

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Bản án số: 58/2025/DS-PT
Ngày: 20 - 01 - 2025
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 Nguyễn Văn Thanh.

Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Thanh Trúc;

Ông Nguyễn Văn Tài.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thùy Trang - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Ông Lê Trung Kiên - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 16 và 20 tháng 01 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 690/2024/TLPT-DS ngày 02/12/2024 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất (ranh đất)”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 121/2024/DS-ST ngày 26/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 576/2024/QĐ-PT ngày 26/12/2024 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 08/2025/QĐ-PT ngày 06/01/2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Trần Văn V, sinh năm 1973; địa chỉ: tổ A, ấp C, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Huỳnh Nhật Q, sinh năm 1995; địa chỉ: ấp H, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ngày 01/8/2022), có mặt.

- Bị đơn: Ông Nguyễn Minh T, sinh năm 1953; địa chỉ: ấp C, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp: Ông Hà Hải N, sinh năm 1985; địa chỉ: số E đường P, tổ H, khu phố I, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 08/01/2025), có mặt.

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

1. Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1980; địa chỉ: ấp C, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương, có mặt.

2. Bà Trần Ngọc T2, sinh năm 1997; địa chỉ: ấp C, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương, có đơn xin xét xử vắng mặt.

3. Bà Trần Thị Ngọc N1, sinh năm 1999; địa chỉ: ấp C, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương, có đơn xin xét xử vắng mặt.

- *Người làm chứng:*

1. Bà Huỳnh Lâm Như H, sinh năm 1973, vắng mặt.

2. Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1969, vắng mặt.

3. Bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1969, vắng mặt.

4. Ông Phạm Văn L, sinh năm 1968, vắng mặt.

5. Bà Trần Thị L1, sinh năm 1964, vắng mặt.

6. Bà Nguyễn Thị Đ1, sinh năm 1963, vắng mặt.

Bà Huỳnh Lâm Như H, bà Nguyễn Thị M, bà Nguyễn Thị Đ, ông Phạm Văn L, bà Trần Thị L1 và bà Nguyễn Thị Đ1 cùng địa chỉ ấp C, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Nguyễn Minh T.

- *Người kháng nghị:* Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Theo án sơ thẩm, nguyên đơn là ông Trần Văn V và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là ông Huỳnh Nhật Q trình bày:*

Thửa đất số 82, tờ bản đồ số 15, diện tích 142,5m² tại tổ A, ấp C, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương có nguồn gốc do ông Trần Văn V nhận chuyển nhượng lại của bà Lâm Thị H1 vào năm 2005, tại thời điểm chuyển nhượng bà H1 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi chuyển nhượng đất thì trên phần đất này đã có sẵn ngôi nhà do bà H1 xây dựng. Vị trí đất: Phía Bắc giáp nhà đất ông Nguyễn Hữu T3, phía Nam giáp đường đất, phía Đông giáp đất ông Nguyễn Minh T, phía Tây giáp đường Đ. Đến ngày 03/01/2007, ông V được Ủy ban nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 078675, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H03160/QĐ-UB, ngày 03/01/2007, diện tích 142,5m². Ranh đất phía đông của ông V giáp với đất ông Nguyễn Minh T, ông Trần Văn V có xây dựng một bức tường nhà và đã tô xi măng bên ngoài vào năm 2011, cao khoảng 4m đến 5m, phía sau bức tường này là một phần đất ông V chừa trống giáp với thửa đất số 64, tờ bản đồ số 15, có diện tích 714m² của bị đơn là ông Nguyễn Minh T, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 995904, số vào sổ cấp giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất: 02504QSDD/QĐ-UB do Ủy ban nhân dân huyện D cấp ngày 27/10/2003, nguồn gốc đất do ông T khai phá năm 1976. Năm 2024, bị đơn Nguyễn Minh T thực hiện thủ tục đo đạc lại đối với thửa đất số 64 để xin lập thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đã chỉ cán bộ đo đạc luôn phần đất trống còn lại phía sau bức tường nhà do ông Viễn C lại có chiều ngang khoảng 5 mét, dài khoảng 8 mét là 40m². Khi ông V phản đối thì ông T cho rằng phần diện tích đất nói trên là đất của ông T do ông V đã làm hàng rào phân định ranh giới là bức tường nhà cách nay 20 năm đến nay.

Nguyên đơn ông Trần Văn V thống nhất kết quả đo đạc, thẩm định, định giá do Tòa án cấp sơ thẩm đã thực hiện và thống nhất lấy kết quả đo đạc theo mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 132-2023 ngày 05/01/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D và kết quả định giá ngày 28/6/2023 để giải quyết tranh chấp, không yêu cầu đo đạc, thẩm định, định giá bổ sung. Căn cứ kết quả đo đạc thực địa, nguyên đơn là ông Trần Văn V thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện: yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn Nguyễn Minh T trả lại phần đất lấn chiếm đo đạc thực tế 22, 5m² thuộc thửa 82, tờ bản đồ số 15, tại ấp C, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương.

- Lời khai trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa bị đơn ông Nguyễn Minh T và người đại diện hợp pháp của bị đơn là ông Nguyễn Tiến K, ông Hà Hải N trình bày:

Nguồn gốc thửa đất số 64, tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương do bị đơn Nguyễn Minh T đang quản lý sử dụng là do tự khai phá từ năm 1976. Năm 1997, ông T đã xây dựng nhà ở ổn định trên đất cho đến nay. Ngày 27/6/2003, ông T được Ủy ban nhân dân huyện D cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 995904, số vào sổ 02504QSDD/QĐ-UB, diện tích đất 714m², có vị trí: hướng Bắc giáp thửa 60, Nam giáp đường đất, Đông giáp thửa 65 và Tây giáp thửa 63. Đất và nhà của ông T đã có từ năm 1997, phần đất này ông T đã trực tiếp sử dụng nhiều năm không bị ai tranh chấp. Năm 2005, ông V đến mua nhà ở cạnh nhà tại phần đất sát ranh thửa đất của ông T nhưng ông T không biết việc ông V mua lại đất liên ranh của chủ đất cũ là bà Lâm Thị H1. Ông T không ký liên ranh nhưng ông V vẫn làm ra sổ đất mang tên ông V được. Khi ông V mua đất thì trên đất đã có căn nhà do chủ đất cũ là bà H1 xây dựng. Chính ông V là người đã xây dựng hàng rào ngăn cách phân định ranh đất giữa đất ông V và đất ông T. Do đó việc ông V khai khi xây hàng rào, ông V đã chừa lại đất của mình cho ông T canh tác là không phù hợp. Bị đơn ông Nguyễn Minh T không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, lý do: đất giữa ông T và ông V đã sử dụng ổn định nhiều năm không tranh chấp, ông V đã tự xây dựng hàng rào xác định ranh giới và cũng không có lối đi nào thông ra phần đất tranh chấp 22,5m² từ đất ông V. Trong suốt quá trình tố tụng, phía bị đơn không có yêu cầu phản tố đối với nguyên đơn. Bị đơn ông Nguyễn Minh T thống nhất kết quả đo đạc, thẩm định, định giá do Tòa án cấp sơ thẩm đã thực hiện và thống nhất lấy kết quả đo đạc theo mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 132-2023 ngày 05/01/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất

đại huyện D và kết quả định giá ngày 28/6/2023 để giải quyết tranh chấp, không yêu cầu đo đạc, thẩm định, định giá bổ sung.

- *Lời khai trong quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: bà Nguyễn Thị T1, bà Trần Ngọc T2 và bà Trần Thị Ngọc N1 thống nhất trình bày:*

Bà T1 là vợ ông Trần Văn V, bà Trần Ngọc T2 và bà Trần Thị Ngọc N1 là con ruột ông V, bà T1 và là các thành viên trong hộ gia đình ông Trần Văn V. Bà T1, bà T2, bà N1 đều thống nhất với lời trình bày và ý kiến khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn V, không yêu cầu độc lập gì trong vụ án. Bà T2, bà N1 đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt họ trong vụ án.

- *Những người làm chứng đồng thời là những người sinh sống và là người láng giềng của nguyên đơn và bị đơn gồm: bà Nguyễn Thị M, bà Nguyễn Thị Đ, ông Phạm Văn L, bà Trần Thị L1 và bà Nguyễn Thị Đ1, đều thống nhất khai: phần đất tranh chấp 22,5m² (ký hiệu A trên sơ đồ bản vẽ) là phần đất do ông V quản lý, sử dụng từ trước đến nay vì khi xây nhà và tường rào bao quanh, ông V không xây hết đất mà chừa lại phía sau đuôi nhà để xây nhà tắm và trồng mì. Hiện nay phần đất này là đất trống do nhà tắm không còn và giáp đất ông T bị đơn.*

- *Người làm chứng bà Huỳnh Lâm Như H khai: năm 2006, mẹ ruột bà H là bà Lâm Thị H1 (đã chết) có bán cho ông Trần Văn V một phần đất, khi bán đất cho ông V thì trên đất, bà H1 đã xây dựng 01 căn nhà trên đất và bán cho ông V luôn ngôi nhà này và bà H1 chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi bà H1 xây dựng nhà thì xây chưa hết đất phía đuôi nhà còn chừa lại một phần đất trống, phần đất chừa lại để trống hiện nay ông V đang tranh chấp với ông T.*

- *Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 121/2024/DS-ST ngày 26/8/2024, Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương đã quyết định:*

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn V đối với bị đơn ông Nguyễn Minh T về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Buộc ông Nguyễn Minh T trả lại cho ông Trần Văn V phần đất có diện tích 22,5m² thuộc thửa số 82, tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H03160 do Ủy ban nhân dân huyện D cấp ngày 30/01/2007, có tứ cận: Đông giáp thửa 64; Tây giáp thửa 82; Nam giáp đường đất, Bắc giáp thửa 63 (các phần đất có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

Ông Trần Văn V, ông Nguyễn Minh T có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định và liên hệ Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D để được hướng dẫn đăng ký biến động đất đai, gia hạn thời gian sử dụng đất theo quy định tại Điều 95 của Luật Đất đai 2013 và Điều 74 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên xử về chi phí thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá, án phí, quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi có bản án sơ thẩm:

- Ngày 09/9/2024, bị đơn ông Nguyễn Minh T kháng cáo toàn bộ bản án số 121/2024/DS-ST ngày 26/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng yêu cầu xác định lại ranh giới đất và đề nghị hủy toàn bộ bản án sơ thẩm;

- Ngày 10/9/2024, Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện Dầu Tiếng đã có Quyết định số 05/QĐ-VKS-DS, kháng nghị toàn bộ bản án số 121/2024/DS-ST, ngày 26/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng đề nghị Toà 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 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 không rút kháng nghị và giữ nguyên kháng nghị số 05/QĐ-VKS-DS ngày 10/9/2024 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện Dầu Tiếng đồng thời 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: Kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Minh T và kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện Dầu Tiếng là có căn cứ chấp nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự chấp nhận kháng cáo của bị đơn, chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện Dầu Tiếng: sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Xác định lại ranh giới đất giữa nguyên đơn và bị đơn là tường rào do nguyên đơn ông Trần Văn V đã xây dựng.

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 ông Nguyễn Minh T, kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân huyện Dầu Tiếng là trong thời hạn luật định. Căn cứ Điều 293 của 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 bà Nguyễn Ngọc T4, bà Nguyễn Thị Ngọc N2 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 khoản 1 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung và xác định quan hệ pháp luật tranh chấp: nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại diện tích đất lấn chiếm theo kết quả đo đạc có diện tích 22,5m². Nguyên đơn cho rằng đất nguyên đơn theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có cạnh hướng Đông từ điểm 10 đến điểm 10' giáp đất bị đơn Nguyễn Minh T qua đo thực tế là 06m, từ bức tường nhà xây tô giáp đường đất kéo đến điểm 10 giáp đất ông T là 4,15m, bức tường nhà xây chưa tô là ngang 7,14 mét cao khoảng 3,5m đến 4 mét. Khoảng đất trông đang tranh chấp này do chủ cũ là bà H1 chừa lại để xây dựng nhà tắm và trồng mè, sau đó bán lại nhà, đất cho ông V vào năm 2005 - 2006 thì ông V vẫn giữ nguyên hiện trạng này và từ xưa đến nay nguyên đơn khi xây bức tường nhà chưa tô vào năm 2012 cũng không chừa lối đi ra phần đất tranh chấp và ông T đã xây tường rào bằng gạch block trên là lưới B40 dài 4,15m để bao chiếm luôn phần đất tranh chấp. Bị đơn ông Nguyễn Minh T 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 nhà do chính nguyên đơn xây dựng kiên cố bằng gạch ông chưa tô cách đây gần 20 năm, bức tường này không chừa lối đi hoặc cửa thông ra phần đất tranh chấp 22,5m² do bị đơn đã sử dụng hơn 20 năm nay. 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)”.

[3] Qua xem xét trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn và bị đơn, thấy rằng:

[3.1] Theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn ông Trần Văn V do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D 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 82, tờ bản đồ số 15 có nguồn gốc theo ông V khai nhận do mua lại nhà đất có sẵn của bà Lâm Thị H1 vào năm 2005 - 2006 để ở. Tại đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất do ông V kê khai và nộp tại Ủy ban nhân dân huyện D ngày 22/8/2006. Ngày 30/01/2007, ông V được Ủy ban nhân dân huyện D cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H 03160/QĐ-UB, diện tích 142,5m²; theo bản đồ khu đất thể hiện tại trang 3 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông V chỉ thể hiện khu đất ông V được cấp quyền sử dụng đất tứ cận: hướng Bắc giáp thửa đất số 63; hướng Nam giáp đường đất; hướng Đông giáp thửa 64 và hướng Tây giáp đường đất, không thể hiện số đo các cạnh của sơ đồ khu đất. Tại Văn bản số 933/CNVPĐKĐĐ-ĐK&GCN ngày 13/6/2024 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D (bức lạt 80) xác định Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H 03160/QĐ-UB cấp ngày 30/01/2007 cho ông Trần Văn V và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 02504 QSĐĐ/QĐ-UB cấp ngày 27/6/2003 cho ông

Nguyễn Minh T được cấp theo bản đồ địa chính chính quy năm 1995, không qua đo đạc thực địa nên có sự chênh lệch về diện tích theo thực tế.

[3.2] Theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận cho bị đơn Nguyễn Minh T thể hiện: ông Nguyễn Minh T đã được Ủy ban nhân dân huyện D cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 02504 QSĐĐ/QĐ-UB ngày 27/6/2003 đối với thửa đất số 64, tờ bản đồ số 15 trên cơ sở đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất của ông T gửi Ủy ban nhân dân xã T, huyện D ngày 12/6/2003, ông T đăng ký xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 64 tờ bản đồ 15 diện tích 714m², nguồn gốc đất do tự khai phá năm 1976. Ngày 27/6/2003, Ủy ban nhân dân huyện D đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 02504 QSĐĐ/QĐ-UB cấp ngày 27/6/2003 cho ông Nguyễn Minh T. Thửa đất số 64, tờ bản đồ số 15 tại xã T, huyện D đã cấp cho ông T, không thể hiện tọa độ, ranh giới đất, số đo cụ thể các cạnh của khu đất, không có xác nhận của các chủ sử dụng đất liền kề. Liền ranh với thửa đất số 64 của ông T ở cạnh hướng Tây là thửa đất số 82 do ông Trần Văn V đã được Ủy ban nhân dân huyện D cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H 03160/QĐ-UB cấp ngày 30/01/2007. Tại Văn bản số 933/CNVPĐKĐĐ-ĐK&GCN, ngày 13/6/2024 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D (bút lục 80) xác định Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H 03160/QĐ-UB cấp ngày 30/01/2007 cho ông Trần Văn V và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 02504 QSĐĐ/QĐ-UB cấp ngày 27/6/2003 cho ông Nguyễn Minh T được cấp theo bản đồ địa chính chính quy năm 1995, không qua đo đạc thực tế.

[3.3] Như vậy, căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì giữa thửa đất số 64 với thửa đất số 82, tờ bản đồ 15 đang tranh chấp có ranh giới là một đường thẳng.

[3.4] Tại Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 132-2023 ngày 05/01/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D thể hiện diện tích đo đạc thực tế như sau: thửa đất số 82, diện tích 83,8m² (chưa tính diện tích đất tranh chấp); thửa đất số 64, diện tích 655,3m² (chưa tính diện tích đất tranh chấp); diện tích đất tranh chấp giữa nguyên đơn Trần Văn V với bị đơn Nguyễn Minh T là 22,5m² (có 17,2m² thuộc hành lang an toàn đường bộ) và xác định diện tích đất tranh chấp thuộc thửa đất số 82. Như vậy, so với diện tích được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì nguyên đơn ông Trần Văn V sử dụng thiếu 58,7m²; bị đơn Nguyễn Minh T sử dụng thửa đất số 64 thiếu 58,7m². 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. Theo diễn giải của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D (bút lục 80) nguyên nhân các bên thiếu đất do khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn, bị đơn không đo đạc thực tế, chỉ căn cứ theo bản đồ địa chính chính quy năm 1995. Qua kết quả đối chiếu số liệu đo đạc thực tế và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các đương sự được cấp thì xác định diện tích đất tranh chấp thuộc một phần diện tích của thửa đất số 82 tờ bản đồ 15. Do đó, trong trường hợp này Tòa án căn cứ vào hiện trạng đất thực tế của các bên đang sử dụng để xem xét, đánh giá toàn diện vụ án.

[4] Căn cứ vào lời khai của nguyên đơn, bị đơn và những người làm chứng đã xác định: bị đơn ông Nguyễn Minh T khai, nơi vị trí giáp ranh với đất nguyên đơn Trần Văn V, chính gia đình ông V đã xây tường rào ngăn cách giữa đất của ông T và gia đình ông V đã tồn tại gần 20 năm nay, hai bên gia đình đã sử dụng đất ổn định theo ranh giới này từ xưa đến nay và các bên không có ai tranh chấp, khiếu nại. Lời khai của bị đơn được ông Huỳnh Nhật Q là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thừa nhận: phía sau nhà ông V, ông V có xây bức tường rào ngăn cách với phần đất còn lại phía sau (đất tranh chấp diện tích 22,5m²), bức tường ngăn cách nhà của ông V với diện tích đất tranh chấp, không có lối đi qua lại, ông V muốn đi ra phần đất tranh chấp thì phải đi sang đất của người khác. Lời khai của nguyên đơn, bị đơn về vị trí hàng rào do chính nguyên đơn xây dựng là ranh giới phân định phần đất giữa hai bên đã tồn tại từ lâu không đúng như lời khai của những người làm chứng khai phần đất tranh chấp ông V sử dụng xây nhà tắm (đã hư) nên chỉ còn lại đất trống. Do đó lời khai làm chứng của bà Nguyễn Thị M, Nguyễn Thị Đ, Phạm Văn L, Trần Thị L1, Nguyễn Thị Đ1 và bà Huỳnh Lâm Như H không có căn cứ để xác định ông V là người đang trực tiếp quản lý, sử dụng diện tích đất tranh chấp 22,5m² nói trên.

[5] Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 25/12/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương: tại vị trí điểm 02 đến điểm 11 trên sơ đồ mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 132-2023 ngày 05/01/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D thì tại vị trí từ điểm 11 (góc bức tường nhà ông V, đến điểm 10 là 4,15 mét và từ điểm 10 đến điểm 01 hết đất ông T 119 mét) có hàng rào gạch xây tô (gạch block), phía trên có lưới B40, hàng rào này được xây nối liền với hàng rào do bị đơn Nguyễn Minh T xây dựng năm 2015 không có tranh chấp. Tại vị trí 11 đến 11' là bức tường gạch xây không tô (tường nhà tạm) cao 4,5 mét, có móng gạch ống nguyên đơn ông Trần Văn V xác định do nguyên đơn tự xây dựng từ năm 2011 nối liền với bức tường gạch xây tô của ông Nguyễn Hữu T3 xây dựng năm 2012. Bức tường nhà xây bằng gạch ống không tô của ông V không có lối thông ra phần đất trống tranh chấp phía sau và hoàn toàn ngăn cách hẳn với phần đất có tranh chấp 22,5m². Trên phần đất tranh chấp 22,5m² là đất trống không có tài sản gì trên đất. Bị đơn Nguyễn Minh T xác định ranh giới đất giữa nguyên đơn, bị đơn là bức tường nhà nói trên do chính nguyên đơn ông Trần Văn V đã xây dựng các đây gần 20 năm để xác định ranh giới giữa đất ông V và đất ông T. Từ khi xây bức tường nhà nói trên gia đình ông V cũng không chừa lối đi ra phần đất tranh chấp, ông V muốn đi ra phần đất tranh chấp 22,5m² phải đi sang đất của bị đơn hoặc đất người khác. Theo ranh giới là bức tường nhà xây tô nói trên thì ranh giới giữa thửa đất số 82 và thửa đất số 64 là một đường thẳng, phù hợp với hình thể trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp cho nguyên đơn. Do đó, có căn cứ xác định nguyên đơn đã xác lập ranh giới bất động sản là bức tường nhà xây không tô kiên cố trên 20 năm theo sự thừa nhận của cả nguyên đơn và bị đơn trên cơ sở đúng ranh giới đất với bị đơn đã có từ trước, bị đơn không lấn chiếm quyền sử dụng đất của nguyên đơn.

[6] 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.

[7] Kháng cáo của bị đơn Nguyễn Minh T là có cơ sở chấp nhận.

[8] Kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân huyện Dầu Tiếng là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[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.

[10] Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tại phiên tòa là phù hợp với nhận định của Tòa án nên chấp nhận.

[11] Án phí dân sự sơ thẩm: do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên phải nộp án phí sơ thẩm theo quy định pháp luật.

[12] Án phí dân sự phúc thẩm: do yêu cầu kháng cáo được chấp nhận nên bị đơn ông Nguyễn Minh T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

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 Điều 175, Điều 176 của Bộ luật 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 ông Nguyễn Minh T.

2. Chấp nhận Quyết định kháng nghị số 05/QĐ-VKS-DS ngày 10/9/2024 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương.

3. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 121/2024/DS-ST ngày 26/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương như sau:

3.1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn V đối với bị đơn ông Nguyễn Minh T về tranh chấp quyền sử dụng đất (ranh đất).

3.2. Xác định ranh giới giữa thửa đất số 82, tờ bản đồ 15 và thửa đất số 64, tờ bản đồ 15, tại ấp C, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương như sau: ranh giới tại cạnh hướng Đông của thửa đất số 82 với cạnh hướng Tây của thửa đất số 64, tờ bản đồ 15 là một đường thẳng có chiều dài 7,14m (vị trí ký hiệu từ điểm 11 đến điểm 11' tại sơ đồ bản vẽ kèm theo).

3.3. Về chi phí thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá: nguyên đơn là ông Trần Văn V phải chịu toàn bộ là 4.170.139 đồng (bốn triệu một trăm bảy mươi

ngàn một trăm ba mươi chín đồng), được khấu trừ vào tạm ứng đã nộp (đã thực hiện xong).

4. Án phí dân sự sơ thẩm: ông Trần Văn V phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0010816 ngày 04/8/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương.

5. Án phí dân sự phúc thẩm: ông Nguyễn Minh T không phải nộp.

6. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

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

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)**

Nguyễn Văn Thanh

