiếm)”.

- Công nhận diện tích đất tranh chấp 18m² (mười tám mét vuông) là một phần thửa đất số 1180, tờ bản đồ số 03 tọa lạc tại **khú phố E, phường M, thị xã B, tỉnh Bình Dương** thuộc quyền quản lý, sử dụng của bà **Nguyễn Thị Bích H**, có tứ cận:

+ Hướng Đông giáp diện tích còn lại không tranh chấp của thửa đất số 1180;

+ Hướng Tây giáp thửa đất số 1012;

+ Hướng Bắc giáp diện tích 343,9m² (được công nhận thuộc quyền quản lý, sử dụng của bà **Trịnh Thị A**).

(Ký hiệu II trên sơ đồ kèm theo, được xác định theo các điểm 12, A, B).

- Buộc bà **Huỳnh Thị Thu X** giao cho bà **Nguyễn Thị Bích H** diện tích đất 18m² (mười tám mét vuông).

3. Kiến nghị **Ủy ban nhân dân thị xã B** thu hồi, điều chỉnh các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau đây cho phù hợp hiện trạng, mốc giới, diện tích đất của hai bên quản lý, sử dụng (theo sơ đồ đính kèm bản án này):

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 862440, sổ vào sổ 01124QSDĐ/763QĐUB ngày 28/3/2003 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là **thị xã) B** cấp cho hộ bà **Trịnh Thị A**;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 407158, sổ vào sổ 02013QSDĐ ngày 31/12/1996 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là **thị xã) B** cấp cho bà **Huỳnh Thị Thu X**.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 23/3/2023, bị đơn bà **Huỳnh Thị Thu X** có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của bị đơn bà **Huỳnh Thị Thu X** là ông **Võ Duy K** vẫn giữ yêu cầu kháng cáo và đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm vì Tòa án cấp sơ thẩm điều tra, thu thập chứng cứ không khách quan cụ thể: Tòa án cấp sơ thẩm xác minh những người không trực tiếp sử dụng đất, chưa thu thập hồ sơ liên quan đến con đường để xác định có phải là con đường công cộng do Nhà nước quản lý hay không? Tòa án cấp sơ thẩm phải xác định lại ranh đất, áp lại thửa đất, tiến hành lấy lời khai ông **Ú** và tiến hành đối chất làm rõ.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà **Trịnh Thị A** là bà **Trần Thị Thủy T** vẫn giữ yêu cầu khởi kiện và đề nghị Tòa án giữ nguyên bản án sơ thẩm. Nguyên đơn bà **Nguyễn Thị Bích H** có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt. 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 quan điểm:

- 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:

Về nguồn gốc đất của bà **Trịnh Thị A**: năm 2003, bà **A** nhận chuyển nhượng của vợ chồng bà **Lê Thị N** và ông **Đặng Văn T1** một thửa đất không có sổ thửa, sổ tờ bản đồ với diện tích 7.459m² và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W862440, số vào sổ 01124QSDĐ/763QĐUB ngày 28/3/2003 tọa lạc tại **khu phố E, phường M, thị xã B, tỉnh Bình Dương**. Theo xác minh các hộ dân sống gần khu vực tranh chấp đều xác nhận có con đường xe bò khoảng 03m đi lại nằm giữa đất bà **A** và bà **X**.

Về nguồn gốc đất của bà **Nguyễn Thị Bích H**: năm 2016, bà **H** nhận chuyển nhượng của bà **Phí Thị T3** với diện tích 221m² thuộc thửa đất số 1180, tờ bản đồ số 06 tọa lạc tại **phường M, thị xã B, tỉnh Bình Dương** đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 689251, số vào sổ cấp CS13295 ngày 15/9/2016 sau đó được cập nhật biến động vào ngày 07/8/2017. Thửa đất của bà **H** không tiếp giáp với thửa đất của bà **X** mà cách 01 con đường xe bò.

Đối với nguồn gốc đất của bà **X** do khai phá có diện tích 11.724m² tọa lạc tại **khu phố E, phường M, thị xã B, tỉnh Bình Dương** đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 407158, số vào sổ 02013QSDĐ ngày 31/12/1996. Diện tích đất bà **X** được cấp không thể hiện số thửa, số tờ bản đồ. Thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì đất thuộc địa giới hành chính của **xã L, huyện B, tỉnh Sông Bé**. Sau khi điều chỉnh địa giới thì thuộc **khu phố E, phường M, thị xã B, tỉnh Bình Dương**.

Quá trình giải quyết bị đơn bà **X** cho rằng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà **X** không thể hiện giáp đường. Trước đây khi khai phá diện tích đất 11.724m² (tương ứng thửa đất số 01 và số 03), bà **X** có chừa đường ở phía giáp đất bà **N** (sau đó bà **N** chuyển nhượng cho bà **A**) để kéo xe bò. Khi bà

N sử dụng đất, bà N đã lấn chiếm luôn con đường và chuyển nhượng toàn bộ cho bà A. Trên thực tế không có con đường nếu Nhà nước xác định giữa thửa đất của bà A và bà X có đường công cộng thì đường nằm trên thửa đất số 08, không nằm ở vị trí như Mảnh trích lục địa chính ngày 02/3/2020 thể hiện. Bà X khẳng định các mốc giới bà đã xác định tại Buổi xem xét thẩm định tại chỗ và đo đạc ngày 14/6/2018 chính là ranh giới đất của bà đã khai phá và sử dụng, không bao gồm con đường đất (ký hiệu 2) và đất của người khác.

Tại Công văn số 109/TNMT-TTĐĐ ngày 10/01/2023 của Phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã B thể hiện “- Căn cứ nội dung Công văn số 382/UBND-KT ngày 07/11/2022 của Ủy ban nhân dân phường M thì qua xác minh các hộ dân có đi trên con đường trên bản vẽ đo đạc (ký hiệu 2) cho biết trước đây giữa ranh đất của bà Trịnh Thị A và Huỳnh Thị Thu X có con đường xe bò để đi lại, canh tác đất nông nghiệp. Con đường hình thành trước năm 1975. Đồng thời qua rà soát hồ sơ có liên quan và bản đồ địa chính chính quy năm 1999 – 2000 đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, con đường (ký hiệu 2) có thể hiện trên bản đồ địa chính chính quy. Từ những cơ sở trên, xác định con đường trên bản vẽ (ký hiệu 2) là con đường công cộng do Nhà nước quản lý.

- Trên cơ sở xác định con đường đất (ký hiệu 2) được thể hiện tại Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 01 – 2020 ngày 02/3/2020 là con đường công cộng do Nhà nước quản lý, được thể hiện trên bản đồ địa chính chính quy thì việc Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) Bến Cát cấp GCNQSDĐ số H407158, số vào sổ 02013QSDĐ ngày 31/12/1996 cho bà Huỳnh Thị Thu X và GCNQSDĐ số W862440, số vào sổ 01124QSDĐ/763QĐUB ngày 28/3/2003 cho bà Trịnh Thị A thể hiện đất bà A giáp ranh đất bà X (tại vị trí trên thực tế là đường công cộng) là có sai sót.”

Như vậy, Mảnh trích lục địa chính chỉnh lý số 01 - 2020 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã B ngày 02/3/2020 thể hiện theo ranh giới do người đại diện của bà A là ông T2 và bà X xác định: đều đồng ý với bản đồ địa chính quy và kết quả đo đạc. Đồng thời, tại Công văn phúc đáp số 109/TNMT-TTĐĐ ngày 10/01/2023 của Phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã B nêu trên xác định con đường đất (ký hiệu 2) được thể hiện tại Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số: 01 -2020 là con đường công cộng do Nhà nước quản lý.

Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các bên và so sánh đối chiếu với Mảnh trích lục địa chính đo đạc chỉnh lý số 01 - 2020, các thửa đất trên liền ranh với nhau, hướng Tây của thửa đất số 08, tờ bản đồ số 04 có diện tích 6.614,4m² của bà A giáp với hướng đông thửa đất số 03, tờ bản đồ số 3 có diện tích 9.923,4m² của bà X. Hướng Tây thửa đất số 1180, tờ bản đồ số 06 có diện tích 221m² của bà H giáp với hướng Đông thửa đất có diện tích 9.923,4m² của bà X. Như vậy, thửa đất của bà A, bà H liền ranh với nhau và đều giáp với hướng Đông của thửa đất có diện tích 9.923,4m² của bà X.

Từ những tài liệu trên có cơ sở xác định thửa đất số 08 của bà **A** và thửa đất số 1180 của bà **H** không tiếp giáp với thửa đất số 01, số 03 của bà **X**; ranh giới giữa các thửa đất đang tranh chấp là đường đất (ký hiệu 2) thể hiện tại mảnh trích lục địa chính, đây là con đường công cộng do Nhà nước quản lý nên Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà **Trịnh Thị A**, bà **Nguyễn Thị Bích H** là có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà **Huỳnh Thị Thu X**, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Nguyên đơn bà **Nguyễn Thị Bích H** có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt bà **H**.

[2] Nguyên đơn bà **Trịnh Thị A** khởi kiện yêu cầu bà **Huỳnh Thị Thu X** trả lại diện tích đất lấn chiếm theo kết quả đo đạc thực tế là 343,9m² thuộc thửa đất số 08, tờ bản đồ số 03 tọa lạc tại **khu phố E, phường M, thị xã B, tỉnh Bình Dương** theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 01124QSDĐ/763QĐUB do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) Bến Cát cấp cho bà **Trịnh Thị A** ngày 28/3/2003.

Nguyên đơn bà **Nguyễn Thị Bích H** khởi kiện yêu cầu bà **Huỳnh Thị Thu X** trả lại diện tích đất lấn chiếm theo kết quả đo đạc thực tế là 18m² thuộc thửa đất số 1180, tờ bản đồ số 03 tọa lạc tại **khu phố E, phường M, thị xã B, 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 vào sổ CS13295 do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B** cấp cho bà **Phí Thị T3** ngày 15/9/2019, được cập nhật chuyển nhượng sang tên bà **H** vào ngày 07/8/2017.

[2] Bị đơn bà **Huỳnh Thị Thu X** không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà **A**, bà **H**. Bà **X** cho rằng diện tích đất tranh chấp là thuộc quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 02013QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) Bến Cát cấp cho bà **X** ngày 31/12/1996. Đất do bà **X** khai phá, sử dụng, ranh giới đã hình thành từ trước.

[3] Theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà **Trịnh Thị A** thể hiện: Ngày 08/3/2003, Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) Bến Cát cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 001124QSDĐ/763QĐUB với diện tích 7.459m² (không thể hiện số thửa, số tờ bản đồ) tại **xã L (nay là phường), huyện (nay là thị xã) B, tỉnh Bình Dương** cho bà **Trịnh Thị A**. Nguồn gốc đất: đất nhận chuyển nhượng từ ông **Đặng Văn T1** theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/02/2002. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông **T1** thể hiện tại cạnh hướng Tây tiếp giáp đường xe bò. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà **A** thể hiện tứ cận như sau: Hướng Bắc

giáp đường xe bò có chiều dài 71,6m; hướng Nam giáp đất bà **Ú** có chiều dài 33,3m; giáp đất ông **S** 5,5m + 30m; hướng Đông giáp đường đất bà **C2** có chiều dài 88,3m; hướng Tây giáp đất bà **X** có chiều dài 109m. Hồ sơ có biên bản kiểm tra địa chính và khảo sát hiện trạng và diện tích sử dụng đất ngày 12/02/2003 ghi nhận tứ cận đất như trên, có chữ ký của chủ liên ranh bà **C2**, ông **S** và bà **L1**, hiện trạng đất khi đo đạc là cao su. Như vậy, cùng một khu đất nhưng có sự không giống nhau tại cạnh hướng Tây, khi ông **T1** chuyển nhượng sang cho bà **A** thì cạnh hướng Tây thể hiện tiếp giáp đất bà **X** mà không phải là đường xe bò như giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà ông **T1** đã được cấp.

[4] Theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà **Nguyễn Thị Bích H** thể hiện: ngày 03/8/2017, bà **Nguyễn Thị Bích H** nhận chuyển nhượng từ bà **Phí Thị T3** với diện tích 221m² thuộc thửa đất số 1180, tờ bản đồ số 06 tọa lạc tại phường M, thị xã B, 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 vào sổ CS31295 do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B** cấp cho bà **Phí Thị T3** ngày 15/9/2019, được cập nhật chuyển nhượng sang tên bà **H** vào ngày 07/8/2017. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà **H** thể hiện tứ cận đất giáp các thửa đất liền kề, không tiếp giáp đường.

[4] Theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà **Huỳnh Thị Thu X** thể hiện: ngày 31/12/1996, Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) Bến Cát cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 02013QSDĐ với diện tích 19.804m² (không thể hiện số thửa, số tờ bản đồ) tại ấp B - L (nay là phường), huyện (nay là thị xã) B, tỉnh Sông Bé (nay là tỉnh Bình Dương) cho bà **Huỳnh Thị Thu X** có nguồn gốc khai phá. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà **X** thể hiện đất có 02 thửa với tứ cận như sau: Hướng Bắc giáp **Út C3**; hướng Nam giáp đất **T5** + Sinh; hướng Đông giáp **M**; hướng Tây giáp đất **D TB**. Hồ sơ có bảng kê để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 16/6/1996, mặt phía sau bảng kê có sơ đồ vị trí đất bao gồm 02 thửa: thửa có diện tích 11.724m² cao su 95 và 01 thửa có diện tích 8.080m² cao su 96.

[5] Như vậy, căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà **A**, bà **H** và bà **X** thể hiện đất của bà **A** tiếp giáp với đất bà **X** tại cạnh hướng Tây, không thể hiện tiếp giáp đường. Đất của bà **H** không thể hiện tiếp giáp đường và cũng không tiếp giáp đất bà **A**.

[6] Theo trích lục bản đồ địa chính (bút lục 192) thể hiện: thửa đất bà **A** đang quản lý, sử dụng là thửa đất số 08, tờ bản đồ số 04; thửa đất bà **X** quản lý, sử dụng là thửa đất số 01, tờ bản đồ số 06 và thửa đất số 03, tờ bản đồ số 03.

Căn cứ vào trích lục nêu trên thì thửa đất số 08 của bà **A** và thửa đất số 03 của bà **X** có đường đất (tại cạnh hướng Tây đất của bà **A** và là cạnh hướng Đông đất của bà **X**). Thửa đất số 1180 của bà **H** tiếp giáp đường đất tại cạnh hướng Bắc.

[7] Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và đo đạc tại Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý ngày 02/3/2020 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã B đã được đối chiếu với bản đồ địa chính thể hiện:

Diện tích đất bà A xác định thuộc quyền quản lý, sử dụng của bà A là: 7.120,5m², bao gồm:

- Diện tích thuộc đường đất (ký hiệu 1): 62,3m²;
- Diện tích thuộc đường đất (ký hiệu 2): 99,8m²;
- Diện tích tranh chấp giữa bà A và bà X: 451m² (trong đó có 99,8m² thuộc đường đất ký hiệu 2 và 7,3m² thuộc đường đất ký hiệu 1);
- Diện tích không tranh chấp thuộc thửa đất số 08: 6.614,4m².

Diện tích đất bà X xác định thuộc quyền quản lý, sử dụng của X là: 12.275,5m², bao gồm:

- Diện tích thuộc đường đất (ký hiệu 1): 327,2m²;
- Diện tích thuộc đường đất (ký hiệu 2): 432,9m²;
- Diện tích tranh chấp giữa bà A và bà X: 451m² (trong đó có 99,8m² thuộc đường đất ký hiệu 2 và 7,3m² thuộc đường đất ký hiệu 1);
- Diện tích tranh chấp giữa bà H và bà X: 18m²;
- Diện tích thuộc thửa đất số 1012: 25,2m²;
- Diện tích không tranh chấp thuộc thửa đất số 01: 1.205,2m²;
- Diện tích không tranh chấp thuộc thửa đất số 03: 9.923,4m².

Diện tích bà H xác định thuộc quyền quản lý, sử dụng của H là: 221m², bao gồm phần đất tranh chấp 18m² thuộc thửa đất số 221.

[8] Như vậy, theo kết quả đo đạc đã được đối chiếu bản đồ địa chính có căn cứ xác định quyền sử dụng đất của bà A là thửa đất số 08, tờ bản đồ số 04; quyền sử dụng đất của bà X là thửa đất số 03, tờ bản đồ số 03 và thửa đất số 01, tờ bản đồ số 06.

Căn cứ vào kết quả đo đạc thể hiện giữa thửa đất số 08 của bà A và thửa đất số 03 bà X có đường đất (ký hiệu 2) với diện tích 432,9m², đất của bà A và bà X không tiếp giáp nhau mà ngăn cách bởi đường đất. Đất của bà H và bà X không tiếp giáp nhau mà cách bởi thửa đất số 1012 và đường đất. Quá trình tố tụng, các đương sự đều khai thống nhất có con đường. Bà A cho rằng là đường của Nhà nước, bà X cho là đường của bà X chừa đi nên vẫn thuộc đất của bà X.

Xét thấy, tại Công văn số 109/TNMT-TTĐĐ ngày 10/01/2023 của Phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã B đã xác định con đường trên bản vẽ (ký hiệu 2) là con đường công cộng do Nhà nước quản lý. Trên cơ sở xác định con đường đất (ký hiệu 2) được thể hiện tại Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 01 - 2020 ngày 02/3/2020 là con đường công cộng do Nhà nước quản lý, được thể hiện trên bản đồ địa chính chính quy thì việc Ủy ban nhân dân huyện (nay là

thị xã) Bến Cát cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H407158, số vào sổ 02013QSĐĐ ngày 31/12/1996 cho bà Huỳnh Thị Thu X và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W862440, số vào sổ 01124QSĐĐ/763QĐUB ngày 28/3/2003 cho bà Trịnh Thị A thể hiện đất bà A giáp ranh đất bà X (tại vị trí trên thực tế là đường công cộng) là có sai sót.

Căn cứ vào phúc đáp nêu trên thì lời trình bày của bà X cho rằng con đường do bà X chừa ra và vẫn thuộc quyền sử dụng đất của bà X là không có căn cứ. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định thửa đất số 08 của bà A và thửa đất số 1180 của bà H không tiếp giáp với thửa đất số 01, 03 của bà X; ranh giới giữa các thửa đất đang tranh chấp là đường đất (ký hiệu 2) thể hiện tại Mảnh trích lục địa chính, đây là con đường công cộng do Nhà nước quản lý, là có căn cứ.

[9] Trên cơ sở lấy mốc giới con đường ký hiệu 2 tại Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý ngày 02/3/2020 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã B thì phần diện tích bà X chỉ ranh lấn chiếm thuộc quyền sử dụng đất thửa đất số 08 của bà A là 343,9m² và lấn chiếm thuộc quyền sử dụng đất thửa đất số 1180 của bà H là 18m² nên Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc bà X trả lại diện tích đất nêu trên cho bà A và bà X và kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi điều chỉnh các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà A, bà X do việc cấp đất có sai sót để cho phù hợp hiện trạng, mốc giới, diện tích đất của hai bên là có căn cứ.

[10] Từ những phân tích trên, xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà A, bà H là có căn cứ. Bị đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ nào chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình là có căn cứ nên kháng cáo của bị đơn không được chấp nhận.

[11] Đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tại phiên tòa là phù hợp.

[12] Về án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng phải chịu theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 148, khoản 1 Điều 308, Điều 313 của 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, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án,

1. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Huỳnh Thị Thu X.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2023/DS-ST ngày 14 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn bà Huỳnh Thị Thu X phải chịu số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí

Tòa án số 0010957 ngày 28 tháng 3 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thị xã B;
- TAND thị xã B;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSVA, Tòa Dân sự.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)**

Đinh Thị Mộng Tuyết