

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 338/2023/DS-PT  
Ngày: 22-8-2023  
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 Ngô Văn Minh;

*Các Thẩm phán:* Ông Bùi Ngọc Thạch;

Bà Trần Thị Thắm.

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

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

Ngày 22 tháng 8 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 486/2022/TLPT-DS ngày 29 tháng 12 năm 2022 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 63/2022/DS-ST ngày 22/9/2022 của Tòa án nhân dân thị xã B bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 70/2023/QĐ-TA ngày 27 tháng 02 năm 2023, Quyết định hoãn phiên tòa số 140/2023/QĐ-PT ngày 14/3/2023; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 65/2023/QĐ-PT ngày 30/3/2023; Thông báo về việc tiếp tục phiên tòa số 36/2023/TB-TA ngày 26/4/2023 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Uông Triệu Q, sinh năm 1972; địa chỉ thường trú: số G, đường L, khu D, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có mặt.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Phạm Quốc L, sinh năm 1982; địa chỉ: số F, đường Đ, xã V, huyện P, tỉnh Bình Dương (theo văn bản ủy quyền ngày 14/02/2023), có mặt.

- *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1967; địa chỉ thường trú: tổ A, ấp K, xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương, có mặt.

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

1. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1982; địa chỉ thường trú: số G, đường L, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có mặt.

2. Ông Trương Phi L1, sinh năm 1986; địa chỉ thường trú: ấp K, xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương, có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

3. Bà Phạm Thị Ngọc H1, sinh năm 1985; địa chỉ thường trú: ấp K, xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương, có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

4. Ông Trương Long H2, sinh năm 1988; địa chỉ thường trú: ấp K, xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương, có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

5. Bà Nguyễn Ngọc Thảo Y, sinh năm 1990; địa chỉ thường trú: ấp K, xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương, có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

6. Người kháng cáo: Bị đơn bà Nguyễn Thị T.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*- Theo Đơn khởi kiện và quá trình tham gia tố tụng, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Ưông Triệu Q là bà Nguyễn Thị H trình bày:*

Ngày 21/6/2006, ông Ưông Triệu Q được Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng (QSD) đất số H01130 đối với thửa 992, tờ bản đồ số 22 tọa lạc tại xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương. Nguồn gốc phần đất do ông mua từ bà Nguyễn Thị G. Sau đó, ông Q nhờ con bà G là ông T1 (đã chết) làm hồ sơ đất. Ông T1 là người đứng ra chỉ ranh đất, khi đó bà H và ông Q có đến xem đất thấy có 01 con đường đất nhỏ, sau 02 tháng kể từ ngày mua thì ông T1 đưa cho ông Q giấy chứng nhận QSD đất. Mỗi năm bà H có đi ngang qua khu đất 01 lần, đến năm 2018 do có nhu cầu sử dụng đất nên ông Q, bà H đến san lấp mặt bằng thì phát hiện phần đất của ông Q giáp đường đi bị rào lại. Qua tìm hiểu, ông Q biết bà T là người rào đất.

Trước đây khi mua đất, trên đất có hàng tầm vong, cây vú sữa, cây mít và một số cây tạp, sau đó một số cây bị chặt, ông Q không biết ai trồng và cũng không biết ai chặt. Theo hồ sơ cấp đất thì phần đất mà bà T đang rào đo đạc thực tế có diện tích 203.5m<sup>2</sup> thuộc giấy chứng nhận QSD đất mà ông Q được cấp, giữa đất bà T và ông Q là con đường đất. Ông Q khởi kiện yêu cầu bà T trả lại phần đất đã lấn chiếm cụ thể:

Buộc bà T tháo dỡ hàng rào kẽm gai, trả lại ông Q QSD đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 203.5m<sup>2</sup> thuộc thửa số 992, tờ bản đồ số 22 tọa lạc tại xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương;

Đối với yêu cầu phản tố của bà T, ông Q không đồng ý vì phần diện tích 203.5m<sup>2</sup> ông Q đã được cấp theo Giấy chứng nhận QSD đất số AĐ 477819.

*- Tại Đơn yêu cầu phản tố và quá trình tham gia tố tụng, bị đơn bà Nguyễn Thị T trình bày:*

Phần đất đang tranh chấp là do bà T khai phá từ năm 1987 và trồng tầm vong. Năm 1997, bà T có đăng ký kê khai và được cấp giấy chứng nhận QSD đất. Năm 1999 có chính sách đổi sổ mới nên bà T đi làm hồ sơ đổi sổ. Năm 2009, bà T làm hồ sơ tách thửa cho hai người con là ông Trương Phi L1 và ông

Trương Long H2 (Giấy chứng nhận QSD đất H03433 cấp ngày 27/3/2009 cấp cho ông L1 tách thành thửa đất số 2022, diện tích 929m<sup>2</sup> và Giấy chứng nhận QSD đất H03432 ngày 27/3/2009 cấp cho ông Hồ tách thành thửa số 2023 có diện tích 1004m<sup>2</sup>).

Đất của bà T giáp ranh với đất của bà G, mỗi bên đều trồng tầm vông ngay ranh đất. Bên đất bà T có mở 01 con đường nhỏ để các hộ dân đi vào phía trong vào năm 2006, đến năm 2007 đường đi bị khuyết do nước mưa xói mòn nên bà T đổ đất lấp con đường đó và mở lối đi khác dịch qua phía đất của bà T. Sau đó, bà T rào phần đất giáp ranh với đất bà G khoảng 6m ngang. Khi bà G chuyển nhượng đất cho ông Q thì ông Quốc p tầm vông bên ông Q.

Bà T trồng cây đất trên của mình và không xem sổ, tới khi ông Q khởi kiện bà T mới đi trích lục hồ sơ gốc thì phát hiện trong sổ thể hiện đất sau khi tách sổ cho con trai bà T thiếu 193m<sup>2</sup>.

Đối với con đường đất: Đây là đất do bà T để cho các hộ dân phía trong đi nhờ chứ không có con đường đi, sau này vì người dân đi lại lâu năm nên thành đường nông thôn. Sau đó bà T có dời con đường theo hiện trạng để thuận tiện cho các hộ dân đi nên bà T dùng lưới B40 để rào phần đất mà bà T khai phá, đo đạc thực tế phần đất có diện tích 203.5m<sup>2</sup>.

Bà T không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông Q.

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

1. Bà Nguyễn Thị H trình bày: Bà H thống nhất với lời trình bày của ông Q và yêu cầu khởi kiện của ông Q.

2. Ông Trương Phi L1, ông Trương Long H2 trình bày: Ông L1 và ông H2 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Q vì bà Nguyễn Thị G (là người đã bán đất cho ông Q) là người làm chứng xác định phần đất đang tranh chấp không phải là đất bà G bán cho ông Q; phần đất đang tranh chấp là của bà T. Năm 2009, bà T đã tách đất và tặng cho hai người con trai là ông L1 và ông H2, hai ông đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất. Do đó, đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Q.

Đối với yêu cầu phản tố của bà T: Ông L1 và ông H2 đồng ý với nội dung mà bà T yêu cầu.

3. Bà Phạm Thị Ngọc H1 và bà Nguyễn Ngọc Thảo Y là vợ của ông L1 và ông H2 trình bày: Thống nhất ý kiến của ông L1 và ông H2 trình bày.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 63/2022/DS-ST ngày 22/9/2022 của Tòa án nhân dân thị xã B, tuyên xử (tóm tắt như sau):

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Uông Triệu Q đối với bị đơn bà Nguyễn Thị T về việc: “Tranh chấp QSD đất”.

- Bà Nguyễn Thị T có trách nhiệm trả cho ông Uông Triệu Quốc p1 đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 203.5m<sup>2</sup> thuộc thửa số 992, tờ bản đồ số 22 tọa lạc tại xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận QSD đất AĐ

477819, số vào sổ H01130 ngày 21/6/2006 do UBND huyện (nay là thị xã) B cấp cho ông Ưông Triệu Q;

- Bà Nguyễn Thị T có trách nhiệm tháo dỡ hàng rào trụ bê tông (25 trụ) lưới thép gai có diện tích  $90m^2$  trả lại nguyên hiện trạng QSD đất cho ông Ưông Triệu Q.

(có bản vẽ kèm theo)

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị T đề nghị công nhận phần đất diện tích  $203.5m^2$  là của bà T.

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

Ngày 03 tháng 10 năm 2022, bị đơn bà T kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 63/2022/DS-ST ngày 22 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn bà T có mặt tại phiên tòa vẫn giữ yêu cầu kháng cáo, đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Phạm Quốc L giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương:

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

Về nội dung: Tại Công văn số 339/UBND-KT ngày 25/10/2021, UBND xã A xác nhận con đường không thuộc Giấy chứng nhận QSD đất của các bên, tuyến đường hình thành vào khoảng năm 1975, có tên AĐ43 trong bản đồ địa chính có thể hiện con đường, tuyến đường do nhà nước quản lý, hiện tại con đường này do các hộ dân trên địa bàn đi lại, không có con đường khác. Như vậy, ranh giới giữa các thửa đất 992 và thửa 2022, 2023 được xác định bởi con đường AĐ43. Phần đất tranh chấp thuộc một phần thửa đất 992 được cấp Giấy chứng nhận QSD đất cho ông Q.

Tại Công văn số 572/TNMT-TTĐĐ ngày 04/5/2021 của Phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã B xác định nguyên nhân thửa số 992 có diện tích tăng là do tại thời điểm cấp cho bà G không thể hiện diện tích hành lang bảo vệ đường bộ. Tại Giấy chứng nhận QSD đất cấp cho ông Quốc thể h diện tích  $1009m^2$ , trong đó diện tích hành lang bảo vệ đường bộ  $211m^2$ . Theo Mảnh trích lục có đo đạc chính lý số 64-2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã B thể hiện diện tích đất cấp cho ông Q, ông H2, ông L1 có tăng lên là do trước đây đo đạc bằng phương pháp thủ công nên độ chính xác không cao (Công

văn số 339/UBND-KT ngày 25/10/2021 của UBND xã A). Vì vậy, không có cơ sở xác định đất tranh chấp là của bà T. Do đó, yêu cầu phản tố của bà T không có căn cứ.

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

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về tố tụng: Kháng cáo của bà Nguyễn Thị T trong thời hạn luật định, nội dung kháng cáo và hình thức đơn kháng cáo phù hợp với quy định của Bộ luật dân sự, nên vụ án được xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung: Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị T (sau đây viết là bị đơn) cho rằng diện tích đất 203,5m<sup>2</sup> đang tranh chấp thuộc QSD hợp pháp của bị đơn; vị trí phần đất tranh chấp giáp với đất của bà G (là chủ sử dụng thửa đất số 992) đã chuyển nhượng cho ông Uông Triệu Q (sau đây viết tắt là nguyên đơn); ranh đất được xác định bằng hàng tầm vòng do mỗi bên tự trồng. Sát ranh phần đất bên bị đơn có con đường đất do bị đơn chừa cho những hộ bên trong đi qua, nhưng do mưa sồi mòn nên bị đơn đã đổ đất để san lấp con đường này lại, dời vị trí con đường về phía đất bị đơn khoảng 6 mét như hiện nay và rào phần diện tích đất đã san lấp giáp ranh đất bà G (hiện nay là đất của nguyên đơn). Diện tích đất bà G chuyển nhượng cho nguyên đơn là 789m<sup>2</sup> nhưng nguyên đơn được cấp giấy chứng nhận QSD đất diện tích 1009m<sup>2</sup> là dư 211m<sup>2</sup>. Đối với thửa số 5 của bị đơn, sau khi bị đơn tặng cho con là ông Trương Phi L1 và ông Trương Long H2 được tách thành hai thửa 2022 và 2023 (hiện tại bị đơn sử dụng thửa 2022) thì tổng diện tích đất của gia đình bị đơn giảm 193m<sup>2</sup>. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, xác định diện tích đất tranh chấp thuộc QSD của bị đơn.

[3] Xét thấy, tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ thể hiện:

Hồ sơ cấp Giấy chứng nhận QSD đất số vào sổ H01130 ngày 21/6/2006 do UBND huyện B (nay là thị xã B) cấp cho nguyên đơn, trong đó Trích lục bản đồ của Phòng Nông nghiệp phát triển nông thôn huyện B thể hiện thửa đất 35 tờ bản đồ 22 cấp cho bà G (diện tích 3.032 m<sup>2</sup>) có cạnh hướng Tây giáp đường ĐT748 hiện nay, cạnh hướng Bắc giáp đường đất. Bà G chuyển nhượng cho nguyên đơn một phần thửa 35, tách thành thửa 922 diện tích 1009 m<sup>2</sup> có vị trí tương tự thửa 35, chỉ thu nhỏ diện tích (Bút lục 85, 86, 87, 88); Giấy chứng nhận QSD đất nguyên đơn được cấp thể hiện sơ đồ thửa đất tỷ lệ 1/2000 giống Trích lục bản đồ nêu trên (bút lục 83).

[4] Theo hồ sơ cấp Giấy chứng nhận QSD đất số vào sổ 00063QSDĐ/1333QĐ-UB ngày 07/10/1999 do UBND huyện B (nay là thị xã B) cấp cho bị đơn thể hiện: Thửa số 5, tờ bản đồ 22, cạnh hướng Nam tiếp giáp con đường. Năm 2009, bị đơn tặng cho QSD đất cho hai người con bà là ông L1 và ông H2 (thửa số 5 tách thành hai thửa 2022 và 2023) cũng thể hiện cạnh hướng bắc thửa đất tiếp giáp đường đất nêu trên.

[5] Kết quả đo đạc thực tế thể hiện tại Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 64-2020 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã B thực hiện thì đường đất nêu trên vẫn tồn tại. Kết quả Toà án cấp phúc thẩm xác minh ngày 26/4/2023 thì đường đất đã được các hộ dân bên trong đồ bê tông. Như vậy, đường đi cạnh hướng bắc thửa đất 922 của nguyên đơn và thửa số 5 (cũ) của bị đơn đã tồn tại từ trước là đúng thực tế.

[6] Tại Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 09/01/2006 thể hiện bà G chuyển nhượng phần đất diện tích  $789\text{m}^2$  thuộc thửa 992, tờ bản đồ 22 theo Giấy chứng nhận QSD đất số 00417 do UBND huyện B cấp ngày 12/11/1999 cho bà G, Quyết định số 3150/QĐ-UBND ngày 21/6/2006 của UBND huyện B thể hiện cấp giấy chứng nhận QSD đất cho nguyên đơn  $1009\text{m}^2$ , trong đó: đất trồng cây lâu năm  $698\text{m}^2$ , đất ở tại nông thôn  $100\text{m}^2$ , hành lang bảo vệ đường bộ  $211\text{m}^2$ ; vị trí, ranh giới khu đất được xác định theo tờ bản đồ địa chính số 22, số thửa 992, tỷ lệ 1/2000; theo trích lục bản đồ của Phòng Nông nghiệp phát triển nông thôn thể hiện thửa đất 992, tờ bản đồ 22 cấp cho bà G giáp đường đất.

[7] Tại Văn bản số 339/UBND-KT ngày 25/10/2021, UBND xã A xác nhận con đường không thuộc giấy chứng nhận QSD đất của các bên, tuyến đường hình thành vào khoảng năm 1975, có tên AĐ43 trong bản đồ địa chính có thể hiện con đường, tuyến đường do nhà nước quản lý, hiện tại con đường này do các hộ dân trên địa bàn đi lại, không có con đường khác.

[8] Kết quả Toà án cấp phúc thẩm xác minh và Trích lục địa chính thể hiện đường AĐ43 là đường đi phía sau nhà bị đơn, còn đường đi bị đơn chưa cho bà con trong xóm đi qua và di dời vị trí là đường phía trước nhà bị đơn hiện nay. Như vậy, ranh giới giữa các thửa đất 992 của nguyên đơn và thửa số 5 (nay là thửa 2022, 2023) của bị đơn được xác định bởi con đường theo ý kiến trình bày của bị đơn là có căn cứ, phù hợp với trích lục bản đồ do Phòng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn huyện B lập trước đây.

[9] Xét việc nguyên đơn được cấp thửa 992 có diện tích  $1009\text{m}^2$  tăng  $211\text{m}^2$  so với Giấy chứng nhận QSD đất cấp cho bà G và Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa bà G và nguyên đơn ngày 09/01/2006: Tại Văn bản số 572/TNMT-TTĐĐ ngày 04/5/2021 của Phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã B xác định nguyên nhân thửa số 992 có diện tích tăng là do tại thời điểm cấp cho bà G không thể hiện diện tích hành lang bảo vệ đường bộ. Tại Giấy chứng nhận QSD đất cấp cho nguyên đơn thể hiện diện tích  $1009\text{m}^2$ , trong đó diện tích hành lang bảo vệ đường bộ  $211\text{m}^2$ .

[10] Theo Mảnh trích lục có đo đạc chỉnh lý số 30-2023 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã B lập ngày 26/7/2023 (do Tòa án phúc thẩm đề nghị đo đạc lại) thể hiện tổng diện tích thửa đất số 992 là  $1314,4\text{m}^2$  (bao gồm cả diện tích đất tranh chấp do Tòa án điều chỉnh lại là  $115,7\text{m}^2$ ); đất thuộc hành lang an toàn đường bộ  $175,9\text{m}^2$ , diện tích đất còn lại  $1.138,5\text{m}^2$ , diện tích thửa đất tăng  $94,4\text{m}^2$  so với giấy chứng nhận.

[11] Diện tích thửa đất 2020 cấp cho ông L1 là  $929 \text{ m}^2$ , qua đo đạc thực tế  $932,2 \text{ m}^2$ , tăng  $3,2 \text{ m}^2$ ; diện tích thửa đất 2023 cấp cho ông H2 là  $1004 \text{ m}^2$ , qua đo đạc thực tế  $1007,1 \text{ m}^2$ , tăng  $3,1 \text{ m}^2$ . Tại Văn bản số 339/UBND-KT ngày 25/10/2021, UBND xã A xác định việc tăng diện tích của các thửa đất nêu trên là do trước đây đo đạc bằng phương pháp thủ công nên độ chính xác không cao.

[12] Theo biên bản kiểm tra địa chính và khảo sát hiện trạng và diện tích đất sử dụng do phòng Tài nguyên và Môi trường huyện B (nay là thị xã B) phối hợp với cán bộ địa chính xã A lập ngày 15/12/2005 thì cạnh hướng T thửa đất của nguyên đơn (có điểm giáp đường đất) dài 24,5m. Kết quả đo đạc thực tế thì cạnh này của thửa đất dài  $12,27\text{m} + 5,87\text{m} + 7,10\text{m} + 2,14\text{m} + 2,93\text{m} = 30,31\text{m}$  là dài hơn cạnh thửa đất được xác định theo Biên bản ngày 15/12/2005 có chữ ký xác nhận của nguyên đơn và Ủy ban nhân dân xã A.

[13] Lời khai của người làm chứng bà Nguyễn Thị G, ông Nguyễn Thành T2, bà Lê Thị T3 (bút lục 130 – 132) xác định thửa đất 992, tờ bản đồ 22, diện tích  $798\text{m}^2$  có ranh giới hướng Bắc không giáp với đường đất như ranh giới trong giấy chứng nhận QSD đất đã cấp cho nguyên đơn. Ranh giới giữa đất bà G và bị đơn là hai hàng tầm vông (khi nguyên đơn mua lại đất của bà G đã phá bỏ hàng tầm vông phía bên đất của mình). Như vậy, lời khai của những người làm chứng phù hợp với lời khai của bị đơn và các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ, đủ cơ sở Tòa án xác định lời khai của bị đơn cho rằng đã dời vị trí đường đất về hướng đất của bị đơn khoảng 6m (tính từ hàng tầm vông do bị đơn trồng đến con đường) là có căn cứ. Theo đó, diện tích đất tranh chấp  $115,7\text{m}^2$  (ký hiệu A1) thuộc quyền sử dụng của bị đơn; diện tích đất tranh chấp  $87,8\text{m}^2$  còn lại (diện tích nối từ điểm 8, 15' và 16' tại Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 30-2023) thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn. Hàng rào kẽm gai lưới B40 do bị đơn rào trên diện tích đất của nguyên đơn (ngoài phạm vi  $115,7\text{m}^2$  liền kề thửa 992 của nguyên đơn) nên bị đơn có trách nhiệm tháo dỡ. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là đánh giá các tài liệu, chứng cứ chưa toàn diện. Từ những nhận định trên, Tòa án cấp phúc thẩm cần sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn.

[14] Ý kiến của Kiểm sát viên về việc không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn là không phù hợp.

[15] Về chi phí tố tụng:

Tại Tòa án cấp sơ thẩm: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản, sao lục hồ sơ cấp giấy chứng nhận QSD đất là 4.500.000 đồng, nguyên đơn đã nộp toàn bộ; nguyên đơn phải chịu 1.941.750 đồng, bị đơn phải nộp 2.558.250 đồng để trả lại cho nguyên đơn.

Tại Tòa án cấp phúc thẩm: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, chỉnh lý đo đạc lại là 3.478.124 đồng, bị đơn đã nộp toàn bộ; bị đơn phải chịu 1.978.100 đồng, nguyên đơn phải nộp 1.500.024 đồng để trả lại cho bị đơn.

[16] Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm nguyên đơn phải chịu án phí có giá ngạch đối với phần diện tích đất không được Tòa án chấp nhận. Bị đơn phải chịu án phí có giá ngạch đối với yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận.

Bị đơn phản tố yêu cầu Tòa án xem xét công nhận QSD đất diện tích 203,5m<sup>2</sup> là của bị đơn và được Tòa án chấp nhận một phần, theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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 thì nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với trường hợp vụ án không có giá ngạch.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Kháng cáo của bị đơn được chấp nhận một phần nên bị đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ các Điều 147, khoản 2 Điều 148, Điều 157, 158, 164, 165, 166, 175, 176 khoản 2 Điều 308 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 4, 6, 100 Luật Đất đai;

Căn cứ Điều 26, Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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 một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị T. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 63/2022/DS-ST ngày 22/9/2022 của Tòa án nhân dân thị xã B như sau:

1.1 Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Ưông Triệu Q đối với bị đơn bà Nguyễn Thị T về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”;

Xác định diện tích 87,8m<sup>2</sup> (diện tích nội các điểm 8, 15’ và 16’ trên Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 30-2023 ngày 26/7/2023) thuộc thửa đất 992, tờ bản đồ số 22 tọa lạc tại xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương thuộc QSD đất của ông Ưông Triệu Q.

Bà Nguyễn Thị T có trách nhiệm tháo dỡ hàng rào trụ bê tông lưới thép gai (là ranh giới liền kề do bị đơn bà Nguyễn Thị T lập thuộc quyền sử dụng đất của nguyên đơn ông Ưông Triệu Q).

1.2 Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị T về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” với ông Ưông Triệu Q.

Xác định diện tích 115,7m<sup>2</sup> (ký hiệu A1 trên Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 30-2023 ngày 26/7/2023) thuộc quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị T.

(Có bản vẽ kèm theo)

1.3 Kiến nghị Ủy ban nhân dân thị xã B thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 477819, số vào sổ H01130 ngày 21/6/2006 do Ủy ban nhân dân huyện B (nay là thị xã B) cấp cho ông Uông Triệu Q để điều chỉnh lại diện tích theo hướng giảm diện tích 115,7m<sup>2</sup> đất thuộc quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị T theo nội dung tại mục 1.2 của phần quyết định trong bản án này.

1.4 Bà Nguyễn Thị T, ông Trương Phi L1, ông Trương Long H2 có quyền thực hiện việc hợp thức hoá diện tích 115,7m<sup>2</sup> đất nêu trên theo quy định của pháp luật về đất đai.

## 2. Về chi phí tố tụng:

Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản, sao lục hồ sơ cấp giấy chứng nhận QSD đất tại Tòa án cấp sơ thẩm là 4.500.000 đồng. Nguyên đơn ông Uông Triệu Q đã nộp toàn bộ, bị đơn bà Nguyễn Thị T phải nộp 2.558.250 đồng để trả lại cho ông Uông Triệu Q.

Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, chỉnh lý đo đạc lại tại Tòa án cấp phúc thẩm là 3.478.124 đồng, bị đơn bà Nguyễn Thị T đã nộp toàn bộ. Nguyên đơn ông Uông Triệu Q phải nộp 1.500.024 đồng để trả lại cho bị đơn bà Nguyễn Thị T.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên 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, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

## 3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Uông Triệu Q phải nộp 11.570.000 đồng được khấu trừ 3.750.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/00042287 ngày 03 tháng 12 năm 2019 của Chi cục Thi hành án Dân sự thị xã B, tỉnh Bình Dương. Ông Uông Triệu Q còn phải nộp 7.820.000 đồng.

- Bà Nguyễn Thị T phải nộp 8.780.000 đồng được khấu trừ 1.250.000 đồng tại Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0005491 ngày 19 tháng 4 năm 2022 của Chi cục Thi hành án Dân sự thị xã B, tỉnh Bình Dương. Bà Nguyễn Thị T còn phải nộp 7.530.000 đồng.

## 4. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị T 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) mà bà đã nộp tại các Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0001067 ngày 03/10/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã B, tỉnh Bình Dương.

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

Trường hợp bản án được thi hành án 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, 7a, 7b và Điều

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../.

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- TAND thị xã B;
- Chi cục THADS thị xã B;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, Tổ HCTP.

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

**Ngô Văn Minh**