

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 407/2024/DS-PT  
Ngày 13-8-2024  
V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất  
(ranh 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 Lê Hoàng Vương.

*Các Thẩm phán:* Bà Nguyễn Thị Duyên Hằng;

Bà Đinh Thị Mộng Tuyết.

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Đặng Hùng Cường - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa:** Ông Trần Đức Thoại – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 06 và 13 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 236/2024/TLPT-DS ngày 04 tháng 6 năm 2024 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất (ranh đất)”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2024/DS-ST ngày 17 tháng 4 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 288/2024/QĐ-PT ngày 08 tháng 7 năm 2024, Thông báo về việc mở lại phiên tòa số 39/2024/TB-TA ngày 07/8/2024, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:**

1. Ông Lê Quang H, sinh năm 1977;

2. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1979;

Cùng địa chỉ: tổ A, khu phố B, phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

*Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Lê Quang H, bà Nguyễn Thị T:* Ông Vũ Đình M, sinh năm 1981; địa chỉ: số A, tổ A, khu phố D, phường A, thành phố B, tỉnh Đồng Nai; địa chỉ liên hệ: khu dân cư T, khu phố C, phường U, thành phố T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Hợp đồng ủy quyền ngày 21/02/2022); có mặt.

- *Bị đơn:*

1. Bà Nguyễn Thị Mỹ T1, sinh năm 1981; có mặt;
2. Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1984;

Cùng địa chỉ: đường Đ, khu phố P, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

*Người đại diện hợp pháp của bị đơn bà Nguyễn Thị B:* Ông Nguyễn Ngọc L, sinh năm 1990; địa chỉ liên hệ: số B H, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Hợp đồng ủy quyền ngày 22/12/2022); có mặt.

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

1. Ông Lê Đình P, sinh năm 1977; địa chỉ: đường Đ, khu phố P, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.
2. Ông Trần Danh C, sinh năm 1978; địa chỉ: tổ D, ấp V, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương; có mặt.
3. Ông Nguyễn Hồng K, sinh năm 1962; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.
4. Bà Nhữ Thị B1, sinh năm 1964; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

Cùng địa chỉ: nhà số F khu nhà ở T, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Bà Đặng Thị T2, sinh năm 1962; địa chỉ: số nhà A, tổ I, khu phố P, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương; có mặt.

*Người kháng cáo:* Bị đơn bà Nguyễn Thị B, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đặng Thị T2, ông Trần Danh C.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo nội dung bản án sơ thẩm:

- *Theo đơn khởi kiện, đơn sửa đổi bổ sung đơn khởi kiện, lời khai trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn thống nhất trình bày:*

Phần đất diện tích 1.500m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 734, tờ bản đồ số 16 tọa lạc tại phường P, thị xã (nay là thành phố ) T, 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 CN409046, số vào sổ cấp GCN: CS03956 cấp ngày 16/5/2018 là tài sản chung của vợ chồng ông Lê Quang H và bà Nguyễn Thị T. Nguồn gốc đất là do ông H và bà T nhận chuyển nhượng từ ông Đặng Văn X vào năm 2009. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông H và bà T đã để dư ra một phần đất làm hành lang kỹ thuật rộng khoảng 173,4m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 734 nêu trên (có tứ cận: hướng Bắc giáp thửa đất 1122 và thửa đất 1123; hướng Nam giáp phần còn lại của thửa đất 734; hướng Tây giáp thửa đất 778; hướng Đông giáp một phần thửa đất 1059 và

1060) nhằm phòng tránh xảy ra các sự cố; vì dùng để làm hành lang kỹ thuật nên không có tài sản gì trên đất.

Do có nhu cầu sử dụng hết phần diện tích đất trên bao gồm cả phần đất đã dùng làm hành lang kỹ thuật, ông H và bà T đã tiến hành đo đạc xác định mốc giới. Tuy nhiên, khi ông H và bà T tiến hành các thủ tục cần thiết cho việc xác định mốc giới đất thì bà Nguyễn Thị B và bà Nguyễn Thị Mỹ T1 (chủ sử dụng đất liền kề) ngăn cản và cho rằng phần đất có diện tích khoảng 173,4m<sup>2</sup> mà ông H, bà T dùng làm hành lang kỹ thuật là của họ. Ông H và bà T đã yêu cầu cơ quan chuyên môn đo đạc và xác định ranh đất trên thực tế; kết quả đo vẽ xác định phần đất có diện tích khoảng 173,4m<sup>2</sup> là của ông H và bà T nhưng bà B và bà T1 cản trở việc sử dụng đất của ông H và bà T là trái pháp luật.

Ông H và bà T được biết nguồn gốc các thửa đất liền kề với thửa đất 734 trước đây là thửa đất 598 của bà Trần Thị C1. Bà C1 đã làm thủ tục tách thửa đất 598 và tặng cho, cụ thể: tặng cho bà B thửa 1124, 1122; tặng cho bà T1 thửa 1123. Đã nhiều lần ông H và bà T liên hệ hòa giải và yêu cầu bà B, bà T1 chấm dứt hành vi cản trở trên nhưng bà B và bà T1 vẫn tiếp tục hành vi của mình. Ngày 23/2/2022, ông H và bà T đã gửi đơn yêu cầu Ủy ban nhân dân phường P giải quyết tranh chấp. Ngày 19/5/2022, Ủy ban nhân dân phường P tổ chức buổi hòa giải nhưng kết quả hòa giải không thành.

Do đó, ông Lê Quang H và bà Nguyễn Thị T khởi kiện bà Nguyễn Thị B và bà Nguyễn Thị Mỹ T1 yêu cầu Tòa án: buộc bà Nguyễn Thị B và bà Nguyễn Thị Mỹ T1 chấm dứt hành vi lấn chiếm diện tích đất khoảng 173,4m<sup>2</sup> thuộc thửa đất 734, tờ bản đồ số 16 tại phường P, thị xã (nay là thành phố ) T, tỉnh Bình Dương; buộc bà Nguyễn Thị B và bà Nguyễn Thị Mỹ T1 phải trả lại cho ông Lê Quang H và bà Nguyễn Thị T diện tích đất khoảng 173,4m<sup>2</sup> nêu trên, cụ thể:

+ Phần diện tích đất khoảng 35,6m<sup>2</sup> thuộc thửa đất 734 nêu trên giáp với thửa đất 1122 đang bị bà Nguyễn Thị B lấn chiếm.

+ Phần diện tích đất khoảng 123,5m<sup>2</sup> thuộc thửa đất 734 nêu trên giáp với thửa đất 1123 đang bị bà Nguyễn Thị Mỹ T1 lấn chiếm.

Phần đất tranh chấp có tứ cận như sau: Hướng Bắc giáp thửa đất 1122 và thửa đất 1123, tờ bản đồ số 16; hướng Nam giáp thửa đất 734, tờ bản đồ số 16; hướng Tây giáp thửa đất 778 tờ bản đồ số 16; hướng Đông giáp một phần thửa đất 1059 và 1060 tờ bản đồ số 16.

Ngày 12/01/2024, ông Lê Quang H và bà Nguyễn Thị T nộp bổ sung yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Tòa án buộc bà Nguyễn Thị B và bà Nguyễn Thị Mỹ T1 chấm dứt hành vi lấn chiếm diện tích đất 188,4m<sup>2</sup> (tăng 15m<sup>2</sup> so với yêu cầu khởi kiện ban đầu) thuộc thửa đất 734, tờ bản đồ số 16 tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Buộc bà Nguyễn Thị B và bà Nguyễn Thị Mỹ T1 phải trả lại cho ông Lê Quang H và bà Nguyễn Thị T diện tích đất 188,4m<sup>2</sup> nêu trên, cụ thể:

+ Phần diện tích đất 32,7m<sup>2</sup> thuộc thửa đất 734 nêu trên giáp với thửa đất 1122 đang bị bà Nguyễn Thị B lấn chiếm.

+ Phần diện tích đất 155,7m<sup>2</sup> thuộc thửa đất 734 nêu trên giáp với thửa đất 1123 đang bị bà Nguyễn Thị Mỹ T1 lấn chiếm.

Nguyên đơn thống nhất kết quả đo đạc, thẩm định, định giá, không yêu cầu đo đạc, thẩm định, định giá bổ sung.

*Lời khai trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa bị đơn bà Nguyễn Thị Mỹ T1 và người đại diện hợp pháp của bị đơn bà Nguyễn Thị B là ông Nguyễn Ngọc L thống nhất trình bày:*

Nguồn gốc thửa đất các bị đơn đang quản lý sử dụng là do ông Đặng Văn S (ông ngoại các bị đơn) khai hoang; đến năm 2000, ông S chết thì bà Trần Thị C1 (vợ của ông S) được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 598 và 599, tờ bản đồ số 16 tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Tứ cận các thửa đất có cột mốc làm ranh, hàng rào rõ ràng và ổn định. Sau đó, bà C1 đã làm thủ tục tách thửa đất 598 thành thửa đất 1122, 1123, 1124; theo đó, bà B đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 1122, 1124 và bà T1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 1123.

Bị đơn xác định không ký giáp ranh khi chủ đất đo đạc xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không biết chủ sử dụng thửa đất giáp ranh với mình. Sau này, bị đơn được biết thửa đất 734 có nguồn gốc do ông H và bà T nhận chuyển nhượng, xây hàng rào bao quanh khu đất của họ từ năm 2021 nhưng không báo cho bị đơn biết để hai bên cùng xác định ranh giới đất.

Hiện nay, trên các thửa đất 1122, 1123 của bị đơn là đất trống, xung quanh các chủ đất giáp ranh đã xây dựng nhà và dùng tường nhà của các chủ giáp ranh làm ranh, không ai tranh chấp gì, chỉ có phần đất giáp thửa của nguyên đơn thì có tranh chấp do nguyên đơn xác định bị đơn lấn đất của nguyên đơn; trong khi hàng rào mà nguyên đơn xây khi nhận chuyển nhượng đất là do nguyên đơn tự xây, không hỏi ý kiến bị đơn, không ký xác nhận về ranh với bị đơn nhưng nguyên đơn lại khởi kiện yêu cầu bị đơn phải trả lại khoảng diện tích đất 173,4m<sup>2</sup> (theo yêu cầu khởi kiện bổ sung là 188,4m<sup>2</sup>) là vô lý.

Vì vậy, bị đơn không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì bị đơn xác định không lấn đất của nguyên đơn, bị đơn sử dụng đất trước còn nguyên đơn nhận chuyển nhượng và sử dụng đất sau.

*Lời khai trong quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Đình P, ông Trần Danh C và bà Đặng Thị T2 thống nhất trình bày:*

Thống nhất với lời trình bày của các bị đơn, không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đề nghị Tòa án giải quyết không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn.

*Lời khai trong quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hồng K và bà Nhữ Thị B1 thống nhất trình bày:*

Nguồn gốc thửa đất 734 là của vợ chồng ông K, bà B1 nhận chuyển nhượng từ hộ ông Đặng Văn X vào năm 2009. Khi nhận chuyển nhượng có đo đạc thực tế; sau đó ông K, bà B1 được Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) Tân Uyên cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng diện tích đất sử dụng. Khi chuyển nhượng cho ông H và bà T thì chuyển nhượng toàn bộ thửa đất, ông H, bà T sử dụng diện tích đất phù hợp với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2024/DS-ST ngày 17 tháng 4 năm 2024, Tòa án nhân dân thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương đã tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Quang H, bà Nguyễn Thị T đối với bị đơn bà Nguyễn Thị B, bà Nguyễn Thị Mỹ T1 về việc tranh chấp quyền sử dụng đất như sau:

Buộc bị đơn bà Nguyễn Thị Mỹ T1 phải trả lại cho nguyên đơn ông Lê Quang H và bà Nguyễn Thị T diện tích đất 129m<sup>2</sup> tại khu phố P, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (*Ký hiệu A trên sơ đồ bản vẽ kèm theo*).

Buộc bị đơn bà Nguyễn Thị B phải trả lại cho nguyên đơn diện tích đất 12,1m<sup>2</sup> tại khu phố P, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (*Ký hiệu B trên sơ đồ bản vẽ kèm theo*).

2. Buộc bà Nguyễn Thị B và bà Nguyễn Thị Mỹ T1 chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất của nguyên đơn ông Lê Quang H và bà Nguyễn Thị T đối với diện tích đất nêu trên.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên xử về án phí, quyền kháng cáo của các đương sự. Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 23/4/2024 bị đơn bà Nguyễn Thị B kháng cáo toàn bộ bản án; ngày 26/4/2024 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đặng Thị T2 kháng cáo toàn bộ bản án; ngày 06/5/2024 của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Danh C kháng cáo toàn bộ bản án. Bà B, ông T2, ông C đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu quan điểm:

- 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: Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết vụ án là đúng quy định pháp luật; bản án sơ thẩm xét xử là có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

#### [1] Về tố tụng:

[1.1] Kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị B, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đặng Thị T2, ông Trần Danh C trong hạn luật định. Căn cứ Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án cấp phúc thẩm thụ lý và xét xử vụ án theo quy định.

[1.2] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Lê Đình P, ông Nguyễn Hồng K, bà Nhữ Thị B1 có đơn yêu cầu giải quyết xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên theo quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.3] Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu các bị đơn trả lại diện tích đất lấn chiếm theo kết quả đo đạc có diện tích 188,4m<sup>2</sup>. Nguyên đơn cho rằng đất nguyên đơn theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có cạnh hướng Bắc từ bức tường xây mà nguyên đơn đã xây kéo sang đất bị đơn tại cạnh hướng Tây là 3,63m và cạnh hướng Đông là 4,03m là ranh đất giữa hai bên. Bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, xác định ranh giới đất giữa nguyên đơn và bị đơn là bức tường do chính nguyên đơn xây dựng kiên cố từ năm 2021. Như vậy, trong trường hợp này nguyên đơn tranh chấp ranh giới giữa các bất động sản liền kề với bị đơn theo quy định tại Điều 175 của Bộ luật Dân sự nên quan hệ pháp luật tranh chấp được xác định là “Tranh chấp quyền sử dụng đất (ranh đất)”.

#### [2] Về nội dung:

[2.1] Thừa đất diện tích 1.500m<sup>2</sup> số 734 tờ bản đồ số 16 tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất số CN 409046, số vào sổ cấp GCN: CS03956 ngày 16/5/2018 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho nguyên đơn ông H và bà T ngày 16/5/2018.

Theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn ông H, bà T do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T cấp thì thửa đất không thể hiện tọa độ, ranh giới đất, không có xác nhận của các chủ sử dụng đất liền kề. Quyền sử dụng đất thửa đất 734, tờ bản đồ số 16 có nguồn gốc của hộ ông Đặng Văn X tách từ thửa 272, tờ bản đồ số 16 ngày 30/01/2009 để chuyển nhượng cho ông K và bà B1 diện tích 1.500m<sup>2</sup>. Ngày 03/4/2010, ông K, bà B1 được Ủy ban nhân dân huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00073; theo Mảnh trích lục bản đồ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có tứ cận: cạnh hướng Bắc dài 50,7m; cạnh hướng Nam dài 50,8m; cạnh hướng Đông dài 32,2m; cạnh hướng Tây dài 29m. Ngày 06/4/2018, ông K, bà B1

chuyển nhượng cho nguyên đơn ông H, bà T toàn bộ quyền sử dụng đất này, trong đó có ranh đất tại cạnh hướng B là một đường thẳng.

[2.2] Theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận cho bị đơn thể hiện: Bà Trần Thị C1 đã được Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) Tân Uyên cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H03371 ngày 28/11/2008 đối với thửa đất số 598 trên cơ sở quyết định của Bản án dân sự phúc thẩm số 139/2007/DS-PT ngày 21/6/2007 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương và Biên bản cưỡng chế giao quyền sử dụng đất ngày 16/9/2008 của Thi hành án dân sự huyện T (nay là Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tân Uyên). Ngày 06/5/2020, bà Trần Thị C1 có đơn xin tách thửa đất 598 thành 03 thửa, theo Mảnh trích lục địa chính có đo đạc số 139-2020 ngày 25/5/2020 thì thửa 598 tách thành 03 thửa gồm: thửa 1122 diện tích 12.445,5m<sup>2</sup>; thửa 1123 diện tích 13.175,7m<sup>2</sup>; thửa 1124 diện tích 2.061,3m<sup>2</sup>. Ngày 29/6/2020, bà Trần Thị C1 tặng cho bà Nguyễn Thị B thửa 1122, bà B được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS04884 ngày 27/7/2020; ngày 12/8/2020, bà C1 tặng cho bà Nguyễn Thị B thửa đất 1224, bà B được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS05021 ngày 04/9/2020; ngày 29/6/2020, bà C1 tặng cho bà Nguyễn Thị Mỹ T1 thửa đất 1123, bà T1 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS04885 ngày 27/7/2020. Liên ranh với thửa 598 là thửa 599, bà C1 đã tặng cho bà T1, bà T1 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS05020 ngày 04/9/2020. Ngày 26/11/2020, bà B lập hợp đồng chuyển nhượng cho bà Lê Thị T3 thửa đất số 1124, bà T3 được cập nhật sang tên ngày 23/12/2020. Theo trích lục bản đồ bản đồ địa chính có trong hồ sơ cấp đất cũng như giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 598, thửa 1122, 1123 giới thửa 734 ranh là một đường thẳng.

[2.3] Như vậy, căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì giữa thửa 1122, 1123 với thửa 734 đang tranh chấp có ranh giới là một đường thẳng.

[2.4] Tại Mảnh trích lục địa chính có đo đạc số 446-2023 ngày 30/10/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T thể hiện diện tích đo đạc thực tế như sau: Thửa 1122 diện tích 12.361,6m<sup>2</sup> (chưa tính diện tích đất tranh chấp); thửa 1123 diện tích 13.009,8m<sup>2</sup>; thửa 1124 diện tích 2.059,6m<sup>2</sup>; thửa 734 diện tích 1.358,9m<sup>2</sup> chưa tính diện tích đất tranh chấp; diện tích đất tranh chấp giữa nguyên đơn với bà B là 32,7m<sup>2</sup>, giữa nguyên đơn với bà T1 là 155,7m<sup>2</sup>. Như vậy, so với diện tích được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì nguyên đơn sử dụng thiếu 141,1m<sup>2</sup>; bị đơn bà Nguyễn Thị B sử dụng thửa 1122 thiếu 83,9m<sup>2</sup>; bà Nguyễn Thị Mỹ T1 sử dụng thửa 1123 thiếu 165,9m<sup>2</sup>.

[2.5] Như vậy, đất của nguyên đơn và bị đơn theo đo đạc thực tế đều thiếu so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tòa án đã yêu cầu Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T tiến hành lồng ghép diện tích đất tranh chấp vào bản đồ địa chính để xác định diện tích đất tranh chấp thuộc thửa đất nào nhưng không tiến hành được. Do đó, trong trường hợp này chỉ căn cứ vào hiện trạng đất thực tế của các bên đang sử dụng để xem xét, đánh giá toàn diện vụ án.

[2.6] Theo Mảnh trích lục địa chính số 446-2023 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T phát hành ngày 30/10/2023 thì tứ cận thửa 734 có

tứ cận: cạnh hướng Đông là 33,12m (nguyên đơn cho rằng bị đơn lấn chiếm qua 4,3m); như vậy cạnh này lớn hơn 0,92m so chiều dài giấy chứng nhận; cạnh hướng Tây là 31,8m (nguyên đơn cho rằng bị đơn lấn chiếm qua 3,63m); như vậy, cạnh này lớn hơn 2,8m so với giấy chứng nhận. Nếu nối hai điểm theo đúng chiều dài của giấy chứng nhận tại cạnh hướng Đông và cạnh hướng Tây thì ranh đất là một đường chéo, không phải là một đường thẳng theo như giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn được cấp.

Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 07/8/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương thể hiện tại vị trí tọa độ điểm 2 đến điểm 5 là bức tường gạch xây tô cao 3,5m đến 4m, tường có kết cấu bê tông, cốt thép, đà kiềng kiên cố, trên đầu của tường rào có sắt thép gia cố cao 1m. Theo nguyên đơn cho rằng tại thời điểm nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông K, bà B1 thì được giao đất trên thực địa theo đúng số đo các cạnh thể hiện trên trích lục địa chính nhưng khi tiến hành làm hàng rào thì bị đơn ngăn cản nên nguyên đơn đã xây một bức tường tạm để bảo vệ tài sản và chừa cánh cửa ra phân đất còn lại, lời trình bày này của nguyên đơn không được bị đơn thừa nhận nên không có căn cứ để Tòa án xem xét. Bị đơn khẳng định ranh giới đất giữa nguyên đơn, bị đơn là hàng rào kẽm gai do nguyên đơn tự ý tháo dỡ xây dựng tường rào đúng ranh đất vào năm 2021. Xét thấy, theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ghi nhận hiện trạng thực tế phía dưới chân móng tường rào do nguyên đơn xây kiên cố có trụ bê tông địa chính kéo ngang là hàng rào kẽm gai, đồng thời theo hiện trạng thực tế từ điểm 2 kéo về điểm 30 là phần bức tường tole đã được chủ liên kê (ông K là người chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nguyên đơn) xây theo vị trí thẳng hàng với bức tường do chính nguyên đơn xây dựng, điều này chứng minh lời trình bày của bị đơn có hàng rào phân ranh và nguyên đơn xây dựng tường đúng theo ranh là phù hợp với kết quả thẩm định của Tòa án. Theo ranh giới là bức tường xây (trên mảnh trích lục là điểm 2 và 5) thì ranh giới giữa thửa 1122, 1123 với 734 là một đường thẳng, phù hợp với hình thể trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp cho nguyên đơn. Nếu theo xác định của nguyên đơn ranh giới giữa hai bên là điểm 3 và 4 thì hiện trạng đất của bị đơn là hình gấp khúc, không phù hợp với hình thể trong giấy chứng nhận. Do đó, có căn cứ xác định nguyên đơn đã xác lập ranh giới bất động sản là bức tường xây tô kiên cố vào năm 2021 trên cơ sở đúng ranh giới đất với bị đơn đã có từ trước khi nguyên đơn nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bị đơn không lấn chiếm quyền sử dụng đất của nguyên đơn.

[2.7] Từ những phân tích trên, xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có căn cứ, không phù hợp với quá trình sử dụng đất của các đương sự đang tranh chấp.

[2.8] Kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị B, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đặng Thị T2, ông Trần Danh C là có cơ sở chấp nhận.

[2.9] Do tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn là tranh chấp ranh giới giữa các bất động sản liền kề nên trong trường hợp này khi không chấp nhận yêu

cầu của nguyên đơn cần xác định ranh giới, mốc giới giữa đất nguyên đơn và bị đơn theo quy định tại Điều 175, 176 của Bộ luật Dân sự.

[2.10] Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tại phiên tòa là không phù hợp nên không được chấp nhận.

[2.11] Án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, trả cho người kháng cáo tạm ứng án phí đã nộp.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ Điều 148, khoản 2 Điều 308, Điều 309, Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- 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 và lệ phí Tòa án,

1. Chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị B, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đặng Thị T2, ông Trần Danh C.

2. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2024/DS-ST ngày 17 tháng 4 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương như sau:

2.1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Quang H, bà Nguyễn Thị T đối với bị đơn bà Nguyễn Thị Mỹ T1, bà Nguyễn Thị B về tranh chấp quyền sử dụng đất (ranh đất).

2.2. Xác định ranh giới giữa thửa 1122, 1123, tờ bản đồ 16 và thửa 734, tờ bản đồ 16 tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương như sau: Ranh giới tại cạnh hướng Nam của thửa 1122, 1123 với cạnh hướng Bắc của thửa 734, tờ bản đồ 16 là một đường thẳng có chiều dài 49,71m (trong đó: ranh giới giữa thửa 1122 và 734 là đường thẳng có chiều dài 9,59m; ranh giới giữa thửa 1123 và 734 là đường thẳng có chiều dài 40,12m) (vị trí ký hiệu 2 và 5 tại sơ đồ bản vẽ kèm theo).

2.3. Về chi phí xem xét thẩm định, đo đạc và định giá: Nguyên đơn phải chịu 24.479.343 đồng, được khấu trừ vào tạm ứng đã nộp (đã thực hiện xong).

2.4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn ông Lê Quang H và bà Nguyễn Thị T phải nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm; được khấu trừ vào số tiền 12.000.000 đồng (mười hai triệu đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0006345 ngày 13/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã (nay là thành phố) Tân Uyên và số tiền 1.500.000 đồng (một triệu năm trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001857 ngày 11/01/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tân Uyên. Hoàn trả cho nguyên đơn ông Lê Quang H và bà Nguyễn Thị T số tiền 13.200.000 đồng (mười ba triệu hai trăm nghìn đồng).

3. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Đặng Thị T2 được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

Trả lại cho bà Nguyễn Thị B số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001370 ngày 02 tháng 5 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.

Trả lại cho ông Trần Danh C số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001385 ngày 06 tháng 5 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.

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 Tân Uyên;
- TAND thành phố Tân Uyên;
- VKSND thành phố Tân Uyên;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSVA, Tòa Dân sự.

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

**Lê Hoàng Vương**