

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 140/2025/DS-PT
Ngày 13-3-2025
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: Bà Ngô Thị Bích Diệp

Các Thẩm phán: Bà Đinh Thị Mộng Tuyết

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 Ngô Kim Duyên - Kiểm sát viên.

Ngày 13 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 440/2024/TLPT-DS ngày 15 tháng 10 năm 2024 về việc “tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 100/2024/DS-ST ngày 01 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 74/2024/QĐ-PT, ngày 04 tháng 02 năm 2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Bùi Thị P, sinh năm 1935; địa chỉ: tổ B, khu phố T, phường TH, thành phố T, tỉnh BD.

Người đại diện hợp pháp: Bà Đinh Thị H, sinh năm 1954; địa chỉ: tổ B, khu phố T, phường TH, thành phố T, tỉnh BD; có mặt.

- *Bị đơn:* Ông Đỗ Huy T, sinh năm 1967; địa chỉ: tổ B, khu phố T, phường TH, thành phố T, tỉnh BD; có mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1972; Địa chỉ: tổ B, khu phố T, phường TH, thành phố T, tỉnh BD; có mặt.

Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Bùi Thị P và bị đơn ông Đỗ Huy T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án, tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Bà Bùi Thị P là chủ sử dụng thửa đất số 216, tờ bản đồ số 27 tại phường TH, thành phố T, tỉnh Bình Dương được cấp giấy chứng nhận số 00016 QSDĐ/TU ngày 05/02/1999. Đất này có nguồn gốc của cha mẹ bà P để lại, sau giải phóng năm 1975, bà P về sinh sống trên đất cho đến nay. Thửa đất số 866, 877 của ông T có nguồn gốc của bà P tách ra từ thửa đất số 216 chuyển nhượng qua nhiều chủ. Thửa đất số 866 có chiều ngang 8m, chiều dài 40m, thửa đất số 877 chiều ngang 4m, chiều dài 40m. Thời điểm ông T nhận chuyển nhượng thửa đất số 866 là đất trống, ranh mốc cọc bê tông nhưng cọc mốc giáp ranh thời điểm đó là không đúng, chiều rộng đã lấn sang đất của bà P khoảng 0,6m và chiều dài đã lấn sang đất của bà P khoảng 04m. Năm 2011 – 2012, khi ông T xây dựng nhà bà P có nói để ông T xây dựng cho đúng nhưng ông T không đồng ý.

Theo đơn khởi kiện, nguyên đơn bà P yêu cầu buộc bị đơn ông T phải tháo dỡ phần tường rào, nhà, công trình trên phần diện tích đất 178m² thuộc thửa 21, tờ bản đồ số 27 tại phường TH, thành phố T, tỉnh Bình Dương để trả lại 178m² đất cho bà P.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người đại diện hợp pháp của nguyên đơn yêu cầu bị đơn ông T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà N phải tháo dỡ các công trình xây dựng trên đất 91,2m² thuộc thửa 216 tờ bản đồ số 27 tại phường TH, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo kết quả đo đạc thực tế tại Mẫu trích lục địa chính ngày 06/3/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T để trả lại cho nguyên đơn.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn ông Đỗ Huy T trình bày: Hiện tại vợ chồng ông T là chủ sử dụng thửa đất số 866 và thửa đất số 877 tờ bản đồ số 27 tại phường TH, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Ông T nhận chuyển nhượng thửa đất số 866, năm 2009 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H05137 ngày 27/10/2009 (cấp đổi giấy chứng nhận số CS15076 ngày 05/7/2022), thửa đất số 877 nhận chuyển nhượng vào năm 2018 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS09449 ngày 22/6/2018. Khi nhận chuyển nhượng thửa đất số 866 thì ranh mốc giới được xác định là cọc bê tông có sẵn. Sau khi nhận chuyển nhượng đất, cùng năm ông T xây nhà kho xưởng tiền chế giáp ranh với thửa đất số 216 của bà P, đến năm 2011 vợ chồng ông T xây dựng nhà ở phía sau nhà kho cũng giáp ranh với thửa đất số 216. Thời điểm xây dựng không có ai tranh chấp, bà P và con cháu ở ngay trên thửa đất số 216 cũng không có ý kiến. Năm 2018, ông T nhận chuyển nhượng thửa đất số 877 thì ranh giới thửa đất số 877 với thửa đất số 216 là tường móng cũ của nhà trọ thuộc thửa đất số 877 (nhà trọ đã đập bỏ). Ông T xác định nhận chuyển nhượng hợp pháp, được cơ quan nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng, ông T sử dụng đúng ranh mốc giới do chủ cũ xác định, không lấn chiếm đất của bà P. Do đó, đối với yêu cầu khởi kiện

của bà P thì ông T không đồng ý, đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị N trình bày: Bà N là vợ của ông T, thống nhất ý kiến trình bày của ông T.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 100/DS-ST ngày 01/8/2024 của Tòa án nhân dân thành phố T tuyên xử:

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Bùi Thị P về việc tranh chấp quyền sử dụng đất đối với bị đơn ông Đỗ Huy T.

- Buộc ông Đỗ Huy T, bà Nguyễn Thị N phải thanh toán cho bà Bùi Thị P giá trị quyền sử dụng đất 43,9m² là một phần thửa đất số 216, tờ bản đồ số 27 tại phường TH, thành phố T, tỉnh Bình Dương với số tiền 175.600.000 đồng (Một trăm bảy mươi lăm triệu sáu trăm nghìn đồng).

Sau khi thanh toán giá trị đất cho bà Bùi Thị P, ông Đỗ Huy T và bà Nguyễn Thị N được quyền sử dụng 43,9m² thuộc thửa đất số 216 tờ bản đồ số 27 tại phường TH, thành phố T, tỉnh Bình Dương (có sơ đồ kèm theo).

Kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi, điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00016 QSDĐ/TU ngày 05/02/1999 theo hướng chỉnh giảm diện tích thửa 216 phần đất có diện tích 43,9m² để cấp cho vợ chồng ông Đỗ Huy T và bà Nguyễn Thị N.

Các đương sự có quyền, nghĩa vụ liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký, cập nhật biến động theo hiện trạng sử dụng đất.

Sau khi xét xử sơ thẩm ngày 06/8/2024 bị đơn kháng cáo bản án sơ thẩm và ngày 12/8/2024 nguyên 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 kiểm sát viên: Về thủ tục tố tụng, những người tham gia tố tụng và những người tiến hành 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 đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn, căn cứ vào khoản 01 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về nội dung vụ án: Về nguồn gốc, quá trình quản lý, sử dụng đất của nguyên đơn: Theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện diện tích

đất 1.844m² (thửa đất số 216, tờ bản đồ số 27) tại phường TH, thành phố T, tỉnh Bình Dương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Bùi Thị P ngày 05/02/1999. Ngày 15/5/2006, bà P tách thửa chuyển nhượng cho vợ chồng bà Nguyễn Thị E, ông Nguyễn Văn R diện tích 413m². Ngày 20/9/2006, thửa đất 216 được đo đạc, điều chỉnh giảm 29m² (không sử dụng) và tăng 94m² (tách từ thửa 866), diện tích còn lại 1.496m². Ngày 25/9/2006 tách thửa chuyển nhượng cho vợ chồng ông Nguyễn Văn T1 và bà Nguyễn Thị H1 thửa 877 (diện tích 166m²), tách thửa tăng cho bà Đinh Thị H thửa 876 (diện tích 245m²), diện tích còn lại 1085m². Ngày 11/12/2012, tách thửa chuyển nhượng cho ông Phùng Đức T2 thửa 1085 (diện tích 192m²) và chỉnh giảm diện tích 452m², diện tích còn lại thửa 216 là 441m² thể hiện tại bản trích đo địa chính ngày 28/9/2012 (BL53). Diện tích theo đo đạc thực tế thửa 216 là 397,1m² là thiếu 43,9m² so với giấy chứng nhận được cấp.

Về nguồn gốc, quá trình quản lý, sử dụng đất của bị đơn: Theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện thửa 866, 877 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Đỗ Huy T và bà Nguyễn Thị N, có nguồn gốc do nhận chuyển nhượng. Thửa 866 có diện tích 319m² nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông Nguyễn Văn R và bà Nguyễn Thị E ngày 29/9/2009. Thửa 877 có diện tích 166m² nhận chuyển nhượng từ vợ chồng bà Nguyễn Thị V, ông Lê Văn P1 ngày 19/4/2018. Tổng diện tích thửa 866, 877 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 485m², tổng diện tích thửa 866, 877 theo đo đạc thực tế là 551,8m² (dư 66,8m² so với giấy chứng nhận được cấp).

Về hình thể, sơ đồ thửa đất theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận được cấp: Theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, các thửa 866 và 877 giáp nhau cùng được tách ra từ thửa 216 của nguyên đơn bà Bùi Thị P, khi tách thửa có tiến hành việc đo đạc thực tế (Công văn số 2487/CNTU-LT ngày 30/7/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T). Thời điểm tách thửa 866 năm 2006, hai cạnh chiều dài thửa đất là 52m và 51,7m, tuy nhiên sau đó ngày 20/9/2006 đã làm thủ tục chỉnh giảm một phần diện tích thửa 866 và tăng diện tích cho thửa 216 diện tích 94m², chiều dài thửa đất 866 chỉ còn 40m. Thửa 866 và 877 được chuyển nhượng qua nhiều chủ nhưng không phát sinh đăng ký biến động về hình thể, diện tích các thửa đất, vợ chồng ông Đỗ Huy T và bà Nguyễn Thị N nhận chuyển nhượng lại và hiện đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo sơ đồ tách thửa, sơ đồ thửa đất được cấp (BL 114, 113, 109, 52), thửa 877 có chiều rộng 8m và chiều dài 40m; thửa 866 có chiều rộng 4m và chiều dài 40m. Theo đo đạc thực tế thì các thửa 877, 866 có tổng chiều rộng hướng Tây là 12,35m (dư 0,35m so với giấy chứng nhận được cấp), tổng chiều rộng hướng Nam là 12,26m (dư 0,26m so với giấy chứng nhận được cấp), chiều dài cạnh hướng Bắc là 44,28m (dư 4,28m so với giấy chứng nhận được cấp), chiều dài cạnh hướng Nam là 45,81m (dư 5,81m so với giấy chứng nhận được cấp). Theo sơ đồ thửa đất tại bản trích đo địa chính ngày 28/9/2012 (BL53) thì

thửa 216 của nguyên đơn có một phần tiếp giáp hướng Đông của các thửa đất 866, 877 của bị đơn và có cạnh hướng Bắc tiếp giáp đường đất (04m).

Từ những phân tích nêu trên xét thấy các thửa đất số 866, 877 do vợ chồng ông Đỗ Huy T và bà Nguyễn Thị N đang thực tế sử dụng có diện tích tăng, chiều dài các cạnh đều tăng so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chiều rộng có tăng nhưng không lớn, chiều dài các thửa đất lại tăng đáng kể bất thường trên 04m. Trong khi diện tích đất thực tế sử dụng thửa 216 của bà Bùi Thị P bị giảm 43,9m², một phần thửa 216 có diện tích khoảng 4m x 12m theo sơ đồ thửa đất tại bản trích đo địa chính ngày 28/9/2012 (BL53) hiện tại đã mất hiện trạng sử dụng. Như vậy có căn cứ xác định phần đất của bà Bùi Thị P bị thiếu có vị trí tiếp giáp thửa 1085, phần đất này vợ chồng ông Đỗ Huy T và bà Nguyễn Thị N đang sử dụng. Xét thấy diện tích đất bị đơn sử dụng tăng 66,8m² so với giấy chứng nhận được cấp, bị đơn cho rằng sử dụng đúng ranh mốc của chủ cũ giao mặc dù nguyên đơn cũng thừa nhận, tuy nhiên bị đơn không chứng minh được nguồn gốc của việc tăng diện tích đất là hợp pháp, do vậy quá trình sử dụng đất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất các chủ cũ và bị đơn đã xác định sai vị trí thửa đất 866, 877, bị đơn thừa nhận khi nhận chuyển nhượng chỉ làm thủ tục, không tiến hành đo đạc lại diện tích đất, hồ sơ cấp giấy chứng nhận cũng thể hiện các lần chuyển nhượng không thể hiện việc đo đạc lại diện tích các thửa 866, 877. Bị đơn không lấn chiếm đất của nguyên đơn, tuy nhiên sử dụng không đúng vị trí phần đất của mình là xâm phạm đến quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn. So với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp, nguyên đơn chỉ thiếu diện tích 43,9m², do đó bị đơn chỉ phải trả lại cho nguyên đơn diện tích 43,9m².

Xét thấy phần đất tranh chấp 43,9m² hiện tại bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã xây dựng các công trình và sử dụng ổn định, việc tháo dỡ để trả lại quyền sử dụng đất sẽ làm mất đi giá trị sử dụng của các công trình trên đất, trường hợp giao đất cho bị đơn sử dụng phần đất này cũng không ảnh hưởng nhiều đến việc sử dụng phần còn lại của nguyên đơn. Do đó, để ổn định việc sử dụng đất, tài sản trên đất, Hội đồng xét xử không buộc bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trả lại đất mà buộc bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thanh toán giá trị đất cho nguyên đơn. Do các đương sự không thỏa thuận, thống nhất được giá trị, nên căn cứ vào kết quả định giá xác định mức giá bồi thường là 4.000.000 đồng/m². Tòa án cấp sơ thẩm xử có căn cứ nên không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

Án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo Bùi Thị P phải nộp, tuy nhiên bà P là người cao tuổi nên được miễn án phí theo Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí của Tòa án. Ông Đỗ Huy T phải nộp theo quy định số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban

Thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí của Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 148 và khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí của Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Bùi Thị P và bị đơn ông Đỗ Huy T.

2. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 100/DS-ST ngày 01/8/2024 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Đỗ Huy T phải nộp số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu số 0000404 ngày 13/8/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Bình Dương.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- TAND TP. T;
- CCTHADS TP. T;
- Các đương sự;
- Lưu Tòa Dân sự, HCTP.

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

(đã ký)

Ngô Thị Bích Diệp