TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BÌNH DƯƠNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 607/2024/DS-PT
Ngày 05-12-2024
V/v tranh chấp quyền sử dụng 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: Bà Đinh Thị Mộng Tuyết.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Thanh;

Ông Nguyễn Văn Tài.

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

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

Ngày 05 tháng 12 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 522/2024/TLPT-DS ngày 29 tháng 10 năm 2024 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2024/DS-ST ngày 24 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 447/2024/QĐ-PT ngày 06 tháng 11 năm 2024; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 537/2024/QĐ-PT ngày 28 tháng 11 năm 2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Võ Kỳ D, sinh năm 1997; địa chỉ: tổ E, khu phố K, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn Bé B, sinh năm 1981; địa chỉ: tổ B, khu phố K, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 08/7/2024), có mặt.

- *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1965; địa chỉ: khu phố I, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bình Dương, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

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

1. Ông Nguyễn Thanh H, sinh năm 1958; địa chỉ: khu phố I, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bình Dương, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

2. Ông Phạm Hữu T, sinh năm 1984, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt;

3. Bà Đoàn Ngọc Q, sinh năm 1987, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt;

Cùng địa chỉ: tổ E, khu phố F, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bình Dương.

- *Người kháng cáo:* nguyên đơn bà Nguyễn Võ Kỳ D.

- *Viện Kiểm sát kháng nghị:* Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện P, tỉnh Bình Dương theo Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 13/QĐ-VKS-DS ngày 05/7/2024.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Nguyên đơn bà Nguyễn Võ Kỳ D trình bày:*

Nguồn gốc đất tranh chấp là của bà D, bà D là chủ sử dụng thửa đất số 640, tờ bản đồ số 32 tọa lạc thị trấn P, huyện P, tỉnh Bình Dương; bà D nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Nguyễn Văn H1 và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 28/4/2022. Thửa đất bà D kế bên thửa đất số 108, tờ bản đồ số 32 của bà Nguyễn Thị L, ranh đất giữa hai nhà có ranh mốc rõ ràng là 04 cọc bê tông khi bên bà L chưa xây hàng rào.

Sau khi bà D được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, phía bà L xây hàng rào xung quanh quanh đất và xây lấn sang diện tích đất của bà D khoảng 32m^2 (ngang 01m, dài 32m). Nay bà D yêu cầu bà L trả lại diện tích 32m^2 đất thuộc thửa đất số 640, tờ bản đồ số 32 có tứ cận: hướng Nam giáp đường bê tông; hướng Bắc giáp thửa đất số 27; hướng Tây giáp thửa đất số 640, hướng Đông giáp thửa đất số 108. Nguyên đơn bà D thống nhất với bản vẽ của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện P, tỉnh Bình Dương và không yêu cầu đo đạc lại.

Tại phiên tòa, nguyên đơn bà D thay đổi yêu cầu khởi kiện, buộc bị đơn trả lại diện tích 15,4m^2 theo như Mảnh trích lục có đo đạc chỉnh lý ngày 02/6/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện P, tỉnh Bình Dương.

- *Bị đơn bà Nguyễn Thị L trình bày:*

Nguồn gốc đất tranh chấp là do ông Nguyễn Thanh H khai phá khoảng 50 năm nay, trước đây trồng tràm và móc mương nước để nước chảy có chiều rộng 0,9m, tứ cận khu đất có trụ. Năm 2003, gia đình trồng cao su canh tác từ đó cho đến nay. Đến năm 2020, gia đình bị đơn xây hàng rào theo mương nước đã móc, không ai cản trở việc xây hàng rào; gia đình bà L không lấn đất của bà D, gia đình sử dụng ranh đúng như Nhà nước đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bà L thống nhất với M trích lục có đo đạc chỉnh lý ngày 02/6/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện P, tỉnh Bình Dương không yêu cầu đo đạc lại, không làm đơn phản tố vì đất của gia đình bị đơn sử dụng từ xưa đến nay, không lấn đất của bà D.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh H trình bày:*

Năm 2018, ông Nguyễn Văn H1 (tên gọi khác: Tư mủ) là cò đất; người ta ủy quyền cho ông H1 đi làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, khi ông H1 cầm bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất ngày 05/02/2018 đến nhà ông H kêu ông H ký giáp ranh đất, ông H nghĩ đất hai bên đã có ranh và có giấy chứng nhận quyền

sử dụng đất, có mương nước giữa hai nhà rõ ràng nên ký vào biên bản. Quyền sử dụng đất của ông H vẫn như cũ không có sự điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ thời điểm ký giáp ranh. Đất của ông có nguồn gốc rõ ràng không lấn chiếm của ai nên không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ông H thống nhất với Mảnh trích lục có đo đạc chỉnh lý ngày 02/6/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện P, tỉnh Bình Dương không yêu cầu đo đạc lại, không làm đơn yêu cầu độc lập.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Hữu T và bà Đoàn Ngọc Q thống nhất trình bày:*

Ông Phạm Hữu T và bà Đoàn Ngọc Q không có văn bản trình bày ý kiến và có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2024/DS-ST ngày 24 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Võ Kỳ D đối với bị đơn bà Nguyễn Thị L về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất".

Ngoài ra, bản án còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 08/7/2024, nguyên đơn bà Nguyễn Võ Kỳ D có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 05/7/2024, Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện P, tỉnh Bình Dương có Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 13/QĐ-VKS-DS kháng nghị đối với bản án sơ thẩm nêu trên theo hướng sửa bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Nguyễn Võ Kỳ D là ông Nguyễn Văn Bé B vẫn giữ yêu cầu kháng cáo và yêu cầu khởi kiện. Đồng thời, yêu cầu bị đơn bà Nguyễn Thị L tháo dỡ, di dời hàng rào có trên đất, trả lại diện tích đất theo kết quả đo đạc thực tế là 15,4m^2 cho nguyên đơn.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương vẫn giữ quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện P, tỉnh Bình Dương.

Bị đơn bà Nguyễn Thị L và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

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: Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện P, tỉnh Bình Dương là có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện P, tỉnh Bình Dương sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

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] Bị đơn bà Nguyễn Thị L; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh H, ông Phạm Hữu T và bà Đoàn Ngọc Q có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên theo quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại diện tích đất mà bị đơn đã lấn của nguyên đơn theo kết quả đo đạc thực tế là 15,4m^2 tọa lạc tại thị trấn P, huyện P, tỉnh Bình Dương. Nguyên đơn cho rằng quyền sử dụng đất nêu trên thuộc thửa đất số 640, tờ bản đồ 32 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CS11886 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 28/4/2022 cho bà Nguyễn Võ Kỳ D.

[3] Bị đơn bà L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông H không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, cho rằng bị đơn không lấn đất của nguyên đơn, ông H, bà L sử dụng thửa đất số 108 theo đúng ranh đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số và sổ H05127 ngày 28/7/2009 và xây dựng hàng rào theo theo đúng hiện trạng mương đã móc từ trước đến nay.

[4] Theo tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ thể hiện: nguồn gốc thửa đất số 640, tờ bản đồ 32 của bà D có nguồn gốc từ thửa đất số 107, tờ bản đồ 32 của ông Võ Thanh K và bà Võ Thị Kim H2; thửa đất số 107 được tách ra thành nhiều thửa đất trong đó có thửa đất số 640 mà hiện nay bà D đang quản lý, sử dụng và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Căn cứ theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất số 107 của ông K, bà H2 có Bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất ngày 05/02/2018 (bút lục 58) thể hiện tại cạnh hướng Tây thửa đất số 107 giáp đất ông Nguyễn Thanh H (chủ sử dụng thửa đất số 108), ông Lê Văn M1 (chủ sử dụng thửa đất số 590) được phân định là trụ bê tông, ông H và ông M1 ký xác nhận ranh giới, mốc giới thửa đất tại mục chủ quản lý, sử dụng đất liền kề. Như vậy, có căn cứ xác định trước khi tách thửa, ông K, bà H2 có tiến hành đo đạc thửa đất và đã được chủ sử dụng ông M1, ông H thống nhất ranh giới bất động sản liền kề theo quy định tại Điều 175 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Theo ranh giới mà các bên đã thỏa thuận thì ranh giữa thửa đất số 107 với số 108 và số 950 là một đường thẳng.

[5] Thửa đất số 640 được tách từ thửa đất số 107 và cạnh hướng Tây thửa đất số 640 về chiều dài, cạnh không thay đổi so với cạnh của thửa đất gốc số 107 trước đây. Ông H, bà L cho rằng ranh giới đất giữa thửa đất số 108 của ông H là mương nước đã có, sử dụng ổn định và xây hàng rào đúng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên mới ký vào biên bản thống nhất ranh của ông K, bà H2. Xét, theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông H, bà L có Bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất ngày 03/3/2017; đơn vị đo đạc đã tiến hành xác định ranh giới, mốc giới thửa đất của ông H, bà L1 (bút lục 145, 146) thể hiện ranh giới tại cạnh hướng Tây thửa đất số 108 của ông H, bà L với đất ông K, bà H2 là dấu sơn, trụ bê tông. Chứng cứ này chứng minh ranh không phải là mương nước như ông H, bà L trình bày và chứng minh ranh đất của thửa đất số 108 của ông H, bà L với ranh thửa đất số 107 của ông K, bà H2 và thửa đất số 950 là một đường thẳng

không gấp khúc, ranh này được xác lập trước khi ông H ký và thống nhất ranh giới với ông K vào năm 2018.

[6] Theo kết quả đo đạc tại mảnh trích lục địa chính được đối chiếu với bản đồ cấp quyền sử dụng đất của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện P, tỉnh Bình Dương thể hiện quyền sử dụng đất tranh chấp thuộc thửa đất số 640 của bà D mà không thuộc thửa đất số 108 của ông H, điều này phù hợp với Bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất ngày 05/02/2018 (bút lục 58) mà ông H đã ký xác nhận mốc giới và phù hợp Bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất ngày 03/3/2017. Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng theo như kết quả phúc đáp của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện P, tỉnh Bình Dương tại Công văn số 558/CNVPĐKĐĐ ngày 09/4/2023 có chồng lấn để cho rằng phần đất tranh chấp vẫn thuộc đất của ông H, bà L và ông H, bà L ký thống nhất ranh không đồng nghĩa là không xem xét, đánh giá các chứng cứ tại hồ sơ như đã phân tích trên. Ông H, bà L đã xác lập ranh giới đất từ năm 2017 và đến năm 2018, tiếp tục ký xác nhận ranh đất. Do đó, có căn cứ xác định ranh giới đất ông H, bà L và thửa đất số 107 đã được xác lập theo quy định tại Điều 175 của Bộ luật Dân sự. Sau khi ký thống nhất ranh, trên cơ sở thỏa thuận ông K, bà H2 đã tách thửa đất số 107 thành thửa đất số 640 để chuyển nhượng mà hiện tại bà D đang đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bao gồm phần chồng lấn mà hai bên đã thỏa tại Bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất ngày 05/02/2018, còn ông H, bà L chưa điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho phù hợp với hiện trạng theo như thỏa thuận đã ký cũng như hiện trạng được kiểm tra theo Bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất ngày 03/3/2017.

[7] Như vậy, quyền sử dụng đất tranh chấp là thuộc quyền sử dụng đất của bà D, không thuộc quyền sử dụng đất của bà L, ông H. Ông H, bà L xây dựng hàng rào lấn qua phần đất mà bà D đã được công nhận quyền sử dụng đất nên ông H, bà L phải tháo dỡ, di dời hàng rào có trên phần đất tranh chấp trả lại hiện trạng đất cho bà D.

[8] Từ những phân tích trên, xét thấy yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà D là có căn cứ chấp nhận; quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện P, tỉnh Bình Dương là phù hợp.

[9] Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá theo quy định tại Điều 157 và Điều 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[10] Về án phí sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí theo quy định Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự và Nghị quyết 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

[11] Về án phí phúc thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 147, Điều 148, Điều 157; Điều 161; Điều 165, Điều 296, khoản 2 Điều 308, Điều 309, Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Căn cứ Điều 106, 166 của Luật Đất đai năm 2013.

- Căn cứ Điều 169, Điều 175 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

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

1. Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Võ Kỳ D.

2. Chấp nhận Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 13/QĐ-VKS-DS ngày 05 tháng 7 năm 2024 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện P, tỉnh Bình Dương.

3. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2024/DS-ST ngày 24 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Bình Dương như sau:

3.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Võ Kỳ D đối với bị đơn bà Nguyễn Thị L về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất".

3.1.1. Công nhận quyền sử dụng đất có diện tích 15,4m^2 thuộc thửa đất số 640, tờ bản đồ 22 tọa lạc tại thị trấn P, huyện P, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CS11886 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 28/4/2022 cho bà Nguyễn Võ Kỳ D.

3.1.2. Buộc bà Nguyễn Thị L và ông Nguyễn Thanh H tháo dỡ, di dời hàng rào tường gạch xây không tô cao 01m trên kéo lưới B40 cao 1,8m có trên phần diện tích 15,4m^2 thuộc thửa đất số 640, tờ bản đồ 22 tọa lạc tại thị trấn P, huyện P, tỉnh Bình Dương để trả lại diện tích đất trên cho bà Nguyễn Võ Kỳ D (vị trí A trên sơ đồ bản vẽ kèm theo).

3.2. Chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Thị L phải chịu số tiền 3.147.000 đồng (ba triệu một trăm bốn mươi bảy nghìn đồng) chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá. Do nguyên đơn bà Nguyễn Võ Kỳ D đã nộp tạm ứng số tiền trên nên bà Nguyễn Thị L có nghĩa vụ nộp số tiền 3.147.000 đồng (ba triệu một trăm bốn mươi bảy nghìn đồng) để hoàn trả cho nguyên đơn bà Nguyễn Võ Kỳ D.

3.3. Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thị L phải chịu số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng).

Hoàn trả cho bà Nguyễn Võ Kỳ Duyên S tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0008747 ngày 04 tháng 01 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện P, tỉnh Bình Dương (do ông Nguyễn Việt C nộp thay).

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Võ Kỳ D không phải chịu. Hoàn trả cho bà Nguyễn Võ Kỳ Duyên S tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004018 ngày 08 tháng 7 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện P, tỉnh Bình Dương.

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 thoả thuận thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện 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:
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS huyện P;
- TAND huyện P;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSVA, Tòa Dân sự.

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

(Đã ký)

Đinh Thị Mộng Tuyết