

Bản án số: 234/2024/DS-PT  
Ngày 30 – 9 – 2024  
V/v “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”

**NHÂN DANH**  
**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÀU**

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Ông Cao Xuân Long

*Các Thẩm phán:* Ông Trương Văn Tâm  
Bà Bùi Thị Thương

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Hồ Thị Tâm – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu tham gia phiên tòa:** Bà Bùi Thị Doan - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 27 và 30 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 62/2024/TLPT-DS ngày 05/4/2024 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2024/DS-ST ngày 10/01/2024 của Tòa án nhân dân huyện Đất Đỏ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 131/2024/QĐ-PT ngày 20/5/2024, Quyết định hoãn phiên tòa số 156/2024/QĐPT-DS ngày 12/6/2024 và Thông báo mở lại phiên tòa số 163/2024/TB-TA ngày 12/9/2024 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Thế T, sinh năm 1978 (có mặt) và bà La Phương Q, sinh năm 1980 (có mặt);

Cùng cư trú tại: Số E T, Phường G, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- *Bị đơn:*

1. Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1961 (đã chết ngày 19/02/2024);

Cư trú tại: Tổ A, ấp M, xã L, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

*Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị T1:* Ông Nguyễn Hoài H, sinh năm 1982 (vắng mặt) và ông Trần Văn T2, sinh năm 1985 (vắng mặt); cùng cư trú tại: Số nhà H Ô, ấp M, xã L, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

*Người đại diện theo ủy quyền của ông H và ông T2: Ông Nguyễn Thanh S, sinh năm 1963; cư trú tại: Tổ A, ấp M, xã L, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt).*

2. Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1965 (có mặt);

Cư trú tại: Tổ A, ấp M, xã L, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

*Người đại diện theo ủy quyền của bà N: Ông Nguyễn Thanh S, sinh năm 1963; cư trú tại: Tổ A, ấp M, xã L, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt).*

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

1. Ông Nguyễn Thanh S, sinh năm 1963 (có mặt);

Cư trú tại: Tổ A, ấp M, xã L, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

2. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ;

Trụ sở: Khu trung tâm hành chính huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

*Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Thanh N1 – Giám đốc (vắng mặt).*

*Người đại diện theo ủy quyền: Ông Huỳnh Văn E – Phó giám đốc (vắng mặt).*

*- Người làm chứng:*

1. Bà Nguyễn Thị P, sinh năm 1959 (có mặt);

Cư trú tại: Tổ A, ấp M, xã L, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

2. Bà Nguyễn Thị Thu B, sinh năm 1954 (có mặt);

Cư trú tại: Tổ A, ấp M, xã L, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

3. Bà Nguyễn Thị Bích P1, sinh năm 1972 (có mặt);

Cư trú tại: Tổ A, ấp M, xã L, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

4. Bà Trương Thị N2, sinh năm 1937 (vắng mặt);

Cư trú tại: Tổ A, ấp M, xã L, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

*- Người kháng cáo: Bà Nguyễn Thị T1 và bà Nguyễn Thị N; là bị đơn trong vụ án.*

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*1. Theo đơn khởi kiện, các bản khai và quá trình tố tụng tại phiên tòa, nguyên đơn – ông Nguyễn Thế T, bà La Phương Q trình bày:*

Ông T, bà Q là vợ chồng. Vào năm 2013, ông T, bà Q nhận chuyển nhượng diện tích đất 1.748m<sup>2</sup> thuộc thửa số 157, tờ bản đồ 06, xã L, huyện Đ của bà Nguyễn Thị Dạ H1. Năm 2021 nhà nước thu hồi gần 1.000m<sup>2</sup> để làm đường nên diện tích còn lại khoảng 748m<sup>2</sup>. Khi ông T, bà Q liên hệ đo đạc làm thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận QSD đất thì được biết phía bà T1 bà N là người

sử dụng đất giáp ranh có lấn qua ông T bà Q khoảng 150m<sup>2</sup> khi họ xây hàng rào vào năm 2016. Đất của ông T, bà Q đo đạc lại hiện chỉ còn lại hơn 550m<sup>2</sup>.

Sau đó, ông T, bà Q đến gặp phía bà T1, bà N nói chuyện yêu cầu trả lại đất thì phía bà N, bà T1 cho rằng không lấn và không đồng ý trả; nên ông T, bà Q khởi kiện. Nay ông T, bà Q yêu cầu phía bà T1, bà N trả lại diện tích đất lấn chiếm trên cơ sở giấy chứng nhận QSD đất được cấp.

Theo sơ đồ vị trí của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Đ ngày 16/5/2023 thể hiện diện tích đất tranh chấp 115,5m<sup>2</sup>; nên ông T, bà Q yêu cầu phía bà T1, bà N trả lại diện tích đất lấn chiếm 115,5 m<sup>2</sup>.

*2. Theo đơn phản tố, các bản tự khai, biên bản lấy lời khai và quá trình tố tụng tại Tòa án, bị đơn bà Nguyễn Thị T1, bà Nguyễn Thị N trình bày:*

Bà T1, bà N là chị em và là người sử dụng hợp pháp diện tích đất giáp ranh với đất ông T bà Q, cụ thể bà T1 sử dụng diện tích đất 733m<sup>2</sup> thuộc thửa 373, tờ bản đồ 05, theo giấy CN QSD đất số AN 412968 và bà N sử dụng diện tích đất 1.114m<sup>2</sup> thuộc thửa 932, tờ bản đồ 05, theo giấy CN QSD đất số AN 412969 do UBND huyện Đ cấp cùng ngày 14/5/2009, nguồn gốc đất do ông bà để lại và sử dụng ổn định từ trước đến nay.

Đất của ông T, bà Q trước đây là của ông T3 sau đó bán cho bà H1 rồi bà H1 bán lại cho ông T, bà Q, giữa đất của 2 bên trước kia có hàng rào cây dúi và tre rất cao, nên khi đo đạc cán bộ không vào được mà chỉ đứng ở ngoài chụp hình đến khi cấp giấy cho chủ đất thì bà T1, bà N không biết. Khi bà H1 mua đất của ông T3 xong, có đến gặp bà T1, bà N thông nhất ranh đất rồi kêu người trông trụ bê tông, sau đó bà H1 kêu bán nhưng bà T1, bà N không mua. Đến năm 2015–2016, phía bà T1, bà N dọn hàng rào xây hàng rào từ trụ bê tông trở về phía đất của mình và không đụng chạm đến đất kế bên. Năm 2018 – 2019, Nhà nước đo đạc lại và cấp giấy cho bà T1, bà N theo đúng hiện trạng sử dụng hiện nay.

Việc ông T, bà Q chuyển nhượng lại đất của bà H1 và cho rằng bà T1, bà N lấn đất là không có cơ sở; nên bà T1, bà N không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông T, bà Q.

Ngày 11/12/2023, bà N, bà T1 có đơn phản tố yêu cầu công nhận quyền sử dụng diện tích đất 75,1m<sup>2</sup> thuộc một phần của thửa 114, tờ bản đồ 31, xã L, huyện Đ cho bà N và công nhận quyền sử dụng diện tích đất 40,4m<sup>2</sup> thuộc một phần của thửa 113, tờ bản đồ 31, xã L cho bà T1. Điều chỉnh giấy chứng nhận QSD đất của ông T, bà Q theo hướng giảm diện tích đối với phần đất tranh chấp nêu trên qua cho bà N, bà T1.

*3. Quá trình tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:*

- Ông Nguyễn Thanh S trình bày: Ông S là chồng của bà N, nguồn gốc diện tích đất hiện ông T tranh chấp là của ông bà để lại cho bà N, bà T1; còn ông S chỉ là người đến ở trên đất.

Việc ông T yêu cầu bà T1, bà N trả phần đất tranh chấp là không đúng; vì đất này bà N, bà T1 sử dụng ổn định từ lâu và có ranh mốc rõ ràng, khi xây hàng rào vợ chồng ông S làm phía trong các trụ do bà H1 là chủ đất cũ cắm mốc. Đất tranh chấp nằm trong giấy chứng nhận QSD đất của ông T là do có sự nhầm lẫn của cơ quan cấp giấy.

- *Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Đ trình bày:*

Hồ sơ của ông Nguyễn Thế T, bà La Phương Q: Hộ ông Cao Văn T4 sử dụng hợp pháp thửa đất số 157, tờ bản đồ 06, xã L, huyện Đ diện tích 1.947m<sup>2</sup> theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P 800628 được UBND huyện L cấp ngày 11/8/2000. Ngày 01/4/2010, Văn phòng Đăng ký QSD đất điều chỉnh trang 4 diện tích thay đổi thành 1.748m<sup>2</sup>. Ngày 02/7/2010, ông T4 chuyển nhượng toàn bộ cho bà Nguyễn Thị Dza H1 và bà H1 được UBND huyện Đ cấp Giấy chứng nhận QSD đất số BC 212184 với diện tích 1.748m<sup>2</sup>, thửa 157, tờ bản đồ số 06. Ngày 08/10/2019, bà H1 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Thế T, bà La Phương Q. Ngày 17/12/2021, Nhà nước thu hồi diện tích 980,6m<sup>2</sup> để làm đường Tỉnh lộ 44B. Diện tích còn lại trên giấy chứng nhận là 767,4m<sup>2</sup> (Thời điểm thực hiện hồ sơ thửa đất trên không có tranh chấp). Giấy chứng nhận QSD đất số BC 212184 của ông Nguyễn Thế T, bà La Phương Q chưa cấp đổi theo bản đồ đo đạc mới năm 2019.

Hồ sơ của bà Nguyễn Thị T1, bà Nguyễn Thị N: Ngày 11/8/2000, bà Phạm Thị M được UBND huyện L cấp giấy chứng nhận QSD đất số P 800520 với diện tích: 18.505m<sup>2</sup>, gồm 19 thửa, tờ bản đồ số 4, 5, 6, đất tại xã L, huyện Đ; trong đó thửa 373, tờ bản đồ số 5, xã L, huyện Đ, diện tích 1.861m<sup>2</sup> có thay đổi do bản đồ số hoá thành 1.847m<sup>2</sup>. Năm 2009, bà Phạm Thị M tặng cho bà Nguyễn Thị N với diện tích 1.114m<sup>2</sup>, thửa 932 (*tách từ 373*), tờ 5 được UBND huyện Đ cấp Giấy chứng nhận QSD đất số AN 412969 ngày 14/5/2009 (kèm theo sơ đồ trích đo ngày 03/3/2009); tặng cho bà Nguyễn Thị T1 với diện tích 733m<sup>2</sup>, thửa 373 (diện tích còn lại), tờ 5 được UBND huyện Đ cấp Giấy chứng nhận QSD đất số AN 412968 cấp ngày 14/5/2009 (theo sơ đồ trích lục ngày 03/3/2009). Giấy chứng nhận QSD đất số AN 412969 và AN 412968 của bà N bà T1 chưa cấp đổi theo bản đồ đo đạc mới năm 2019.

Việc các chủ sử dụng đất chưa thực hiện cấp đổi theo bản đồ đo đạc mới, nên bà N, bà T1 có đơn phản tố yêu cầu Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn và công nhận quyền sử dụng diện tích 75,1m<sup>2</sup> thuộc một phần của thửa 114, tờ 31, xã L cho bà N và công nhận quyền sử dụng diện tích đất 40,4m<sup>2</sup> thuộc một phần của thửa 113, tờ 31, xã L cho bà T1 và điều chỉnh giấy chứng nhận QSD đất theo hướng giảm diện tích đối với phần đất tranh chấp nêu trên qua cho bà N bà T1 là không có cơ sở.

*4. Quá trình tố tụng người làm chứng – Bà Nguyễn Thị P, Nguyễn Thị Thu B, Nguyễn Thị Bích P1, Trương Thị N2 trình bày:*

Ranh giới của các thửa đất trước đây được các chủ đất cũ xác định bằng hàng cây dúi và bụi tre rất to. Từ năm 2015 – 2016, bà T1, ông S, bà N chặt bỏ cây dúi, bụi tre và xây một hàng rào dài 38,6m kéo lưới B40 trụ bê tông, móng

xây đá. Những người làm chứng không xác định được các bị đơn có lấn chiếm đất của nguyên đơn hay không.

*5. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2024/DS-ST ngày 10/01/2024 của Tòa án nhân dân huyện Đất Đỏ đã tuyên xử:*

1) Chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” của ông Nguyễn Thế T, bà La Phương Q đối với bà Nguyễn Thị N và bà Nguyễn Thị Tuyết .

2) Bà Nguyễn Thị N có trách nhiệm giao trả cho ông T, bà Q diện tích đất 75,1m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 100, tờ bản đồ số 31, xã L, huyện Đ.

3) Bà Nguyễn Thị T1 có trách nhiệm giao trả cho ông T, bà Q diện tích đất 40,4m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 100, tờ bản đồ số 31, xã L, huyện Đ.

Tổng cộng bà N bà T1 có trách nhiệm trả cho ông T bà Q diện tích đất 115,5m<sup>2</sup> và xác định tọa độ được giới hạn như sau: 6A, 6B, 6C, 6D, 6E, 6A2, 6A1, 6A (Kèm theo sơ đồ vị trí đất do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Đ lập ngày 16/5/2023).

4) Ông S, bà N, bà T1 có trách nhiệm tháo dỡ 01 hàng rào xây móng đá, trụ bê tông kéo lưới B40 dài 38,6m nằm trên phần đất tranh chấp. Trường hợp không tự tháo dỡ, cơ quan nhà nước có thẩm quyền tháo dỡ và chi phí cho việc tháo dỡ phải do ông S, bà N, bà T1 chịu.

5) Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà N, bà T1 về việc yêu cầu công nhận diện tích đất tranh chấp 115,5m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 100, tờ bản đồ 31, xã L, huyện Đ cho bà N, bà T1 và điều chỉnh diện tích đất tranh chấp từ giấy chứng nhận QSD đất của ông T, bà Q qua giấy chứng nhận QSD đất của bà N, bà T1.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các bên đương sự theo quy định của pháp luật.

*6. Nội dung kháng cáo:*

Ngày 20/01/2024, bị đơn - bà Nguyễn Thị T1 và bà Nguyễn Thị N có đơn kháng cáo đề yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, công nhận cho bà N, bà T1 được quyền sử dụng hợp pháp diện tích đất tranh chấp 115,5m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 100, tờ bản đồ 31, xã L, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

*7. Tại phiên tòa phúc thẩm:*

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố, yêu cầu kháng cáo. Các bên đương sự không thỏa thuận được việc giải quyết vụ án và không cung cấp tài liệu, chứng cứ mới.

*8. Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu phát biểu ý kiến:*

Về tố tụng: Quá trình thụ lý, giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán, thành viên Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 26, 31 Luật Đất đai 2024; để tuyên xử: Không chấp nhận đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị T1, bà Nguyễn Thị N và giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2024/DS-ST ngày 10/01/2024 của Tòa án nhân dân huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của kiểm sát viên. Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị T1, bà Nguyễn Thị N đảm bảo đúng thủ tục, nội dung và nộp trong thời hạn theo quy định tại các Điều 272, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên hợp lệ; Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận xem xét lại bản án sơ thẩm theo trình tự phúc thẩm.

[1.2] Sự vắng mặt của các đương sự tại phiên tòa: Tòa án đã tổng đạt quyết định đưa vụ án ra xét xử, quyết định hoãn phiên tòa, thông báo mở lại phiên tòa hợp lệ cho các đương sự; các đương sự vắng mặt không có lý do chính đáng hoặc sự kiện bất khả kháng, một số đương sự vắng mặt đã có đơn xin xét xử vắng mặt và có người đại diện theo ủy quyền tham gia phiên tòa; căn cứ quy định tại khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự thì Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt họ.

[2] Xét nội dung kháng cáo của bà Nguyễn Thị T1, bà Nguyễn Thị N thì thấy:

[2.1] Xác định đối tượng tranh chấp:

Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của đương sự và M1 trích đo địa chính số 360-2022 ngày 16/5/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Đ lập, Hội đồng xét xử có căn cứ để xác định đối tượng tranh chấp là: Quyền sử dụng đất có diện tích 115,5 m<sup>2</sup>; có tọa độ (6A, 6B, 6C, 6D, 6E, 6A2, 6A1, 6A), thuộc một phần thửa số 100, tờ bản đồ số 31; tọa lạc tại xã L, huyện Đ.

[2.2] Xét các chứng cứ của các đương sự cung cấp nhằm chứng minh cho phần diện tích đất trên thuộc quyền sử dụng hợp pháp của mình thì thấy:

[2.2.1] Xét hồ sơ cấp giấy và biến động đối với thửa đất số 100 (số cũ 157), tờ bản đồ số 31 (số cũ 6), tại xã L do ông Nguyễn Thế T và bà La Phương Q đang đứng tên chủ sử dụng đất:

Hộ ông Cao Văn T4 sử dụng hợp pháp đối với thửa đất số 157, tờ bản đồ số 6, diện tích 1.947m<sup>2</sup>, đất tại xã L, thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P 800628 được UBND huyện L cấp ngày 11/8/2000.

Ngày 01/4/2010, Văn phòng đăng ký QSD đất xác nhận trên trang 4 giấy chứng QSD đất số P 800628, do bản đồ số hóa diện tích thay đổi thành 1.748m<sup>2</sup>.

Ngày 02/7/2010, ông Cao Văn T4 chuyên nhượng cho bà Nguyễn Thị Dza H1 được UBND huyện Đ cấp Giấy chứng nhận số BC 212184 với diện tích 1.748m<sup>2</sup>, thửa số 157, tờ bản đồ số 6.

Ngày 08/10/2019, bà H1 chuyên nhượng cho ông Nguyễn Thế T, bà La Phương Q với diện tích 1.748m<sup>2</sup>, thửa 157, tờ bản đồ số 6. Ngày 17/12/2021, Nhà nước thu hồi diện tích 980.6m<sup>2</sup> để đầu tư xây dựng dự án nâng cấp đường Tỉnh lộ 44B. Diện tích còn lại trên giấy chứng nhận là 767,4m<sup>2</sup>, thửa 157, tờ bản đồ số 6, xã L, huyện Đ.

Theo xác nhận của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Đ tại Công văn số 3515/CNVPĐK-ĐKCG ngày 25/9/2024 thể hiện: “Thời điểm thực hiện hồ sơ thửa đất không có tranh chấp, không có hồ sơ kê biên hoặc ngăn chặn, việc tham mưu giải quyết hồ sơ đúng theo quy định của Pháp Luật... Bản đồ địa chính đo đạc mới năm 2020 thì thửa đất số 157, tờ bản đồ số 6, tại xã L tương ứng với thửa đất số 100, tờ bản đồ số 31, tại xã L.

Do đó, có đủ cơ sở để xác định: Ông Nguyễn Thế T, bà La Phương Q là người sử dụng hợp pháp thửa đất số 100 (số cũ 157), tờ bản đồ số 31 (số cũ 6), tại xã L.

[2.2.2] Xét hồ sơ cấp giấy và biến động đối với thửa đất số 113 (số cũ 373) và thửa đất số 114 (số cũ 932), tờ bản đồ số 31 (số cũ 5) tại xã L do bà Nguyễn Thị T1 và bà Nguyễn Thị N đang đứng tên chủ sử dụng đất:

Ngày 11/8/2000, bà Phạm Thị M được huyện L cấp giấy chứng nhận QSD đất số P 800520 với diện tích: 18.505 m<sup>2</sup> gồm 19 thửa, tờ bản đồ số 4, 5, 6, đất tại xã L, trong đó có thửa 373, tờ bản đồ số 5, diện tích 1.861 m<sup>2</sup>, do bản đồ số hoá diện tích có thay đổi thành 1.847 m<sup>2</sup>.

Năm 2009, bà Phạm Thị M tặng cho bà Nguyễn Thị N với diện tích 1.114m<sup>2</sup> thửa 932 (tách từ 373), tờ 5 được UBND huyện Đ cấp Giấy chứng nhận đất số AN 412969 ngày 14/5/2009 (kèm theo sơ đồ trích đo ngày 03/3/2009); tặng cho bà Nguyễn Thị T1 với diện tích 733 m<sup>2</sup> thửa 373 (diện tích còn lại), tờ số 5 được UBND huyện Đ cấp Giấy chứng nhận QSD đất số AN 412968 ngày 14/5/2009 (theo sơ đồ trích lục ngày 03/3/2009).

Theo xác nhận của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Đ tại Công văn số 3515/CNVPĐK-ĐKCG ngày 25/9/2024 thể hiện: “Thời điểm thực hiện hồ sơ thửa đất không có tranh chấp, không có hồ sơ kê biên hoặc ngăn chặn, việc tham mưu giải quyết hồ sơ đúng theo quy định của Pháp Luật... Bản đồ địa chính đo đạc mới năm 2020 thì thửa đất số 373, tờ bản đồ số 5, tại xã L tương ứng với thửa đất số 113, tờ bản đồ số 31, tại xã L và thửa đất số 932, tờ bản đồ số 5, tại xã L tương ứng với thửa đất số 114, tờ bản đồ số 31, tại xã L.

Do đó, có đủ cơ sở để xác định: Bà Nguyễn Thị T1 là người sử dụng hợp pháp thửa đất số 113 (số cũ 373) tờ bản đồ số 31 (số cũ 5) và bà Nguyễn Thị N

là người sử dụng hợp pháp thửa đất số 114 (số cũ 932), tờ bản đồ số 31 (số cũ 5) tại xã L.

[2.3] Xác định ranh giới theo thỏa thuận của chủ sử dụng thửa đất số 100 (số cũ 157), tờ bản đồ số 31 (số cũ 6) là ông Nguyễn Thế T, bà La Phương Q và chủ sử dụng thửa đất số 113 (số cũ 373) tờ bản đồ số 31 (số cũ 5) là bà Nguyễn Thị T1, chủ sử dụng thửa đất số 114 (số cũ 932), tờ bản đồ số 31 (số cũ 5) là bà Nguyễn Thị N thì thấy:

Theo xác nhận từ bà T1, bà N và những người làm chứng thì: “Ranh giới của các thửa đất trước đây được các chủ đất cũ xác định bằng hàng cây dúi và bụi tre rất to”. Từ năm 2015 – 2016, bà T1, ông S, bà N chặt bỏ cây dúi, bụi tre và thiết lập ranh giới giữa các thửa đất bằng một hàng rào dài 38,6m, kéo lưới B40 trụ bê tông, móng xây đá. Tuy nhiên, không có bất kỳ chứng cứ nào chứng minh khi thiết lập ranh giới vào năm 2015 – 2016 thì vị trí hàng rào trùng với ranh giới của hàng cây dúi và bụi tre. Những người làm chứng cũng không xác định được các bị đơn có lấn chiếm đất của nguyên đơn hay không và chỉ cho rằng có hàng ranh cây dúi làm hàng rào và bị bà N, bà T1 chặt bỏ để xây lại hàng rào như hiện nay.

Ông T, bà Q không thừa nhận ranh giới là hàng rào kéo lưới B40, trụ bê tông do phía gia đình bà N, bà T1 xác lập.

Do đó, Hội đồng xét xử không có căn cứ để xác định ranh giới theo thỏa thuận các chủ sử dụng đất liền kề.

[2.4] Xác định ranh theo ranh bản đồ đo đạc mới vào năm 2020 của thửa đất số 100 (số cũ 157), tờ bản đồ số 31 (số cũ 6) và thửa đất số 113 (số cũ 373), tờ bản đồ số 31 (số cũ 5), thửa đất số 114 (số cũ 932), tờ bản đồ số 31 (số cũ 5) thì thấy:

Theo xác nhận của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Đ tại Công văn số 3515/CNVPĐK-ĐKCG ngày 25/9/2024 thể hiện: “*Kết quả đối chiếu ranh giới giữa bản đồ địa chính cũ và bản đồ địa chính đo đạc mới của xã L năm 2020 tại khu vực đất đang có tranh chấp giữa ông Nguyễn Thế T, bà La Phương Q và bà Nguyễn Thị N, bà Nguyễn Thị T1:*

- *Diện tích 767,4m<sup>2</sup> thửa số 157, tờ số 6 (cũ) của ông Nguyễn Thế T, bà La Phương Q tương ứng sang bản đồ địa chính đo đạc mới với diện tích 586,1m<sup>2</sup>, thửa số 100, tờ số 31, diện tích giảm 181,3m<sup>2</sup>;*

- *Diện tích 733m<sup>2</sup>, thửa số 373, tờ số 5 (cũ) của bà Nguyễn Thị T1 tương ứng sang bản đồ địa chính đo đạc mới với diện tích 981,6m<sup>2</sup>, thửa số 113, tờ số 31, diện tích tăng 248,6m<sup>2</sup>.*

- *Diện tích 1.114m<sup>2</sup>, thửa số 932, tờ số 5 (cũ) của bà Nguyễn Thị N tương ứng sang bản đồ địa chính đo đạc mới với diện tích 1.241,2m<sup>2</sup>, thửa số 114, tờ số 31, diện tích tăng 127,2m<sup>2</sup>.*



*Hiện nay, các ông (bà) Nguyễn Thế T, La Phương Q, Nguyễn Thị N và Nguyễn Thị T1 chưa thực hiện cấp đổi giấy chứng nhận theo bản đồ địa chính đo đạc mới”.*

Đồng thời, khi tiến hành lập bản đồ đo đạc mới năm 2020 liên quan đến thửa đất 100, tờ bản đồ số 31 thì không có sự chỉ ranh trên thực tế của vợ chồng ông T, bà Q.

Do đó, không có căn cứ để xác định ranh giới giữa các thửa đất số 100, 113, 114 tờ bản đồ số 31 theo ranh giới của bản đồ đo đạc mới năm 2020.

[2.5] Xác định ranh theo ranh thể hiện trên giấy chứng nhận QSD đất đã cấp cho ông T, bà Q đối với thửa đất số 100 (số cũ 157), tờ bản đồ số 31 (số cũ 6) và cấp cho bà N, bà T1 đối với thửa đất số 113 (số cũ 373) tờ bản đồ số 31 (số cũ 5), thửa đất số 114 (số cũ 932), tờ bản đồ số 31 (số cũ 5) với diện tích đất sử dụng thực tế thì thấy:

Căn cứ vào Mảnh trích đo địa chính ngày 16/5/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Đ thì: Ông T, bà Q đang sử dụng có diện tích đất thực tế là 586,1m<sup>2</sup>, so với 767,4m<sup>2</sup> được cấp trong giấy thì còn thiếu 181,3m<sup>2</sup>; bà N đang sử dụng diện tích đất thực tế là 1.223,8m<sup>2</sup>, so với 1.114m<sup>2</sup> được cấp trong giấy thì nhiều hơn 109,8 m<sup>2</sup>; bà T1 đang sử dụng diện tích đất thực tế là 823m<sup>2</sup>, so với 733m<sup>2</sup> được cấp trong giấy thì nhiều hơn 90m<sup>2</sup>.

Đối chiếu diện tích đất tranh chấp 115,5 m<sup>2</sup> với diện tích đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông T, bà Q và bà T1, bà N được thể hiện trên Mảnh trích đo địa chính ngày 16/5/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Đ thì: Phần diện tích tranh chấp 115,5m<sup>2</sup> có tọa độ (6A, 6B, 6C, 6D, 6E, 6A2, 6A1, 6A) nằm trong ranh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa số 100, tờ bản đồ số 31 tọa lạc tại xã L, huyện Đ thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông T, bà Q và nằm ngoài ranh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa 113 tờ bản đồ số 31 thuộc quyền sử dụng của bà T1, nằm ngoài ranh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa 114, tờ bản đồ số 31 thuộc quyền sử dụng của bà N. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định phần diện tích đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của vợ chồng ông T, bà Q là hoàn toàn có căn cứ.

Căn cứ vào Mảnh trích đo địa chính ngày 16/5/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Đ thể hiện: Trong phần đất tranh chấp, thì bà N đang sử dụng diện tích 75,1 m<sup>2</sup>, bà T1 đang sử dụng 40,4 m<sup>2</sup>. Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà N, bà T1 giao trả lại phần diện tích đang sử dụng thực tế nằm trong phần đất tranh chấp cho ông T, bà Q là phù hợp.

[2.6] Để đảm bảo quyền của người sử dụng đất nên Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông S, bà N, bà T1 phải có trách nhiệm tự tháo dỡ 01 hàng rào xây móng đá, trụ bê tông kéo lưới B40 dài 38,6m nằm trên phần đất tranh chấp. Trường hợp không tự tháo dỡ, cơ quan nhà nước có thẩm quyền tháo dỡ và chi phí cho việc tháo dỡ phải do ông S, bà N, bà T1 chịu là có căn cứ.

[2.7] Trong quá trình xét xử phúc thẩm, bà Nguyễn Thị Tuyết c, do đó, cần buộc những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng phải thực hiện nghĩa vụ thay cho bà T1 là phù hợp.

Từ những phân tích và nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị N, bà Nguyễn Thị Tuyết .

[3] Về chi phí tố tụng, án phí dân sự sơ thẩm: Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét giải quyết đúng quy định của pháp luật.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên bà N, bà T1 mỗi người phải chịu 300.000 đồng.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;  
Không chấp nhận đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị T1, bà Nguyễn Thị N.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2024/DS-ST ngày 10/01/2024 của Tòa án nhân dân huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Áp dụng: Điều 175 Bộ luật Dân sự; Điều 12, 166, 203 Luật Đất đai năm 2013; Điều 11, 26, 31, 236 Luật Đất đai năm 2024; Điều 12, 26, 27, 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thế T, bà La Phương Q đối với bà Nguyễn Thị N và bà Nguyễn Thị T1 về việc: “Tranh chấp quyền sử dụng đất”;

- Xác định cho ông Nguyễn Thế T, bà La Phương Q được quyền sử dụng hợp pháp phần diện tích tranh chấp 115,5m<sup>2</sup> có tọa độ (6A, 6B, 6C, 6D, 6E, 6A2, 6A1, 6A) thuộc một phần thửa số 100, tờ bản đồ số 31; tọa lạc tại xã L, huyện Đ; vị trí, tứ cận được thể hiện tại Mảnh trích đo địa chính ngày 16/5/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Đ.

- Buộc bà Nguyễn Thị N, ông Nguyễn Thanh S có trách nhiệm giao trả cho ông Nguyễn Thế T, bà La Phương Q diện tích đất 75,1m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 100, tờ bản đồ số 31 xã L, huyện Đ; vị trí, tứ cận được thể hiện tại Mảnh trích đo địa chính ngày 16/5/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Đ.

- Buộc những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà Nguyễn Thị T1 (gồm ông Trần Văn T2, ông Nguyễn Hoài H) có trách nhiệm giao trả cho ông Nguyễn Thế T, bà La Phương Q diện tích đất 40,4m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 100,

tờ bản đồ số 31, xã L, huyện Đ; vị trí, tứ cận được thể hiện tại Mảnh trích đo địa chính ngày 16/5/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Đ.

- Buộc bà Nguyễn Thị N, ông Nguyễn Thanh S và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà Nguyễn Thị T1 (gồm ông Trần Văn T2, ông Nguyễn Hoài H) có trách nhiệm tháo dỡ 01 hàng rào xây móng đá, trụ bê tông kéo lưới B40 dài 38,6m nằm trên phần đất tranh chấp. Trường hợp không tự tháo dỡ, cơ quan nhà nước có thẩm quyền tháo dỡ và chi phí cho việc tháo dỡ phải do ông S, bà N, bà T1 chịu.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà N, bà T1 về việc yêu cầu công nhận diện tích đất tranh chấp 115,5m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 100, tờ bản đồ 31, xã L, huyện Đ cho bà N, bà T1 và điều chỉnh diện tích đất tranh chấp từ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T, bà Q qua giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà N, bà T1.

3. Về chi phí tố tụng: Buộc bà Nguyễn Thị N và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà Nguyễn Thị T1 (gồm ông Trần Văn T2, ông Nguyễn Hoài H) có trách nhiệm liên đới trả cho ông Nguyễn Thế T, bà La Phương Q số tiền 4.717.473đ (Bốn triệu, bảy trăm mười bảy ngàn, bốn trăm, bảy mươi ba đồng).

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thị N phải chịu 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng); được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí bà N đã nộp 300.000 đồng theo biên lai số 0000050 ngày 11/12/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đất Đỏ; bà N đã nộp đủ.

Miễn án phí cho bà Nguyễn Thị Tuyết .

Hoàn trả tiền tạm ứng án phí 1.000.000đ (Một triệu đồng) cho ông Nguyễn Thế T, bà La Phương Q theo biên lai thu tiền số 0009912 ngày 04/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đất Đỏ.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Miễn án phí cho bà Nguyễn Thị Tuyết .

Bà Nguyễn Thị N phải chịu 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng); được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí bà N đã nộp 300.000 đồng theo biên lai số 0004721 ngày 23/01/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đất Đỏ; bà N đã nộp đủ.

6. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 30/9/2024).

7. Trường hợp bản án, quyết định 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, 7a, 7b

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.

*(Kèm theo bản án là Bản trích đo địa chính ngày 16/5/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Đ)*

***Nơi nhận:***

- VKSND tỉnh BR-VT;
- TAND huyện Đất Đỏ;
- VKSND huyện Đất Đỏ;
- Chi cục THADS huyện Đất Đỏ;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa DS, VP.

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

**Cao Xuân Long**