

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 131/2025/DS-PT
Ngày 06-3-2025
V/v tranh chấp quyền sử dụng 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 TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Ngô Thị Bích Diệp
Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Trung Dũng
Ông Nguyễn Văn Tài

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Quốc Nhi - 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 06 tháng 3 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 576/2024/TLPT-DS ngày 06 tháng 11 năm 2024 về việc “Tranh chấp về quyền sử dụng đất, yêu cầu chấm dứt hành vi trái pháp luật”

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2024/DS-ST ngày 29 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố huyện B, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 39/2024/QĐ-PT, ngày 24 tháng 01 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Minh H, sinh năm 1955; địa chỉ: tổ B, ấp Đ, xã Đ, huyện B, tỉnh BD; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Ông Lê Bá Q và bà Nguyễn Thị Pha L – Luật sư thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Đồng Nai; có mặt.

- Bị đơn: Ông Nguyễn Thanh P, sinh năm 1972 và bà Lê Thị A, sinh năm 1966; địa chỉ: tổ B, ấp Đ, xã Đ, huyện B, tỉnh BD; có mặt.

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

1. Ủy ban nhân dân huyện B, địa chỉ: khu phố E, thị trấn T, huyện B, tỉnh BD; có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

2. Bà Nguyễn Thị G, sinh năm 1958; địa chỉ: tổ B, ấp Đ, xã Đ, huyện B, tỉnh BD; có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

Người kháng cáo: Bị đơn ông Nguyễn Thanh P và bà Lê Thị A.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 04 tháng 01 năm 2023, bản tự khai, quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Nguyễn Minh H, trình bày: Ông H khai hoang diện tích đất 987,5m² (thuộc thửa đất số 551, tờ bản đồ số 14) tại xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Dương. Ngày 25/7/2019 ông H và bà G được Ủy ban nhân dân huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số bìa CR 30103. Giáp ranh với thửa đất số 551, tờ bản đồ số 14 là thửa đất số 351, tờ bản đồ số 14, diện tích 4.758m² thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H 00433 ngày 19/11/2007 do Ủy ban nhân dân huyện T (nay là Bắc Tân Uyên) cấp cho vợ chồng ông Nguyễn Thanh P và bà Lê Thị A. Tại thời điểm được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 551, tờ bản đồ số 14 thì Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Chi nhánh huyện B có tiến hành đo đạc, cắm mốc ranh giới bằng cột bê tông, ranh giới là một đường thẳng điểm đầu tiếp giáp với đường Đ 18 kéo dài đến điểm tiếp giáp cuối là thửa đất số 357 để phân định ranh giới đất giữa thửa 551 của vợ chồng ông H với thửa 351 của vợ chồng ông P và bà A. Tuy nhiên, ông P và bà A có hành vi tháo dỡ các cột mốc đã được cắm và nhổ, chặt phá cây trồng, hoa màu mà ông H đang canh tác, lấn chiếm sang một phần đất của thửa 551 để trồng hoa màu và làm đường đi vào nhà ông P. Phần diện tích đất lấn chiếm có chiều ngang khoảng 2m, chiều dài khoảng 140m nằm tại vị trí 15, 16 theo bản vẽ Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số TL 36-2019 ngày 21/02/2019 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện B. Ông H nhiều lần trao đổi với vợ chồng ông P, bà A về việc trả lại diện tích đất lấn chiếm và xây dựng lại tường rào theo ranh giới đất đã được nhà nước công nhận quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp để không phát sinh tranh chấp về sau nhưng vợ chồng ông P và bà A không đồng ý mà còn thách thức, có hành vi cản trở, ngăn cản ông H thực hiện quyền sử dụng đất.

Ông H làm đơn yêu cầu Ủy ban nhân dân xã Đ và Văn phòng Đăng ký đất đai huyện B đến đo đạc khôi phục lại ranh mốc của thửa đất số 551, tại thời điểm đo đạc phục hồi lại ranh mốc thì xác định vợ chồng ông P và bà A có lấn sang thửa đất số 551. Vợ chồng ông P, bà A không thống nhất ranh giới, mốc giới do Văn phòng Đăng

ký đất đai chi nhánh huyện B nên ông H khởi kiện yêu cầu ông P và bà A phải trả lại cho ông H diện tích đất 280m² (thuộc một phần thửa đất số 551, tờ bản đồ 14) tại xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CR 301037, do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 25/7/2019 cho ông H, bà G đồng thời yêu cầu ông P và bà A chấm dứt hành vi cản trở ông H cắm mốc, đo đạc thửa đất số 551, tờ bản đồ số 14 tại xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Dương.

Tại phiên tòa sơ thẩm, theo Mệnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 261-2023 ngày 08/11/2023 của Chi nhánh văn phòng Đăng ký đất đai ban hành thì ông H thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện chỉ yêu cầu ông P, bà A phải trả lại diện tích đất 217,7m². Về yêu cầu phản tố của ông P, bà A thì ông H không đồng ý.

- *Bị đơn ông Nguyễn Thanh P và bà Lê Thị A, trình bày:* Ông P và bà A không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông H bởi lẽ thửa đất số 351 có nguồn gốc do ông P, bà A khai hoang và sử dụng từ năm 1985 đến nay, có ranh giới rõ ràng, từ khi sử dụng đến nay không có tranh chấp. Năm 2019, gia đình ông H kêu cán bộ địa chính đến đo lại đất của gia đình ông H thì phát sinh tranh chấp do ông H chỉ đất của ông H nằm bên đất ông P trong hàng rào móng gạch mà gia đình ông P đã xây cặp vào hàng rào ông H đã rào trước vào năm 2003, năm 2004. Đến năm 2013, năm 2014, ông H cũng cặp bên hông hàng rào gạch gia đình ông P đã xây hàng rào gạch lên cao ½ và rào bằng lưới B40 lên trên với chiều dài từ đường đất đỏ vào khoảng 40m. Ông P cho rằng hai bên đã sử dụng đất ổn định. Ngoài ra, khi xây hàng rào, ông P cũng có kêu ông H ra để chỉ ranh, do ông H thống nhất nên ông P mới xây móng gạch cặp theo hàng rào mà ông H đã xây trước. Phần đất ông H tranh chấp với ông P cũng đã đổ đá mi làm đường đi vào nhà.

Ông P vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố yêu cầu Tòa án công nhận cho ông P được quyền sử dụng diện tích đất 217,7m² (thuộc một phần thửa đất số 551, tờ bản đồ số 14) mà Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H do ông P là người sử dụng phần diện tích đất này ổn định từ năm 2003, 2004 cho đến nay.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Nguyễn Thị G thống nhất toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Không đồng ý toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện B trình bày:* Trình tự thủ tục cấp thửa đất số 351, tờ bản đồ số 14 tại xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Dương giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số vào sổ cấp Giấy chứng nhận H00433 do Ủy ban nhân dân huyện T (nay là Bắc Tân Uyên) cấp ngày 02/3/2011 cấp cho ông Nguyễn Thanh P được thực hiện theo

Điều 135 Nghị định 181/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ. Tại thời điểm cấp giấy chứng nhận không có đo đạc thực tế, căn cứ theo trích lục bản đồ do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện T thực hiện, không có đo đạc thực tế, không có hồ sơ lấy ý kiến của các chủ thửa đất liền kề.

Trình tự thủ tục cấp thửa đất số 551, tờ bản đồ số 14 tại xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Dương giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số vào sổ CH02397 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 25/7/2019 cấp cho ông Nguyễn Minh H được thực hiện theo Điều 101 Luật đất đai, Điều 20, Điều 70 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ. Tại thời điểm cấp giấy chứng nhận không có đo đạc thực tế, căn cứ theo trích lục bản đồ do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện B thực hiện ngày 21/02/2019, có đo đạc thực tế, có hồ sơ lấy ý kiến, ký giáp ranh của các chủ thửa đất liền kề ngày 08/7/2015.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 19/DS-ST ngày 29/5/2024 của Tòa án nhân dân huyện B tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Minh H đối với các bị đơn ông Nguyễn Thanh P, bà Nguyễn Thị Ánh về việc tranh chấp quyền sử dụng đất.

Ông Nguyễn Thanh P, bà Nguyễn Thị Ánh phải trả lại cho ông Nguyễn Minh H diện tích đất 217,7m² (thuộc một phần thửa đất số 551, tờ bản đồ số 14) tại xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Dương (có sơ đồ, bản vẽ kèm theo).

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Minh H về việc yêu cầu bị đơn phải chấm dứt hành vi trái pháp luật: Buộc bị đơn ông Nguyễn Thanh P, bà Nguyễn Thị Ánh chấm dứt hành vi trái pháp luật không được cản trở việc ông Nguyễn Minh H thực hiện quyền của người sử dụng đất như đo đạc, cắm mốc trong phạm vi diện tích đất 217,7m² (thuộc một phần thửa đất số 551, tờ bản đồ số 14) tại xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Dương.

Ông Nguyễn Minh H có trách nhiệm bồi thường cho bị đơn ông Nguyễn Thanh P và bà Lê Thị A giá trị hàng móng gạch là 7.867.000 đồng (bảy triệu tám trăm sáu mươi bảy nghìn đồng).

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Thanh P và bà Lê Thị A về việc yêu cầu công nhận diện tích đất 217,7m² (thuộc một phần thửa đất số 551, tờ bản đồ số 14) tại xã Đ cho bị đơn ông Nguyễn Thanh P và bà Lê Thị A.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về phần án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn kháng cáo bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ý kiến của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm xử hoàn toàn có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Ý kiến của Kiểm sát viên: Về thủ tục tố tụng, những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án, xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm xử có căn cứ nên không có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn. Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của Viện kiểm sát.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện B và bà Nguyễn Thị G có yêu cầu xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử theo quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung vụ án: Nguyên đơn sử dụng diện tích đất 987,5m² (thuộc thửa đất số 551, tờ bản đồ số 14) tại xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Dương được Ủy ban nhân dân huyện B giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH02397 ngày 25/7/2019. Tiếp giáp với thửa đất số 551 của nguyên đơn là thửa đất số 351, diện tích 4.758m² của bị đơn được Ủy ban nhân dân huyện B cấp sổ vào sổ Giấy chứng nhận H00433 cấp ngày 02/3/2011. Nguyên đơn cho rằng trong quá trình sử dụng đất bị đơn lấn chiếm đất của nguyên đơn diện tích 217,7m² theo Mạnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 261-2023 ngày 08/11/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện B nên nguyên đơn khởi kiện bị đơn để đòi lại đất. Bị đơn cho rằng đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng đất của bị đơn nên bị đơn không đồng ý trả đất cho nguyên đơn. Hiện trạng phần đất tranh chấp nguyên đơn xây hàng rào gạch cao ½ và rào lưới B40 phía trên, bị đơn xây móng gạch cặp sát vào hàng rào nguyên đơn đã xây nên hai bên. Theo kết quả đo đạc thực tế thì nguyên đơn chỉ có sử dụng diện tích đất 630,6m², so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn thì nguyên đơn sử dụng thiếu diện tích đất 356,9m². Còn bị đơn thực tế sử dụng diện tích đất 5.340,9m² là nhiều hơn diện tích đất 582,9m² so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp. Diện tích đất bị đơn đang sử dụng nhiều hơn diện tích đất mà Ủy ban nhân dân huyện B đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng bị đơn không chứng minh được

diện tích đất thừa này do đâu mà có, trong khi đó nguyên đơn sử dụng đất lại giảm diện tích mà diện tích đất tranh chấp thuộc thửa đất số 551 của nguyên đơn đã được Ủy ban nhân dân huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngoài ra căn cứ vào hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn và hồ sơ đo đạc thực tế theo Mảnh trích đo địa chính có đo đạc chỉnh lý số 36-2019 ngày 21/02/2019, kèm theo là bảng mô tả ranh giới đất có hộ Trần Thị Tuyết N và Mai Văn L ký, còn bị đơn không ký tên nên Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện B thực hiện niêm yết theo Thông báo số 196 ngày 01/10/2015, biên bản kết thúc niêm yết công khai ngày 19/10/2015 và ngày 29/10/2015 nhưng hết thời hạn bị đơn không có khiếu nại, đến ngày 03/6/2019, nguyên đơn tiếp tục có đơn đề nghị xác nhận cấp đất được Ủy ban nhân dân xã Đ xác nhận. Ngày 11/6/2019, Ủy ban nhân dân xã Đ tổ chức lấy ý kiến dân cư, ngày 09/7/2019, Phòng Tài nguyên Môi trường huyện B có văn bản số 1032/TTr-PTNMT về việc cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn trên cơ sở xác định lại ranh giới đất, do vậy, nhận thấy quá trình Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện B đã thực hiện việc cấp lại thửa đất số 551 tờ bản đồ 14 tại xã Đ cho nguyên đơn là có căn cứ pháp luật, đúng với quy định tại Điều 101 Luật đất đai, Điều 20, Điều 70 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ. Do đó, có cơ sở xác định diện tích đất tranh chấp 217,7m² thuộc một phần thửa đất số 551 của nguyên đơn. Việc bị đơn xây móng và làm lối đi đối với diện tích đất 217,7m² là hành vi chiếm hữu không có căn cứ pháp luật nên việc buộc bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn diện tích đất 217,7m² đất là có căn cứ. Xác định diện tích đất tranh chấp 217,7m² (thuộc một phần thửa đất số 551) của nguyên đơn nhưng bị đơn sử dụng trái pháp luật nên buộc các bị đơn phải chấm dứt hành vi trái pháp luật cản trở nguyên đơn sử dụng diện tích đất tranh chấp 217,7m² thuộc thửa đất số 551 là có căn cứ.

Về hàng móng gạch do vợ chồng bị đơn đã xây thể hiện trên Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 261- 2023 ngày 08/11/2023 có chiều dài 40,29m nằm trong thửa đất số 551 của nguyên đơn, do khi bị đơn xây dựng nguyên đơn không có ý kiến nên cần buộc nguyên đơn phải trả lại cho các bị đơn số tiền giá trị móng gạch 7.867.000 đồng. Xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm xử có căn cứ nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Ý kiến của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm là có căn cứ chấp nhận.

Ý kiến của kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm là có căn cứ.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm:

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 148 và khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Căn cứ Điều 26 của 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 và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Thanh P, bà Lê Thị A.
2. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 19/DS-ST ngày 29/5/2024 của Tòa án nhân dân huyện B.
3. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Thanh P, bà Lê Thị A phải nộp số tiền 300.000 đồng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng theo biên lai thu số 0003776 ngày 26/9/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B.

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

Nơi nhận:

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

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

(đã ký)

Ngô Thị Bích Diệp