

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 275/2025/DS-PT
Ngày 14-5-2025
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất
(ranh đất) và yêu cầu chấm dứt hành
vi trái pháp luật

**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: Ông Nguyễn Văn Thanh;

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: Bà Trần Thị Phước – Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 5 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 760/2024/TLPT-DS ngày 18/12/2024 về việc “tranh chấp quyền sử dụng đất (ranh đất) và yêu cầu chấm dứt hành vi trái pháp luật”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 180/2024/DS-ST ngày 20/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 131/2025/QĐ-PT ngày 18 tháng 02 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 201/2025/QĐ-PT ngày 18 tháng 3 năm 2025, Thông báo về việc mở lại phiên tòa số 30/2025/TB-TA ngày 18 tháng 4 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Huỳnh Thị Ú, sinh năm 1965; địa chỉ: số A đường N, tổ G, khu I, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương; có mặt.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Lê Minh P, sinh năm 1968; địa chỉ: ấp A, xã H, huyện C, tỉnh An Giang; địa chỉ liên hệ: số B khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 28/4/2020); có mặt.

- Bị đơn: Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1969; địa chỉ: số A, tổ F, ấp A, xã A, thành phố B, tỉnh Bình Dương; có mặt.

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

1. Bà Phạm Thị Q, sinh năm 1971; địa chỉ: số nhà D đường N, tổ G, khu I, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương; có mặt.

2. Bà Huỳnh Thị L, sinh năm 1960; địa chỉ: số nhà E đường N, tổ G, khu I, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

3. Ông Nguyễn Hoàng N, sinh năm 1991; địa chỉ: khu phố I, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

4. Bà Trần Huỳnh Mỹ L1, sinh năm 1990; địa chỉ: số nhà E đường N, tổ G, khu I, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương; có mặt.

- *Người làm chứng:* Ông Nguyễn Minh T, sinh năm 1983; địa chỉ: số A đường N, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương; vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* nguyên đơn bà Huỳnh Thị Ú.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm:

- *Nguyên đơn* bà Huỳnh Thị Ú trình bày:

Bà Huỳnh Thị Ú là chủ sử dụng quyền sử dụng thửa đất số 1332, tờ bản đồ số 7 có diện tích 398,8m² (trong đó có 42,75m² đất ở tại nông thôn, 356,05m² đất trồng cây hàng năm khác và 35,2m² đất hành lang bảo vệ an toàn đường N) tọa lạc tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H46724 do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Thủ Dầu M cấp cho bà Ú ngày 10/11/2008. Nguồn gốc thửa đất là do bà Ú nhận tặng cho từ mẹ ruột là bà Nguyễn Thị T1 vào năm 2008. Phần đất này có một cạnh liền kề, tiếp giáp với đất của ông Nguyễn Văn H với chiều dài 52,5m. Bà Ú không nhớ rõ có ký giáp ranh khi tiến hành đo đạc thực tế vào thời điểm nhận tặng cho hay không.

Năm 2002, bà T1 đã thực hiện việc chuyển nhượng một phần đất cho ông H (là cháu, gọi bà Ú bằng dì) có chiều ngang 5,5m và chiều dài khoảng 72m. Tuy nhiên, trong quá trình đo đạc thực tế để giao đất, do vướng một bức tường nhà có sẵn ở giữa, chiều ngang đo được chỉ là 5,3m, không đủ 5,5m như đã thỏa thuận. Do đó, ông H đã yêu cầu bà Ú phải đập bỏ bức tường nhà để giao đủ chiều ngang, giao thêm phần diện tích là 7,25m² cho ông H, thuộc tổng diện tích 396m² ông H đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trong quá trình đập bỏ bức tường, bà Ú đã chủ động trừ hao một khoảng cách 0,2m làm ranh giới.

Trước khi bà T1 chết có lập di chúc vào ngày 27/9/2005. Theo di chúc này, bà T1 để lại toàn bộ tài sản là quyền sử dụng đất cho hai người con là bà Ú và bà Huỳnh Thị L; cụ thể, bà L được hưởng diện tích 440m² (bao gồm cả phần diện tích đã được tặng cho và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2008), còn bà Ú được hưởng diện tích 2.461m² (bao gồm cả phần đất đã được bà

T1 tặng cho và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2008). Tuy nhiên, di chúc này cho đến nay vẫn chưa được thực hiện.

Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho phần đất nhận tặng cho, bà Ú đã tiến hành xây dựng nhà ở. Trong quá trình xây dựng, bà Ú tiếp tục duy trì khoảng cách 0,2m so với ranh giới đất của ông H, là phần đã trừ hao trước đó.

Về phía ông H, ông đã tiến hành xây dựng một căn nhà tạm bán kiên cố trên phần đất, với kết cấu cột sắt và mái tôn; ông H không xây tường riêng cho nhà mình ở phía giáp ranh với nhà bà Ú, mà đã làm máng xối dọc theo tường nhà bà Ú và sử dụng chính bức tường của nhà bà Ú làm vách ngăn cho căn nhà của mình để phục vụ mục đích cho thuê.

Mâu thuẫn trở nên căng thẳng hơn khi trong quá trình cho thuê, ông H đã tự ý lắp đặt một tấm tôn để thoát nước mưa. Tấm tôn này được khoan và bắt trực tiếp lên phần nóc nhà của bà Ú, khiến toàn bộ nước mưa từ mái nhà ông H trút hết xuống phần đất của bà Ú. Bà Ú đã yêu cầu ông H tháo dỡ tấm tôn này và chấm dứt việc sử dụng tường riêng của nhà bà làm vách ngăn, nhưng ông H không đồng ý.

Ông H còn tiếp tục có hành vi xây dựng lấn chiếm; cụ thể, ông đã xây dựng một bức tường gạch sát với vách tường nhà bà Ú, lấn sang phần đất mà bà Ú cho rằng đã chừa ra làm khoảng cách ranh giới. Theo bà Ú, phần diện tích bị lấn chiếm này có chiều ngang 0,2m và kéo dài hết chiều dài đất là 52,5m, tương đương với 10,5m². Hiện trạng thực tế tại vị trí ông H đang sử dụng cho thấy chiều ngang phần đất ông H sử dụng là 5,7m, trong khi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông H chỉ ghi nhận chiều ngang là 5,5m.

Đối với phần bà L xây dựng lấn sang đất bà Ú (không liên quan đến cạnh tranh chấp với ông Nguyễn Văn H) thì bà Ú không tranh chấp vì bà L và bà Ú là chị em.

Nay, nguyên đơn bà Ú khởi kiện, yêu cầu:

- Ông H phải tháo dỡ đường máng thoát nước bằng tấm tôn khoan bắt trực tiếp trên mái nhà bà Ú, phần tiếp giáp giữa đất bà Ú và ông H để nước mưa không chảy xuống đất bà Ú.

- Ông H phải trả lại cho bà Ú phần diện tích đất lấn chiếm qua đo đạc thực tế là 9,2m² và tháo dỡ phần tường gạch xây dựng cao 3m, dài 11,3m trên phần đất lấn chiếm.

Đối với yêu cầu phản tố của ông H: bà Ú không đồng ý toàn bộ yêu cầu phản tố của ông H.

- Bị đơn ông Nguyễn Văn H trình bày:

Năm 2002, ông H có nhận chuyển nhượng từ bà T1 (là bà ngoại của ông H) một phần đất thuộc thửa đất số 33, tờ bản đồ số 7, có diện tích 330m² (chiều ngang 5,5m, chiều dài 60m) và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00254.QSDĐ/H do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Thủ Dầu M cấp

cho ông H ngày 12/7/2002. Việc chuyển nhượng có sự đồng ý của các di của ông H, trong đó có bà Ú.

Tiếp đó, vào ngày 17/02/2003, ông H tiếp tục nhận chuyển nhượng từ bà T1 một phần diện tích là 7,25m², cũng thuộc thửa đất số 33, tờ bản đồ số 7; phần diện tích bổ sung này đã được Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Thủ Dầu Một cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00607/QSĐĐ/H vào ngày 17/3/2003. Khi nhận chuyển nhượng đều có tiến hành đo đạc thực tế và các bên đã ký giáp ranh. Như vậy, tổng diện tích đất ông H sử dụng hợp pháp là 337,25m². Cạnh hướng Đông giáp với đất bà Ú đang tranh chấp.

Sau khi ông H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ranh giới giữa phần đất của ông và phần đất của bà T1 (mà sau này bà Ú quản lý, sử dụng) ban đầu được xác định bằng một cây mít và các loại cây tạp khác. Tuy nhiên, do một số cây này không mọc thẳng mà có phần nghiêng về phía đất của ông H, nên không xây cao được. Bà T1 có nói với ông H rằng có thể xây dịch sang phần đất của bà một ít để tránh vướng các cây này. Tuy nhiên, do thời điểm đó ông H bận thi tốt nghiệp nên chưa tiến hành xây dựng ngay mà để đất trống.

Sau đó, bà T1 đã tự đập bỏ một phần nhà cũ của mình và tiến hành xây cất lại, đồng thời chừa ra đúng phần đất đã chuyển nhượng cho ông H. Khi ông H xây dựng nhà tạm, ông có thông báo cho bà T1 và bà Ú, và không ai có ý kiến tranh chấp gì kể từ năm 2003 cho đến khi xảy ra tranh chấp; phần bức tường đang tranh chấp thực chất do ông xây dựng trên hàng gạch cũ mà trước đây chính bà Ú đã xây. Khi ông H xây dựng, bà Ú không có ý kiến hay tranh chấp gì; ông H khẳng định ranh giới đất giữa ông và bà Ú là một đường thẳng.

Về ranh giới phần đất của ông H tiếp giáp với đất ông H1 (thực tế hiện nay do ông Nguyễn Minh T sử dụng); theo ông H, tính từ đường N vào phía trong khoảng 20m thì đất của ông không giáp ranh trực tiếp với đất ông H1, mà là một phần đất công, không thuộc quyền sử dụng của ai; từ điểm 20m đó trở về phía sau thì đất ông H mới giáp sát ranh đất ông H1.

Đối với các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Ú:

Về yêu cầu tháo dỡ tám tôn thoát nước mưa: ông H cho rằng việc xây dựng tám tôn này là trên mái nhà của ông H nhằm mục đích làm đường thoát nước mưa chung cho cả hai nhà. Do đó, ông không đồng ý tháo dỡ; tuy nhiên, nếu Tòa án xét xử và tuyên buộc tháo dỡ thì ông đồng ý.

Về yêu cầu trả lại đất lấn chiếm và tháo dỡ tường rào: ông H không đồng ý và khẳng định đã xây dựng đúng trên ranh giới đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của mình, không hề lấn chiếm đất của bà Ú. Theo kết quả đo đạc thực tế, phần đất của bà Ú nhiều hơn so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà Ú được cấp.

Đối với yêu cầu phản tố của ông H: theo ông H, phần diện tích mà ông cho rằng bị bà Ú lấn chiếm, theo kết quả đo đạc thực tế, là 43,8m²; trên phần đất lấn chiếm này hiện có một phần công trình nhà ở của bà Ú đã được xây dựng. Phần đất này được ghi chú trên mảnh trích đo địa chính là “phần ông H tranh

chấp với bà Ú". Do đó, ông H yêu cầu phản tố, đề nghị Tòa án buộc bà Ú: trả lại cho ông phần diện tích đất đã lấn chiếm, theo đo đạc thực tế là 43,8m²; tháo dỡ phần công trình nhà ở đã xây dựng trên phần đất lấn chiếm này, với diện tích xây dựng (qua đo đạc thực tế) là 33,8m².

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị L trình bày:

Bà L là chủ sử dụng quyền sử dụng đất thửa đất số 1216, tờ bản đồ số 7, có diện tích 333,1m² tọa lạc tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H41055 do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Thủ Dầu M cấp vào ngày 09/7/2008. Nguồn gốc đất là do bà L nhận tặng cho từ mẹ ruột là bà T1; khi nhận tặng cho, có tiến hành đo đạc thực tế, tuy nhiên bà không nhớ rõ việc có ký giáp ranh với các chủ sử dụng đất liền kề hay không.

Bà L và bà Ú là chị em ruột, cả hai đều là con của bà T1. Do bà Ú sống chung và có đăng ký hộ khẩu cùng với bà T1, nên sau khi bà T1 chết thì toàn bộ tài sản đất đai của bà T1 đã được giao lại cho bà Ú quản lý, sử dụng. Đối với phần đất mà bà L đã xây dựng có lấn sang phần đất của bà Ú (phần này không liên quan đến phần đất đang tranh chấp giữa bà Ú và ông H) thì bà L và bà Ú không tranh chấp.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Q trình bày:

Bà là vợ bị đơn ông H, thống nhất toàn bộ ý kiến của ông H, không có yêu cầu độc lập trong vụ án và có đơn đề nghị giải quyết, xét xử vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hoàng N trình bày:

Ông là người đang thuê nhà của ông H; ông không có ý kiến gì về tranh chấp đất đai giữa bà Ú và ông H.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Huỳnh Mỹ L1 trình bày:

Bà là cháu của nguyên đơn bà Ú và đã sống cùng bà Ú từ nhỏ; bà thống nhất với các yêu cầu khởi kiện của bà Ú và không đồng ý với yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn H.

- Người làm chứng ông Nguyễn Minh T trình bày:

Ông là chủ sử dụng thửa đất số 3453, tờ bản đồ số 07/2, tọa lạc tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Ông nhận chuyển nhượng thửa đất này từ bà Võ Thị N1 vào năm 2012. Khi nhận chuyển nhượng, ranh giới đất đã rõ ràng và không có tranh chấp; cụ thể, phần đất liền kề giữa ông T và phần đất do ông H quản lý, sử dụng có ranh giới được xác định bằng một bức tường rào. Bức tường rào này đã có sẵn từ khi ông T nhận chuyển nhượng. Hiện trạng sử dụng đất giữa ông T và các hộ liền kề, bao gồm cả ông H, ổn định và không có bất kỳ tranh chấp nào.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 180/2024/DS-ST ngày 20 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương đã tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Huỳnh Thị Ú đối với bị đơn ông Nguyễn Văn H về việc yêu cầu chấm dứt hành vi trái pháp luật.

Buộc ông Nguyễn Văn H có nghĩa vụ tháo dỡ phần máng thoát nước mưa làm bằng tôn trên mái nhà của ông H tiếp giáp với phần đất của bà Huỳnh Thị Ú, không được để nước mưa từ phần máng thoát nước chảy xuống bất động sản liền kề của bà Ú (phần máng tôn đã xây dựng có vị trí giữa hai phần đất tranh chấp tiếp giáp đường Nguyễn Chí T2 về hướng Bắc và kéo dọc theo ranh tranh chấp giữa bà Huỳnh Thị Ú với ông Nguyễn Văn H, ghi chú trên Sơ đồ bản vẽ là: phần đất bà Ú tranh chấp với ông H, diện tích 9,2m²).

(Có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Huỳnh Thị Ú đối với bị đơn ông Nguyễn Văn H về việc tranh chấp quyền sử dụng đất (ranh đất) và yêu cầu tháo dỡ phần tường rào xây dựng trên đất.

3. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Văn H đối với nguyên đơn bà Huỳnh Thị Ú về việc tranh chấp quyền sử dụng đất (ranh đất) và yêu cầu tháo dỡ phần căn nhà xây dựng trên đất.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên xử về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 30/9/2024 của nguyên đơn bà Huỳnh Thị Ú kháng cáo đối với Bản án số 180/2024/DS-ST ngày 20 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại theo thủ tục phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo, xác định chỉ kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm buộc bị đơn ông H phải trả lại cho nguyên đơn bà Ú phần diện tích đất lấn chiếm qua đo đạc thực tế là 9,2m² và tháo dỡ phần tường gạch xây dựng cao 3m, dài 11,3m trên phần đất lấn chiếm. 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:

Về nguồn gốc các thửa đất: đất của bà Huỳnh Thị Ú là do bà Nguyễn Thị T1 tặng cho bà Ú vào năm 2008. Nguồn gốc đất là do ông Nguyễn Văn H nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị T1 vào năm 2002 và 2003. Như vậy, nguồn gốc thửa đất của bà Huỳnh Thị Ú và ông Nguyễn Văn H đều có nguồn gốc từ đất của bà Nguyễn Thị T1.

Về tính pháp lý của việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Huỳnh Thị Ú và ông Nguyễn Văn H: tại Văn bản số 3404/UBND-VP ngày

22/9/2023 của UBND thành phố T đã xác định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Ú và ông H là phù hợp với trình tự, thủ tục tại thời điểm cấp.

Về diện tích đất tranh chấp: theo Mảnh trích đo địa chính ngày 29/6/2023 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T thực hiện với sự chứng kiến và tham gia chỉ ranh đất của bà Ú, ông H thể hiện tổng diện tích đất tranh chấp 53m² (trong đó: phần đất bà Ú tranh chấp với ông H có diện tích 9,2m² và phần đất ông H tranh chấp với bà Ú có diện tích 43,8m²); phần diện tích đất bà Ú đang sử dụng thực tế là 467,5m² (chưa bao gồm phần đất tranh chấp) và phần diện tích đất ông H đang sử dụng thực tế là 235,1m² (chưa bao gồm phần đất tranh chấp).

Tại Văn bản số 3404/UBND-VP ngày 22/9/2023 của UBND thành phố T xác định: theo Mảnh trích đo địa chính ngày 29/6/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T đo đạc theo theo sự chỉ ranh của nguyên đơn, bị đơn và sự chứng kiến của công chức địa chính, cán bộ Tòa án. Do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông Nguyễn Văn H và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà Huỳnh Thị Ú là cấp theo hệ tọa độ HN-1972 nhưng hiện nay bản đồ sử dụng hệ tọa độ VN 2000, không cùng tọa độ nên không có cơ sở xác định phần diện tích tranh chấp giữa bà Huỳnh Thị Ú và ông Nguyễn Văn H thuộc thửa nào. Như vậy, không thể tiến hành được với áp thửa để đối chiếu phần đất tranh chấp thuộc thửa đất của bà Ú hay của ông H. Do đó, căn cứ vào quy định tại khoản 1 Điều 175 Bộ luật Dân sự để xác định ranh đất giữa các bên: *“Ranh giới giữa các bất động sản liền kề được xác định theo thỏa thuận 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 tồn tại từ 30 năm trở lên mà không có tranh chấp”*.

Theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 26/11/2021 thể hiện: trên phần đất tranh chấp có bức tường gạch xây không tô cao 1,75m x dài 3,9m do bà Ú xây dựng; một phần tường gạch xây không tô còn lại do ông H xây dựng (phần phía trước); phần đất tranh chấp phía sau là bức tường nhà ông H xây dựng. Phía nguyên đơn bà Ú không thừa nhận ranh giới thực tế này và cho rằng ông H xây dựng tường nhà lấn sang phần đất của mình nên phát sinh tranh chấp. Do vậy, ranh giới thực tế này không phải là ranh giới được xác lập theo thỏa thuận theo quy định tại Điều 175 Bộ luật Dân sự.

Do hai bên đương sự đều đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và có kèm theo sơ đồ vị trí thửa đất được cấp, trên sơ đồ đất có thể hiện rõ kích thước các cạnh thửa đất; cơ quan có thẩm quyền cũng đã xác định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hai bên là phù hợp với trình tự, thủ tục tại thời điểm cấp nên để xác định các bên có sử dụng đúng ranh giới đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hay không cần căn cứ vào vị trí, kích thước các cạnh thửa đất thể hiện trên sơ đồ vị trí kèm theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

So sánh chiều dài các cạnh và diện tích đất các đương sự đang sử dụng thực tế và kích thước, diện tích các đương sự được cấp giấy chứng nhận quyền

sử dụng đất thì thấy hiện tại bà Ú đang sử dụng đất nhiều hơn quyền sử dụng đất được cấp. Còn ông H sử dụng đất ít hơn quyền sử dụng đất được cấp. Nếu cộng cả phần đất tranh chấp thì chiều ngang thửa đất của ông H giáp đường Nguyễn Chí T2 là 5m và kích thước chiều ngang phía cuối đất là 5,51m. Do đó, việc nguyên đơn cho rằng phần đất tranh chấp 9,2m² thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn là không có cơ sở theo quy định tại Điều 175, 176 Bộ luật Dân sự năm 2015 và Điều 170 Luật Đất đai năm 2013. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận phần yêu cầu này của nguyên đơn là có cơ sở.

Phía nguyên đơn cho rằng có sự sai lệch về ranh giới và diện tích của thửa đất 1332 khi đo đạc thực tế để phục vụ giải quyết tranh chấp giữa hai bên là do quá trình chỉ ranh bà Ú chỉ lấn vào phần lõi đi tự mở chưa được cấp giấy chứng nhận đất. Xét thấy, khi cơ quan có thẩm quyền thực hiện việc đo vẽ hiện trạng thực tế các thửa đất tranh chấp có sự chứng kiến và tham gia chỉ ranh đất tranh chấp của bà Ú, khi có kết quả đo vẽ phục vụ giải quyết tranh chấp nguyên đơn đã được Tòa án cho tiếp cận và nguyên đơn đồng ý với kết quả đo vẽ, thống nhất sử dụng kết quả đo vẽ để làm căn cứ giải quyết tranh chấp, không yêu cầu Tòa án thực hiện lại việc đo đạc nên việc nguyên đơn cho rằng có sự chỉ sai ranh đất khi đo đạc, dẫn đến diện tích đất của nguyên đơn thực tế nhiều hơn so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì nguyên đơn phải chịu trách nhiệm pháp lý đối với hành vi chỉ sai ranh đất của mình.

Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết vụ án phù hợp với quy định của pháp luật nên kháng cáo của nguyên đơn không có cơ sở, 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] Kháng cáo của nguyên đơn bà Huỳnh Thị Ú trong 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 luật định.

[2] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị L, ông Nguyễn Hoàng N có đơn đề nghị xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đương sự theo quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Ú là ông P xác định chỉ kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm buộc bị đơn ông H phải trả lại cho nguyên đơn bà Ú phần diện tích đất lấn chiếm qua đo đạc thực tế là 9,2m² và tháo dỡ phần tường gạch xây dựng cao 3m, dài 11,3m trên phần đất lấn chiếm. Căn cứ Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết trong phạm vi nội dung kháng cáo nguyên đơn bà Ú.

[4] Tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ thể hiện:

Ngày 25/02/2000, hộ bà Nguyễn Thị T1 (mẹ ruột của bà Ú) được UBND thị xã (nay là thành phố) Thủ Dầu Một cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 02259 QSDĐ/TA, đối với thửa đất số 33, tờ bản đồ số 7, diện tích 5.927,2m², tại xã (nay là phường) T, thị xã (nay là thành phố), tỉnh Bình Dương.

Ngày 03/6/2008, bà T1 lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho bà Ú một phần diện tích là 735,9m², thuộc thửa đất số 33 (tách thành thửa mới số 1215), tờ bản đồ số 7. Hợp đồng này được UBND xã (nay là phường) Tân An chứng thực số 856 Quyền số 01 TP/CC-SCT/HĐGD ngày 03/6/2008 và được Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất chỉnh lý trang bổ sung vào ngày 02/7/2008. Ngày 09/7/2008, bà Ú được UBND thị xã (nay là thành phố) Thủ Dầu Một cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H41056, đối với thửa đất số 1215, tờ bản đồ số 7, diện tích 735,9m², tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Theo sơ đồ trích đo khu đất thửa đất số 33 (thửa mới 1215), tờ bản đồ số 7, có đo đạc thực tế trước khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H41056 ngày 09/7/2008 cho bà Ú.

Ngày 08/12/2008, bà Ú chuyển nhượng lại cho bà T1 một phần diện tích là 337,10m² từ thửa 1215, hình thành thửa đất mới số 1331, tờ bản đồ số 7. Việc chuyển nhượng này được lập tại Phòng C, tỉnh Bình Dương theo Hợp đồng số 3617, ngày 24/11/2008. Sau khi chuyển nhượng phần đất trên, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H41056 ngày 09/7/2008 đã cấp cho bà Huỳnh Thị Ú bị thu hồi. Ngày 10/12/2008, bà Ú được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H46723, đối với phần đất còn lại là thửa đất số 1332, tờ bản đồ số 7, diện tích 398,8m² (trong đó có 42,75m² đất ở tại nông thôn, 356,05m² đất trồng cây hàng năm khác và 35,2m² đất hành lang bảo vệ an toàn đường N), tại phường T. Đây chính là thửa đất mà nguyên đơn đang sử dụng và có tranh chấp với bị đơn.

Theo Công văn 3404 ngày 22/9/2023 của UBND thành phố T, việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H46723 ngày 10/12/2008 cho bà Ú là phù hợp với quy định, trình tự và thủ tục tại thời điểm cấp.

[5] Năm 2002, bà T1 (bà ngoại ông H) chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất cho ông H với diện tích 330m², thuộc thửa đất gốc số 33 (625), tờ bản đồ số 7. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này được UBND xã (nay là phường) T chứng thực ngày 20/5/2002. Ngày 12/7/2002, ông H được UBND thị xã (nay là thành phố) Thủ Dầu Một cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00254.QSDĐ/H, đối với thửa đất số 33 (625), tờ bản đồ số 7, diện tích 330m² (chiều ngang 5,5m, chiều dài 60m), tại xã (nay là phường) T. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này có kèm theo bản vẽ trích lục thửa đất.

Ngày 16/12/2002, bà T1 tiếp tục lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông H thêm một phần diện tích là 7,25m², cũng thuộc thửa đất gốc số 33 (651), tờ bản đồ số 7. Hợp đồng chuyển nhượng này được UBND xã (nay là phường) T chứng thực ngày 16/12/2002. Ngày 17/02/2003, ông H được UBND thị xã (nay là thành phố) Thủ Dầu Một cấp Giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất số vào sổ 00607/QSĐĐ/H, đối với phần diện tích $7,25\text{m}^2$ này, thuộc thửa đất số 33 (651), tờ bản đồ số 7, tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00607 QSĐĐ/H ngày 17/02/2003 cấp ông H không có lưu bản vẽ, do đó không có cơ sở xác định có tiến hành thực tế đo đạc hay không.

Tổng diện tích hai quyền sử dụng đất cấp cho ông H là $337,25\text{m}^2$. Quá trình quản lý sử dụng đất, vào năm 2007, ông H bị thu hồi một phần diện tích đất để nâng cấp, mở rộng đường N là $1,65\text{m}^2$ (ngang 5,5m, dài 0,3m).

Theo Công văn 3404 ngày 22/9/2023 của UBND thành phố T, việc cấp các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H là phù hợp với quy định, trình tự và thủ tục tại thời điểm cấp.

[6] Theo Mảnh trích đo địa chính ngày 21/8/2024 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T (bút lục 323) thể hiện:

Đối chiếu giấy chứng nhận thửa 1332 của bà Ú và mảnh trích đo địa chính cho thấy diện tích thực tế bà Ú sử dụng diện tích $455,8\text{m}^2$ (không bao gồm phần diện tích tranh chấp) là nhiều hơn 57m^2 ($455,8\text{m}^2 - 398,8\text{m}^2$). Cụ thể: theo giấy chứng nhận thì thửa đất giáp mặt tiền đường Nguyễn Chí T2 4m, cuối thửa 21,9m với mảnh trích đo địa chính có mặt tiền 8m (chưa gồm 0,2m tranh chấp, tức lớn hơn 4m so với giấy chứng nhận). Như vậy, diện tích thực tế bà Ú quản lý, sử dụng (chưa tính phần tranh chấp) lớn hơn giấy chứng nhận được cấp.

Đối chiếu giấy chứng nhận thửa 33 (625) và thửa 33 (651) của ông H và mảnh trích đo địa chính cho thấy diện tích thực tế ông H sử dụng diện tích $326,9\text{m}^2$ (tổng hai giấy chứng nhận, sau khi trừ phần bị thu hồi $1,65\text{m}^2$ và không bao gồm phần diện tích tranh chấp) là ít hơn $8,7\text{m}^2$ ($335,6\text{m}^2 - 326,9\text{m}^2$). Cụ thể: theo giấy chứng nhận thì thửa đất giáp mặt tiền đường Nguyễn Chí T2 5,5m, cuối thửa 5,5m với mảnh trích đo địa chính có mặt tiền 4,8m (chưa gồm 0,2m tranh chấp, tức ít hơn 0,7m so với giấy chứng nhận) và cuối thửa 5,5m bằng với 5,5m với giấy chứng nhận được cấp. Như vậy, diện tích thực tế ông H quản lý, sử dụng (chưa tính phần tranh chấp) ít hơn giấy chứng nhận được cấp.

[7] Theo Công văn 3404 ngày 22/9/2023 của UBND thành phố T: do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông H và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà Ú là cấp theo hệ tọa độ HN-1972 nhưng hiện nay bản đồ sử dụng hệ tọa độ VN 2000, không cùng hệ tọa độ, nên không có cơ sở xác định phần diện tích tranh chấp giữa bà Ú và ông H thuộc thửa nào. 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.

[8] Tại Biên bản xem xét, thẩm định ngày 22/7/2022 (bút lục 118-121) thể hiện: phần tường gạch xây tô (cao 1,75m, dài 3,9m) là do bà Ú xây dựng; phần tường gạch xây không tô còn lại là do ông H xây dựng. Tòa án cấp phúc thẩm nhận thấy, việc bà Ú xây dựng một phần của bức tường này (phần xây tô) cho thấy bà Ú không phản đối tại thời điểm xây dựng ranh giới được xác định tại vị trí đó. Nếu bà Ú xem bức tường là ranh đất, thì việc bà chỉ xây một đoạn ngắn

và để ông H tiếp tục xây phần còn lại mà không hề có tranh chấp vào lúc ông H xây dựng, là phù hợp với lời trình bày của ông H; phần ông H xây tiếp là trên phần đất mà ông H cho là của mình cũng chỉ củng cố thêm việc hai bên đã xác định ranh giới thực tế. Tại phiên tòa phúc thẩm, các bên cũng thừa nhận việc sử dụng ranh giới ổn định; tranh chấp ranh đất phát sinh sau này, khi ông H xây dựng thêm máng xối gây ảnh hưởng đến bà Ú. Sự tồn tại lâu dài của bức tường mà bà Ú xây dựng (ông H cho rằng bà Ú xây dựng năm 2002, bà Ú cho rằng xây dựng vào năm 2009) khi xây dựng không có tranh chấp, cho thấy các bên đã sử dụng đất ổn định theo ranh giới thực tế được hình thành bởi bức tường này.

[9] Như vậy, có đủ căn cứ để xác định rằng nguyên đơn đã tự xác lập ranh giới trên thực tế bằng hàng rào xây tô kiên cố từ năm 2009. Hàng rào này đã phân định rõ ràng ranh giới giữa thửa đất của bà Ú và thửa đất của bị đơn ông H. Do đó, phần diện tích đất đang tranh chấp 9,2m², nằm phía bên kia của phần tường do bà Ú xây, không thuộc quyền quản lý, sử dụng của nguyên đơn; bị đơn không lấn chiếm quyền sử dụng đất của nguyên đơn. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc cho rằng phần đất tranh chấp 9,2m² thuộc quyền sử dụng đất của nguyên đơn và yêu cầu tháo dỡ tường rào bị đơn xây dựng trên đất là phù hợp.

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

[11] Các phần quyết định khác của Bản án dân sự sơ thẩm số 180/2024/DS-ST ngày 20/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[12] Kháng cáo của bà Huỳnh Thị Ú là không có cơ sở chấp nhận.

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

[14] Về chi phí xem xét, thẩm định và đo đạc tại cấp phúc thẩm: nguyên đơn phải chịu theo luật định.

[15] Án phí dân sự phúc thẩm: người kháng cáo phải chịu theo luật định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 148; Điều 296, khoản 1 Điều 308; Điều 313 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. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Huỳnh Thị Ú.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 180/2024/DS-ST ngày 20/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.

3. Về chi phí xem xét, thẩm định và đo đạc tại cấp phúc thẩm: nguyên đơn bà Huỳnh Thị Ú phải chịu 900.000 đồng (chín trăm nghìn đồng), đã thực hiện xong.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: nguyên đơn bà Huỳnh Thị Ú phải chịu 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 0003160 ngày 09 tháng 10 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một, 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 tp Thủ Dầu Một;
- TAND tp Thủ Dầu Một;
- 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