TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BÌNH DƯƠNG** Bản án số: 157/2025/DS-PT Ngày 18 - 3 - 2025 V/v 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 Văn Thanh.

Các Thẩm phán: Bà Huỳnh Thị Thanh Tuyền;

Bà Ngô Thị Bích Diệp.

- 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: Bà Trần Thị Phước - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 25 tháng 02 và 18 tháng 3 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 729/2024/TLPT-DS ngày 11 tháng 12 năm 2024 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất (ranh đất)".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 145/2024/DS-ST ngày 18 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo và kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 26/2025/QĐ-PT ngày 22 tháng 01 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 92/2025/QĐ-PT ngày 13 tháng 02 năm 2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Văn M, sinh năm 1967; địa chỉ: tổ C, khu phố T, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Thu T, sinh năm 1992; địa chỉ: tổ C, khu phố T, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 10/5/2023), có mặt.

- *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1976; địa chỉ: tổ C, khu phố T, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có mặt.

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

1. Bà Nguyễn Thị G, sinh năm 1968 (vợ ông Nguyễn Văn M); địa chỉ: tổ C, khu phố T, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có đơn xin xét xử vắng mặt.

2. Bà Nguyễn Thị Bích C, sinh năm 1987 (con ông M); địa chỉ: tổ A, khu phố K, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có đơn xin xét xử vắng mặt.

3. Bà Nguyễn Thị Mỹ D1, sinh năm 1989 (con ông M); địa chỉ: tổ C, khu phố T, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có đơn xin xét xử vắng mặt.

4. Bà Nguyễn Thị Thu T, sinh năm 1992 (con ông M); địa chỉ: tổ C, khu phố T, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có mặt.

5. Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1976 (chồng bà Nguyễn Thị D); địa chỉ: tổ C, khu phố T, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có mặt.

6. Ông Nguyễn Thanh T1, sinh năm 1996 (con bà D); địa chỉ: Tổ C, khu phố T, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có mặt.

7. Anh Nguyễn Minh T2, sinh năm 2007 (con bà D); địa chỉ: tổ C, khu phố T, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của anh Nguyễn Minh T2: Bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1976 và ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1976; cùng địa chỉ: tổ C, khu phố T, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có mặt.

- *Người làm chứng*: Bà Nguyễn Thị V, sinh năm 1937 (mẹ ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị D); địa chỉ: tổ C, khu phố T, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Nguyễn Văn M.

- *Viện Kiểm sát kháng nghị*: Quyết định số 72/QĐKN/VKS-DS ngày 02/10/2024 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Tại đơn khởi kiện ngày 09/10/2023, đơn khởi kiện bổ sung ngày 23/7/2024, quá trình tố tụng và tại phiên tòa sơ thẩm, phúc thẩm, nguyên đơn là ông Nguyễn Văn M và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Thu T thống nhất trình bày:

Ông Nguyễn Văn M là chủ hộ gia đình đang sử dụng hợp pháp thửa đất số 505, tờ bản đồ số 12, diện tích 1.748m^2 tại tổ C, khu phố T, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) Tân Uyên cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận 02066QSDĐ/TU ngày 09/01/2002. Tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hộ gia đình ông Nguyễn Văn M có 03 thành viên từ 15 tuổi trở lên (ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị G và bà Nguyễn Thị Bích C) và 02 thành viên dưới 15 tuổi (bà Nguyễn Thị Mỹ D1 và bà Nguyễn Thị Thu T). Khu đất do hộ ông M quản lý, sử dụng có nguồn gốc do ông Nguyễn Văn L1, bà Nguyễn Thị V cho năm 1987.

Tại ranh đất hướng tây của ông M tiếp giáp với thửa đất số 432, tờ bản đồ số 12, diện tích 1.758m^2 của ông Nguyễn Văn L1 và bà Nguyễn Thị V là cha, mẹ của ông M, bà D theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02065/QSDĐ/TU do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) Tân Uyên cấp ngày 09/01/2002 cho hộ ông Nguyễn Văn L1. Giữa hai thửa đất, ông L1 đã trồng một hàng cây huỳnh đường và cò ke để phân định ranh giới.

Năm 2011, ông L1 chết, đến năm 2014, những người thừa kế của ông Nguyễn Văn L1 gồm: bà Nguyễn Thị V, ông Nguyễn Văn R, ông Nguyễn Văn M, ông Nguyễn Văn M1, bà Nguyễn Thị Đ và bà Nguyễn Thị D đã lập văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế do ông Nguyễn Văn L1 chết để lại trong đó có việc phân chia thửa đất 432, tờ bản đồ số 12, diện tích 1.758m^2 tại tổ C, khu phố T, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Theo văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế lập ngày 22/10/2014 thì bà Nguyễn Thị Đ được chia diện tích đất 203,8m^2 và tách thành thửa mới là 1253, có cạnh hướng đông giáp đất ông Nguyễn Văn M 47,68m. Ngày 26/12/2014, bà Nguyễn Thị D được Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Tân Uyên cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH04141, diện tích 203,8m^2, thửa mới 1253, tờ bản đồ 12. Năm 2019, bà D xây dựng nhà và hàng rào đã tự ý chặt bỏ hàng cây cò ke và huỳnh đường do ông L1 đã trồng trước đây và lấn sang hướng đông, lấn sang thửa đất 505 của ông M ngang phía trước khoảng 01m, ngang phía sau khoảng 3,5m chiều dài khoảng 47m. Ông M có phản đối việc bà D xây nhà lấn đất ông M nhưng bà D xác định xây nhà, hàng rào đúng ranh giới do ông M đã chỉ năm 2014 khi được chia thừa kế. Do anh em ruột của nhau nên ông M không thưa kiện, tranh chấp và để thỏa thuận giải quyết nội bộ. Do hai bên vẫn không thống nhất được ranh đất nên nguyên đơn ông Nguyễn Văn M khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn bà Nguyễn Thị D trả lại cho nguyên đơn diện tích đất đã lấn chiếm 85m^2 (đo đạc thực tế là 80,3m^2) tại tổ C, khu phố T, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Đối với tài sản do bà Nguyễn Thị D đã xây dựng trên phần đất 80,3m^2 thì bị đơn có trách nhiệm tháo dở, di dời đi nơi khác để trả đất cho nguyên đơn.

- Quá trình tố tụng và tại phiên tòa sơ thẩm, phúc thẩm bị đơn là bà Nguyễn Thị D trình bày:

Thửa đất số 1253, tờ bản đồ số 12 tại khu phố T, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương do bị đơn đang quản lý, sử dụng có nguồn gốc do bà D được nhận thừa kế của cha là ông Nguyễn Văn L1, chết để lại và được mẹ là bà Nguyễn Thị V và các anh chị em ruột của bà D thống nhất chia cho bà D theo văn bản thỏa thuận phân chia di sản ngày 26/12/2014 và bà D đã được Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố), tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 804607, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH04141, diện tích 203,8m^2 .Vị trí: Hướng bắc giáp thửa 1106: 03m; hướng nam giáp thửa 1252: 5,7m; hướng tây giáp thửa 432: 46,87m; hướng đông giáp thửa 505: 47,68m. Khi làm thủ tục chia thừa kế, ông M là người đang sử dụng thửa đất số 505 đã ký xác nhận ranh đất. Trước đây, cha mẹ cho bà D diện tích đất có chiều

ngang đầu đất (hướng bắc) là 5,7m và cuối đất (hướng nam) là 5,07m. Tuy nhiên, khi đo đạc tách thửa do có sai sót nên diện tích đất không đúng như thỏa thuận, cụ thể cạnh hướng bắc ghi nhầm lẫn là 03 mét. Diện tích đất hiện nay bà D quản lý, sử dụng đúng với diện tích đất cha mẹ cho có chiều ngang đầu 5,7m và chiều ngang cuối đất là 5,07m. Năm 2019, vợ chồng bà D xin giấy phép xây dựng và tiến hành xây dựng nhà trên diện tích đất cha mẹ cho, không ai tranh chấp hay ngăn cản. Năm 2019, bà D xây dựng nhà và xây hàng rào đúng ranh đất thì ông M và vợ con ông M đã thống nhất và đã chỉ ranh đất cho bà D xây dựng, không ai tranh chấp, ngăn cản cho đến năm 2023, do anh em mâu thuẫn, gây gỗ nên ông M mới gửi đơn đến Ủy ban nhân dân phường T tranh chấp.

Ông M được quyền sử dụng diện tích 1.748m^2 theo kết quả đo đạc thực tế hiện này ông M sử dụng 1.784,7m^2 lớn hơn diện tích đất ông M được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vì vậy, bị đơn không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì bị đơn xác định không lấn đất của nguyên đơn.

- Lời khai trong quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là vợ và các con của nguyên đơn đồng thời cũng là các thành viên trong hộ ông Nguyễn Văn M gồm: bà Nguyễn Thị G, bà Nguyễn Thị Bích C, bà Nguyễn Thị Mỹ D1, bà Nguyễn Thị Thu T thống nhất ý kiến trình bày và yêu cầu của nguyên đơn ông Nguyễn Văn M, không bổ sung gì khác và không có yêu cầu độc lập trong vụ án.

- Lời khai của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm ông Nguyễn Văn L và ông Nguyễn Thanh T1 và anh Nguyễn Minh T2 (do bà Nguyễn Thị D và ông Nguyễn Văn L đại diện): ông Nguyễn Văn L, ông Nguyễn Thanh T1, anh Nguyễn Minh T2 đều là thành viên trong hộ gia đình của bà Nguyễn Thị D nên thống nhất ý kiến trình bày và yêu cầu của bị đơn bà Nguyễn Thị D, không bổ sung gì thêm, không có yêu cầu độc lập trong vụ án.

- Người làm chứng bà Nguyễn Thị V trình bày: thửa đất số 1253, tờ bản đồ số 12, diện tích 203,8m^2 (đo đạc thực tế 259,4m^2, trong đó có 80,3m^2 diện tích đất có tranh chấp) tại ấp T, xã T, huyện T (nay là khu phố T, phường T, thành phố T), tỉnh Bình Dương do bị đơn bà Nguyễn Thị D đang cất nhà ở và quản lý, sử dụng hiện nay là do bà V, ông R, ông M, ông M1, bà Đ, bà D thống nhất phân chia cho bà D quản lý, sử dụng và được tách ra từ thửa đất 432 tờ bản đồ 12, tổng diện tích 1.758m^2 của vợ chồng bà V, ông L1 đã được Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) Tân Uyên, tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02065/QSDĐ/TU ngày 09/01/2002. Bà Nguyễn Thị D đã được Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Tân Uyên cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH04141 ngày 26/12/2014, diện tích sử dụng 203,8m^2, trong đó có cạnh hướng đông giáp thửa đất 505 của ông Nguyễn Văn M là 47,68m, cạnh hướng tây giáp thửa đất 432 của bà Nguyễn Thị Đ là 46,87m. Khi đo đạc, tách thửa đất 432 để làm thủ tục chia di sản thừa kế thì ông Nguyễn Văn M có mặt xác định ranh giới và ký giáp ranh để gia đình làm thủ tục phân chia thừa kế (vì ông M có đất giáp ranh với thửa 432). Ông Nguyễn Văn M yêu cầu bà D trả lại diện tích đất 80,3m^2 và di dời tài sản trên đất thuộc thửa đất 1253 thì

bà V không đồng ý. Khi chia đất cho bà D thì ông M có ra chỉ ranh đất, ký giáp ranh nên việc ông M khởi kiện là không đúng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 145/2024/DS-ST ngày 18 tháng 9 năm 2024, Tòa án nhân dân thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương đã tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn M đối với bà Nguyễn Thị D về việc tranh chấp quyền sử dụng đất.

2. Chí phí tố tụng: ông Nguyễn Văn M phải chịu 10.122.830đ (mười triệu một trăm hai mươi hai nghìn tám trăm ba mươi đồng) đã nộp tạm ứng.

3. Về án phí: Ông Nguyễn Văn M được miễn án phí.

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

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 30/9/2024, nguyên đơn ông Nguyễn Văn M kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết lại vụ án theo đúng quy định pháp luật.

Ngày 02/10/2024, Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương có Quyết định số 72/QĐKN/VKS-DS kháng nghị toàn bộ bản án sơ thẩm yêu cầu Tòa án phúc thẩm tuyên hủy bản án sơ thẩm do bỏ sót người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Đ.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bà Nguyễn Thị Thu T là người đại diện hợp pháp của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị Tòa án giải quyết buộc bị đơn bà Nguyễn Thị D trả lại diện tích đất lấn chiếm qua đo đạc thực tế 80,3m^2 và đề nghị Tòa án đưa bà Nguyễn Thị Đ (người sử dụng đất liền ranh với bà D) vào tham gia tố tụng để xem xét yêu cầu của bị đơn cho rằng sử dụng đất thừa diện tích là do lấn sang đất của bà Đ không lấn sang đất của nguyên đơn. Các đương sự không ai cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ nào khác và không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương giữ nguyên nội dung kháng nghị tại Quyết định số 72/QĐKN/VKS-DS ngày 02/10/2024 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương. Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu quan điểm về vụ án như sau:

- *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:* xét thấy việc nguyên đơn kháng cáo là có cơ sở, kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Tân Uyên là có căn cứ, bởi các lý do:

Qua đo đạc thực tế diện tích đất hiện nay nguyên đơn ông Nguyễn Văn M đang quản lý, sử dụng là 1.784,7m^2 (chưa tính phần diện tích tranh chấp 80,3m^2) thừa ra 36,7m^2 so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp. Phần đất do bị đơn bà Nguyễn Thị D đang quản lý, sử dụng hiện nay là 259,4m^2 trong đó có

phần diện tích tranh chấp 80,3m^2, dư ra 55,6m^2 so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp năm 2014. Quá trình tố tụng, bị đơn bà Nguyễn Thị D khai, nguyên nhân diện tích đất tăng là do quá trình sử dụng đất bà Nguyễn Thị Đ có cho bà D một phần diện tích đất của thửa 432 để trồng rau. Do đó cần đưa bà Nguyễn Thị Đ (sử dụng thửa 432) vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không đo đạc thửa đất 432 của bà Đ, không đưa bà Đ vào tham gia tố tụng là bỏ sót người tham gia tố tụng. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự tuyên chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn M, chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn M, kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương trong hạn luật định. Căn cứ khoản 2 Điều 284 và Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án cấp phúc thẩm thụ lý và xét xử vụ án theo quy định.

[1.2] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm những người trong hộ gia đình của ông Nguyễn Văn M là bà Nguyễn Thị G, bà Nguyễn Thị Mỹ D1, bà Nguyễn Thị Bích C thống nhất ý kiến và yêu cầu của nguyên đơn đồng thời có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn L, ông Nguyễn Thanh T1, anh Nguyễn Minh T2 là những người trong hộ gia đình bà Nguyễn Thị D thống nhất ý kiến và yêu cầu của bị đơn. Căn cứ khoản 2, 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định pháp luật.

[2] Về nội dung: nguyên đơn ông Nguyễn Văn M là người sử dụng thửa đất 505, tờ bản đồ số 12 tại khu phố T, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương, diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp ngày 09/01/2002 là 1.748m^2, qua đo đạc thực tế diện tích đất nguyên đơn đang trực tiếp sử dụng là 1.784,7m^2. So với diện tích đất được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì nguyên đơn đang sử dụng thừa 36,7m^2 đất. Phần đất bị đơn là bà Nguyễn Thị D đang trực tiếp sử dụng thuộc thửa 1253, tờ bản đồ số 12 tại khu phố T, phường T, thị xã (nay là thành phố), tỉnh Bình Dương diện tích sử dụng thực tế là 259,4m^2 hiện bị đơn đã xây dựng nhà ở cấp 4, tường rào móng gạch, phía trên là lưới B40 ngăn cách phần đất của nguyên đơn (hướng đông đất bị đơn và hướng tây đất nguyên đơn). So với diện tích đất 203,8m^2 bị đơn Nguyễn Thị D được Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố),

tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất số BT 804607, số vào sổ cấp GCN: CH04141, ngày 26/12/2014 thì bị đơn sử dụng thừa 55,6m^2 đất.

Nguyên đơn cho rằng năm 2019, khi bị đơn xây dựng nhà ở đã tự ý phá bỏ ranh đất cũ là hàng cây cò ke và huỳnh đường, xây nhà và hàng rào lấn sang đất của nguyên đơn, phía bắc lấn sang gần 05 mét ngang, phía nam xây lấn sang gần 03 mét ngang, chiều dài khoản 48 mét. Qua đo đạc thực tế phần diện tích đất nguyên đơn xác định bị đơn lấn chiếm của nguyên đơn là 80,3m^2, có vị trí: hướng bắc lấn sang 2,07 mét, hướng nam lấn sang 0,33 mét, dài 47,68 mét nhưng do năm 2019, nguyên đơn bị bệnh đang nằm điều trị tại bệnh viện nên không ngăn cản được hành vi lấn chiếm đất của bị đơn, đến năm 2022, nguyên đơn mới gửi đơn tranh chấp đòi bị đơn trả lại đất lấn chiếm tại Ủy ban nhân dân phường T, thị xã (nay là thành phố), tỉnh Bình Dương. Bị đơn xác định xây dựng nhà ở, hàng rào năm 2019 theo đúng ranh giới do nguyên đơn chỉ khi bị đơn được chia đất thừa kế năm 2014, không lấn chiếm đất của nguyên đơn. Sở dĩ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bị đơn được cấp có cạnh đất hướng bắc ngang 03 mét, nhưng thực tế bị đơn đang sử dụng cất nhà ở và làm hàng rào là 5,07 mét là do trước đây bà Nguyễn Thị Đ là chị ruột của bị đơn được chia thửa đất 432, tờ bản đồ 12, do bà Đ không có chồng nên bị đơn đã sử dụng lấn sang đất của bà Đ hơn 02 mét ngang để trồng rau xanh, hoa màu, sau này bà Đ không phản đối nên bị đơn đã xây dựng hàng rào gạch, bên trên lưới B40 trên phần đất lấn chiếm của bà Đ nhưng bà Đ không có ý kiến gì.

[3] Theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn ông Nguyễn Văn M do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T cung cấp thì thửa đất 505, tờ bản đồ 12 không thể hiện tọa độ, ranh giới đất, không có xác nhận của các chủ sử dụng đất liền kề, trong đó có ranh đất tại cạnh hướng tây giáp thửa đất 432 của ông Nguyễn Văn L1 (nay là thửa 1253 của bà Nguyễn Thị D) là một đường thẳng.

[4] Theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn thể hiện: diện tích đất 203,8m^2 thuộc thửa đất số 1253, tờ bản đồ số 12 tại xã T, huyện T (nay là phường T, thành phố T), tỉnh Bình Dương, có cạnh hướng đông giáp thửa 505 của nguyên đơn, số đo 47,68m theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất số BT 804607, số vào sổ cấp GCN: CH04141 do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố), tỉnh Bình Dương cấp cho bị đơn ngày 26/12/2014 được tách từ thửa đất 432, tờ bản đồ số 12 tại xã T, thị xã T nay là phường T, thành phố T) do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) Tân Uyên, tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 02065QSDĐ/TU, ngày 09/01/2002 cho hộ ông Nguyễn Văn L1 diện tích 1.758m^2, trong đó có cạnh hướng đông giáp thửa đất 505 của nguyên đơn ông Nguyễn Văn M. Theo trích lục bản đồ địa chính có trong hồ sơ cấp đất cũng như giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 1253 giáp thửa 505 về hướng đông ranh là một đường thẳng có chiều dài 47,68m. Như vậy, căn cứ vào giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất thì giữa thửa 505 với thửa 1253, tờ bản đồ số 12 đang tranh chấp có ranh giới là một đường thẳng.

[5] Tại Mảnh trích lục địa chính có đo đạc số 28-2024 ngày 22/01/2024 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T thể hiện diện tích đo đạc thực tế như sau: thửa 505 diện tích 1.784,7m^2 (chưa tính diện tích đất tranh chấp 80,3m^2); thửa 1253 diện tích 259,4m^2 (có diện tích đất tranh chấp 80,3m^2). Như vậy, so với diện tích được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì nguyên đơn sử dụng thừa 36,7m^2; bị đơn sử dụng thừa 55,6m^2 trong đó có 80,3m^2 đất đang tranh chấp.

[6] Như vậy, đất của nguyên đơn và bị đơn theo đo đạc thực tế đều thừa so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp. Tòa án cấp sơ thẩm đã yêu cầu Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T tiến hành lồng ghép giữa ranh đất thực tế và ranh giới đất do các đương sự được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không thực hiện được. Lý do, tại Văn bản số 233/CTTU-KT, ngày 22/01/2024 Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T đã xác định: "*Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T hiện tại đang quản lý và sử dụng bản đồ địa chính được thành lập bằng phương pháp ảnh hàng không theo hệ tọa độ HN-72 và đã được đo đạc chỉnh lý theo hệ tọa độ VN-2000. Kết quả đo đạc tổng thể thửa đất số 505, 1253 tờ bản đồ số 12 cùng các thửa đất lân cận và lồng ghép lên bản đồ địa chính thì xác định hiện trạng ranh giới sử dụng không trùng khớp theo ranh thửa đất đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên Chi nhánh Văn phòng không có cơ sở lồng ghép giữa ranh thửa đất đã cấp giấy chứng nhận và ranh đo đạc thực tế".* 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. Xác định quan hệ pháp luật có tranh chấp trong vụ án này là tranh chấp quyền sử dụng đất (ranh đất) để giải quyết.

[7] Tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 21/11/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương thể hiện tại vị trí tọa độ từ điểm 3 đến điểm 4 là vách tường nhà bà D đã xây dựng và một phần là hàng rào lưới B40, tường có kết cấu bê tông. Việc xây dựng nhà của bị đơn bà Nguyễn Thị D được Ủy ban N (nay là thành phố) Tân Uyên cấp giấy phép xây dựng số 803/GPXD, ngày 21/5/2019. Trên diện tích đất tranh chấp 80,3m^2, năm 2018 bị đơn bà Nguyễn Thị D đã xây dựng một phần mái che (phía trước nhà) có kết cấu mái tôn, cột sắt, nền xi măng, diện tích 3,8m^2; một phần căn nhà cấp 4 kết cấu tường xây tô, mái tôn, nền gạch men, diện tích 23,3m^2 và một phần mái che (phía sau nhà) có kết cấu mái tôn, cột sắt, nền xi măng, diện tích 2,6m^2 và trồng một số cây ăn trái từ năm 2019 đến năm 2023 gồm: 01 cây ổi, 01 cây bình bát, 01 cây chuối. Theo bị đơn cho rằng tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do tách ra từ thửa 432 của cha Nguyễn Văn L1 do nhầm lẫn cạnh phía bắc nên đã ghi số đo là 3m, thực tế là 5,07m. Số liệu này đúng ranh giới do ông Nguyễn Văn M xác định tại Văn bản phân chia di sản thừa kế ngày 22/10/2014 do ông M ký xác lập ranh khi đo đạc thực tế và bà D xây nhà, hàng rào có mặt ông M tại đất nhưng ông M và cả gia đình ông M đều không có ai ngăn cản,

phản đối. Hồ sơ cấp đất cho nguyên đơn Nguyễn Văn M là cấp theo diện đại trà, bản đồ không ảnh, không qua đo đạc thực tế nên diện tích không chính xác, từ đó nguyên đơn cho rằng bị đơn lấn chiếm đất của nguyên đơn là không có căn cứ.

[8] Tại lời khai ngày 26/7/2024 (BL 128) bà Nguyễn Thị V là mẹ ruột của nguyên đơn và bị đơn đã khai: ông Nguyễn Văn M yêu cầu bà D trả lại diện tích đất tranh chấp 80,3m^2 và di dời tài sản trên đất thuộc thửa 1253 là không đúng, vì khi cho đất bà D thì ông M có mặt chỉ ranh giới và khi bà D cất nhà ông M cũng đã chỉ ranh để bà D xây dựng nhà, hàng rào. Do đó, bà V với tư cách là mẹ của ông M, bà D xác định bà D xây nhà, hàng rào sử dụng ổn định từ năm 2018 đến nay là đúng ranh giới đất do ông M xác định từ năm 2014 không ai tranh chấp.

[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. Từ những phân tích trên, xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm xét xử 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.

[10] Kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn M là không có cơ sở chấp nhận.

[11] Kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Tân Uyên yêu cầu hủy án sơ thẩm để đưa bà Nguyễn Thị Đ vào tham gia tố tụng là không cần thiết, chưa đủ căn cứ để chấp nhận. Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tại phiên tòa là không phù hợp nên không được chấp nhận.

[12] Án phí dân sự phúc thẩm: ông Nguyễn Văn M là người khuyết tật nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

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

1. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn M.

2. Không chấp nhận Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 72/QĐKN/VKS-DS ngày 02/10/2024 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.

3. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 145/2024/DS-ST ngày 18 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.

Xác định ranh giới giữa thửa 1253, tờ bản đồ 12 và thửa 505, tờ bản đồ 12 tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương như sau: ranh giới tại cạnh hướng tây của thửa 505 với cạnh hướng đông của thửa 1253, tờ bản đồ 12 là một đường thẳng có chiều dài 47,16m (vị trí ký hiệu tọa độ điểm 3 đến điểm 4 tại Mảnh trích lục bản vẽ kèm theo).

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn M không phải nộp.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thành phố Tân Uyên;
- TAND thành phố Tân Uyên;
- 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