

TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Bản án số: 62/2025/DS-PT

Ngày: 21-01-2025

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 Nguyễn Trung Dũng;

**Các Thẩm phán:** Bà Đinh Thị Mộng Tuyết;

Bà Nguyễn Thị Duyên Hằng.

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Trần Ngọc Hoàng Quân - 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.

Trong ngày 21 tháng 01 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 523/2024/TLPT-DS ngày 29/10/2024 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 99/2024/DS-ST ngày 16 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 05/2025/QĐ-PT ngày 02 tháng 01 năm 2025, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông Nguyễn Thành T, sinh năm 1972 và bà Nguyễn Anh P, sinh năm 1973; cùng địa chỉ: D, cư xá T, đường L, phường E, Quận A, thành phố Hồ Chí Minh.

**Người đại diện hợp pháp của ông T và bà P:** Ông Lê Minh T1, sinh năm 1973; địa chỉ: Số F, lô B chung cư T, phường T, quận B, thành phố Hồ Chí Minh (Văn bản ủy quyền ngày 18/5/2023); có mặt.

- **Bị đơn:** Bà Nguyễn Thị Thanh N, sinh năm 1966; địa chỉ: tổ A, khu phố D, phường C, thành phố B, tỉnh Bình Dương; có mặt.

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

1. Ông Đỗ Quốc H, sinh năm 1973; địa chỉ: Tổ E, khu phố D, phường M, thành phố B, tỉnh Bình Dương; có mặt.

2. Ông Nguyễn Hoàng S, sinh năm 1987; có mặt;

3. Bà Nguyễn Thị Kim T2, sinh năm 1988; vắng mặt;

Cùng địa chỉ: Tổ A, khu phố D, phường C, thành phố B, tỉnh Bình Dương.

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

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo Đơn khởi kiện đề ngày 16/5/2023; đơn khởi kiện bổ sung đề ngày 04/01/2024; ông Lê Minh T1 là người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa:*

Vợ chồng ông T, bà P là chủ sử dụng thửa đất số 291, tờ bản đồ số 33 với diện tích là 10.588,1m<sup>2</sup> (có 300 m<sup>2</sup> đất ở đô thị và 10.288,1m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm). Đất tọa lạc tại phường C, thành phố B, tỉnh Bình Dương. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất số 291 số vào sổ CS 15696 ngày 09/10/2020 cấp cho bà Nguyễn Thị Thanh N cập nhật biến động ngày 05/3/2021 theo hồ sơ số 053216.CN.003 cho ông Nguyễn Thành T.

Nguồn gốc đất này là ông T và bà P nhận chuyển nhượng từ bà Nguyễn Thị Thanh N do ông Đỗ Quốc H đại diện theo ủy quyền. Hợp đồng chuyển nhượng được ký kết tại Văn phòng công chứng N ngày 23/02/2021. Khi nhận chuyển nhượng đất thì ông T và bà P nhận chuyển nhượng trọn thửa đất theo trích lục bản đồ địa chính ngày 21/10/2020. Thực hiện việc chuyển nhượng không đo đạc thực tế vì thửa đất trên có diện tích, chiều dài cạnh đất, hình thể, tứ cận rõ ràng.

Giá chuyển nhượng thửa đất trên là 14.500.000.000 đồng bao gồm đất cùng một số cây cao su và cây tạp trên đất do bà N trồng. Ông T cùng bà P đã trả đủ tiền cho bà N. Bà N cùng với ông H đại diện của bà N đã giao thửa đất trên cùng cây trồng trên đất cho ông T, bà P.

Sau khi nhận chuyển nhượng đất từ bà N thì ông T và bà P thấy ranh giới đất đều rõ ràng, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà N mới cấp năm 2020 có đo đạc thực tế nên ông T, bà N không yêu cầu đo đạc lại.

Sau khi nhận chuyển nhượng đất thì ông T và bà P có thuê người cạo mủ cây cao su trên đất. Do ở xa nên ông T và bà P ít có điều kiện trực tiếp quản lý đất mà lâu lâu có đến trông nom và kiểm tra việc cạo mủ cao su. Đến năm 2023 có nhu cầu vay vốn ngân hàng nên ông T và bà P tiến hành đo đạc lại thửa đất phát hiện bà N cùng con trai của bà N là ông S, con dâu là bà T2 đã xây dựng hàng rào lấn chiếm đất của ông T, bà P với diện tích đo đạc thực tế là 616,7m<sup>2</sup>. Trên phần đất lấn chiếm này bà N cùng các con của bà N đã làm hàng rào lưới B40 và cắm 53 trụ bê tông;

trồng một số cây gồm 04 cây mít, 04 cây xoài, 01 cây bơ, 03 cây chà là, 01 cây chôm chôm, 01 cây sầu riêng, 01 cây măng cụt, 05 cây dừa, 30 cây tầm vông, 20 cây trúc.

Các bên giao dịch chuyển nhượng đất gồm có ông T, bà P cùng bà N và ông H đại diện cho bà N đều thống nhất thừa đất chuyển nhượng diện tích, tứ cận đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất kèm theo trích đo bản vẽ nên tại thời điểm giao đất thực tế thì các bên không chỉ kỹ từng cột ranh vì việc mua bán được thực hiện trên giấy chứng nhận và không có hàng rào cụ thể như hiện nay. Khi bà N giao đất cho ông T thì thửa đất 291 không hề có trụ bê tông nào phân chia đất như bà N nói. Chính bà N thừa nhận tại biên bản hòa giải ở phường C là sau khi bán đất cho ông T thì bà N mới làm hàng rào.

Bà N cho rằng phần đất tranh chấp nằm trong thửa đất 313 tờ bản đồ số 33 diện tích là 1.749m<sup>2</sup> theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H 01976 ngày 14/12/2006 cấp cho bà N là không đúng. Bởi lẽ phần đất tranh chấp này đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã B (nay là thành phố B) xác định rõ là thuộc thửa 291 tờ bản đồ 33 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS 15696 ngày 09/10/2020 cấp cho bà Nguyễn Thị Thanh N (cập nhật biến động ngày 05/3/2021 theo hồ sơ số 053216.CN.003 cho ông Nguyễn Thành T).

Do đó ông T và bà P khởi kiện yêu cầu bà N cùng ông S, bà T2 phải giao trả phần đất lấn chiếm có diện tích là 616,7m<sup>2</sup>. Buộc bà N cùng con bà N là ông S, bà T2 phải tháo dỡ hàng rào lưới B40 cùng 53 trụ bê tông cắm trên đất. Đối với một số cây trồng trên đất do bà N, ông S, bà T2 trồng thì ông T và bà P đồng ý thanh toán lại cho bà N, ông S, bà T2 giá trị thành tiền theo định giá.

*Bị đơn bà Nguyễn Thị Thanh N có ý kiến trình bày trong quá trình giải quyết vụ án:*

Trước đây gia đình bà N có vay ông Đỗ Quốc H một khoản tiền nên có ký ủy quyền cho ông H đối với thửa đất 291 với diện tích là 9.047m<sup>2</sup> tờ bản đồ số 33 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H01975 ngày 14/12/2006. Do giấy chứng nhận cấp năm 2006 đã lâu nên ông H yêu cầu đo đạc lại đất, cấp lại sổ mới và yêu cầu gia đình bà N cắm trụ ranh xung quanh đất. Vì vậy, gia đình bà N đã tiến hành cắm trụ bê tông xung quanh thửa đất số 291. Giáp thửa đất 291 thì có 01 phần đất chiều ngang 01 chiều là hơn 5 m, 01 chiều là hơn 8m là của bà N. Phần đất này chính là phần đất ông T tranh chấp với bà N có diện tích đo đạc thực tế là 616,7m<sup>2</sup>. Phần đất này là phần còn lại của thửa đất 313 tờ bản đồ số 33 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H01976 ngày 14/12/2006 cấp cho bà N. Thửa số 313 này do đường điện 500kv cắt ngang nên còn thừa lại một phần đất giáp thửa 219. Phần đất này bà N cùng con bà N là S, T2 trồng cây ăn trái, nuôi gà... từ năm 2006 đến nay.

Sau khi làm thủ tục đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà N được cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS15696 ngày 09/10/2020 thửa số 291

với diện tích là 10.588,1m<sup>2</sup>. Bà N cũng không hiểu tại sao sau khi đổi sổ thì thửa đất 291 diện tích tăng từ 9.047m<sup>2</sup> lên 10.588,1m<sup>2</sup>.

Ông T nhận chuyển nhượng thửa đất 291 này. Ông H đại diện theo ủy quyền của bà N đối với thửa đất này nên ông H với ông T ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất, bà N đồng ý với việc chuyển nhượng đất này. Giá chuyển nhượng là 14.500.000.000 đồng bà N đã nhận đủ tiền của ông T. Ông T cùng ông H ký hợp đồng chuyển nhượng vào ngày 23/02/2021. Cùng ngày 23/02/2021 bà N với ông H và ông T có mặt tại thửa đất 291, bà N chỉ ranh mốc thửa 291 cho ông T và giao đất cho ông T. Với sự chứng kiến của ông H thì bà N đã chỉ rõ ranh mốc đất của thửa 291 cho ông T là thửa đất 291 giáp với phần đất 616,7m<sup>2</sup> của bà N. Ranh mốc là 02 trụ bê tông đầu và cuối đất. Do tin tưởng nhau và không nghĩ là sau này có tranh chấp nên bà N không làm biên bản giao đất xác định rõ ranh mốc đất với ông T. Bà N xác định chuyển nhượng cho ông T toàn bộ thửa đất 291 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 15696 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 09/10/2020 cho bà N với diện tích 10.588,1m<sup>2</sup>. Khi chuyển nhượng đất thì không đo đạc thực tế lại diện tích đất vì đất mới đo đạc cấp lại sổ đỏ nên dựa vào trích lục bản vẽ.

Đến tháng 4 năm 2021, dựa trên hai trụ bê tông đã có sẵn, gia đình bà N cắm những trụ nhỏ hơn thẳng hàng với 02 trụ này và giăng lưới B40 theo các trụ đã đóng trên đất. Việc cắm trụ ranh xung quanh đất trước khi đo đất cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới là do một mình ông Nguyễn Hoàng S làm, còn hàng rào lưới B40 và cắm thêm trụ ranh thì vào tháng 04/2021 bà N cùng các con S, T2 làm.

Trên đất tranh chấp thì bà N cùng ông S, bà T2 trồng một số cây gồm mít, cây trúc, cây tầm vông trồng khoảng tháng 3 năm 2019. Các cây xoài, cây bơ, cây chôm chôm, cây sầu riêng, cây măng cụt trồng năm 2021, sau thời điểm rào lưới B40.

Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B xác định phần tranh chấp diện tích 616,7m<sup>2</sup> thuộc thửa 291 là không đúng.

Bà N xác định phần đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của bà N không lấn chiếm đất của ai. Ông T bà P khởi kiện như vậy là không đúng, đề nghị Tòa án bác yêu cầu của ông T, bà P.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Ông Nguyễn Hoàng S có ý kiến trong quá trình giải quyết vụ án:*

Ông S là con của bà N, thống nhất hoàn toàn với ý kiến của bà N.

Chính ông S là người đi cắm trụ ranh bê tông xác định ranh đất của thửa đất 291 với phần đất còn lại của thửa 313 là phần đất hiện tranh chấp 616,7m<sup>2</sup>. Ông S cùng vợ là bà T2 cùng bà N làm hàng rào, trồng cây trên phần đất 616,7m<sup>2</sup>.

Ông T, bà P khởi kiện không có căn cứ, bà N không lấn chiếm đất của ông T. Đề nghị Tòa án bác yêu cầu của nguyên đơn.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Bà Nguyễn Thị Kim T2 có ý kiến trình bày trong quá trình giải quyết vụ án:*

Bà Trung là con của bà N. Bà N là chủ sử dụng thửa đất 313 tờ bản đồ số 33 diện tích 1.749m<sup>2</sup> và phần đất dưới đường dây điện 520kw đi cắt qua. Lúc quy hoạch đường dây điện chỉ đèn bù nhà và cây trồng trên đất chứ không đèn bù đất nên gia đình bà T2 được phép canh tác và sử dụng từ năm 1994 cho đến nay. Trên đất có ranh rào B40 giáp với đất của ông T.

Riêng phần đất thửa 291 tờ bản đồ số 33 diện tích 10.588m<sup>2</sup> đang tranh chấp đường ranh bị lấn chiếm, có nguồn gốc sau giải phóng năm 1975 do ông bà và cha mẹ bà T2 khai phá tạo dựng nên và được ông bà tặng cho bà N từ năm 2006 sử dụng cho đến nay. Bà N đã chuyển nhượng thửa 291 từ năm 2021 cho ông T. Trên đất có cột mốc ranh rõ ràng thuận mua vừa bán. Gia đình bà T2 đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đã nhận đủ tiền nên không còn trách nhiệm gì.

Ông T kiện bà N lấn chiếm đất là không đúng, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Ông Đỗ Quốc H có ý kiến trình bày trong quá trình giải quyết vụ án:*

Trước đây gia đình bà N có vay ông H một khoản tiền nên có ký ủy quyền cho ông H đối với thửa đất 291 với diện tích là 10.588,1m<sup>2</sup> tờ bản đồ số 33 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS15696 ngày 09/10/2020.

Với sự đồng ý của bà N, ông H đại diện cho bà N chuyển nhượng thửa đất 291 với diện tích 10.588,1m<sup>2</sup> cho ông T. Việc chuyển nhượng có sự tham gia và đồng ý của bà N. Giá đất chuyển nhượng và giao nhận tiền do bà N và ông T trực tiếp thực hiện, giao nhận tiền với nhau. Ông H cùng ông T ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại phòng công chứng. Việc chuyển nhượng đất thì bà N và ông T không thực hiện đo đạc thực tế đất do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà N được cấp lại vào ngày 09/10/2020. Bà N và ông T thỏa thuận chuyển nhượng buồng sổ (nghĩa là bên chuyển nhượng giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bên nhận chuyển nhượng làm các thủ tục còn lại sau khi ký tên tại Văn phòng công chứng).

Khi chuyển nhượng thì trên thửa đất 291 đã có cắm trụ rào (có chỗ là bê tông, có chỗ là cây cọc) đã được bà N xác lập từ trước (trước khi cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tháng 10/2020). Khi ông T, bà P nhận chuyển nhượng thì đất đã có sẵn hàng rào, hai bên mua bán theo hàng rào có sẵn.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông H yêu cầu Tòa án kết hợp Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B tiến hành đo đạc lại đất, xem xét việc thừa thiếu như thế nào. Nếu đủ thì thôi, còn thiếu thì hai bên sẽ điều chỉnh lại ranh mốc theo đúng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Việc tranh chấp quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông T, bà P với bà N không có liên quan gì đến ông H. Ông H không có ý kiến gì về việc tranh chấp trên, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định, ông H không có ý kiến hay yêu cầu gì đối với ông T, bà P, bà N.

*Người làm chứng ông Nguyễn Hữu Đ có ý kiến trong quá trình giải quyết vụ án:*

Ông Đ là em của bà N. Theo ông Đ biết thì phần đất hiện nay ông T tranh chấp với bà N là bà N được cha là ông Nguyễn Văn D cho năm 2006. Bà N đã cắm trụ bê tông phía trước và sau để xác định phần đất này và sử dụng từ năm 2006 đến nay.

Bà N bán thửa đất 291 cho ông T như thế nào thì ông Đ không rõ. Mua bán đất thiếu đủ như thế nào thì ông Đ không rõ vì đất được cha tặng cho thì của ai người đó hưởng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 99/2024/DS-ST ngày 16 tháng 7 năm 2024, Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Thành T, bà Nguyễn Anh P đối với bị đơn bà Nguyễn Thị Thanh N về việc: Tranh chấp quyền sử dụng đất.

- Buộc bị đơn bà Nguyễn Thị Thanh N cùng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hoàng S và bà Nguyễn Thị Kim T2 có trách nhiệm tháo dỡ hàng rào lưới B40 có diện tích 171,84m<sup>2</sup> cùng 53 trụ bê tông giao trả cho ông Nguyễn Thành T và bà Nguyễn Anh P phần đất có diện tích 616,7m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa số 219 tờ bản đồ số 33 cùng cây trồng trên đất gồm 04 cây mít, 04 cây xoài, 01 cây bơ, 03 cây chà là, 01 cây chôm chôm, 01 cây sầu riêng, 01 cây măng cụt, 05 cây dừa, 30 cây tầm vông, 20 cây trúc (đất tọa lạc tại phường C, thành phố B theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS15696 ngày 09/10/2020, cập nhật biến động chuyển nhượng cho ông Nguyễn Thành T ngày 05/3/2021) (Có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

- Ông T và bà P được quản lý, sử dụng, sở hữu phần diện tích đất 616,7m<sup>2</sup> cùng cây trồng trên đất.

- Ông T và bà P có trách nhiệm liên đới thanh toán cho các ông, bà N, S, T2 giá trị cây trồng trên đất tính thành tiền là: 11.538.000 đồng.

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

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 08/8/2024 Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bình Dương nhận được đơn kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Thanh N, bà N kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 99/2024/DS-ST ngày 16/7/2024 và đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử theo hướng hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

*Bị đơn bà Nguyễn Thị Thanh N trình bày:* Tôi là Nguyễn Thị Thanh N, sinh năm 1966. Tôi ngụ ở tổ A, khu phố D, phường C, thành phố B, tỉnh Bình Dương. Đến hôm nay, tôi có gửi đơn kháng cáo đề nghị Tòa án phúc thẩm đo đạc lại miếng đất mà tôi sang nhượng lại cho ông Nguyễn Thành T để ra diện tích. Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết như vậy là không thỏa đáng cho tôi. Tôi muốn đo đạc miếng đất thiếu hay đủ rồi xử lý tiếp.

*Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Lê Minh T1:* Theo hồ sơ xin cấp giấy vào năm 2020 của bà N, thì bà N đã xác nhận của chủ đất là xác nhận ranh giới, mốc giới và thực hiện đo đạc là chính xác và thực tế ranh giới, mốc giới là trụ bê tông, cam kết ranh giới, mốc giới không thay đổi so với khi được cấp giấy chứng nhận. Do đó, từ thời điểm cấp mới cho đến hôm nay tại Tòa án thì diện tích đất mà Tòa án đo đạc mà bà N đã bán cho ông T thì không có gì thay đổi và đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm công nhận bản án sơ thẩm.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa:

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: Phần đất mà nguyên đơn và bị đơn tranh chấp qua đo đạc thực tế là 616,7m<sup>2</sup>. Trong đó, bà N, ông S và bà T2 đang trực tiếp quản lý, sử dụng tài sản có trên đất. Theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/02/2021 (bút lục 109) thể hiện ông T đã nhận chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất thuộc thửa đất số 291, tờ bản đồ số 33 được xác định có diện tích 10.588,1m<sup>2</sup> và không tiến hành đo đạc thực tế. Tuy nhiên, việc chuyển nhượng này đã được đo mới lại theo yêu cầu của bà N trước đó để đảm bảo việc chuyển nhượng. Diện tích theo Mảnh trích lục địa chính thể hiện phần đất tranh chấp là nằm trên đất mà bà N đã chuyển nhượng cho ông T. Do đó, ông T khởi kiện bà N yêu cầu trả phần đất tranh chấp là có cơ sở. Tòa cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp theo quy định của pháp luật. Tại phiên tòa, phía nguyên đơn đồng ý tăng mức hỗ trợ đối với tài sản trên đất cho bà N lên 40 triệu đồng. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và sửa một phần bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bình Dương để ghi nhận ý kiến tự nguyện của phía nguyên đơn.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, kết quả tranh tụng của các đương sự tại phiên tòa, ý kiến đại diện Viện kiểm sát,

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

### [1] Về tố tụng:

[1.1] Kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Thanh N là trong thời hạn luật định. Do đó, Tòa án cấp phúc thẩm thụ lý giải quyết theo quy định của pháp luật.

[1.2] Tại phiên tòa, bà N yêu cầu tiến hành đo đạc lại phần đất tranh chấp với ông T đã được đo đạc theo Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chính lý số 258-2023 ngày 29/12/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã B (nay là thành phố B). Tuy nhiên, quá trình tố tụng tại cấp sơ thẩm, nguyên đơn và bị đơn đã đồng ý với bản vẽ của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố B. Ngoài ra, bà N có yêu cầu thẩm định giá lại đối với số cây trồng có trên phần đất tranh chấp. Bà N cho rằng kết quả định giá cây trồng trên đất tính thành tiền là 11.538.000 đồng là thấp và đề nghị tăng mức bồi thường cây trồng trên đất lên 40.000.000 đồng theo đơn kháng cáo ngày 14/01/2025. Tại phiên tòa, nguyên đơn đồng ý tăng mức bồi thường cho số cây trồng trên đất là 40.000.000 đồng và bà N không có ý kiến. Do đó, xét thấy việc bà N yêu cầu đo đạc lại đất và định giá cây trồng trên đất là không cần thiết.

### [2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Về hiệu lực và việc thực hiện hợp đồng: Vào ngày 23/02/2021, bà Nguyễn Thị Thanh N và ông Đỗ Quốc H (bên chuyển nhượng) với ông Nguyễn Thành T (bên nhận chuyển nhượng) đã ký kết và thực hiện thủ tục công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Nội dung và hình thức của hợp đồng là phù hợp theo các quy định tại Điều 117 và Điều 119 của Bộ luật Dân sự năm 2015, và khoản 3 Điều 167 của Luật Đất đai năm 2013. Do đó, hợp đồng này có giá trị pháp lý và hiệu lực thi hành đối với các bên.

Sau khi ký kết hợp đồng, vào ngày 05/03/2021, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã B (nay là thành phố B) đã xác nhận đăng ký biến động là chuyển nhượng cho ông Nguyễn Thành T quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 291, tờ bản đồ số 33 tại phường C, thị xã B (nay là thành phố B), tỉnh Bình Dương, diện tích được ghi nhận là 10.588,1m<sup>2</sup> theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY 399825, số vào sổ là CS15696. Do đó, có căn cứ để xác định rằng hiện nay ông T và vợ là bà P có quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 291, tờ bản đồ số 33 nêu trên.

### [2.2] Về đối tượng tranh chấp:

[2.2.1] Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ H01975 do Ủy ban nhân dân huyện B (nay là thành phố B) cấp ngày 14/12/2006, thửa đất số 291, tờ bản đồ số 33 có diện tích là 9.047m<sup>2</sup>. Trong đó, đất ở nông thôn (ONT) là 300m<sup>2</sup>, đất trồng cây lâu năm là 8.225m<sup>2</sup> và đất hành lang bảo vệ đường bộ (HLBVĐB) là 522m<sup>2</sup>. Sau đó, thông qua quá trình cấp đổi theo yêu cầu của bà N, bà N được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY 399825, số vào sổ CS 15696 do Chi



nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã B (nay là thành phố B) thừa ủy quyền Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 09/10/2020. Theo Công văn số 1165/CNBC-ĐK&CGCN ngày 28/3/2024 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã B (nay là thành phố B), tại thời điểm này, thửa đất số 291, tờ bản đồ số 33 được xác định có diện tích 10.588,1m<sup>2</sup>. Trong đó, đất ở là 300m<sup>2</sup>, đất trồng cây lâu năm là 10.288,1m<sup>2</sup>. Nguyên nhân của việc tăng diện tích đo đạc thực tế so với Giấy chứng nhận cấp vào ngày 14/12/2006 là do chủ sử dụng đất hướng dẫn sai ranh, có xác nhận của Ủy ban nhân dân phường C.

[2.2.2] Về kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất, thể hiện như sau: Căn cứ theo Mệnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 258-2023 đề ngày 29/12/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã B (nay là thành phố B), diện tích đang tranh chấp bao gồm 616,7m<sup>2</sup> (trong đó có 35,5m<sup>2</sup> thuộc hành lang an toàn đường bộ - HLATĐB), nằm trong phần thửa đất chuyển nhượng là 10.588,1m<sup>2</sup> theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên. Đồng thời, Công văn số 1165/CNBC-ĐK&CGCN ngày 28/3/2024 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã B (nay là thành phố B) xác định 616,7m<sup>2</sup> thuộc thửa đất tranh chấp không thuộc hành lang bảo vệ đường điện 500kV mà thuộc thửa số 291 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 15696 ngày 09/10/2020 cấp cho bà N, sau đó cập nhật biến động chuyển nhượng cho ông T ngày 05/3/2021. Như vậy, phần đất tranh chấp diện tích 616,7m<sup>2</sup> không thuộc hành lang bảo vệ đường điện 500kV mà thuộc thửa số 291, tờ bản đồ số 33 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY 399825, số vào sổ là CS15696.

[2.2.3] Theo đơn kháng cáo, bà N cho rằng bà đã cắm cột mốc bê tông theo Bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp năm 2006, do cán bộ đo đạc, công chức địa chính phường lập ngày 10/4/2020. Tuy nhiên, điều này không làm ảnh hưởng đến việc phần đất tranh chấp nằm trong phần diện tích mà bà N đã chuyển nhượng cho ông T. Bà N cho rằng phần đất tranh chấp 616,7m<sup>2</sup> không thuộc thửa số 291 mà thuộc phần còn lại của thửa số 313, tờ bản đồ số 33 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp ngày 14/12/2006 cho bà N; thửa số 313 do đường điện 500kV cắt ngang nên còn thừa lại một phần đất diện tích 616,7m<sup>2</sup> giáp thửa số 219. Lời trình bày của bà N không có tài liệu chứng cứ chứng minh nên không được chấp nhận. Do đó, có căn cứ xác định phần diện tích 616,7m<sup>2</sup> tranh chấp giữa các bên nằm trong phần diện tích 10.588,1m<sup>2</sup> đã được bà N chuyển nhượng toàn bộ cho ông T theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/02/2021 (ông T đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 05/3/2021). Việc bà N lấn chiếm phần đất tranh chấp nêu trên đã xâm phạm đến quyền sử dụng đất hợp pháp của nguyên đơn cho nên bà N phải có trách nhiệm trả phần đất này cho ông T và bà P.

[3] Đối với tài sản hiện có trên phần đất có tranh chấp, bao gồm 04 cây mít, 04 cây xoài, 01 cây bơ, 03 cây chà là, 01 cây chôm chôm, 01 cây sầu riêng, 01 cây

mãng cụt, 05 cây dừa, 30 cây tầm vông, 20 cây trúc (đều được trồng vào năm 2020) và hàng rào lưới B40 có diện tích 171,84m<sup>2</sup> cùng 53 trụ bê tông. Theo Biên bản định giá tài sản ngày 10/10/2023 của Tòa án cấp sơ thẩm, các đương sự có mặt đã thống nhất với kết quả định giá là 11.538.000 đồng. Việc bà N kháng cáo cho rằng việc định giá số cây lâu năm là thấp, không tuân theo giá thị trường là không phù hợp. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn có ý kiến rằng nguyên đơn đồng thanh toán số tiền là 40.000.000 đồng để hỗ trợ bồi thường các cây trồng trên đất tranh chấp. Xét thấy, đây là ý chí tự nguyện của nguyên đơn nên Tòa án ghi nhận.

[4] Từ những phân tích trên, xét thấy không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn. Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét đánh giá toàn diện các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, đảm bảo quyền và lợi ích các bên, xét xử phù hợp với quy định pháp luật. Phía bị đơn kháng cáo nhưng tại Tòa án cấp phúc thẩm không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào khác làm thay đổi nội dung vụ án nên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của phía nguyên đơn.

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

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn bà Nguyễn Thị Thanh N phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ Điều 148; khoản 2 Điều 308, Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 117 và Điều 119 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 167 của Luật Đất đai năm 2013;

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, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án;

1. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Thanh N.

2. Sửa một phần bản án sơ thẩm số 99/2024/DS-ST ngày 16 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bình Dương như sau:

2.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Thành T, bà Nguyễn Anh P đối với bị đơn bà Nguyễn Thị Thanh N về việc: Tranh chấp quyền sử dụng đất.

2.2. Buộc bị đơn bà Nguyễn Thị Thanh N cùng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hoàng S và bà Nguyễn Thị Kim T2 có trách nhiệm tháo dỡ hàng rào lưới B40 có diện tích 171,84m<sup>2</sup> cùng 53 trụ bê tông giao trả cho ông Nguyễn Thành T và bà Nguyễn Anh P phần đất có diện tích 616,7m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa số

219 tờ bản đồ số 33 cùng cây trồng trên đất gồm 04 cây mít, 04 cây xoài, 01 cây bơ, 03 cây chà là, 01 cây chôm chôm, 01 cây sầu riêng, 01 cây măng cụt, 05 cây dừa, 30 cây tâm vòng, 20 cây trúc (đất tọa lạc tại phường C, thành phố B theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS15696 ngày 09/10/2020, cập nhật biến động chuyển nhượng cho ông Nguyễn Thành T ngày 05/3/2021). (Có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

2.3. Ông T và bà P được quản lý, sử dụng, sở hữu phần diện tích đất 616,7m<sup>2</sup> cùng cây trồng trên đất.

2.4. Ghi nhận sự tự nguyện của ông T và bà P về việc thanh toán cho các ông, bà N, S, T2 giá trị cây trồng trên đất số tiền là: 40.000.000 đồng.

Kể từ ngày án có hiệu lực thi hành và người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chưa thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ thì hàng tháng còn phải chịu khoản tiền lãi bằng mức lãi suất quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Nguyễn Thị Thanh N phải chịu 300.000 đồng.

- Ông Nguyễn Thành T và bà Nguyễn Ánh P phải chịu 576.900 đồng được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã đóng 7.503.750 đồng theo Biên lai thu tiền số 0004043 ngày 18/01/2024 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Bến Cát (nay là thành phố B), tỉnh Bình Dương, ông T và bà P được nhận lại 6.926.850 đồng. Bà P được nhận lại 2.500.000 đồng theo Biên lai thu tiền số 0011384 ngày 09/6/2023 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Bến Cát (nay là thành phố B), tỉnh Bình Dương. Ông T được nhận lại 2.500.000 đồng theo Biên lai thu tiền số 0011385 ngày 09/6/2023 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Bến Cát (nay là thành phố B), tỉnh Bình Dương.

4. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá tài sản, sao lục hồ sơ: Ông T nộp 8.315.994 đồng. Bà N có trách nhiệm hoàn trả cho ông T 8.315.994 đồng.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị Thanh N phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm tại Biên lai số 000800 ngày 08/8/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Bình Dương.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thành phố B;
- TAND thành phố B;
- Các đương sự;
- Tổ Hành chính tư pháp;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa Dân sự.

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

**Nguyễn Trung Dũng**