

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN DẦU TIẾNG  
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 76/2019/DS-ST  
Ngày: 13-11-2019  
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN DẦU TIẾNG, TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Vũ Anh Tuấn.

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Bà Nguyễn Thị Thu Thu;
2. Bà Vương Thị Vui.

***- Thư ký phiên tòa:*** Ông Phạm Bá Sơn - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa:*** Bà Phạm Thị Hương - Kiểm sát viên.

Ngày 08 và ngày 13 tháng 11 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 372/2019/TLST-DS ngày 26 tháng 9 năm 2018 về việc “tranh chấp quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 90/2019/QĐXX - ST ngày 22 tháng 10 năm 2019 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Phạm Văn T, sinh năm 1966; nơi cư trú: Số 143/4, đường 13 tháng 3, khu phố 7, thị trấn D1, huyện D, tỉnh B.

2. *Bị đơn:* Bà Võ Thị H (tên thường gọi là N), sinh năm 1952; nơi cư trú: Số 143/2, đường 13 tháng 3, khu phố 7, thị trấn D1, huyện D, tỉnh B.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

3.1. Ông Lê Nghĩa H, sinh năm 1957; nơi cư trú: Số 143/2, đường 13 tháng 3, khu phố 7, thị trấn D1, huyện D, tỉnh B (chồng bà H);

3.2. Bà Lê Thị Phương T, sinh năm 1986; địa chỉ 143/2, đường 13 tháng 3, khu phố 7, thị trấn D1, huyện D, tỉnh B (con bà H).

3.3. Ông Nguyễn Hữu P, sinh năm 1968; địa chỉ: Số 143/6, khu phố 7, thị trấn D1, huyện D, tỉnh B.

3.4. Bà Nguyễn Thị R (tên thường gọi N), sinh năm 1942; địa chỉ: Số 175, khu phố 7, thị trấn D1, huyện D, tỉnh B.

3.5. Ông Ngô Văn D, sinh năm 1967; địa chỉ: Số 145, khu phố 7, thị trấn D1, huyện D, tỉnh B;

3.6. Ông Bùi Văn M, sinh năm 1971; địa chỉ: Số 147, khu phố 7, thị trấn D1, huyện D, tỉnh B;

4. Người làm chứng:

4.1. Ông Lê Văn Q, sinh năm 1962 địa chỉ 175, khu phố 7, thị trấn D1, huyện D, tỉnh B.

4.2. Ông Trịnh Nghĩa M, sinh năm 1958 địa chỉ 143/8, khu phố 7, thị trấn D1, huyện D, tỉnh B.

4.1. Ông Đặng Công D, sinh năm 1955 địa chỉ 143/5, khu phố 7, thị trấn D1, huyện D, tỉnh B.

Nguyên đơn (ông T), bị đơn (bà H) có mặt; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (ông H, bà T, ông P, bà R, ông D và ông M) có văn bản xin vắng mặt; những người làm chứng vắng mặt.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện ngày 07 tháng 9 năm 2018, đơn khởi kiện bổ sung ngày 09 tháng 01 năm 2019, các tài liệu, chứng cứ, lời trình bày trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa của nguyên đơn (ông T) thể hiện:*

Đất của ông T được cấp quyền sử dụng thuộc thửa số 272, tờ bản đồ số 23 khu phố 7, thị trấn D1, huyện D giáp ranh với thửa số 271 tờ bản đồ số 23, khu phố 7, thị trấn D1, huyện D của hộ bà H.

Nguồn gốc thửa số 272 là do ông Phạm Văn B và bà Lê Thị C (mẹ Việt Nam anh hùng) là ông bà nội của ông T để lại cho ông T. Ông B, bà C mua của người khác từ thời kháng chiến chống Mỹ. Ông B, bà C sinh sống tại khu đất đến khi chết. Năm 1988, ông B, bà C cho ông T khu đất thửa 272. Ông T sinh sống tại khu đất từ khi sinh ra đến 2001 thì không ở trên đất. Ông bà nội của ông T không có đăng ký quyền sử dụng đất. Khi đăng ký cấp quyền sử dụng đất thì ông T ghi khai phá năm 1984.

Ranh đất của thửa 272 với thửa 271 (đất bà H), từ trước năm 2001 là hàng cây trụ lục làm ranh. Năm 2001, ông T làm hàng rào hiện nay kết cấu hàng rào gồm 13 trụ tê tông (loại trụ cao 1,5m), gắn trên trụ là 03 dây kẽm gai; bà H gắn thêm

lưới B40 loại lưới cao 1,8m. Hàng rào cố định hiện hữu từ năm 2001 là trên cơ sở hàng rào củ giữa đất ông T với đất bà H cho đến nay.

Vào tháng 06 năm 2018, ông T có ý định chuyển nhượng quyền sử dụng khu đất thửa 272 cho người khác (ông B); ông T khi tiến hành đo đạc, ký liên ranh để thực hiện chuyển nhượng. Những người liên ranh xung quanh ai cũng thống nhất, riêng bà H thì bà H không chấp nhận ký. Bà H cho rằng đất bà H thuộc thửa 271 đã bị nhà nước nâng đường đò lên đường bê tông, nên bị mất đất. Bà H yêu cầu dời ranh vào bên trong thửa 272 có chiều ngang khoảng 3,26m x 26m dài thì bà mới ký liên ranh cho ông T làm thủ tục bán đất. Ông T không thực hiện được việc chuyển nhượng nên khởi kiện. Ông T khởi kiện đến Ủy ban nhân dân thị trấn Dầu Tiếng. Ủy ban nhân dân thị trấn D1 hòa giải không thành. Ông T khởi kiện đến Tòa án.

Ngày 17 tháng 9 năm 2018, ông T khởi kiện bà H để tranh chấp phần đất có diện tích là  $3,26m \times 26m = 84,76m^2$  tọa lạc tại khu phố 7, thị trấn D1, huyện D. Lý do: Ông T, bà H không thống nhất được ranh đất.

Ngày 09 tháng 01 năm 2019, ông T khởi kiện bổ sung đối với bà H tranh chấp thêm phần đất có diện tích  $55,84m^2$  tọa lạc tại khu phố 7, thị trấn D1, huyện D, tỉnh B theo diện tích đo đạc thực tế theo bản vẽ ký ngày 09 tháng 01 năm 2019.

Ông T không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà H.

Chứng cứ ông T cung cấp là hàng rào là căn cứ để xác định ranh từ trước năm 2001 đến nay. Cụ thể hàng rào củ có từ thời kháng chiến chống Mỹ, ông T chỉ rào lại trên móc củ. Bà con xung quanh gồm ông Lê Văn Q, ông Trịnh Nghĩa M, ông Đặng Công D biết rất rõ về hàng rào này và việc sử dụng ổn định của các hộ xung quanh khu đất; hồ sơ cấp quyền sử dụng đất của ông T và hồ sơ mua đất của thời chế độ củ cùng nhiều tài liệu khác có trong hồ sơ.

*Theo theo biên bản lời khai ngày 05 tháng 10 năm 2018, đơn phản tố ngày 07 tháng 8 năm 2013, các tài liệu, chứng cứ, lời trình bày trong quá trình tố tụng cũng như lời trình bày tại phiên tòa của bị đơn bà H thể hiện:*

Quyền sử dụng đất của nhà bà H đang cư ngụ với đất nhà ông T là giáp ranh nhau từ trước khi đất nước giải phóng 1975.

Quyền sử dụng đất của ông T thuộc thửa đất số 272, tờ bản đồ số 23 tọa lạc tại khu phố 7, thị trấn D1, huyện D giáp ranh với thửa đất số 271, tờ bản đồ số 23 tọa lạc tại khu phố 7, thị trấn D1, huyện D của hộ bà H.

Nguồn gốc đất của ông T như lời ông T trình bày là đúng. Đất của ông T đang sử dụng là do ông Phạm Văn B (ông bà nội của ông T) để lại cho ông T. Quyền sử dụng đất của hộ ông Phạm Văn T do ông Thành tự kê khai, không đo đạc, không ký liên ranh và được UBND huyện Dầu Tiếng cấp ngày 16 tháng 12 năm 2002.

Nguồn gốc thửa đất 271 của bà H là do cha mẹ bà H (cùng có đất cư ngụ giáp đất ông B) để lại. Cha bà H tên là Võ Văn S (chết thời Pháp); mẹ Nguyễn Thị H (chết năm 1970). Bà H sinh ra, lớn lên, lập gia đình và cư ngụ tại khu đất này đến nay. Quyền sử dụng đất của hộ bà Võ Thị H do bà H tự kê khai, không đo đạc, không ký liên ranh và được UBND huyện Dầu Tiếng cấp ngày 26 tháng 11 năm 2002.

Các liên ranh xung quanh thửa đất 271 đã có hàng rào, tường xây ổn định từ rất lâu, không tranh chấp với ai. Bà chỉ tranh chấp với ông T. Ranh đất giữa đất bà H, giáp thửa đất 272 của ông T. Hàng rào trước năm 2001 làm bằng trụ lục và cây trồng nhỏ để làm ranh, không có dây rào. Năm 2001, ông T tự ý làm hàng rào theo hàng trụ lục hàng ranh cũ. Hàng rào mới gồm 13 trụ xi măng loại cao 1,5m có gắn 3 dây kẽm gai do ông T tự ý rào từ năm 2001. Trên hàng rào còn có lưới B40 (lưới cao 1,8m) do bà H gắn lên hàng rào của ông T để rào gà. Bà H không có chứng kiến việc ông T rào hàng rào; khi bà H đi làm về thì thấy hàng rào nhưng nghĩ là rào theo ranh cũ nên không có tranh chấp, thưa kiện gì. Sau này, khi địa chính thị trấn D1 xác định lại ranh thì bà H biết là đất bà H bên kia hàng rào. Bà H cho rằng đất được cấp sổ như thế nào thì phải cắm ranh lại theo sổ đỏ cho bà.

Nay ông T muốn bán đất cho người khác thì phải xác định ranh giới giống như sổ đỏ và như bà H đã hướng dẫn Tòa án đo đạc ngày 28/11/2018. Bà không chấp nhận yêu cầu khởi kiện, khởi kiện bổ sung của ông T.

Bà H yêu cầu phản tố, yêu cầu ông T phải tháo dỡ hàng rào nêu trên.

Chứng cứ của bà H là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà UBND huyện Dầu Tiếng cấp cho hộ bà H đối với thửa 271 tờ bản đồ số 23 tọa lạc tại khu phố 7, thị trấn D1, huyện D.

*Theo các tài liệu, chứng cứ, lời trình bày trong quá trình tố tụng cũng như đơn xin giải quyết, xét xử vắng mặt của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông H, bà T thể hiện:*

Thống nhất ý kiến và chứng cứ bà H.

*Theo đơn xin giải quyết, xét xử vắng mặt, các tài liệu, chứng cứ đã thu thập trong quá trình tố tụng của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hữu P, bà Nguyễn Thị R, ông Ngô Văn D và ông Bùi Văn M:*

Mặc dù quyền sử dụng đất do nhà nước cấp có sai, lấn, chồng lên các thửa đang tranh chấp giữa bà H với ông T nhưng ranh giới đã xây tường rào cố định. Sổ quyền sử dụng đất có sai thì nhà nước tự điều chỉnh cho phù hợp với thực tế; không tranh chấp đất với ai.

*\* Biên bản xác minh ngày 02 tháng 7 năm 2019 của người làm chứng ông D, ông M, ông Qg thể hiện:*

Ông Đặng Công D, ông Lê Văn Q, ông Trịnh Nghĩa M là hàng xóm ở gần khu đất của bà H, ông T biết rõ: Ranh giới hàng rào mà ông T làm là trên cơ sở hàng rào từ sau giải phóng (năm 1975). Năm 2001, ông T rào lại hàng rào hiện nay là theo hàng rào cũ.

*\* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Dầu Tiếng có ý kiến:*

Quá trình tố tụng cũng như diễn biến tại phiên tòa, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, đã thực hiện đầy đủ việc tổng đạt các văn bản tố tụng cho các bên đương sự.

Tại phiên tòa, đã có mặt nguyên đơn ông T; bị đơn bà H, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông H, bà T, ông P, bà R, ông D và ông vắng mặt nhưng có đơn xin giải quyết, xét xử vắng mặt. Các đương sự khác có văn bản xin vắng mặt nên vẫn tiến hành xét xử đúng quy định.

Quan hệ pháp luật tranh chấp là tranh chấp quyền sử dụng đất.

Quan điểm xử lý vụ án: Trên cơ sở giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ ông Thành đối chiếu với bản vẽ của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D1 xác định phần đất tranh chấp của ông T. Ranh đất đã ổn định từ trên 30 năm và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các bên đương sự cấp không đo vẽ thực tế nên bị sai so với đất đang sử dụng nên không thể làm căn cứ xác định ranh. Đề nghị Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA HỘI ĐỒNG XÉT XỬ:**

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, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Ngày 17 tháng 9 năm 2018, ông T khởi kiện bà H để tranh chấp phần đất có diện tích là  $3,26m \times 26m = 84,76m^2$  tọa lạc tại khu phố 7, thị trấn D1, huyện D, tỉnh B. Lý do: Ông Thành, bà H không thống nhất được ranh đất. Ngày 09 tháng 01 năm 2019, ông T khởi kiện bổ sung đối với bà H để tranh chấp thêm phần đất có diện tích  $55,84m^2$  tọa lạc tại khu phố 7, thị trấn D1, huyện D, tỉnh B theo diện tích đo đạc thực tế theo bản vẽ ký ngày 09 tháng 01 năm 2019. Ngày 07 tháng 8 năm 2019 bà H có đơn yêu cầu phản tố (*nhưng nộp cho Tòa án ngày 10 tháng 9 năm 2019*) kiện ông T để yêu cầu ông T tháo dỡ, di dời hàng rào (gồm 13 trụ bê tông, 03 dây kẽm gai có lưới B40). Phần đất tranh chấp tại khu phố 7, thị trấn D1, huyện D. Vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện D theo quy định tại khoản 3, khoản 12 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Quan hệ tranh chấp trong vụ án:

Quan hệ pháp luật giải quyết trong vụ án là tranh chấp quyền sử dụng đất (ranh giới). Do quyền sử dụng đất sử dụng đất của các đương sự cấp năm 2002,

ranh giới tồn tại trước năm 2001 nên vụ án được xem xét theo các Điều 270 Điều 271 Bộ luật Dân sự năm 1995; Điều 3, 73, 76 Luật đất đai năm 1993.

[3] Xét phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Ngày 17 tháng 9 năm 2018, ông T khởi kiện bà H để tranh chấp phần đất có diện tích là  $3,26m \times 26m = 84,76m^2$  tọa lạc tại khu phố 7, thị trấn D1, huyện D, tỉnh B. Lý do: Ông T, bà H không thống nhất được ranh đất. Ngày 09 tháng 01 năm 2019, ông T khởi kiện bổ sung đối với bà H để tranh chấp thêm phần đất có diện tích  $55,84m^2$  tọa lạc tại khu phố 7, thị trấn D1, huyện D, tỉnh B theo diện tích đo đạc thực tế theo bản vẽ ký ngày 09 tháng 01 năm 2019.

Tòa án đã phối hợp cùng Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D1 cùng chính quyền địa phương xem xét, thẩm định tài sản tranh chấp vào ngày 28 tháng 11 năm 2018 và kết quả bản vẽ mảnh trích lục địa chính có đo chỉnh lý (tranh chấp) số 14 - 2019 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D ký ngày 09 tháng 01 năm 2019 thể hiện phần đất tranh chấp có diện tích  $140,6m^2$  (gồm phần B1 (diện tích  $28m^2$  (có  $1m^2$  thuộc thửa thuộc thửa 240 cấp cho ông Bùi Văn M; còn lại  $27m^2$  chưa cấp quyền sử dụng đất cho ai) + phần B2 (diện tích  $96,1m^2$  thuộc thửa 272) + phần B3 (diện tích  $21m^2$  thuộc thửa 271), tứ cận:

Đông giáp thửa 271 và đường đất cụt

Tây giáp thửa 272

Nam giáp thửa 273

Bắc giáp thửa 240

Phần đất có giá trị định giá là 17.575.000 đồng

Tài sản trên đất tranh chấp có hàng rào (gồm 13 trụ bê tông, 03 dây kẽm gai do ông T làm rào) định giá 2.287.500 đồng; bà H gắn lưới B40 dài 20m cao 1,8m vào hàng rào định giá 1.800.000 đồng; 01 cây me giá 250.000 đồng, 01 trụ bê tông cao 3m làm trụ cổng có cổng sắt gắn vào trụ bê tông (cổng sắt, khung sắt lưới B40) do ông T dựng định giá 1.800.000 đồng. Tổng giá trị tài sản tranh chấp 23.712.500 đồng.

Tại phiên tòa, ông T và bà H khai thống nhất với nhau là hàng rào có 13 trụ bê tông, 03 dây kẽm gai do ông T làm hàng rào còn bà H gắn lưới B40 lên hàng rào của ông T. Hàng rào này rào theo hàng rào củ của ông nội ông T (ông Phạm Văn B) và thời mẹ của bà H là bà Nguyễn Thị H. Hàng rào củ không có dây kẽm gai mà chỉ là cây trụ lục, cây tạp có từ sau năm 1975. Năm 2001, ông T rào lại hàng rào nêu trên.

Ông T cho rằng bà H, ông H có chứng kiến việc ông T rào lại theo ranh củ. Bà H cho rằng bà H không có chứng kiến việc ông T rào hàng rào; khi bà H về thấy hàng rào nhưng nghĩ là theo ranh củ nên không có tranh chấp, thưa kiện gì. Sau

này, khi địa chính thị trấn D1 xác định lại ranh theo sổ quyền sử dụng đất thì bà H biết là đất bà H bên kia hàng rào, nên đất được cấp sổ quyền sử dụng đất như thế nào thì phải cắm ranh lại theo sổ đỏ cho bà H.

Theo công văn số 659/UBND-NC ngày 04 tháng 6 năm 2019 của UBND huyện D xác định hộ ông T có một thành viên là ông T; hộ bà H có các thành viên là bà H, ông H (chồng bà H), bà T (con bà H); trong phần đất tranh chấp ranh có phần đất ký hiệu B1 (diện tích  $28\text{m}^2$  (có  $1\text{m}^2$  thuộc thửa thuộc thửa 240 cấp cho ông Bùi Văn M; còn lại  $27\text{m}^2$  chưa cấp quyền sử dụng đất cho ai). Phần ký hiệu A1 trên bản vẽ có diện tích  $103,6\text{m}^2$  chưa cấp quyền sử dụng đất cho cá nhân, tổ chức nào. Phần ký hiệu A3 diện tích  $53,2\text{m}^2$  trong đó  $25,8\text{m}^2$  thuộc thửa số 273 đã được UBND huyện D cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Hữu P và một phần diện tích  $27,4\text{m}^2$  thuộc thửa số 276 đã được UBND huyện D cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông, bà Nguyễn Thị R. Phần ký hiệu C1 diện tích  $103,4\text{m}^2$  trong đó  $4,7\text{m}^2$  thuộc thửa 240 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho ông Bùi Văn M; phần diện tích  $73,6\text{m}^2$  thuộc thửa số 241 do UBND huyện D cấp cho hộ (ông, bà) Ngô Văn D và phần diện tích  $25,1\text{m}^2$  chưa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cá nhân, tổ chức nào.

Hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ ông Phạm Văn T ngày 16 tháng 12 năm 2002 chỉ có một đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất ngày 26 tháng 8 năm 2002; không có bản vẽ, không đo đạc, không ký liên ranh.

Hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ bà Võ Thị H ngày 26 tháng 11 năm 2002 chỉ có một đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất ngày 03 tháng 10 năm 2002; không có bản vẽ, không đo đạc, không ký liên ranh.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hữu P, bà Nguyễn Thị R, ông Ngô Văn D, ông Bùi Văn M đều xác định ranh giới giữa đất với đất nhà ông T, bà H đã xây tường, hàng rào ổn định sử dụng từ lâu; không tranh chấp; việc đất có biến động thì nhà nước chỉnh lý cho phù hợp với thửa tế sử dụng; không liên quan trong vụ kiện giữa ông T với bà H. Do đó, đề nghị Tòa án không đưa ông Nguyễn Hữu P, bà Nguyễn Thị R, ông Ngô Văn D, ông Bùi Văn M vào tham gia tố tụng. Từ văn bản xin vắng mặt của ông Nguyễn Hữu P, bà Nguyễn Thị R, ông Ngô Văn D, ông Bùi Văn M thể hiện toàn bộ quyền sử dụng đất khu vực xung quanh thửa 271, 272 đều không trùng khớp ranh với đất thực tế đang sử dụng.

Từ lời khai của những người làm chứng ông Đặng Công D, ông Lê Văn Q, ông Trịnh Nghĩa M là hàng xóm ở gần khu đất của bà H, ông T biết rõ: Ranh giới hàng rào mà ông T làm là trên cơ sở hàng rào từ sau giải phóng (năm 1975). Năm 2001, ông T rào lại hàng rào hiện nay là theo hàng rào cũ. Tại phiên tòa, bà H đã thừa nhận không có mâu thuẫn gì với những người làm chứng. Như vậy, lời làm chứng của những người này là khách quan.

Từ công văn số 659/UBND-NC ngày 04 tháng 6 năm 2019 của UBND huyện D và bản vẽ mảnh trích lục địa chính có đo chính lý (tranh chấp) số 14 - 2019 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D ký ngày 09 tháng 01 năm 2019 cùng hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ ông T, hộ bà H đã xác định quyền sử dụng đất thực tế mà ông T, bà H sử dụng không trùng khớp với bản vẽ trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp. Hơn nữa toàn bộ khu vực xung quanh thửa 271 (cấp cho bà H), thửa 272 (cấp cho hộ ông T) đều bị sai vị trí ranh. Lý do khi cấp quyền sử dụng đất của ông T, bà H đều không có bản vẽ, không đo đạc, không ký liên ranh.

Theo quy định tại khoản 1 Điều 270 Bộ luật dân sự năm 1995 quy định “Nghĩa vụ tôn trọng ranh giới giữa các bất động sản.

1- Ranh giới giữa các bất động sản liền kề được xác định theo thoả thuận của các chủ sở hữu hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Ranh giới cũng có thể được xác định theo tập quán hoặc theo ranh giới đã tồn tại từ ba mươi năm trở lên mà không có tranh chấp...”

Như vậy, việc bà H căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do cơ quan nhà nước cấp để xác định ranh là chưa chính xác. Ranh giới hàng rào (gồm 13 trụ bê tông, 03 dây kẽm gai do ông T làm rào; bà H gắn lưới B40 lên hàng rào). Trong đó, hàng rào có 13 trụ bê tông, 03 dây kẽm gai do ông T làm hàng rào còn bà H gắn lưới B40 lên hàng rào của ông T. Hàng rào này rào theo hàng rào cũ của ông nội ông T (ông Phạm Văn B) và thời mẹ của bà H là bà Nguyễn Thị H. Hàng rào cũ (từ năm 1975) không có dây kẽm gai mà chỉ là cây trụ lục, cây tạp. Năm 2001, ông T rào lại hàng rào nêu trên. Như vậy, hàng rào đã hình thành hơn 30 năm là cơ sở để xác định ranh giới giữa thửa đất 272 cấp cho hộ ông T và thửa đất 271 cấp cho hộ bà H.

Hội đồng xét xử có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện, khởi kiện bổ sung của ông Thành;

[4] Xét yêu cầu phản tố của bị đơn: Bà H phản tố yêu cầu ông T tháo dỡ, di dời tài sản trên đất tranh chấp có hàng rào (gồm 13 trụ bê tông, 03 dây kẽm gai do ông T làm rào); lưới B40 dài 20m cao 1,8m gắn vào hàng rào; 01 cây me, 01 trụ bê tông cao 3m làm trụ cổng có cổng sắt gắn vào trụ bê tông (cổng sắt, khung sắt lưới B40) do ông T dựng.

Từ những chứng cứ và phân tích như đã nêu trên, Hội đồng xét xử không có căn cứ chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Hoa.

Ông H, bà T thống nhất với ý kiến, yêu cầu của bà H nên chịu trách nhiệm liên đới cùng bà H.

[5] Từ những nhận định nêu trên Hội đồng xét xử xét thấy kiến nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về quản lý đất đai thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng



đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 752 QSDD/QĐ-UB ngày 26/11/2002 do UBND huyện D cấp cho hộ (ông, bà) Võ Thị H; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01848 QSDD ngày 16/12/2002 do UBND huyện Dầu Tiếng cấp cho hộ (ông, bà) Phạm Văn T để điều chỉnh cấp lại theo đúng hiện trạng thực tế sử dụng.

[6] Tại phiên tòa, đại diện Viện Kiểm sát căn cứ trên cơ sở giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ bà H và hộ ông T đối chiếu với bản vẽ của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Dầu Tiếng xác định phần đất tranh chấp của ông Thành nên yêu cầu của ông T được chấp. Từ những chứng cứ và phân tích như đã nêu trên, Hội đồng xét xử thống nhất với đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát.

[7] Chi phí đo đạc 1.123.125 đồng; chi phí định giá là 700.000 đồng. Ông T đã nộp tạm ứng chi phí này. Bà H, ông H, bà T phải trả cho ông T toàn bộ chi phí này.

[8] Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận. Tuy nhiên, bị đơn là người cao tuổi (đã trên 60 tuổi) nên được miễn toàn bộ án phí theo điểm d khoản 1 Điều 12, khoản 2 Điều 26 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 và lệ phí Tòa án.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào các khoản 3, 12 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, 266, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 270, 271 Bộ luật Dân sự năm 1995; Điều 3, 73, 76 Luật đất đai năm 1993; điểm d khoản 1 Điều 12, khoản 2, Điều 26 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 và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn T đối với bà Võ Thị H.

Phần đất có diện tích 140,6m<sup>2</sup> (gồm các ký hiệu phần B1 + phần B2 + phần B3), tứ cận:

Đông giáp thửa 271 và đường đất cụt

Tây giáp thửa 272

Nam giáp thửa 273

Bắc giáp thửa 240

Tài sản trên đất có hàng rào (gồm 13 trụ bê tông, 03 dây kẽm gai do ông T làm rào); 01 cây me, 01 trụ bê tông cao 3m làm trụ cổng có cổng sắt gắn vào trụ bê tông (cổng sắt, khung sắt lưới B40) thuộc quyền sở hữu của ông Phạm Văn T. (Có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

Lưới B40 gắn lên hàng rào thuộc quyền sở hữu của bà Võ Thị Hoa.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Võ Thị H về việc buộc ông Phạm Văn T tháo dỡ di dời hàng rào (gồm 13 trụ bê tông, 03 dây kẽm gai do ông T làm hàng rào); 01 cây me, 01 trụ bê tông cao 3m làm trụ cổng có cổng sắt gắn vào trụ bê tông (cổng sắt, khung sắt lưới B40).

3. Kiến nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về quản lý đất đai thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 752 QSDĐ/QĐ-UB ngày 26/11/2002 do UBND huyện Dầu Tiếng cấp cho hộ (ông, bà) Võ Thị H; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01848 QSDĐ ngày 16/12/2002 do UBND huyện D cấp cho hộ (ông, bà) Phạm Văn T để điều chỉnh cấp lại theo đúng hiện trạng thực tế sử dụng.

4. Ông Phạm Văn T, bà Võ Thị H, ông Lê Nghĩa H, bà Lê Thị Thu T căn cứ bản án này có quyền, nghĩa vụ đăng ký, kê khai cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đúng ranh giới hiện đang sử dụng theo quy định của pháp luật đất đai.

5. Chi phí đo đạc, định giá tổng cộng 1.823.125 đồng, ông Phạm Văn T đã nộp tạm ứng. Bà Võ Thị H phải trả cho ông Phạm Văn T 1.823.125 đồng (một triệu tám trăm hai mươi ba ngàn một trăm hai mươi lăm đồng).

6. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Võ Thị H chịu 1.185.625 đồng nhưng được miễn toàn bộ.

- Hoàn trả cho ông Phạm Văn T số tiền 1.250.000 đồng (một triệu hai trăm năm mươi ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số AA/2016/0012446 ngày 20 tháng 9 năm 2019 và biên lai thu số AA/2016/0012813 ngày 10 tháng 01 năm 2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương.

Báo cho nguyên đơn, bị đơn có mặt tại phiên tòa biết có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày Tòa tuyên án (13 tháng 11 năm 2019).

Riêng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa biết có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận bản án hoặc bản án niêm yết công khai theo quy định của pháp luật.

Trường hợp Bản án được thi hành án 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 và Điều 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./.

***Nơi nhận:***

- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- VKSND huyện Dầu Tiếng;
- CC THA DS huyện Dầu Tiếng;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, VT.

**T/M. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM  
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Nguyễn Vũ Anh Tuấn**