

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH BÌNH PHƯỚC**

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

Bản án số: 14/2023/DS-PT

Ngày: 14-02-2023

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 PHƯỚC**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Đinh Thị Quý Chi

*Các Thẩm phán:*

Ông Bùi Thanh Thảo

Ông Nguyễn Văn Nhân

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Bùi Thị Duyên - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước.

- *Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước:* Ông Hà Văn Hiến - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 14 tháng 02 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 101/2022/TLPT-DS, ngày 04/10/2022 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 26/2022/DS-ST ngày 16/8/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Đ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 122/2022/QĐXXPT-DS ngày 04 tháng 11 năm 2022, giữa các đương sự:

\* *Nguyên đơn:* Bà Lê Thị T, sinh năm 1972, địa chỉ nơi cư trú: khu phố P, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Đào Thị Ng, sinh năm 1978, địa chỉ: Số 491 QL 14, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước (có mặt)

\* *Bị đơn:* Bà Vũ Thị Th, sinh năm 1983 (vắng mặt)

Ông Doãn Đình Ngh, sinh năm 1981 (có mặt)

Cùng địa chỉ nơi cư trú: khu phố Tân Trà 1, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước.

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

1. Ủy ban nhân dân thành phố Đ; địa chỉ: Đường Phú Riêng Đỏ, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước. Người đại diện theo pháp luật ông Lê Trường S – chức vụ Chủ tịch (vắng mặt do không triệu tập)

2. Ông Lê Văn T, sinh năm 1975; địa chỉ: Tổ 3, ấp 5, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước (vắng mặt)

3. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1938; trú tại: khu phố Tân Trà 1, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước (vắng mặt)

\* Người kháng cáo: Bị đơn ông Doãn Đình Ngh.

### NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Tại đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Lê Thị T và người đại diện theo ủy quyền là bà Đào Thị Ng trình bày:*

Ngày 13/3/2012, bà Lê Thị T được mẹ là hộ bà Nguyễn Thị H lập hợp đồng tặng cho diện tích đất có diện tích 15m ngang x 45m dài = 675,4m<sup>2</sup>, tọa lạc tại khu phố Tân Trà 1, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước. Hợp đồng tặng cho được công chứng tại Phòng công chứng số 1 tỉnh Bình Phước, số công chứng 081, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD. Sau khi được tặng cho, bà T đã làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đã được cấp giấy chứng nhận số BH 673402, số vào sổ CH 4392/QSDĐ do Ủy ban nhân dân thành phố Đ, tỉnh Bình Phước cấp ngày 21/5/2012 đứng tên bà Lê Thị T, thửa đất số 803, tờ bản đồ số 58, diện tích đất 675,4m<sup>2</sup>. Do bà T chưa có nhu cầu sử dụng diện tích đất này nên vẫn để đó quản lý từ ngày đó đến nay.

Đến khoảng tháng 3 năm 2018, địa chính phường T có xuống đất để đo đạc lại đất theo quy định chung của Đồng Xoài. Lúc này bà T mới phát hiện ra diện tích đất thực tế bị thiếu so với sổ đất. Sau đó bà T có thuê Công ty đo đạc xuống xác định lại vị trí đất một lần nữa thì phần đất của bà có chiều ngang 03m x chiều dài 06m nằm trong phần đất của nhà bà Th, ông Ngh tiếp giáp đất của nhà bà T hướng Nam (thửa 648). Hiện nay phần đất này đã bị gia đình bà Th, ông Ngh xây tường bao và đang quản lý.

Bà T nhiều lần liên hệ với gia đình bà Th để xem xét đất bị lấn chiếm qua, nhưng bà Th, ông Ngh cho rằng mua đất của ông T chỉ đến đâu thì lấy đến đó, còn nếu có lấn thì trả. Nhưng các bên chỉ nói miệng và cũng không giải quyết được gì. Vì vậy bà T làm đơn yêu cầu giải quyết đến UBND phường T xem xét và giải quyết. Tuy nhiên tại biên bản hòa giải ngày 16/8/2018 các bên không thống nhất được.

Bà T làm đơn yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Đ xem xét và giải quyết như sau: Buộc bà Vũ Thị Th và ông Ngh phải trả lại diện tích đã lấn là 17.4m<sup>2</sup> (đất nông nghiệp), tọa lạc tại khu phố Tân Trà 1, phường T, thành phố Đ, Bình Phước, có tứ cận mảnh trích đo địa chính của cơ quan chuyên môn, đã được Chi cục quản lý đất đai và Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Phước thẩm định ngày 09 tháng 4 năm 2021 như sau:

- + Phía Đông giáp đất bà T và thửa đất 802 (của ông Lê Công Tài) có cạnh dài khoảng 2,92m;
- + Phía Tây giáp đường tự mở có cạnh dài khoảng 2,85m;
- + Phía Nam giáp đất ông Ngh, bà Th có cạnh dài khoảng 6,03m;
- + Phía Bắc giáp đất bà T có cạnh dài khoảng 6,05m.

Và buộc hộ ông Doãn Đình Ngh, bà Vũ Thị Th phải dỡ bỏ hàng rào có chiều cao 03m x 12m chiều dài, tường gạch tô một mặt và di dời 01 cây vú sữa

Hoàng Kim do hộ ông Ngh, bà Th trồng khoảng 07 năm tuổi để trả lại hiện trạng đất trồng cho bà Lê Thị T.

*Bị đơn bà Vũ Thị Th và ông Doãn Đình Ngh trình bày:*

Khoảng tháng 6 năm 2009 ông bà có mua của ông Lê Văn T thửa đất số 648, tờ bản đồ số 58 có diện tích 300,2m<sup>2</sup> với chiều dài là 50m, chiều rộng là 6m thuộc phường T, thị xã Đ (nay là thành phố Đ) tỉnh Bình Phước. Ông bà đã hoàn tất các thủ tục chuyển nhượng sang tên cho gia đình ông bà là hộ ông Doãn Đình Ngh và bà Vũ Thị Th theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 102441; số vào sổ cấp GCNQSD đất số H02130/QSDĐ/4744/QĐUB ngày 28/8/2009 của Ủy ban nhân dân thị xã Đ (nay là thành phố Đ), tỉnh Bình Phước.

Sau khi có sổ, được chủ đất cũ là ông Lê Văn T và bà H (mẹ ông T) chỉ ranh đất chúng tôi đã tiến hành xây tường bao quanh thay thế hàng rào dây thép gai, lúc xây thì có sự chứng kiến của bà H (chủ đất giáp ranh với nhà tôi lúc đó) và không có tranh chấp gì. Từ đó đến nay ông bà vẫn giữ nguyên hiện trạng của đất.

Nay bà Lê Thị T khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông bà phải trả lại diện tích lấn chiếm của bà T với diện tích 17,4m<sup>2</sup> tọa lạc tại khu phố Tân Trà 1, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước cùng với việc phải di dời, tháo dỡ tài sản trên đất thì ông bà không đồng ý vì gia đình ông bà chỉ sử dụng và quản lý đúng phần đất mà gia đình ông bà đã mua mà không lấn chiếm gì của ai.

*Người đại diện theo ủy quyền của có quyền nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thành phố Đ – ông Phạm Ngọc Hùng trình bày:*

Ông Hùng là người được UBND thành phố Đ ủy quyền để tham gia tố tụng trong vụ án tranh chấp “quyền sử dụng đất” theo yêu cầu nguyên đơn bà Lê Thị T buộc bà Vũ Thị Th và ông Doãn Đình Ngh phải trả lại diện tích đã lấn chiếm là 17,4m<sup>2</sup> (đất nông nghiệp) tọa lạc tại khu phố Tân Trà 1, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước. Ông Hùng có ý kiến như sau:

Về nguồn gốc diện tích đất bà T đang tranh chấp đã được Ủy ban nhân dân thị xã (thành phố) Đồng Xoài cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 673402, số vào sổ cấp GCN: CH 4392/QSDĐ ngày 21/5/2012 cho bà Lê Thị T; Và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 102441, số vào sổ cấp GCN QSD Đ: H 02130/QSDĐ/4749/QĐUB ngày 28/8/2009 Ủy ban nhân dân thị xã (thành phố) Đồng Xoài cấp cho hộ ông Doãn Đình Ngh và bà Vũ Thị Th.

Việc Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 673402, số vào sổ cấp GCN: CH 4392/QSDĐ ngày 21/5/2012 cho bà Lê Thị T và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 102441, số vào sổ cấp GCNQSDĐ: H02130/QSDĐ/4749/QĐUB ngày 28/8/2009 cho hộ ông Doãn Đình Ngh và bà Vũ Thị Th là đúng trình tự, thủ tục, thẩm quyền và quy định của pháp luật và cho đến nay không có bất kỳ sự khiếu nại nào của bà T và hộ ông Ngh, bà Th.

Nay nguyên đơn bà T khởi kiện buộc ông Ngh, bà Th phải trả phần diện tích đất như trên là do sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất,

các bên đương sự sử dụng đã tự ý thay đổi hiện trạng, ranh giới đất mới dẫn đến tranh chấp. Do vậy, đề nghị Tòa án căn cứ vào pháp luật để giải quyết.

*Người có quyền nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn T trình bày:*

Năm 2008, mẹ ông là bà Nguyễn Thị H có cho ông thửa đất có diện tích chiều ngang 6m x dài 50m, tổng diện tích đất là 300m<sup>2</sup> (trong đó có 50m<sup>2</sup> đất ở) nằm trong thửa đất số 269, tờ bản đồ 58 với tổng diện tích là 10633,4m<sup>2</sup> được Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 4553/QSDD/4925/QĐUB ngày 13 tháng 12 năm 2011 cho mẹ ông bà Nguyễn Thị H.

Sau khi được mẹ cho đất, ông làm thủ tục tách sổ sang tên và được Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL ngày 713143, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 2752/QĐ – UB ngày 21 tháng 5 năm 2008 đứng tên ông Lê Văn T với diện tích là 300,2m<sup>2</sup>, trong đó có 50m<sup>2</sup> đất thổ cư và được tách ra thành thửa đất số 648, tờ bản đồ 58 (cụ thể ngang trước sau đều 60 x chiều dài 50m).

Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cùng năm 2008 ông xây nhà ở thửa đất trên (nhà cấp 4, có diện tích ngang 60 x chiều dài khoảng 15m) mà không xây hàng rào, cổng.

Đến tháng 7 năm 2009, ông không sử dụng đất trên nữa mà chuyển nhượng lại cho hộ ông Doãn Đình Ngh và bà Vũ Thị Th cả nhà và toàn bộ 300.2m<sup>2</sup> diện tích đất trên. Việc chuyển nhượng có làm hợp đồng, có chứng thực tại Ủy ban nhân dân phường T, theo đó hộ ông Ngh - bà Th cũng đã làm thủ tục sang tên cho ông Ngh, bà Th, giữa ông T và ông Ngh, bà Th không có tranh chấp gì đối với thửa đất trên.

Sau khi cho đất, đến năm 2012, mẹ ông có cho một phần diện tích đất phía sau cho chị gái ông là bà Lê Thị T, theo ông được biết thì mẹ ông cho bà T phần đất phía sau có chiều ngang theo mặt đường đất (nay là đường bê tông, đường này do mẹ ông tự mở có chiều ngang 4m, chiều dài khoảng hơn 100m) là 15m x chiều dài hết thửa đất của mẹ ông là 45m. Việc mẹ ông cho bà T đất được cả gia đình thống nhất và không có tranh chấp, khiếu nại gì. Sau khi được mẹ cho đất, bà T cũng đã làm thủ tục tách sổ sang tên cho bà Tuyết. Mãi sau này, ông được biết bà Lê Thị T đang tranh chấp đất với hộ ông Ngh và bà Th, hiện vụ án đang được Tòa án nhân dân thành phố Đ thụ lý giải quyết theo quy định, theo đó Tòa án triệu tập ông lên làm việc. Khi ông biết tranh chấp giữa bà T và bà Th, ông Ngh thì ông có ghé lại hôm Tòa án xuống đo đạc thì ông T thấy sau khi mua nhà, đất của ông hộ ông Ngh, bà Th đã sửa lại nhà, xây thêm phần phía sau, làm cổng và hàng rào bao quanh hết đất.

Việc tranh chấp giữa bà T và ông Ngh và bà Th thì ông T có ý kiến như sau: Do thửa đất mà ông chuyển nhượng lại cho ông Ngh - bà Th là được mẹ ông tặng cho, khi ông làm thủ tục sang tên cho ông thì địa chính không xuống thực địa để đo ranh giới, cắm mốc, tuy nhiên, việc mẹ ông cho đất đã xác định được chiều dài, chiều ngang, diện tích thửa đất và đã được công nhận trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông. Khi ông chuyển nhượng lại cho ông Ngh - bà Th là chuyển nhượng lại nguyên thửa cũng với chiều dài, chiều ngang, diện tích

mà ông đã được cấp trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; việc chuyển nhượng, sang tên ông và ông Ngh cũng tiến hành trên giấy tờ, khi sang tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ ông T qua ông Ngh là do ông Ngh tự đi làm và cũng không tiến hành cắm mốc, xác định ranh giới. Sau khi nhận chuyển nhượng, hộ ông Ngh sửa nhà, xây hàng rào là như thế nào ông không biết và có xây lấn qua đất của bà T không thì ông cũng không biết vì khi ông chuyển nhượng cho ông Ngh, bà Th xung quanh đều là đất trống và không có việc xác định ranh giới, cắm mốc đối với các thửa đất liền kề. Do vậy, Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật, ông không có ý kiến, yêu cầu gì.

*Người có quyền nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H trình bày:*

Năm 2008, bà có cho con là Lê Văn T một diện tích đất ngang 6m x dài 50m, tổng diện tích đất là 300m<sup>2</sup> (có 50m<sup>2</sup> đất ở) nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 01656/QSDĐ/3939/QĐUB ngày 14/7/2008, sau cấp đổi thành giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 653698, đất thuộc thửa số 269, tờ bản đồ số 58, diện tích đất là 10.633,4m<sup>2</sup> (trong đó có 270m<sup>2</sup> đất ODT) do UBND thị xã Đ (nay là thành phố Đ) cấp ngày 13/12/2011 đứng tên hộ bà Nguyễn Thị H. Đất tọa lạc tại khu phố Tân Trà 1, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước. Sau khi cho đất xong con trai bà là Tùng có xây một căn nhà cấp 4 trên đất, bên hông đất bà có chừa lại 04m ngang để làm lối đi ra phía sau đất của bà. Sau đó ông T không sử dụng đất trên nữa mà chuyển nhượng cho ông Ngh và bà Th nhưng họ chưa ở đây.

Sau đó bà có thấy thợ xây tiến hành xây tường rào cho ông Ngh mà không có ông Ngh ở đó và bà có ra sau đất của bà nói thợ xây của ông Ngh phải xem đúng đất ông Ngh đến đâu xây tới đó chứ xây qua đất bà là không được, lúc này thợ xây bảo bà chủ đất chỉ đất đến đâu thì xây đến đó chứ họ không biết được. Trong quá trình xây tường rào ông Ngh không nói gì đến gia đình bà. Bà H khẳng định bà không có chỉ đất cho ông Ngh xây dựng hàng rào mà do hộ ông Ngh tự ý thuê thợ xuống đất xây mà không nói gì với gia đình bà.

Trên đây là nội dung bà đã trình bày là đúng sự thật, rất mong quý Toà án xem xét giải quyết vụ việc cho bà T theo quy định pháp luật. Do bà H tuổi cao, sức yếu, đi lại khó khăn nên bà không thể lên Toà án để làm việc được. Vì vậy bà H xin được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án cũng như tại các phiên toà khi đưa vụ án ra xét xử. Ngoài ra bà không có ý kiến gì khác.

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 26/2022/DS-ST ngày 16 tháng 8 năm 2022 của Toà án nhân dân thành phố Đ, tỉnh Bình Phước quyết định:*

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị T

Buộc hộ ông Doãn Đình Ngh, bà Vũ Thị Th phải trả lại cho bà Lê Thị T diện tích đất lấn chiếm là 17,4 m<sup>2</sup> theo kết quả đo đạc ngày 11/3/2021 của Văn Phòng đăng ký đất đai, được thẩm tra bởi Sở tài nguyên và Môi trường ngày 9/4/2021 (kèm theo bản án) với tứ cận: Phía Đông giáp đất bà T và thửa đất 802 (của ông Lê Công Tài) có cạnh dài khoảng 2,92m; Phía Tây giáp đường tự mở có cạnh dài khoảng 2.85m; Phía Nam giáp đất ông Ngh, bà Th có cạnh dài khoảng 6,03m; Phía Bắc giáp đất bà T có cạnh dài khoảng 6.05m.

Buộc hộ ông Doãn Đình Ngh, bà Vũ Thị Th phải dỡ bỏ hàng rào có chiều cao 03m x 12 dài tường gạch và di dời 01 cây vú sữa Hoàng Kim do ông Ngh trồng khoảng 07 năm tuổi để trả lại hiện trạng đất trống cho bà Tuyết.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về phần án phí, chi phí tố tụng và nghĩa vụ thi hành án, quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Sau khi xét xử sơ thẩm ngày 18/8/2022 bị đơn ông Doãn Đình Ngh có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị T.

*Tại phiên tòa phúc thẩm:*

- Bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo;
- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước phát biểu quan điểm:

Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử: Kể từ ngày thụ lý vụ án và tại phiên tòa Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự; không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Doãn Đình Ngh, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 26/2022/DS-ST ngày 16 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Đ.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử thấy rằng:

\* Về tố tụng:

[1] Đơn kháng cáo của ông Doãn Đình Ngh làm trong thời hạn luật định, hình thức và nội dung phù hợp các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 nên cần xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về sự vắng mặt của bị đơn bà Vũ Thị Th tại phiên tòa: Xét thấy bà Th đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do; hơn nữa, tại phiên tòa ông Ngh cho rằng do con của ông bà ốm nên bà Th ở nhà chăm con để ông đại diện tham gia phiên tòa. Xét bà Th không phải là người kháng cáo và việc vắng mặt của bà không làm ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án do đó Hội đồng xét xử căn cứ các điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 tiến hành xét xử vắng mặt bà Th.

\* Về nội dung tranh chấp:

[3] Nguồn gốc đất của các bên đương sự được xác định như sau: Đối với đất của bà Tuyết: Năm 2012, nguyên đơn bà Lê Thị T được mẹ bà Nguyễn Thị H tặng cho diện tích 675,4m<sup>2</sup> - là một phần trong tổng diện tích đất 10633,4m<sup>2</sup>, thuộc thửa số 269, tờ bản đồ số 58, tọa lạc tại khu phố Tân Trà 1, phường T, thành phố Đ. Sau khi được tặng cho, ngày 21/5/2015 bà T được Ủy ban nhân dân (sau đây viết tắt là: UBND) thành phố Đ cấp 675,4m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 803, tờ bản đồ số

58 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đất viết tắt là: GCNQSDĐ) có số ban hành là BH 673402 (*bút lục 47a*). Còn diện tích đất 300,2m<sup>2</sup> của bị đơn bà Vũ Thị Th - ông Doãn Đình Ngh ban đầu cũng là một phần trong tổng diện tích 10633,4m<sup>2</sup>, thuộc thửa số 269, tờ bản đồ số 58, tọa lạc tại khu phố Tân Trà 1, phường T, thành phố Đ của bà Nguyễn Thị H, năm 2008 bà H tặng cho con trai là Lê Văn T (ông T là em bà Tuyết) 300,2m<sup>2</sup> này. Sau khi được tặng cho ông T được UBND thành phố Đ cấp GCNQSDĐ và tiến hành xây nhà trên đất. Tháng 7 năm 2009, ông T chuyển nhượng lại cho vợ chồng bà Th - ông Ngh, bà Th - ông Ngh được UBND thành phố Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số phát hành AO 102441, số vào sổ cấp GCN quyền sử dụng đất là HO2130/QSDĐ/4749/QĐUB ngày 28/8/2009 (*bút lục 46*).

[4] Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của bà T cho rằng, kể từ khi bà T được mẹ tặng cho đất đến nay, do chưa có nhu cầu sử dụng nên bà T vẫn để đất trống. Cho đến năm 2018, khi cơ quan Nhà nước xuống đất để đo đạc theo quy định chung của Đồng Xoài thì bà T mới phát hiện đất bà T bị thiếu so với GCNQSDĐ đã được cấp. Bà T đã thuê công ty đo đạc để xác định lại vị trí đất một lần nữa thì xác định được một phần đất có diện tích chiều ngang 3m x chiều dài 6m đã bị bà Th - ông Ngh xây tường rào bao và quản lý, sử dụng. Nay, bà T yêu cầu bà Th - ông Ngh trả lại phần đất 17,4m<sup>2</sup>, theo kết quả đo đạc ngày 11/3/2021 của Văn Phòng đăng ký đất đai tỉnh Bình Phước, được thẩm tra bởi Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước ngày 09/4/2021 (sau đây viết tắt là: Mảnh trích đo địa chính). Còn bị đơn bà Th - ông Ngh thì cho rằng, ông bà nhận chuyển nhượng đất của ông T, ông T bàn giao đất cho ông bà thế nào thì ông bà sử dụng như vậy, không lấn chiếm của bà Tuyết. Ngoài lý do này thì tại phiên tòa phúc thẩm, ông Ngh còn cho rằng năm 2009 ông bà được cấp GCNQSDĐ với chiều dài đất tính từ tim đường vào nhưng theo Mảnh trích đo mà Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh đo vẽ để làm căn cứ giải quyết vụ án thì lại tính theo hệ tọa độ; hiện nay ông bà cũng đang sử dụng không đúng vị trí đất đã được cấp trong GCNQSDĐ; mặt khác, khi ông bà đo đạc làm hàng rào thì cũng không ai tranh chấp về ranh giới đất do đó ông không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn.

[5] Xét kháng cáo của bị đơn ông Ngh, Hội đồng xét xử xét thấy: Theo kết quả thể hiện tại Mảnh trích đo địa chính thì phần đất 17,4m<sup>2</sup> mà nguyên đơn tranh chấp nằm phía đuôi thửa đất số 648 của bà Th - ông Ngh và nằm trong ranh giới được cấp tại GCNQSDĐ đối với thửa đất số 803 của bà T chứ không nằm trong ranh giới được cấp trong GCNQSDĐ cấp cho bà Th - ông Ngh. Tại phiên tòa, ông Ngh thừa nhận: Vào thời điểm vợ chồng ông đo đất, làm hàng rào thì chỉ tự dùng thước dây để kéo đo đất. Đồng thời, thừa nhận khi làm thủ tục sang tên thì cơ quan chuyên môn không tiến hành đo đạc và bàn giao mốc giới cho bà Th - ông Ngh trên thực địa mà chỉ tiến hành thủ tục sang tên trên giấy tờ; ông bà nhận sang nhượng đất của ông T là sang nhượng toàn bộ diện tích 300,2m<sup>2</sup> mà ông T có trong GCNQSDĐ. Do đó, có cơ sở xác định không có việc các bên bàn giao đất cho nhau trên thực địa với sự thực hiện của cơ quan chuyên môn, việc chỉ đo bằng tay là không chính xác.

[6] Xét về diện tích đất được cấp trong GCNQSDĐ số AO 102441, số vào sổ cấp GCN quyền sử dụng đất là HO2130/QSDĐ/4749/QĐUB ngày 28/8/2009

của bà Th - ông Ngh và diện tích thực tế bà Th - ông Ngh đang sử dụng thấy rằng, hiện trạng sử dụng của thửa đất số 648 với diện tích đã trừ đi hành lang bảo vệ đường bộ vẫn còn 280,2m<sup>2</sup>; chiều dài các cạnh của thửa đất số 648 có chiều ngang phía trước tiếp giáp đường nhựa hiện hữu là 6,2m, chiều ngang phía sau tiếp giáp với đất của bà T là 6,05m và dài cạnh bên tiếp giáp với đường bê tông là 43,58m + 6,5m nằm trong hành lang lộ giới + 2,85m = 52,93m và chiều dài cạnh tiếp giáp với thửa đất số 802 là 43,65m + 6,5m nằm trong hành lang lộ giới + 2,92m = 53,07m. Như vậy, diện tích thực tế bà Th - ông Ngh sử dụng vượt quá diện tích đất đã được cấp theo GCNQSDĐ. Do đó, có cơ sở xác định, bà Th - ông Ngh nhận sang nhượng đất của ông T với diện tích ông T có trong GCNQSDĐ nhưng vào thời điểm ông T sang nhượng đất cho bà Th - ông Ngh thì ranh giới đất giữa các bên không rõ ràng dẫn đến việc bà Th - ông Ngh làm hàng rào, sử dụng nhầm lẫn 17,4m<sup>2</sup> của bà Tuyết. Việc nguyên đơn bà T yêu cầu trả lại phần đất này là có cơ sở, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của bà T là phù hợp nên cần giữ nguyên quyết định này của bản án sơ thẩm. Kháng cáo của bị đơn không được chấp nhận. Đối với trình bày của ông Ngh cho rằng, hiện ông bà cũng đang sử dụng không đúng vị trí được cấp trong GCN, thì: Tại phiên tòa, ông Ngh khẳng định vợ chồng ông nhận chuyển nhượng của ông T diện tích là 6m ngang mặt tiền (cạnh phía Nam) giáp đường nhựa và có cạnh phía Tây là giáp đường đất (nay là đường bê tông). Hội đồng xét xử thấy rằng, thực tế, hiện nay ông bà cũng đang sử dụng đất đúng vị trí giáp ranh 02 con đường theo thỏa thuận khi nhận chuyển nhượng. Chỉ có chiều dài đất là sử dụng không đúng, sâu vào đất bà Tuyết. Nên, việc ông Ngh, bà Th có sử dụng không đúng vị trí xê dịch chiều ngang của đất so với vị trí được cấp trong GCNQSDĐ thì ông bà có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được điều chỉnh lại GCNQSDĐ cho phù hợp, còn chiều dài đất ông bà sử dụng sai thì có trách nhiệm trả lại cho bà T như đã phân tích ở trên là phù hợp.

[7] Về tài sản trên phần đất tranh chấp: Trên đất tranh chấp hiện có 01 hàng rào xây năm 2009, tường gạch tô một mặt cao 3m x dài 12m, giá trị sử dụng còn lại là 50% và một cây vú sữa Hoàng Kim do ông Ngh trồng khoảng 7 năm tuổi. Tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên buộc bị đơn có trách nhiệm trả lại phần đất 17,4m<sup>2</sup> và buộc bị đơn có trách nhiệm tháo dỡ hàng rào, di dời cây vú sữa trả lại hiện trạng đất đã lấn chiếm cho nguyên đơn là phù hợp, cần giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm về phần này.

[8] Chi phí tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm buộc bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí thẩm định tại chỗ và định giá tài sản với số tiền 8.000.000 đồng và chi phí đo đạc với số tiền 10.043.000 đồng là có căn cứ, nên cần giữ nguyên quyết định về phần này của bản án sơ thẩm.

[9] Án phí: Bị đơn phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm và 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận và kháng cáo của bị đơn không được chấp nhận.

[10] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tại phiên tòa được Hội đồng xét xử chấp nhận.

*Vì các lẽ trên;*



## QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Doãn Đình Ngh; Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 26/2022/DS-ST ngày 16/8/2022 của Toà án nhân dân thành phố Đ, tỉnh Bình Phước.

- Căn cứ các Điều 166, 175, 176 và điểm c khoản 1 Điều 688 của Bộ luật dân sự; các điều 100, 166 và 203 của Luật đất đai; các Điều 26, 27 của Nghị quyết 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;

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị T;

1. Buộc hộ ông Doãn Đình Ngh, bà Vũ Thị Th phải trả lại cho bà Lê Thị T phần đất có diện tích 17.4m<sup>2</sup>, theo kết quả đo đạc ngày 11/3/2021 của Văn Phòng đăng ký đất đai tỉnh Bình Phước đã được thẩm tra bởi Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước ngày 09/4/2021 (kèm theo bản án), có tứ cận:

+ Phía Đông giáp đất bà T và thửa đất 802 (của ông Lê Công Tài) có cạnh dài khoảng 2,92m.

+ Phía Tây giáp đường tự mở có cạnh dài khoảng 2,85m.

+ Phía Nam giáp đất ông Ngh, bà Th có cạnh dài khoảng 6,03m.

+ Phía Bắc giáp đất bà T có cạnh dài khoảng 6,05m.

2. Buộc hộ ông Doãn Đình Ngh, bà Vũ Thị Th phải dỡ bỏ hàng rào có chiều cao 03 m x 12m dài tường gạch và di dời 01 cây vú sữa hoàng kim do ông Ngh trồng khoảng 07 năm tuổi để trả lại hiện trạng đất trồng cho bà Tuyết.

3. Chi phí tố tụng:

Ông Doãn Đình Ngh, bà Vũ Thị Th phải hoàn trả cho bà Lê Thị T số tiền 8.000.000 đồng chi phí thẩm định, định giá tài sản và 10.043.000 đồng chi phí đo đạc, tổng cộng 18.043.000 đồng (mười tám triệu không trăm bốn mươi ba nghìn đồng).

4. Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Vũ Thị Th và ông Doãn Đình Ngh phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng); Hoàn trả cho bà Lê Thị T số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền số 0000795, quyển số 0016, ngày 20 tháng 12 năm 2018 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Đ, tỉnh Bình Phước.

5. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Vũ Thị Th và ông Doãn Đình Ngh phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng số 0004518 ngày 23/9/2022 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Đ, tỉnh Bình Phước.

*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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6,7 và 9 của Luật Thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của 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 Phước;
- TAND thành phố Đ;
- Chi cục THADS thành phố Đ;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA, Tổ HCTP, Tòa DS.

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

**(Đã ký)**

**Đinh Thị Quý Chi**