

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 258/2022/DS-PT

Ngày 29-11-2022

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 Thành Trung

Các Thẩm phán: Ông Đặng Văn Chum

Ông Ngô Văn Minh

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Quốc Song Toàn – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Ông Phan Văn Lợi - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 11 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 240/2022/TLPT-DS ngày 13/10/2022 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất (ranh đất)”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 43/2022/DS-ST ngày 05 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 245/2022/QĐ-PT ngày 04 tháng 11 năm 2022, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị Kim Th, sinh năm 1978; địa chỉ: Số 22, ấp DS, xã AT, thị xã B, tỉnh Bình Dương, có mặt.

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Văn Tr, sinh năm 1959; địa chỉ: Ấp RB, xã AT, thị xã B, tỉnh Bình Dương, có yêu cầu xét xử vắng mặt.

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

1. Bà Tô Thị Quốc L, sinh năm 1961; địa chỉ: Ấp RB, xã AT, thị xã B, tỉnh Bình Dương; có mặt.

2. Bà Nguyễn Ngọc L1, sinh năm 1987; địa chỉ: Ấp RB, xã AT, thị xã B, tỉnh Bình Dương, có yêu cầu xét xử vắng mặt.

3. Bà Nguyễn Thị Ngọc D; sinh năm 1990; địa chỉ: Ấp RB, xã AT, thị xã B, tỉnh Bình Dương, có yêu cầu xét xử vắng mặt.

4. Bà Nguyễn Thị Ngọc B, sinh năm 1992; địa chỉ: Ấp RB, xã AT, thị xã B, tỉnh Bình Dương, có yêu cầu xét xử vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim Th.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Tại Đơn khởi kiện ngày 15/9/2020 và các lời khai trong quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn, người đại hợp pháp của nguyên đơn trình bày:**

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim Th có thửa đất số 336, tờ bản đồ số 15, diện tích 804m² (trong đó có 189m² đất thuộc hành lang bảo vệ đường ĐT 744) tọa lạc tại ấp RB, xã AT, thị xã B, tỉnh Bình Dương đã được Ủy ban nhân dân huyện B (nay là thị xã B) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ684028, ngày 19/7/2004 cho bà Nguyễn Thị Kim Th.

Nguồn gốc và quá trình sử dụng đất: Bà Th nhận chuyển nhượng đất của ông Phạm Văn Nguyên trú tại ấp RB, xã AT, thị xã B vào năm 2004. Ranh giới thửa đất lúc nhận chuyển nhượng có tứ cận: Phía Bắc giáp đường ĐT744 là 14m, phía Nam giáp thửa đất của vợ chồng ông Tr, bà L (thửa 67) là 14m, phía Đông giáp thửa đất của ông Nguyễn còn lại (thửa 59) và phía Tây giáp thửa đất số 288 của bà Nguyễn Thị Loan (tên thường gọi là Xi) là 57,5m.

Thời điểm nhận chuyển nhượng thì ranh đất giữa bà Th và ông Tr, bà L có cắm 02 trụ xi măng cuối ranh, trên đất trồng cây tầm vông và điều, sau đó bà Th thanh lý, hiện nay là đất trống.

Năm 2014, Ủy ban nhân dân thị xã B ban hành Quyết định thu hồi đất của bà Th để thực hiện công trình: Nâng cấp, mở rộng đường ĐT744, diện tích thu hồi là 89,5m² đất hành lang bảo vệ đường bộ nên diện tích thửa đất 336, tờ bản đồ số 15 của bà Th còn lại là 714,5m² (trong đó hàng lang bảo vệ đường bộ 99,5m², đất cây lâu năm 615m²).

Năm 2020, bà Th có rào 04 đoạn kềm gai nối 02 trụ xi măng cuối đất lại làm ranh đất với ông Tr, bà L để bà Th trồng cây ăn trái trên đất. Nhưng sau đó bà L nhờ trụ, tháo dỡ hàng rào vì cho rằng bà Th cắm trụ xác định ranh đất không đúng, lấn qua đất của ông Tr, bà L, trên đất tranh chấp có 03 cây tràm và 01 cây cao su do ông Tr, bà L trồng.

Ông Tr, bà L trồng cây trên đất tranh chấp trước khi bà Th nhận chuyển nhượng đất của ông Nguyễn. Khi đó, ông Nguyễn không đồng ý việc ông Tr, bà L trồng cây trên đất nên có nhờ bỏ nhiều lần nhưng ông Tr, bà L vẫn trồng. Nay bà Th nhận chuyển nhượng đất của ông Nguyễn nên các cây trồng này thuộc quyền sở hữu của bà Th.

Khi bà Th khởi kiện ông Tr, bà L, Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tranh chấp thì ông Tr, bà L tiến hành cắm trụ làm hàng rào lưới B40 xác định lại ranh đất.

Nay bà Th khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Tr, bà L tháo dỡ hàng rào lưới B40, trả lại cho bà Th diện tích đất đã lấn chiếm theo kết quả đo đạc thực tế là 52,8m² và các cây trồng gắn liền với đất như trà, cao su...

Bà Th không yêu cầu Tòa án xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá lại tài sản tranh chấp.

*** Người đại diện hợp pháp của bị đơn và đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Tô Thị Quốc L trình bày:**

Bà L thừa nhận có thửa đất số 67, tờ bản đồ số 15 tọa lạc tại ấp RB, xã AT, thị xã B giáp hướng Nam thửa đất số 336 của bà Th. Đất có nguồn gốc nhận chuyển nhượng từ năm 1985, việc chuyển nhượng chỉ làm trên giấy viết tay, không có ranh giới cụ thể, rõ ràng.

Sau khi nhận chuyển nhượng, ông Tr, bà L trồng điều trên đất, sau đó thanh lý điều trồng cao su, hiện nay cao su ông Tr, bà L đang thu hoạch.

Năm 1987, ông Tr, bà L trồng trà để làm ranh đất nhận chuyển nhượng, các bên sử dụng đất theo ranh hàng trà ổn định, không ai tranh chấp.

Đến năm 2001, ông Tr tiến hành làm thủ tục đăng ký, kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 04/9/2001, với diện tích 2.471m².

Năm 2004, bà Th nhận chuyển nhượng đất của ông Nguyễn thì ông Tr, bà L không hay biết, không có mặt để xác định ranh khi đo đạc, làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Th.

Đất tranh chấp từ trước đến nay do ông Tr, bà L quản lý sử dụng trồng trà và cao su, trong đó, trà được ông Tr, bà L trồng từ 1987 để làm ranh.

Ông Tr, bà L có tháo dỡ hàng rào kẽm gai của bà Th làm ranh và trước khi Tòa án xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản tranh chấp ông Tr, bà L đã làm lại ranh đất bằng hàng rào lưới B40, trụ xi măng đúng với hiện trạng đất đang sử dụng.

Nay ông Tr, bà L không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Th.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:**

- Bà Nguyễn Ngọc L1 thống nhất với lời trình bày của ông Tr, bà L, không có yêu cầu gì khác.

- Bà Nguyễn Thị Ngọc D thống nhất với lời trình bày của ông Tr, bà L, không có yêu cầu gì khác.

- Bà Nguyễn Thị Ngọc B thống nhất với lời trình bày của ông Tr, bà L, không có yêu cầu gì khác.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 43/2022/DS-ST ngày 05 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương đã tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim Th đối với bị đơn ông Nguyễn Văn Tr về việc: “Tranh chấp quyền sử dụng đất (ranh đất)”.

- Hộ ông Nguyễn Văn Tr được quyền quản lý sử dụng phần đất tranh chấp có diện tích là $52,8m^2$, có 03 cạnh: Đông Bắc giáp đất bà Nguyễn Thị Kim Th là $14,82m$, Tây Bắc giáp đất bà Nguyễn Thị Loan (thửa 288) là $7,50m$ và Tây Nam giáp đất hộ ông Nguyễn Văn Tr là $14,36m$ và toàn bộ tài sản gắn liền với diện tích đất nêu trên, đất tọa lạc tại ấp DS, xã AT, thị xã B, tỉnh Bình Dương (có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

Kiến nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về đất đai thu hồi Giấy chứng nhận QSDĐ số Đ684028 do UBND huyện B (nay là thị xã B), tỉnh Bình Dương cấp ngày 19/7/2004 cho bà Nguyễn Thị Kim Th và Giấy chứng nhận QSDĐ số vào sổ cấp GCNQSDĐ số 00646QSDĐ/1408/QĐ-UB do UBND huyện B (nay là thị xã B), tỉnh Bình Dương cấp ngày 04/9/2001 cho hộ ông Nguyễn Văn Tr để điều chỉnh lại cho đúng ranh giới thửa đất theo Bản án này.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí xem thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 17/8/2022, bà Nguyễn Thị Kim Th là nguyên đơn có đơn kháng cáo, yêu cầu xét xử lại phúc thẩm, sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tại phiên tòa, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, yêu cầu bị đơn tháo dỡ hàng rào, trả lại cho nguyên đơn $52,8m^2$ đất.

Ý kiến của Kiểm sát viên đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương: Những người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng tại Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung: Căn cứ vào hồ sơ địa chính, diện tích đất cấp cho nguyên đơn và thực tế hiện trạng đất tranh chấp có tài sản do bị đơn trồng từ năm 1985. Tòa án cấp sơ thẩm xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Đề nghị hội đồng xét xử 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, ý kiến của Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Bà Nguyễn Thị Kim Th (sau đây viết là nguyên đơn) khởi kiện ông Nguyễn Văn Tr (sau đây viết là bị đơn) yêu cầu bị đơn và vợ là bà Tô Thị Quốc L tháo dỡ hàng rào lưới B40 trả lại cho nguyên đơn diện tích đất $52,8m^2$ thuộc thửa số 336, tờ bản đồ số 15 tọa lạc tại ấp DS, xã AT, thị xã B, tỉnh Bình Dương. Nguyên đơn cho rằng phần đất trên thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện B cấp ngày 19/7/2004 cho nguyên đơn.

[2] Ông Tr, bà L khai: Phần đất diện tích $52,8m^2$, vợ chồng bị đơn nhận chuyển nhượng từ năm 1985. Năm 1987, bị đơn trồng cây tràm, cây cao su và

làm hàng rào lưới B40 trụ xi măng làm ranh giới đất. Hộ bị đơn đã được UBND huyện B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 04/9/2001. Bà không lấn chiếm đất của nguyên đơn, không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[3] Thấy rằng: Theo hồ sơ quản lý đất đai, đăng ký kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đo đạc, thẩm định tại chỗ và lời khai của các đương sự thì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 19/7/2004 cho bà Nguyễn Thị Kim Th thừa số 336, tờ bản đồ số 15, diện tích đo đạc là 709,5m². Nguồn gốc đất là nguyên đơn nhận chuyển nhượng. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 04/9/2001 cho hộ ông Nguyễn Văn Tr thừa số 67, tờ bản đồ số 15, diện tích đo đạc là 2.393,9m². Nguồn gốc đất bị đơn nhận chuyển nhượng, đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Diện tích đất các bên tranh chấp là 52,8m² tọa lạc tại ấp DS, xã AT, thị xã B, tỉnh Bình Dương có vị trí tiếp giáp với phần phía sau thửa đất số 336 của nguyên đơn và thửa đất số 67 của bị đơn. Trên phần đất diện tích 52,8m² gia đình bị đơn đã sử dụng ổn định trồng cây tràm, cây cao su và đã xây dựng hàng rào lưới B40, trụ xi măng để phân ranh giữa 02 thửa đất (không có tài sản nào của nguyên đơn trên đất). Khi bị đơn trồng cây, xây dựng hàng rào phân ranh thì nguyên đơn cũng không có ý kiến phản đối. Tại Công văn số 256/CNBC-KTĐĐ-BĐ ngày 04/5/2022, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã B cho biết: Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn bằng phương pháp đo đạc thủ công, không có hệ tọa độ đỉnh thửa. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn bằng phương pháp trích lục bản đồ địa chính bằng phương pháp ảnh hàng không, đo đạc bằng phương pháp thủ công không có kích thước, hệ tọa độ đỉnh thửa. Do đó, không có cơ sở xác định phần đất tranh chấp diện tích 52,8m² thuộc thửa đất số 336 hay thửa đất số 67, tờ bản đồ 15. Như vậy, không có cơ sở xác định diện tích 52,8m² thuộc thửa đất số 336, tờ bản đồ số 15, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho nguyên đơn và cũng không có cơ sở xác định thuộc thửa đất số 67, tờ bản đồ 15, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bị đơn.

[4] Tòa án cấp sơ thẩm xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tranh chấp quyền sử dụng đất với bị đơn là có căn cứ, đúng pháp luật, phù hợp Điều 175 Bộ luật Dân sự. Bị đơn và thành viên trong hộ gia đình không có yêu cầu phản tố, yêu cầu độc lập nhưng Tòa án cấp sơ thẩm xử: Hộ bị đơn được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất 52,8m² và kiến nghị thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho nguyên đơn và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ bị đơn là không phù hợp pháp luật. Do đó cần sửa bản án sơ thẩm. Yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận một phần. Ý kiến của Kiểm sát viên là phù hợp một phần. Phần án phí sơ thẩm, chi phí thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản: Nguyên đơn phải chịu theo quy định. Án phí phúc thẩm: Nguyên đơn, bị đơn không phải chịu do sửa bản án sơ thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ các Điều: 12,26,166, 203 Luật Đất đai;
- Căn cứ các Điều: 164, 175 Bộ luật Dân sự;
- Căn cứ các Điều: 147; 148; 157; 165; khoản 2, Điều 308; Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự.
- Căn cứ các Điều: 26, 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị Kim Th. Sửa Bản án số 43/2022/DS-ST ngày 05 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương như sau: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Kim Th đối với ông Nguyễn Văn Tr về việc tranh chấp quyền sử dụng đất diện tích 52,8m² tọa lạc tại ấp DS, xã AT, thị xã B, tỉnh Bình Dương (có sơ đồ kèm theo).

2. Về án phí, chi phí thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản:

- Án phí sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị Kim Th phải chịu 500.000 đồng được trừ vào 500.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0048328 ngày 02/11/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã B.

- Án phí phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị Kim Th không phải chịu. Chi cục Thi hành án dân sự thị xã B trả lại cho bà Th 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0011964 ngày 17/8/2022.

- Chi phí thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản: Bà Th phải chịu 5.072.335 đồng, bà Th đã thực hiện xong

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 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.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Tòa án nhân dân thị xã B;
- Chi cục THADS thị xã B;
- Lưu: HS, HCTP.

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

