

Bản án số: 789/2024/DS-PT  
Ngày: 19 - 9 - 2024  
V/v “*Tranh chấp QSD đất và yêu cầu  
chấm dứt hành vi trái pháp luật*”

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

**- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:**

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Ông Chung Văn Kết

*Các Thẩm phán:* Ông Nguyễn Văn Hùng  
Ông Cao Văn Tám

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Đàm Lê Nhân - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:** Ông Nguyễn Văn Đức - Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 420/2024/TLPT-DS ngày 25 tháng 5 năm 2024 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu chấm dứt hành vi trái pháp luật*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 43/2023/DS-ST ngày 20 tháng 11 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 5271/2024/QĐPT-DS ngày 23 tháng 8 năm 2024, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Ông Nguyễn Hữu T, sinh năm 1973; Nơi cư trú: số F, đường Q, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:* Ông Vũ Quyết T1, sinh năm 1982; Nơi cư trú: số C, P, Phường P, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (Văn bản ủy quyền ngày 10/5/2023, có mặt).

**- Bị đơn:**

1. Ông Võ Văn N, sinh năm 1943; Nơi cư trú: số A, khu phố T, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

2. Ông Võ Minh T2, sinh năm 1978; Nơi cư trú: số B, khu phố T, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

*Đại diện theo ủy quyền của ông N, anh T2: Ông Đỗ Ngọc A – sinh năm 1983; Nơi cư trú: G N, phường G, thành phố V, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu (Văn bản ủy quyền ngày 13/9/2024) có mặt.*

***- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án:***

1. Bà Lâm Ngọc C, sinh năm 1942; Nơi cư trú: số A, khu phố T, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

*Đại diện theo ủy quyền của bà C: Ông Đỗ Ngọc A – sinh năm 1983; Nơi cư trú: G N, phường G, thành phố V, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu (Văn bản ủy quyền ngày 13/9/2024) có mặt.*

2. Ủy ban nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương.

*Người đại diện theo pháp luật: Ông Võ Văn H – Chức vụ: Chủ tịch.*

3. Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ1 – Chi nhánh D; Địa chỉ: số A, đường Đ, khu công nghiệp S, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương (vắng mặt).

4. Bà Đoàn Thị B, sinh năm 1973; Nơi cư trú: số F, đường Q, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh; Địa chỉ liên lạc: B-21.03 Cao ốc X, 256 – 258, L, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

*- Người làm chứng: Ông Nguyễn Thanh T3, sinh năm 1952; Nơi cư trú: số A, khu phố T, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương.*

*Người kháng cáo: Bị đơn ông Võ Văn N, Võ Minh T2 và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lâm Ngọc C.*

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

***Theo đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung, lời khai trong quá trình tố tụng nguyên đơn ông Nguyễn Hữu T và người đại diện hợp pháp của T là ông Vũ Quyết T1 thống nhất trình bày:*** Ông Nguyễn Hữu T là chủ sử dụng thửa đất số 1447, tờ bản đồ số B2.3 tọa lạc tại khu phố T, phường T, thành phố D, 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 CH04388 do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Dĩ An cấp cho bà Nguyễn Thị Thanh T4 ngày 01/10/2012 đã được cập nhật chuyển nhượng cho ông Nguyễn Hữu T ngày 01/12/2017 và thửa đất số 1461, tờ bản đồ số B2.3 tọa lạc như thửa 1447 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CH05245 do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Dĩ An cấp cho bà Nguyễn Thị T5 ngày

24/4/2013 đã được cập nhật chuyển nhượng cho ông Nguyễn Hữu T ngày 09/01/2018.

Quá trình quản lý, sử dụng, ông T có nhu cầu đo đạc lại đất thì phía gia đình bà T6 không thống nhất ranh giới tại thửa đất số 1461 nên phát sinh tranh chấp. Trong quá trình tranh chấp với bà T6 thì phát sinh với ông T2, ông N, vì ông T2, ông N cho rằng phía trước thửa đất số 1461 và số 1447 của ông T là phần đất thuộc thửa đất số 323, tờ bản đồ B2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 1099QSDĐ/TB do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) Dĩ An cấp ngày 18/12/2000 cho ông N nên ông T2 đã cấm các trụ bê tông cản trở ông T ra vào đất. Do đó, ông T có đơn khởi kiện bổ sung đối với ông T2 yêu cầu ông T2 trả lại đất nhưng sau đó ông T mới biết ông N mới là người đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên đã có đơn khởi kiện bổ sung đối với ông N. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã có Quyết định tách vụ án số 03/2023/QĐST-DS ngày 01/8/2023, tách vụ án giữa ông T với bà T6 thành 02 vụ án là vụ án “Tranh chấp quyền sử dụng đất (ranh đất)” giữa nguyên đơn ông Nguyễn Hữu T với bị đơn bà Nguyễn Thị T7 và vụ án “Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu chấm dứt hành vi trái pháp luật” giữa nguyên đơn ông Nguyễn Hữu T với bị đơn ông Võ Văn N, ông Võ Minh T2. Sau khi tách vụ án, giữa ông T với bà T7 đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án tại Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 09/2023/QĐST-DS ngày 10/8/2023. Riêng đối với vụ án “Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu chấm dứt hành vi trái pháp luật” giữa nguyên đơn ông Nguyễn Hữu T với bị đơn ông Võ Văn N, ông Võ Minh T2 thì ông N cho rằng phần diện tích đất 46,9m<sup>2</sup> tại Bản đồ phục vụ giải quyết tranh chấp ngày 13/3/2023 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B là thuộc thửa đất số 323, tờ bản đồ B2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 1099QSDĐ/TB do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) Dĩ An cấp ngày 18/12/2000 cho ông N, đồng thời ông T2 là con ông N cho rằng đất của ông N nên ông T2 rào các trụ bê tông.

*Nay ông T khởi kiện yêu cầu Tòa án:*

+ Công nhận quyền sử dụng đất có diện tích 46,9m<sup>2</sup> tọa lạc tại khu phố T, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương theo Bản đồ phục vụ giải quyết tranh chấp của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B lập ngày 13/3/2023 (trong đó có 13,6m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 1447 và diện tích 33,3m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 1461) là thuộc quyền sử dụng đất của ông T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

+ Buộc ông Võ Minh T2 chấm dứt hành vi trái pháp luật, di dời 03 trụ cọc bê tông và trả lại phần đất có diện tích 46,9m<sup>2</sup> tọa lạc tại khu phố T, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương theo Bản đồ phục vụ giải quyết tranh chấp của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B lập ngày 13/3/2023.

**\* *Tại bản tự khai, các lời khai trong quá trình tố tụng bị đơn ông Võ Văn N trình bày:*** Phần diện tích đất nguyên đơn tranh chấp đất 46,9m<sup>2</sup> tại Bản đồ phục vụ giải quyết tranh chấp ngày 13/3/2023 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B là thuộc thửa đất số 323, tờ bản đồ B2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 1099QSDĐ/TB do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) Dĩ An cấp ngày 18/12/2000 cho ông N. Do vậy, ông N không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đất là thuộc quyền quản lý, sử dụng của ông N, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông N được cấp.

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

- *Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ1 trình bày:* Ông Nguyễn Hữu T đang thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 902822 số vào sổ CH05245 do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Dĩ An cấp ngày 24/4/2013 cho bà Nguyễn Thị T5 đã được cập nhật biến động sang tên ông Nguyễn Hữu T vào ngày 09/01/2018 theo Hợp đồng thế chấp số 07/2018/10465107/HĐBĐ và quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL 330037 số vào sổ CH04388 do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Dĩ An cấp ngày 01/10/2012 cho bà Nguyễn Thị Thanh T4 đã được cập nhật biến động sang tên ông Nguyễn Hữu T nhận chuyển nhượng ngày 01/12/2017 theo Hợp đồng thế chấp số 52/2017/10465107/HĐBĐ để đảm bảo cho dư nợ vay của khách hàng Nguyễn Hữu T theo Hợp đồng tín dụng số 01/2017/10465107/HĐTD ngày 04/12/2017 (dư nợ đến hết ngày 16/0/2022 là 2.400.000.000 đồng (bằng chữ: hai tỷ bốn trăm triệu đồng). Đến ngày 02/02/2023, ông T đã thanh toán hết nợ vay theo hợp đồng tín dụng nêu trên nên ngân hàng đề nghị không đưa ngân hàng vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và xin xét xử vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng.

- *Bà Đoàn Thị B trình bày:* Bà B là vợ ông Nguyễn Hữu T, quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 1461, tờ bản đồ số B2.3 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 902822 do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Dĩ An cấp ngày 24/4/2013 cho bà Nguyễn Thị T5 đã được cập nhật biến động sang tên ông Nguyễn Hữu T ngày 09/01/2018 và quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 1447, tờ bản đồ số B2.3 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BL 330037 do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Dĩ An cấp ngày 01/10/2012 cho bà Nguyễn Thị Thanh T4 đã được cập nhật biến động sang tên ông Nguyễn Hữu T ngày 01/12/2017, đất tọa lạc tại khu phố T, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương. Bà B thống nhất toàn bộ với lời khai của ông Nguyễn Hữu

T và người đại diện theo ủy quyền của ông T, bà B không có ý kiến gì bổ sung và có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- Ủy ban nhân dân thành phố D trình bày Tại Công văn số 2150/UBND-TNMT ngày 22/9/2020 về việc phúc đáp liên quan đến việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như sau: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH05245 cấp ngày 24/4/2013 (tại thửa đất số 1461, tờ bản đồ số B2.3) có cấp trùng với thửa đất số 323 thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 1099QSDĐ/TB ngày 18/12/2000 (tại thửa đất số 323, tờ bản đồ số B2) hay không? Nếu Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH05245 cấp ngày 24/4/2013 có cấp trùng với thửa đất số 323 thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 1099QSDĐ/TB ngày 18/12/2000 thì làm rõ nội dung cấp trùng (vị trí cấp trùng, diện tích cấp trùng...)

Đối với nội dung này, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố D đã trả lời Tòa án tại Biên bản làm việc ngày 07/11/2019 và Công văn số 3425/CNVPĐKĐĐ-ĐĐ&GCN ngày 21/7/2020 về việc phúc đáp Công văn số 115/TA-DS ngày 22/6/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An (kèm theo Biên bản làm việc ngày 07/11/2019 và Công văn số 3425/CNVPĐKĐĐ-ĐĐ&GCN ngày 21/7/2020 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố D).

Biên bản làm việc ngày 07/11/2019 thể hiện nội dung sau: đối với thửa đất số 533 có nguồn gốc của ông Nguyễn Thanh T3 (thửa đất số 172) chuyển nhượng một phần cho bà Trần Thị Đ vào năm 2001. Năm 2004, bà Trần Thị Đ được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 2630/QSDĐ/HTH-TB ngày 29/11/2004. Trong đó có một phần đất phía Đông cấp trùng với thửa đất số 323, có số vào sổ 1099QSDĐ/TB ngày 18/12/2000 cho ông Võ Văn N nhưng vị trí này đã thống nhất đường ranh giới - mốc I đến mốc VI bằng trụ bê tông (kèm theo biên bản đo đạc cắm mốc ranh giới đất của ông Nguyễn Thanh T3 đất tại ấp T ngày 11/8/2001). Sau khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Trần Thị Đ thì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 1099QSDĐ/TB ngày 18/12/2000 cho ông Võ Văn N chưa được điều chỉnh. Tuy nhiên, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông N được dựa theo bản đồ địa chính năm 1995 - bản đồ không ảnh nên độ chính xác không cao, việc lồng ghép chỉ mang tính tương đối.

Năm 2005, bà Đ chuyển nhượng hết diện tích cho bà Trịnh Thị B1; năm 2006, bà B1 tiếp tục chuyển nhượng hết diện tích cho bà Nguyễn Thị T5 (đăng ký biến động tại trang 04 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Năm 2013, bà T5 cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được cấp mới thành Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CH05245 ngày 24/4/2013 tại thửa đất mới số 1461, tờ bản đồ B2.3. Bà T5 chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở với diện tích 138,7m<sup>2</sup> và đã chuyển

nhượng cho ông Nguyễn Văn T8 (đăng ký biến động tại trang 04 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 16/02/2017). Ông T8 tiếp tục chuyển nhượng cho ông Nguyễn Hữu T (đăng ký biến động tại trang 04 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 09/01/2018).

*Tại Công văn số 3425/CNVPĐKĐĐ-ĐK&CGCN ngày 21/7/2020 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố D thể hiện:* Căn cứ hồ sơ địa chính lưu trữ tại chi nhánh thì hồ sơ cấp đổi của bà Nguyễn Thị T5 từ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 2630QSĐĐ/HTH-TB do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) Dĩ An cấp ngày 29/11/2004 (thửa đất số 533, tờ số B2, diện tích 212m<sup>2</sup>) thành Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CH05245 cấp ngày 24/4/2013 (thửa đất số 1461, tờ số B2.3 với diện tích 212m<sup>2</sup>) thì thành phần hồ sơ không có ý kiến của chủ sử dụng đất liên ranh; thửa đất liên ranh tại hướng Bắc của thửa đất số 1461 là thửa đất số 172, tờ bản đồ B2 trước đó ngày 01/10/2012 đã được Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Dĩ An cấp thành 03 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CH04388 tại thửa đất số 1447, tờ bản đồ số B2.3; CH04387 tại thửa đất số 1448, tờ bản đồ số B2.3; CH 04389 tại thửa đất số 1449, tờ bản đồ số B2.3.

Tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 2630QSĐĐ/HTH-TB do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) Dĩ An cấp ngày 29/11/2004 thì thửa đất số 533 được đo đạc thủ công bằng thước dây nên độ chính xác về diện tích không cao, diện tích được cấp 212m<sup>2</sup> bằng với diện tích theo biên bản đo đạc cắm mốc ranh giới đất của ông Nguyễn Thanh T3 tại ấp (nay là khu phố) Tân Hiệp ngày 11/9/2001. Còn đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CH05245 cấp ngày 24/4/2013 thì thửa đất số 1461 được đo đạc bằng máy toàn đạc điện tử nên diện tích được tính chính xác. Từ lý do trên, thửa đất số 1461 có sự khác nhau giữa các cạnh ở từng thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng diện tích được cấp bằng 212m<sup>2</sup>.

Căn cứ Mệnh trích lục địa chính do chi nhánh lập ngày 23/10/2019 thì diện tích của thửa đất số 1461 là 212m<sup>2</sup> gồm ký hiệu phần A + B + E; Thửa đất số 323, tờ bản đồ B2 (cấp cho ông N) được cấp trên nền bản đồ năm 1995 (được thành lập bằng phương pháp không ảnh, không đo đạc thực tế, không có tọa độ) nên chi nhánh không có cơ sở lồng ghép bản đồ để xác định chính xác diện tích cấp trùng là bao nhiêu, chiều dài các cạnh cấp trùng.

Tại thời điểm thu hồi đất năm 2006, ông N không nộp hồ sơ đăng biến động thu hồi đất. Đến năm 2017, ông N nộp hồ sơ đăng ký biến động thu hồi đất và được chi nhánh xác nhận ngày 31/10/2017 về việc thu hồi đất 867m<sup>2</sup> để thực hiện dự án đường M (trong đó có một phần thửa đất số 323, tờ bản đồ B2). Thửa đất số

323, tờ bản đồ B2 được cấp trên nền bản đồ năm 1995 (được thành lập bằng phương pháp không ảnh, không đo đạc thực tế, không có tọa độ) nên chi nhánh không có cơ sở lồng ghép bản đồ để xác định chính xác vị trí, diện tích còn lại của thửa đất số 323 sau khi thu hồi.

Tại Công văn số 3425/CNVPĐKĐĐ-ĐK&CGCN ngày 21/7/2020 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố D về việc phúc đáp Công văn số 115/TA-DS ngày 22/6/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An: Chi nhánh Văn phòng Đ đã khẳng định không có cơ sở lồng ghép bản đồ để xác định vị trí, diện tích cấp trùng. Do đó, Ủy ban nhân dân thành phố không có cơ sở xác định giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nào cấp đúng, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nào cấp sai.

Đồng thời, đối với nội dung này, tại buổi làm việc ngày 25/8/2020 Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố với các ngành về việc cung cấp thông tin theo đề nghị của Tòa án nhân dân thành phố. Ông Võ Anh T9 - Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố đã thống nhất: Tòa án nhân dân thành phố chủ trì, phối hợp Chi nhánh Văn phòng Đ, Phòng Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân phường T tiến hành phục hồi ranh giới mốc giới ngoài thực địa đối với thửa đất số 1461, tờ bản đồ số B2.3 thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CH05245 cấp ngày 24/4/2013 do thửa đất nêu trên được đo bằng máy điện tử toàn đạc, có xác định tọa độ VN-2000.

**- Người làm chứng ông Nguyễn Thanh T3 trình bày:** Ông T3 là chủ sử dụng đất đối với thửa đất số 172 (B2) tại ấp (nay là khu phố ), xã (nay là phường) T, huyện (nay là thành phố ) D, tỉnh Bình Dương. Vào ngày 11/9/2001, ông T3 và các hộ liền kề ký biên bản cắm mốc ranh, giữa ông T3, bà Trần Thị K và ông Võ Văn N. Đối với thửa đất số 172, ông T3 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào khoảng năm 2000, sau đó ông T3 đã chuyển nhượng hết cho những người khác, thời gian đã lâu nên ông T3 không nhớ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và chuyển nhượng cho những ai nhưng ông T3 nhớ có một phần chuyển nhượng cho bà Trần Thị Đ với diện tích 212m<sup>2</sup>. Tuy nhiên, chiều ngang và chiều dài ông T3 không nhớ, ông T3 chuyển nhượng cho bà Đ một phần giáp đất bà Trần Thị K. Thửa đất số 172 của ông T3 có tứ cận như sau: hướng Bắc giáp đất ông Võ Văn N là ranh thẳng; hướng Nam giáp đất bà Trần Thị K là ranh thẳng; hướng Đông giáp thửa đất số 323 của ông Võ Văn N và khoảng 02m chiều dài giáp đường đi (phần phía Bắc) là ranh thẳng; hướng Tây giáp đất ông Võ Văn N là ranh thẳng. Đối với thửa đất số 172, trước đây ông T3 trồng hoa màu, chỉ có khoảng 02m phía Đông – B2 là giáp đường đi, còn toàn bộ bị bao bọc bởi các phần đất liền kề, đối với phía Đông phần lớn giáp thửa đất số 323 của ông Võ Văn N mà không giáp đường đi.

**Tại bản án dân sự sơ thẩm số 43/2023/DS-ST ngày 20 tháng 11 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương, quyết định:**

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Hữu T đối với bị đơn ông Võ Văn N và ông Võ Minh T2 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật”.

1.1. Công nhận quyền sử dụng đất có diện tích 46,9m<sup>2</sup> tọa lạc tại khu phố T, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương là thuộc quyền quản lý, sử dụng của ông Nguyễn Hữu T, trong đó có 13,6m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 1447, tờ bản đồ số B2.3 tại khu phố T, phường T, thành phố D theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CH04388 do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Dĩ An cấp cho bà Nguyễn Thị Thanh T4 ngày 01/10/2012 đã được cập nhật chuyển nhượng cho ông Nguyễn Hữu T ngày 01/12/2017 và diện tích 33,3m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 1461, tờ bản đồ số B2.3 tại khu phố T, phường T, thành phố D, 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 CH05245 do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Dĩ An cấp cho bà Nguyễn Thị T5 ngày 24/4/2013 được cập nhật chuyển nhượng cho ông Nguyễn Hữu T ngày 09/01/2018 (vị trí A và B trên sơ đồ bản vẽ kèm theo).

1.2. Buộc ông Võ Minh T2 chấm dứt hành vi trái pháp luật, di dời 03 trụ bê tông để trả lại phần đất diện tích 46,9m<sup>2</sup> (phần A và B theo sơ đồ bản vẽ kèm theo) tại khu phố T, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương cho ông Nguyễn Hữu T.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí, việc thi hành án và quyền kháng cáo vụ án theo luật định.

\* Sau khi xét xử sơ thẩm: Ngày 22 tháng 11 năm 2023, bị đơn ông Võ Văn N, Võ Minh T2 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lâm Ngọc C làm đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

**Tại phiên tòa phúc thẩm:**

- Những người kháng cáo ông N, bà C, anh T2 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm: Thẩm phán, Hội đồng xét xử tiến hành đúng theo quy định của pháp luật tố tụng và các đương sự cũng chấp hành đúng với quyền và nghĩa vụ của các đương sự được pháp luật quy định. Đồng thời đề nghị



Hội đồng xét xử phúc thẩm bác kháng cáo của nguyên, bị đơn; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Trên cơ sở nội dung vụ án, căn cứ vào các tài liệu trong hồ sơ vụ án đã được tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1]. Về tố tụng: Những người tham gia phiên tòa đã được Tòa án triệu tập hợp lệ và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 227 và Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định pháp luật.

[2]. Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Võ Văn N, anh Võ Minh T2 và bà Lâm Ngọc C, thấy rằng:

[2.1]. Nguồn gốc thửa đất số 1447 và số 1461 là của ông Nguyễn Thanh T3 (thửa đất cũ số 172) được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2001, ông T3 tách thửa đất số 172 thành thửa đất số 533 với diện tích 212m<sup>2</sup> chuyển nhượng cho bà Trần Thị Đ. Phần còn lại có diện tích 344,8m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 172. Sau khi xác định ranh giới đất thì ông T3 chuyển nhượng thửa đất số 533 (thửa đất mới số 1461) với diện tích 212m<sup>2</sup> cho bà Đ. Bà Đ chuyển nhượng cho bà Trịnh Thị B1 năm 2005. Năm 2006, bà B1 chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị T5 và cùng năm phần đất bị giải tỏa một phần diện tích đất 91,4m<sup>2</sup> để làm đường N. Năm 2013, bà T5 cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất và chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn T8 vào năm 2017. Năm 2018, ông T8 chuyển nhượng thửa đất số 1461 cho nguyên đơn ông T.

Diện tích còn lại của thửa đất số 172 của ông T3 cũng được xác định ranh giới theo Biên bản ngày 11/8/2001. Đến năm 2012, thì ký hợp đồng tặng cho bà Nguyễn Thị Thanh T4 cập nhật thửa mới là thửa đất số 1447. Năm 2017, bà T4 chuyển nhượng cho ông T8 vào tháng 02/2017. Tháng 12/2017, ông T8 chuyển nhượng thửa đất số 1447 cho ông T.

[2.2]. Như vậy, có căn cứ xác định thửa đất số 1461, số 1447 đều có nguồn gốc từ thửa đất số 172 của ông Nguyễn Văn T10. Trước khi ông T10 tách thửa để chuyển nhượng thì giữa ông T10, ông N đã có sự thống nhất ranh giới theo “*biên bản đo đạc cắm mốc ranh giới đất tại ấp T ngày 11/8/2001*”.

[2.3]. Đối với thửa đất 323 đã cấp cho bị đơn, thấy rằng:

Tại Biên bản làm việc ngày 07/11/2019 thể hiện: “*Đối với thửa đất số 323 có nguồn gốc của ông Nguyễn Thanh T3 (thửa đất số 172) chuyển nhượng một phần cho bà Trần Thị Đ vào năm 2001. Năm 2004, bà Trần Thị Đ được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào số 2630/QSDĐ/HTH-TB ngày 29/11/2004.*”

*Trong đó có một phần đất phía Đông cấp trùng với thửa đất số 323, có số vào sổ 1099QSDĐ/TB ngày 18/12/2000 cho ông Võ Văn N nhưng vị trí này đã thống nhất đường ranh giới - mốc I đến mốc VI bằng trụ bê tông (kèm theo biên bản đo đạc cắm mốc ranh giới đất của ông Nguyễn Thanh T3 đất tại ấp T ngày 11/8/2001). Sau khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Trần Thị Đ thì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 1099QSDĐ/TB ngày 18/12/2000 cho ông Võ Văn N chưa được điều chỉnh”.*

Phía bị đơn kháng cáo cho rằng phần đất tranh chấp diện tích 46,9m<sup>2</sup> là nằm trong thửa đất 323 đã cấp cho ông N vào ngày 18/12/2000.

Tuy nhiên, căn cứ Biên bản xác định khối lượng giải toả thi công công trình: Xây dựng đường Mã 35 xã T, huyện D (nay là phường T, thành phố D), tỉnh Bình Dương theo Hồ sơ số 91/BBKL.UB ngày 30/6/2006 thì thửa đất số 323 chỉ còn lại diện tích là 18m<sup>2</sup>.

Căn cứ vào kết quả đo đạc ngày 13/3/2023 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B đã được đối chiếu với bản đồ cấp giấy chứng nhận thì trong diện tích đất tranh chấp 46,9m<sup>2</sup> (đã được đối chiếu với bản đồ cấp giấy chứng nhận) trong đó có diện tích 13,6m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 1447 và diện tích 33,3m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 1461 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông T mà không thuộc quyền sử dụng đất của ông N. Đồng thời, diện tích đất mà ông N cũng như ông T2 xác định không tranh chấp là 24,1m<sup>2</sup> là nhiều hơn diện tích 18m<sup>2</sup> còn lại tại thửa 323. Điều này cũng phù hợp với xác nhận Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố D: “*Tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 29/11/2004 cho bị đơn thì thửa đất số 533 được đo đạc thủ công bằng thước dây nên độ chính xác về diện tích không cao...còn đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cấp ngày 24/4/2013 cho nguyên đơn thì đo đạc bằng máy toàn đạc điện tử nên diện tích được tính chính xác”.*

[3]. Do đó, việc án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên công nhận diện tích đất tranh chấp 46,9m<sup>2</sup> là thuộc quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Hữu T và buộc ông Võ Minh T2 chấm dứt hành vi trái pháp luật, di dời 03 trụ bê tông để trả lại phần đất trên cho ông T là có căn cứ, đúng quy định pháp luật.

[4]. Phía người kháng cáo đề nghị sửa án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nhưng không cung cấp được tài liệu chứng cứ gì mới chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình.

Do đó, quan điểm của Viện kiểm sát tại phiên tòa đề nghị bác kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm là phù hợp.

[5]. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Do kháng cáo không được chấp nhận nên người kháng cáo phải chịu án phí theo quy định. Tuy nhiên, đối với ông Võ Văn N, bà Lâm Ngọc C là người cao tuổi nên được miễn án phí.

[6]. Các phần khác của án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực thi hành kể từ khi hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Võ Văn N, Võ Minh T2 và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lâm Ngọc C. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 43/2023/DS-ST ngày 20 tháng 11 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương

*Tuyên xử:*

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Hữu T đối với bị đơn ông Võ Văn N và ông Võ Minh T2 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật”.

2. Công nhận quyền sử dụng đất có diện tích 46,9m<sup>2</sup> tọa lạc tại khu phố T, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương là thuộc quyền quản lý, sử dụng của ông Nguyễn Hữu T, trong đó có 13,6m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 1447, tờ bản đồ số B2.3 tại khu phố T, phường T, thành phố D theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CH04388 do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Dĩ An cấp cho bà Nguyễn Thị Thanh T4 ngày 01/10/2012 đã được cập nhật chuyển nhượng cho ông Nguyễn Hữu T ngày 01/12/2017 và diện tích 33,3m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 1461, tờ bản đồ số B2.3 tại khu phố T, phường T, thành phố D, 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 CH05245 do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Dĩ An cấp cho bà Nguyễn Thị T5 ngày 24/4/2013 được cập nhật chuyển nhượng cho ông Nguyễn Hữu T ngày 09/01/2018 (vị trí A và B trên sơ đồ bản vẽ kèm theo).

3. Buộc ông Võ Minh T2 chấm dứt hành vi trái pháp luật, di dời 03 trụ bê tông để trả lại phần đất diện tích 46,9m<sup>2</sup> (phần A và B theo sơ đồ bản vẽ kèm theo) tại khu phố T, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương cho ông Nguyễn Hữu T.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

- Anh Võ Minh T2 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm 300.000 đồng được khấu trừ theo biên lai thu số 0000018, của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bình Dương, đương sự đã nộp đủ tiền.

- Ông Võ Văn N, bà Lâm Ngọc C được miễn án phí.

5. Các phần khác của án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực thi hành kể từ khi hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

***Nơi nhận:***

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSNDCC tại TP. Hồ Chí Minh;
- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Cục THADS tỉnh Bình Dương;
- Đương sự;
- Lưu: HS, VP, 18bTTLH.

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

**Chung Văn Kết**