

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

Bản án số: 182/2024/DS-PT

Ngày: 02-4-2024

Về việc tranh chấp quyền sử dụng
đất (ranh đất).

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

**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 Minh Tấn

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Huyền;

Ông Huỳnh Văn Luật.

Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Hoa - 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.

Trong các ngày 28 tháng 3 và 02 tháng 4 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: 464/2023/TLPT-DS ngày 07/11/2023 về việc “tranh chấp quyền sử dụng đất (ranh đất)”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 102/2023/DS-ST ngày 26/9/2023 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 68/2024/QĐPT-DS ngày 22 tháng 02 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

+ Bà Nguyễn Ngọc B, sinh năm 1952; địa chỉ: số A, ấp P, xã A, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

+ Ông Nguyễn Tấn L, sinh năm 1946; địa chỉ: số E, khu phố T, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Trần Thị Lâm T, sinh năm 1980; địa chỉ: số E, khu phố T, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương (theo văn bản ủy quyền ngày 17/01/2023); có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Ông Vũ Anh C – Luật sư Văn phòng L2 thuộc đoàn Luật sư Thành phố H; có mặt.

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Hoàng D, sinh năm 1992; địa chỉ: tổ C, khu phố K, thị trấn T, thành phố T, tỉnh Bình Dương; có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà Đặng Phước Hoàng M, sinh năm 1974; địa chỉ: số F, đường T, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (theo hợp đồng ủy quyền ngày 10/11/2023); có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Đỗ Nhật L1, sinh năm 1993; địa chỉ: số D, tổ C, khu phố D, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương; có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

Người kháng cáo: bị đơn ông Nguyễn Hoàng D.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, các lời khai và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Trần Thị Lâm T trình bày:

Diện tích đất 6.983m² thuộc thửa 13; tờ bản đồ số 05(B) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00094/AS do UBND huyện (nay là T) T cấp cho ông Nguyễn Tấn L, bà Nguyễn Ngọc B ngày 06/6/2005; tọa lạc tại ấp P, xã A, huyện (nay là Thành phố) T, tỉnh Bình Dương có nguồn gốc do ông ngoại tên Nguyễn Văn D1 tặng cho cha mẹ bà tên ông Nguyễn Tấn L, bà Nguyễn Ngọc B vào năm 1975 diện tích đất 5.643m². Năm 1990, ông D1 cho thêm diện tích 1.340m² nhưng làm giấy chuyển nhượng từ ông Nguyễn Văn Đặng . Năm 2005, UBND huyện (nay là thành phố) T đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00094/AS ngày 06/6/2005 cho ông Nguyễn Tấn L, bà Nguyễn Ngọc B.

Tại cạnh hướng Đông đất của ông L, bà B giáp với đất của ông Nguyễn Hoàng D. Nguồn gốc đất của ông D cũng do ông ngoại bà tên Nguyễn Văn D1 tặng cho cha mẹ của ông D. Tại thời điểm ông L, bà B được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ranh đất giữa nhà ông L, bà B và ông D được xác định là giữa bờ ranh. Thời điểm đó, đất của ông D cũng có một cái mương sử dụng riêng nằm trong đất của ông D. Đất của ông L, bà B cũng có một cái mương sử dụng riêng và mương này nằm trong giấy chứng nhận của ông L, bà B. Giữa hai mương nước có hình thành một bờ ranh chiều ngang khoảng 1m và ranh đất giữa hai bên được xác định là giữa cái bờ ranh này. Sau đó, ông L đã sấn ½ bờ ranh này lấy đất bỏ lên dòng đất bên ông L, bà B cho cao để không bị nước bên đất ông D tràn qua ngập chết cây vì đất của ông L bà B đang trồng cây ăn trái. Đồng thời ông L bà B mở

rộng mương nước của mình rộng khoảng 1,2m. Cùng thời điểm này ranh đất được xác định lại là mương nước 1,2m là của ông L bà B $\frac{1}{2}$ bờ còn lại là của ông D. Nhưng đất của ông D, nhà của ông D không có canh tác mà cho ông Út Q (đã chết khoảng 4 năm nay) canh tác trồng lúa rồi ông Út Q đã san lấp $\frac{1}{2}$ bờ còn lại của bên ông D xuống $\frac{1}{2}$ mương nước bên ông L bà B và lấp luôn cái mương nước bên đất của ông D để cấy lúa. Lúc san lấp thì bà không biết là có sự chỉ đạo của cha mẹ ông D hay không. Khi ông L và bà B phát hiện thì đã san lấp xong và trồng lúa rồi. Vì là anh chị em trong nhà nên ông L và bà B nghĩ là đất mình đã có sổ rồi mình chỉ cần xác định lại ranh là được, không tranh chấp vì sợ chị em trong nhà không vui. Ranh lúc này ông L và bà B tự xác định là từ mương nước của ông L và bà B qua phần đất mà ông Út Q san lấp 0.5 - 0.6m bên đất của ông D. Ông Út Q canh tác được vài năm thì không canh tác nữa đi bán vé số nên đất của ông D bỏ hoang. Phần đất của ông L và bà B có thời gian khoảng 2 năm không có ra canh tác vì không có đường đi.

Khoảng năm 2017 - 2018 nhà nước nạo vét sông làm đường bờ bao lúc này có đường đi. Gia đình ông L, bà B có muốn người dọn lại vườn để canh tác, do 2 năm không làm nên các mương nước bị đầy phải sắn lại, ông L, bà B căn cứ theo dấu mương cũ để sắn lại mương, nhưng mương có chiều ngang nhỏ hơn mương hồi trước. Năm 2018 ông D bắt đầu phá hoang để lập vườn có muốn xe cần cuốc dọn đất, lên dòng để trồng cây ăn trái. Rồi hai bên cứ vậy mà canh tác không có nói gì về ranh đất.

Năm 2019 ông L, bà B và ông D có làm đơn xin chuyển mục đích sử dụng, bên ông L và bà B có giấy đo trước nên gia đình ông L, bà B liên lạc với ông D để cắm cọc mốc ranh cho đúng. Thì ông D nói là “Năm 2014 cha mẹ cho ông Dương t cho đất ông D đã có cắm cọc mốc ranh, do làm đường bờ đã mất cọc mốc thì bà coi nhấm nhấm cắm đi”. Ngày hôm sau nhà ông D liên hệ nhiều lần cho gia đình bà B yêu cầu bà B dời cọc mốc về giữa mương nước của bên ông L và bà B cọc mốc lúc đầu cắm từ mép mương của ông L, bà B qua bên đất của ông D khoảng 0.3-0.4 m giống ranh đã xác định như hồi trước. Bà B sợ mình cắm sai cọc mốc không đo đạc được rồi làm giấy tờ cũng không được nên dời cột mốc ranh theo yêu cầu của nhà ông D.

Khi ông L, bà B nhận được phiếu chuyển hồ sơ của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T thì ông L, bà B phát hiện bị thiếu đất khoảng 130m² (ngang 1,4m dài 96m).

Do ông D đã có hành vi lấn chiếm của nguyên đơn diện tích đất ngang khoảng 1,4 m, dài hết đất có tự hòa giải nhưng không được rồi làm đơn tranh chấp gửi UBND xã A, UBND xã A có hòa giải nhưng không thành nên ông L và bà B nộp đơn khởi kiện ra tòa.

Hiện nay trên đất ông L và bà B có trồng cây ăn trái, còn đất nhà ông D cũng trồng cây ăn trái và mương nước của ông L và bà B vẫn còn tồn tại trên đất.

Theo đơn khởi kiện bà B, ông L yêu cầu buộc ông D trả lại cho bà Nguyễn Ngọc B và ông Nguyễn Tấn L diện tích đất lần chiếm khoảng 130m² (rộng khoảng 1,4m, dài khoảng 96 m) thuộc thửa đất số thuộc thửa 13; tờ bản đồ số 05(B) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00094/AS do UBND huyện (nay là thành phố) T cấp cho ông Nguyễn Tấn L, bà Nguyễn Ngọc B ngày 06/06/2005; tọa lạc tại ấp P, xã A, huyện (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương.

Nay, nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, cụ thể: Buộc bị đơn phải trả lại cho bà Nguyễn Ngọc B và ông Nguyễn Tấn L diện tích đất lần chiếm theo kết quả đo đạc thực tế là 126,5m².

Nguyên đơn đồng ý kết quả đo đạc ngày 28/6/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T.

Tài liệu, chứng cứ nguyên đơn cung cấp gồm: Phiếu chuyển hồ sơ ngày 13/9/2019; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; biên bản hòa giải tranh chấp đất đai tại UBND xã A...

Bị đơn ông Nguyễn Hoàng D trình bày:

Diện tích đất 3.169,8m² thuộc thửa 254; tờ bản đồ số 2 (A2) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01654/AS do UBND thị xã (nay là thành phố) T cấp cho ông Nguyễn Hoàng D ngày 17/9/2014, tọa lạc tại ấp P, xã A, T (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương có nguồn gốc do ông ngoại của ông D tên Nguyễn Văn D1 tặng cho cha mẹ ông tên Nguyễn Văn T1 và bà Nguyễn Thị Thanh T2 vào năm 1983. Diện tích đất này đã được nhà nước cấp sổ trắng cho ông Nguyễn Văn T1 và bà Nguyễn Thị Thanh T2. Đến năm 2000, ông Nguyễn Văn T1 và bà Nguyễn Thị Thanh T2 được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sổ đỏ) diện tích đất 3.398m². Sau khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00734 QSDĐ/AS ngày 19/8/1999, ông Nguyễn Văn T1 và bà T2 tặng cho ông D toàn bộ thửa đất nêu trên. Tuy nhiên, thời điểm cấp giấy chứng nhận thì diện tích đất 3.169,8m² (giảm 3398m² - 3169,8m² = 228,2m²) và được UBND thị xã (nay là thành phố) T cấp Giấy chứng nhận số vào sổ CH01654 ngày 17/9/2014. Tại cạnh hướng Tây đất của ông D giáp với đất của bà Nguyễn Ngọc B, ông Nguyễn Tấn L. Nguồn gốc đất của bà B, ông L cũng do ông ngoại ông D là ông Nguyễn Văn D1 tặng cho. Tại thời điểm ông D được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì giữa đất nhà ông D và đất của bà B, ông L ranh đất đã được xác định là giữa mương nước (mương rộng khoảng 0,7m, dài khoảng 97m) và 02 bên đã canh tác, sử dụng từ những năm chín mươi và trước thời điểm hai bên cấp đổi mới giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2019, ông D và gia đình bà B, ông L có nhu cầu đo lại đất và giữa hai bên có xác định ranh là giữa mương nước để tiến hành đo đạc. Sau khi có bản vẽ bên nhà bà B, ông L phát hiện thiếu đất nên không đồng ý xác định ranh là giữa mương nước nên phát sinh tranh chấp từ năm 2019 đến nay. Hiện nay, trên đất nhà ông D có trồng cây ăn trái còn đất nhà bà B, ông L cũng trồng cây ăn trái và mương nước giữa đất nhà ông và nhà bà B, ông L vẫn còn tồn

tại từ trước đến nay không thay đổi và nương nước này ông D và gia đình bà B, ông L sử dụng chung để thoát nước và lấy nước tưới cây.

Thời điểm chuyển đổi quyền sử dụng đất từ cha mẹ ông sang tên ông D thì thửa đất của ông bị giảm 258m² từ biên bản thông báo giảm diện tích của văn phòng Đ. Nhưng đến năm 2019, ông mới đo đạc phát hiện thực tế thửa đất của ông không bị giảm diện tích như văn bản thông báo trước kia và diện tích hiện tại gần đúng với diện tích sổ đất mang tên ba mẹ ông.

Trên thực tế, hai thửa đất trước đây không có đường bờ rạch và đến tháng 2 năm 2019 thì gia đình ông và các hộ lân cận có thỏa thuận với nhau cùng bỏ đất để làm tuyến đường tiếp giáp đường nhà nước quản lý từ đầu kênh rạch vào đến hết đất, con đường dài khoảng 600m và rộng khoảng 4 - 5m tùy đoạn. Do quá trình làm đường đã đổ đất, đá lấp đi cột ranh đất chứ trước kia đất nhà ông D có cột ranh bê tông rất rõ ràng.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Lê Thế A trình bày:

Nguồn gốc thửa đất 254, tờ bản đồ A2, diện tích 3.398m², tọa lạc tại xã A, thành phố T, tỉnh Bình Dương là của hộ gia đình ông Nguyễn Văn T1 (cha của ông D) được UBND huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00734 ngày 19/8/1999. Năm 2014, ông D được phân chia thửa đất số 254, tờ bản đồ mới: 2 (A2), diện tích đất 3.169,8m² (giảm 3398m² – 3169,8m² = 228,2m²) và được UBND thị xã (nay là thành phố) Thuận An cấp giấy chứng nhận số vào sổ CH01654 ngày 17/9/2014. Trong hồ sơ địa chính của thửa đất 254 này có “Bản đo đạc, chỉnh lý bản đồ ngày 16/4/2014 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T lập và trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố T ký thẩm định ngày 21/4/2014). Về trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận đối với thửa 254 là đúng quy định. Ranh giới giữa hai thửa đất tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn đã được hai bên xác định tại BL 103,122, đều trồng cây ăn trái và cây trồng khác (cây trồng đã lớn).

Như vậy, sau khi ông D được cấp giấy chứng nhận năm 2014 đối với thửa đất số 254, tờ bản đồ mới: 2 (A2), diện tích 3.169,8m² là không thay đổi.

Ý kiến phản bác yêu cầu của nguyên đơn: xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có cơ sở vì:

Thứ nhất, thửa đất số 13, tờ bản đồ số 5 (B) diện tích 6.983m² của nguyên đơn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2005 là theo hình thức đại trà, cấp theo bản chụp tọa độ không có đo đạc, chỉnh lý thực tế tại thực địa, không có “bản liệt kê tọa độ góc ranh” thể hiện trong bản vẽ.

Thứ hai, việc chỉ ranh, cắm ranh mốc khi tranh chấp với bị đơn thì nguyên đơn đã nhiều lần thay đổi vị trí ranh mốc cắm (lúc chỗ này, lúc chỗ khác). Đặc biệt là ranh đất giữa nguyên đơn với thửa 231 và 233 (đất của bà Nguyễn Thị T3) ngoài

thực địa ranh đất là đường bờ giữa hai nương nước có trồng một hàng cau (cao khoảng 3m) nhưng nguyên đơn lại cắm mốc thụt vào phần đất của mình (tức nguyên đơn mất đất). Nếu kéo dây thẳng giữa điểm đầu và điểm cuối thì một phần hàng cau thuộc đất của bà Nguyễn Thị T3.

Thứ ba, đường bờ rạch thửa đất số 13 của nguyên đơn đã thay đổi rất nhiều nên việc nguyên đơn ước chừng xác định điểm vị trí bờ rạch là chưa đảm bảo tính chính xác.

Thứ tư, thửa đất số 13, tờ bản đồ số 5 (B) của nguyên đơn có tứ cận giáp: 02 cạnh giáp thửa đất 12 – Quận Thanh Mai, 02 cạnh giáp đường bờ rạch, 01 cạnh giáp 02 thửa đất 231 và 233 của Nguyễn Thị T3 và 01 cạnh giáp đất của ông D. Nên việc nguyên đơn cho rằng đất của mình thiếu và áp đặt bị đơn lấn ranh là chưa đủ cơ sở để chấp nhận (tại sao nguyên đơn biết là các ranh còn lại không bị người khác lấn).

Ý kiến về tố tụng: nguyên đơn hoàn toàn không đồng ý với mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 130-2023 ngày 28/6/2023 của chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T vì:

Thứ nhất, hình vẽ thể hiện trong mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý là sai so với hiện trạng thực tế thửa đất số 254, tờ bản đồ mới: 2 (A2) mà bị đơn đang quản lý sử dụng ổn định từ năm 2014 đến nay. Hậu quả làm giảm diện tích rất nhiều mà không có cơ sở chứng minh giảm.

Thứ hai, bản vẽ trong mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý không thể hiện sự lồng ghép bản đồ gốc (tên tờ bản đồ) áp thửa dẫn đến các mốc giới thể hiện trong bản vẽ không chính xác và thiếu căn cứ xác định.

Thứ ba, thửa đất số 254 của bị đơn khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2014 thì diện tích giảm $3398\text{m}^2 - 3169,8\text{m}^2 = 228,2\text{m}^2$ so với sổ cũ năm 1999, còn thửa đất số 13, tờ bản đồ số 5 (B) của nguyên đơn bà Nguyễn Ngọc B, ông Nguyễn Tấn L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2005 thì diện tích đo vẽ nếu cộng cả diện tích đất tranh chấp $126,5\text{m}^2$ là đủ một cách chính xác tuyệt đối 6.983m^2 là hoàn toàn vô lý.

Thứ tư, là hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bị đơn mà Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T cung cấp cho Tòa án là không có trích lục bản vẽ có tọa độ đo đạc nhưng hồ sơ bị đơn tự trích lục thì chỉ có trích lục bản vẽ có tọa độ đo đạc. Ở đây cho thấy việc Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T cung cấp tài liệu chứng cứ cho Tòa án là không đầy đủ, dẫn đến việc giải quyết vụ án không khách quan vô tư, thiếu cơ sở pháp lý.

Hội đồng xét xử chưa thu thập đầy đủ tài liệu chứng cứ trong vụ án để đưa vụ án ra xét xử vì:

Thứ nhất, tại mảnh trích lục trên phần B, diện tích $126,5\text{m}^2$ HNK không được thể hiện thuộc thửa 254 hay thửa 13 nhưng khi Tòa án có văn bản số 314/TA-

DS ngày 12/7/2023 hỏi thì chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T trả lời bằng văn bản số 2041/CNTA-ĐĐBĐ ngày 01/8/2023 cho rằng phần B, diện tích 126,5m² HNK thuộc thửa số 13 của bà B, ông L.

Việc chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T ban hành Văn bản số 2041/CNTA-ĐĐBĐ ngày 01/8/2023 trả lời Tòa án là không có căn cứ pháp lý về chuyên môn, không thể hiện hiện trạng 2 thửa đất có tranh chấp theo giấy chứng nhận và theo thực tế cũng như lồng ghép bản đồ chính quy vào bản vẽ, gây bất lợi và ảnh hưởng trực tiếp đến quyền lợi của bị đơn; giảm diện tích theo giấy chứng nhận của bị đơn là 175m². Sự xác định ranh đất cùng một thửa đất 254 giữa 02 thời điểm năm 2019 và 2023 là mâu thuẫn với nhau, cụ thể: năm 2019 thì xác định phần ranh đất thửa 254 lấn thửa 327 còn năm 2023 lại xác định phần đất chưa được cấp giấy chứng nhận. Việc bị đơn khiếu nại văn bản trên của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T đến nay vẫn chưa được người có thẩm quyền giải quyết.

Thứ hai, tại phiên tòa ngày 28/8/2023, sau khi xét thấy yêu cầu, đề nghị của bị đơn về việc khôi phục lại mốc giới thửa đất số 254, tờ bản đồ mới 2 (A2) để làm căn cứ xét xử một cách chính xác, khách quan nên Hội đồng xét xử nghị án và quyết định tạm ngừng phiên tòa theo quy định tại Điều 259 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Sau hai lần khôi phục mốc giới vào sáng ngày 06/9/2023 và chiều ngày 20/9/2023 nhưng Tòa án và Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T đã không thực hiện với lý do: lần 1 cán bộ chuyên môn không có số liệu tọa độ của thửa đất; cán bộ chuyên môn không mang máy móc thiết bị khôi phục mốc giới. Lần 2 cán bộ chuyên môn vắng mặt, Thẩm phán liên hệ không được (bị đơn chỉ được Thẩm phán thông báo bằng miệng là bên phía Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T có văn bản không đồng ý khôi phục mốc giới).

Từ những lập luận trên, ông đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ điểm c khoản 1 và khoản 2 Điều 259 Bộ luật Tố tụng dân sự xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn hoặc ra quyết định tạm đình chỉ giải quyết vụ án để tiếp tục thu thập tài liệu chứng cứ.

Tài liệu, chứng cứ bị đơn cung cấp gồm: phiếu chuyển hồ sơ ngày 20/9/2019; mảnh trích lục địa chính có đo đạc, chỉnh lý số 329-2019 (không ngày, tháng) năm 2019; đơn đăng ký biến động đất đai; biên bản xác minh ngày 03/4/2014; văn bản thỏa thuận phân chia quyền sử dụng đất của hộ gia đình ngày 07/6/2014; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; 05 bản ảnh...

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Nhật L1 trình bày:

Bà L1 là vợ của ông Nguyễn Hoàng D. Bà L1 thống nhất toàn bộ trình bày của ông D và không có yêu cầu độc lập trong vụ án.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Qua nghiên cứu hồ sơ vụ án, xem xét, đánh giá các tài liệu, chứng cứ do các bên cung cấp và do Tòa án thu thập trong quá trình giải quyết vụ án, qua kết quả phân hỏi công khai tại phiên tòa, thấy rằng yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ và hợp pháp. Cụ thể như sau:

Thứ nhất: căn cứ vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00094/AS do UBND huyện (nay là thành phố) T cấp ngày 06/6/2005 cho bà Nguyễn Ngọc B và ông Nguyễn Tấn L thì tổng diện tích đất được công nhận là 6.983m². Trong đó, có 1.488 m² đất thuộc hành lang bảo vệ an toàn đường thủy.

Xét về diện tích đất được cấp:

- Theo Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 130-2023 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T ký ngày 28/6/2023 thì phần diện tích đo đạc thực tế do nguyên đơn hướng dẫn là 6.692,7m². Trong đó, có phần diện tích tranh chấp (phần B) là 126,5m². Nếu tính cả phần diện tích đo đạc thực tế giảm 290,3m² do phát sinh bờ rạch hướng Nam và hướng Tây thì tổng diện tích đất thuộc thửa đất số 13, tờ bản đồ số 5 (tờ bản đồ gốc B2) là 6.983m², đúng bằng diện tích đất được công nhận theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp.

- Cũng theo mảnh trích lục địa chính này thì giữa thửa đất số 254 và hai thửa đất liền kề là thửa đất số 326 và thửa đất số 327 có hai phần đất: phần D có diện tích 26,7m², phần E có diện tích 236,9m², tổng cộng phần đất sử dụng chưa được cấp giấy chứng nhận do bị đơn hướng dẫn là 263,9m². Trên thực tế, diện tích phần đất này do bị đơn đang sử dụng. Nếu tính tổng diện tích phần C, D, E tổng diện tích là 3.257,6m² nhiều hơn 87,8m² so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông D được cấp ngày 17/9/2014. Từ đó, có cơ sở cho rằng ông Nguyễn Hoàng D đã xác định sai ranh giới thửa đất.

Về hình thể thửa thửa đất: theo kết quả đo đạc ngày 28/6/2023 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T thực hiện thì hình vẽ thửa đất xét theo ranh đất do nguyên đơn hướng dẫn có kích thước các cạnh phù hợp với kích thước các cạnh theo sơ đồ thửa đất trên giấy chứng nhận đã được cấp cho bà Nguyễn Ngọc B và ông Nguyễn Tấn L ngày 06/6/2005.

Thứ hai: căn cứ vào Công số 2041/CNTA-ĐĐBĐ ngày 01/8/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T về việc phúc đáp Công văn số 314/TA-DS ngày 12/7/2023 thì “Qua kết đối chiếu kết quả đo đạc với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ H00094/AS ngày 06/6/2005 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CH01654/AS ngày 17/9/2014, phần đất tranh chấp diện tích 126,5m² (ký hiệu B tại Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 130-2023 ngày 28/6/2023) thuộc thửa đất số 13, tờ bản đồ số 5 (bản đồ gốc B2) tọa lạc ấp P, xã A”. Kèm theo công văn phúc đáp của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T là toàn bộ bản sao hồ sơ gốc hồ sơ đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Ngọc B, ông Nguyễn Tấn L và

của ông Nguyễn Hoàng D.

Từ các chứng cứ nêu trên có đủ căn cứ, cơ sở xác định phần diện tích đất tranh chấp thuộc thửa đất số 13, tờ bản đồ số 5 đã cấp cho bà Nguyễn Ngọc B và ông Nguyễn Tấn L.

Căn cứ Điều 175 của Bộ luật Dân sự năm 2015; căn cứ các Điều 166, 170, 203 của Luật Đất đai năm 2013, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Ngọc B, ông Nguyễn Tấn L. Tuyên buộc ông Nguyễn Hoàng D phải trả lại phần diện tích đất lấn chiếm theo kết quả đo đạc thực tế ngày 28/6/2023 có diện 126,5m² cho bà Nguyễn Ngọc B và ông Nguyễn Tấn L.

Bản án số 102/2023/DS-ST ngày 26/9/2023 của Tòa án nhân dân thành phố T đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Ngọc B, ông Nguyễn Tấn L đối với bị đơn ông Nguyễn Hoàng D về việc tranh chấp quyền sử dụng đất (ranh đất).

2. Buộc bị đơn ông Nguyễn Hoàng D có trách nhiệm giao trả cho bà Nguyễn Ngọc B, ông Nguyễn Tấn L diện tích đất theo đo đạc thực tế là 126,5m² HNK (trong đó có 26.3m² HNK thuộc HLBVĐT) thuộc thửa đất số 13, tờ bản đồ số 5 (bản đồ gốc B2), tọa lạc tại ấp P, xã A, thành phố T, tỉnh Bình Dương (có sơ đồ bản vẽ kèm theo ký hiệu B).

3. Giao cho bà Nguyễn Ngọc B, ông Nguyễn Tấn L quản lý sử dụng 12 cây lộc vùng (04 năm tuổi) được trồng trên diện tích đất 126,5m² HNK (trong đó có 26.3m² HNK thuộc HLBVĐT) thuộc thửa đất số 13, tờ bản đồ số 5 (bản đồ gốc B2), tọa lạc tại ấp P, xã A, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

4. Bà Nguyễn Ngọc B, ông Nguyễn Tấn L phải thanh toán cho ông Nguyễn Hoàng D giá trị 12 cây lộc vùng (04 năm tuổi) là 7.800.000 đồng (bảy triệu tám trăm ngàn đồng).

5. Về chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Ông Nguyễn Hoàng D phải chịu số tiền 11.044.248 đồng (mười một triệu không trăm bốn mươi bốn ngàn hai trăm bốn mươi tám đồng). Số tiền này Nguyễn Ngọc B, ông Nguyễn Tấn L đã tạm ứng nên ông Nguyễn Hoàng D có trách nhiệm trả lại cho bà Nguyễn Ngọc B, ông Nguyễn Tấn L.

6. Án phí: Bà Nguyễn Ngọc B, ông Nguyễn Tấn L được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Nguyễn Hoàng D phải chịu 29.300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo cho các đương sự.

Ngày 28/9/2023, bị đơn Nguyễn Hoàng D kháng cáo không đồng ý với quyết

định của án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, không cung cấp chứng cứ mới.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án: Chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục được pháp luật quy định tại Bộ luật Tố tụng dân sự. Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chấp hành đúng pháp luật tố tụng.

Về nội dung giải quyết vụ án: căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, xét thấy: nguồn gốc thửa đất 254 tờ bản đồ số 2 (A2) của ông Nguyễn Hoàng D trước đây, năm 1999 UBND huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Nguyễn Văn T1 diện tích 3.398m². Năm 2014, hộ ông T1 lập thủ tục tặng cho ông Nguyễn Hoàng D. Ngày 17/9/2014, ông D được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 3.169,8m². Mạnh trích lục của cơ quan đo đạc do các bên tranh chấp chỉ ranh nên không thể hiện mức độ chính xác. Thực tế, tập quán vùng địa phương canh tác cây ăn quả ở T theo ranh giới là mương nước. Lịch sử hình thành cũng như việc kê khai thể hiện vị trí ở giữa mương nước là ranh đất của các bên. Bản án sơ thẩm xác định ranh đất giữa hai bên tranh chấp vượt qua khỏi mương nước đến phần đất đã trồng cây của ông Nguyễn Hoàng D là không có căn cứ. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn, sửa án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Về thủ tục tố tụng:

Đơn kháng cáo của bị đơn còn trong hạn là hợp lệ nên chấp nhận.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Nhật L1 có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt. Do vậy, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bà L1 theo quy định tại khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện bị đơn có yêu cầu thay đổi nội dung kháng cáo từ việc đề nghị hủy án sơ thẩm thành sửa án sơ thẩm. Xét yêu cầu, đề nghị của đại diện bị đơn là không vượt quá giới hạn xét xử nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2] Về nội dung:

Xét kháng cáo của bị đơn thấy rằng:

[2.1] Thửa đất số 13, tờ bản đồ số 5 (B) diện tích 6.983m² của nguyên đơn ông Nguyễn Tấn L, bà Nguyễn Ngọc B thực hiện thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ năm 2005 là cấp theo dạng đại trà, cấp theo bản chụp tọa độ không có đo đạc, chỉnh lý thực tế tại thực địa, không có “bản liệt kê tọa độ góc ranh” thể hiện trong bản vẽ nên đo đạc không chính xác. Thực tế, hiện trạng sử dụng đất đã có mương nước trước khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Tấn L (bút lục 103) thể hiện đặc điểm khác của phần đất về ranh giới hướng Đông giáp đất ông Nguyễn Văn T1 là “Ranh mương + Ranh rạch” và có ông T1 ký xác nhận liên ranh. Hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn T1 (cha ông Nguyễn Hoàng D) (bút lục 122) thể hiện đặc điểm khác của phần đất về ranh giới hướng Nam thửa đất giáp đất ông Nguyễn Tấn L và có ông L ký xác nhận ranh giới.

Như vậy, khi thực hiện thủ tục cấp, cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các bên đều đã thực hiện việc đo đạc, xác định ranh giới mốc giới và có sự thừa nhận, ký xác nhận của chủ sử dụng đất liên kề đều thể hiện đặc điểm khác của phần đất về ranh giới là mương ranh.

[2.2] Bản vẽ trong mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý không thể hiện sự lồng ghép bản đồ gốc (tên tờ bản đồ) áp thửa dẫn đến các mốc giới thể hiện trong bản vẽ không chính xác và thiếu căn cứ xác định.

[2.3] Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 130-2023 ngày 28/6/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai cung cấp thể hiện phần đất tranh chấp được ký hiệu (B) có diện tích 126,5m² HNK không xác định thuộc thửa nào nhưng ngày 01/8/2023 Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T có nội dung xác định phần đất tranh chấp diện tích 126,5m² (ký hiệu B tại Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 130-2023 ngày 28/6/2023) thuộc thửa đất số 13, tờ bản đồ số 5 (bản đồ gốc B2) tọa lạc ấp P, xã A...”.

[2.4] Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông L, bà B thửa 13, tờ bản đồ số 05 (B) với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông D thửa 254, tờ bản đồ số 2 (A) thì tại phần giáp ranh giữa hai thửa không thể hiện có mương nước. Tuy nhiên, thực tế qua xem xét thẩm định tại chỗ thì hiện trạng sử dụng tại diện tích đất đang tranh chấp thể hiện có một mương nước dài hết đất, không có bờ ranh.

[2.5] Tại biên bản hòa giải tranh chấp đất đai ngày 21/9/2023 của Ủy ban nhân dân xã A, thành phố T thì nguyên đơn - bà B trình bày ý kiến là lúc đầu thỏa thuận cắm trụ tại vị trí từ giữa mương sang phía bên ông D 0,4m. Sau đó, bên ông D yêu cầu cắm giữa mương nước nhưng đo đạc thấy diện tích không đúng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên tôi mới tranh chấp.

[2.6] Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 26/12/2023 và trình bày của hai bên trong biên bản xác định: phần mương nước hiện hữu do bà B, ông L làm năm 2017-2018. Phần đất nguyên đơn bà B, ông L tranh chấp là qua khỏi

mương nước về phía đất của ông D. Mương nước do phía nguyên đơn đào và qua khỏi mương nước theo hướng đất ông D là ranh.

[2.7] Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn cho rằng ranh đất giữa đất ông L, bà B và ông D được xác định là giữa bờ ranh này nhưng không xuất trình được hình ảnh, tài liệu xác định để chứng minh. Người đại diện hợp pháp của ông D cho rằng ranh đất của nhà ông được xác định là giữa mương nước hiện tại và cung cấp cho Tòa án hình ảnh chụp năm 2019 thể hiện cạnh giáp ranh đất của nguyên đơn đã trồng cây trước đó. Khi ông D tiến hành cải tạo đất trồng cây thì nguyên đơn biết và không có tranh chấp nên xác định ranh đất là giữa cái mương. Hai bên đã canh tác, sử dụng từ những năm chín mươi và trước thời điểm hai bên cấp đổi mới giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[2.8] Luật sư của nguyên đơn cho rằng Công văn số 2041/CNTA-ĐĐBĐ trả lời cho Tòa án cấp sơ thẩm thể hiện phần đất tranh chấp theo sơ đồ bản vẽ tranh chấp thuộc thửa 13 của nguyên đơn sử dụng. Việc ký liên ranh không thể hiện ranh đất. Tờ khai nguồn gốc khu đất đang sử dụng của ông Nguyễn Văn T1 (cha của bị đơn – ông D) xác định bờ ranh. Ông D trồng cây do gia đình nguyên đơn không phản đối nên ông D vẫn trồng và việc tăng giảm diện tích không phải lý do nguyên đơn khởi kiện tranh chấp đất. Trình bày của Luật sư bảo vệ quyền lợi cho nguyên đơn là không phù hợp nên không được chấp nhận.

[2.9] Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo, bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận.

[2.10] Đại diện Viện kiểm sát đề nghị chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, sửa án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp.

[2.11] Về án phí dân sự phúc thẩm:

Do yêu cầu kháng cáo là có căn cứ nên bị đơn không phải chịu án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 293; khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử :

I. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, sửa Bản án sơ thẩm số 102/2023/DS-ST ngày 26/9/2023 của Tòa án nhân dân thành phố T:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Ngọc B, ông Nguyễn Tân L đối với bị đơn ông Nguyễn Hoàng D về việc tranh chấp quyền sử dụng đất (ranh đất).

2. Về chi phí đo đạc, xem xét thẩm định và định giá tài sản là 11.044.248 đồng. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu số tiền này và trừ vào chi phí tạm ứng đã nộp.

3. Án phí dân sự sơ thẩm: Bà B, ông L đã trên 60 tuổi là người cao tuổi theo quy định của Luật người cao tuổi năm 2009 thì bà B, ông L thuộc trường hợp được miễn án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14 qui định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án nên bà B, ông L được miễn án phí.

II. Án phí dân sự phúc thẩm:

Bị đơn không phải chịu. Hoàn trả cho bị đơn Nguyễn Hoàng D 300.000 đồng tạm ứng kháng cáo đã nộp theo biên lai thu số: 0013209 ngày 13/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Bình Dương.

III. Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Tòa án nhân thành phố T;
- Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, Tòa DS, HCTP.

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

Nguyễn Minh Tấn

CÁC THẨM PHÁN THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Thị H – Huỳnh Văn Luật Nguyễn Minh T4

