

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 89/2021/DS-PT

Ngày 09-4-2021

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 Văn Tài

Các Thẩm phán:

Bà Trần Thị Thanh Trúc

Bà Đinh Thị Mộng Tuyết

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Anh Đào - 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 09 tháng 4 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 420/2020/TLPT-DS ngày 14 tháng 12 năm 2020, về việc: Tranh chấp quyền sử dụng đất (ranh đất).

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 56/2020/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 09/2021/QĐ-PT ngày 06 tháng 01 năm 2021, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Phạm Thị Bích L, sinh năm 1969; địa chỉ: Số 118, đường Phó Đức Chính, Phường A, quận B, Thành phố H.

Người đại diện hợp pháp của bà Phạm Thị Bích L: Ông Vũ Tiến N, sinh năm 1970; địa chỉ: Khu phố 4B, thị trấn D, huyện D, tỉnh B (văn bản ủy quyền ngày 15/11/2018); có mặt.

- Bị đơn: Bà Phạm Thị Thu V, sinh năm 1962; địa chỉ: Tổ 10, ấp H, xã M, huyện D, tỉnh B.

Người đại diện hợp pháp của bà Phạm Thị Thu V: Bà Nguyễn Thị Hồng N, sinh năm 1987; địa chỉ: Khu phố 6, thị trấn D, huyện D, tỉnh B (văn bản ủy quyền ngày 28/5/2019); có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Thanh P, sinh năm 1988; địa chỉ: Tổ 10, ấp H, xã M, huyện D, tỉnh B; có đơn yêu cầu vắng mặt.

2. Ủy ban nhân dân huyện D, tỉnh B; địa chỉ: Khu phố 4B, thị trấn D, huyện D, tỉnh B.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Phương L, chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện D là người đại diện theo pháp luật; có đơn yêu cầu vắng mặt.

- Người làm chứng:

1. Ông Phạm Văn D, sinh năm 1957; địa chỉ: Ấp H, xã M, huyện D, tỉnh B; có đơn yêu cầu vắng mặt.

2. Ông Giang Tấn A, sinh năm 1947; địa chỉ: Ấp H, xã M, huyện D, tỉnh B; có đơn yêu cầu vắng mặt.

3. Ông Đinh Văn D, sinh năm 1967; địa chỉ: Ấp H, xã M, huyện D, tỉnh B; có đơn yêu cầu vắng mặt.

4. Ông Chung V, sinh năm 1952 và bà Trần Thị U, sinh năm 1959; cùng địa chỉ: Ấp H, xã M, huyện D, tỉnh B; có mặt.

- Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Phạm Thị Bích L.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Nguyên đơn bà Phạm Thị Bích L trình bày:

Ngày 10/9/2010, bà Phạm Thị Bích L có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của vợ chồng ông Trương Q và bà Huỳnh Thị D; hộ khẩu thường trú: Số 12, lầu 2A, phường Đ, Quận A, Thành phố H diện tích $537m^2$, thửa đất số 199, tờ bản đồ số 09 tọa lạc tại ấp H, xã M, huyện D, tỉnh B với giá 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng). Đến ngày 12/10/2010, Ủy ban nhân dân huyện D cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00200 cho bà Phạm Thị Bích L. Ranh đất giữa bà L và người giáp ranh là bà Phạm Thị Thu V, sinh năm 1962; hộ khẩu thường trú: Tổ 10, ấp H, xã M, huyện D, tỉnh B được xác định bằng 03 cây trụ xi măng. Do bà L đang sinh sống tại Thành phố Hồ Chí Minh và công việc bận rộn nên không thường xuyên trông coi đất, sau đó bà L có nhu cầu chuyển nhượng diện tích đất trên cho người khác thì phát hiện diện tích chiều ngang chỉ có 5,5m (thiếu 0,5m) và cho rằng bà V đã lấn chiếm phần đất này. Vì vậy, ngày 21/01/2019, bà L làm đơn khởi kiện bà V tại Tòa án nhân dân huyện D yêu cầu trả lại phần đất lấn chiếm có chiều ngang 0,5m, chiều dài 89,6m với tổng diện tích $44,5m^2$. Đồng thời ngày 19/8/2019, nguyên đơn bà Phạm Thị Bích L khởi kiện bổ sung yêu cầu bà Phạm Thị Thu V trả lại diện tích đất tranh chấp là $86m^2$. Như vậy, tổng diện tích đất tranh chấp là $130,5m^2$ và buộc bà V phải tháo dỡ di dời toàn bộ tài sản trên đất.

Đại diện của nguyên đơn ông Vũ Tiến N thống nhất với Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ tài sản tranh chấp ngày 12/4/2019 và Biên bản định giá tài sản ngày 29/8/2019 của Tòa án nhân dân huyện D. Thống nhất với Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 297-2019 ngày 12/8/2019 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D.

Ngoài ra, nguyên đơn không tranh chấp gì khác.

Bị đơn bà Phạm Thị Thu V trình bày:

Năm 2002, bà Phạm Thị Thu V có nhận chuyển nhượng của ông Chung V, sinh năm 1952; hộ khẩu thường trú: Ấp H, xã M, huyện D, tỉnh B diện tích đất 445m² với giá 4.000.000 đồng (bốn triệu đồng) và được Ủy ban nhân dân huyện D cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00058 QSDĐ/QĐ-UB ngày 08/4/2002 cho hộ bà Phạm Thị Thu V. Sau khi được cấp quyền sử dụng đất thì bà V đã tiến hành rào bằng 20 trụ xi măng và lưới B40 dài 100m để xác định ranh đất giữa bà V và ông Chung V. Đến năm 2018, bà L chuyển nhượng phần đất của bà L cho người khác thì hai bên xảy ra tranh chấp. Trước yêu cầu khởi kiện của bà L yêu cầu trả lại diện tích đất 130,5m² và di dời toàn bộ tài sản trên đất thì bà V không đồng ý vì phần đất này bà V đã sử dụng ổn định và xác định rõ ranh đất từ năm 2002 cho đến nay.

Đại diện của bị đơn bà Nguyễn Thị Hồng N thống nhất với Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản tranh chấp ngày 12/4/2019 và Biên bản định giá tài sản ngày 29/8/2019 của Tòa án nhân dân huyện D. Thống nhất với Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 297-2019 ngày 12/8/2019 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D.

Ngoài ra đại diện theo ủy quyền của bị đơn không có ý kiến gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện D trình bày tại Công văn số 152/UBND-BTCD ngày 05/02/2020 như sau:

- Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH00200 ngày 12/10/2010 do Ủy ban nhân dân huyện D cấp cho bà Phạm Thị Bích L được cấp đúng theo trình tự thủ tục tại Điều 17 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai và Điều 11, 12, 13 Nghị định 88/2009/NĐ-CP ngày 19/10/2009 của Chính phủ. Quyền sử dụng đất được cấp theo sơ đồ trích đo thửa đất ngày 06/9/2010 của Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất huyện D (nay là Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D). Khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hình thể và diện tích được trích đo thực tế và không có ký liên ranh.

Diện tích 537m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CH00200 ngày 12/10/2010 so với diện tích 544,1m² theo Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 297-2019 ngày 12/8/2019 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D tăng 7,1m². Nguyên nhân, do trước đây đo đạc và tính diện tích bằng phương pháp thủ công nên có sự chênh lệch về diện tích.

- Diện tích 544,1m² thuộc thửa đất số 199 theo Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 297-2019 ngày 12/8/2019 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D là diện tích do nguyên đơn bà Phạm Thị Bích L tự xác định.

- Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00058 QSDĐ/QĐ-UB ngày 08/4/2002 do Ủy ban nhân dân huyện D cấp cho hộ bà Phạm Thị Thu V được cấp đúng theo trình tự thủ tục quy định tại Thông tư số 1990/2001/TT-TCĐC ngày 30/11/2001 về hướng dẫn đăng ký đất đai, lập hồ sơ

địa chính và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Quyền sử dụng đất được cấp theo sổ thửa và diện tích đã có trên bản đồ địa chính chính quy không qua đo đạc thực tế. Trong hồ sơ cấp giấy chứng nhận lưu tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D không có sổ hộ khẩu nên không thể xác định được các thành viên trong hộ. Nguồn gốc nhận chuyển nhượng của ông Chung V.

- Diện tích 445m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00058 QSDĐ/QĐ-UB ngày 08/4/2002 so với diện tích 468m² theo Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 297-2019 ngày 12/8/2019 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D, tăng 23m². Nguyên nhân tăng là do trước đây đo đạc và tính diện tích bằng phương pháp thủ công nên có sự chênh lệch về diện tích.

Diện tích 468m² thuộc thửa đất số 196 theo Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 297-2019 ngày 12/8/2019 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D là diện tích do bị đơn bà Phạm Thị Thu V tự xác định.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh P trình bày:

Giữa bà Phạm Thị Thu V, sinh năm 1962 và ông Nguyễn Công Vn, sinh năm 1961; hộ khẩu thường trú: Ấp H, xã M, huyện D, tỉnh B có quan hệ là cha, mẹ của ông Nguyễn Thanh P.

Về phần đất tranh chấp đối với bà Phạm Thị Bích L thì có nguồn gốc năm 2002, bà V có nhận chuyển nhượng của ông Chung V diện tích 445m² với giá 4.000.000 đồng (bốn triệu đồng) và được Ủy ban nhân dân huyện D cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00058 QSDĐ/QĐ-UB ngày 08/4/2002 cho hộ bà V. Mặc dù là thành viên trong hộ gia đình bà V nhưng tại thời điểm chuyển nhượng và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông P khi đó mới 14 tuổi, còn nhỏ đang đi học. Do đó, ông P hoàn toàn không có liên quan và không có công sức gì đóng góp đối với phần đất này.

Người làm chứng ông Phạm Văn D trình bày:

Ông Phạm Văn D được Ủy ban nhân dân huyện D cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00916 QSDĐ/QĐ-UB ngày 22/5/2001 đối với diện tích đất 635m² thuộc thửa đất số 56, tờ bản đồ số 09, tọa lạc tại ấp H, xã M, huyện D, tỉnh B. So với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên và Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 297-2019 ngày 12/8/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D có sự chênh lệch diện tích đất tăng 33,9m² là do cơ quan chuyên môn khi đo đạc vật chất còn thiếu, dụng cụ đo đạc thủ công dẫn đến việc chênh lệch 33,9m² nhưng ông D khẳng định hiện trạng sử dụng đất của ông D là sử dụng ổn định từ năm 2001 cho đến nay không ai tranh chấp gì.

Còn đối với bà Phạm Thị Thu V, sinh năm 1962 là bị đơn trong vụ án có mối quan hệ là em gái của ông Phạm Văn D. Phần đất của ông D giáp với phần đất của bà V thuộc thửa đất số 196, tờ bản đồ số 09, diện tích 445m², ranh đất của ông D và bà V có cắm 04 trụ lục bê tông nhưng không có xây tường rào nhưng hai bên sử dụng ổn định từ năm 2001 cho đến nay. Đồng thời ông D khẳng định việc bà V nhận chuyển nhượng phần đất trên của ông Chung V và bà

Trần Thị U vào năm 2002 thì gia đình bà V đã tiến hành rào trụ lục bê tông, lưới B40 cho đến nay.

Người làm chứng ông Giang Tấn A trình bày:

Giữa ông Giang Tấn A và bà Phạm Thị Thu V hoàn toàn không có mối quan hệ gì. Vào năm 2002, bà Phạm Thị Thu V có thuê ông Giang Tấn A chôn cột trụ để làm hàng rào, lúc ông Anh chôn cột trụ thì cột trụ được làm bằng xi măng, mỗi cột trụ cách nhau khoảng 3 đến 4,5m. Ông G chôn tổng cộng được 20 trụ và bà V có trả tiền công là 150.000 đồng (một trăm năm mươi ngàn đồng)/ngày. Khi tiến hành rào trụ lục bê tông đến khi hoàn thành xong công việc có sự chứng kiến của bà V, còn ông Chung V là người xác định ranh đất giữa các bên và các bên hoàn toàn không có ý kiến gì phản đối về ranh đất của mình.

Người làm chứng ông Đinh Văn D trình bày:

Giữa ông Đinh Văn D và bà Phạm Thị Thu V hoàn toàn không có mối quan hệ gì. Vào năm 2002, bà Phạm Thị Thu V có thuê ông Đinh Văn D làm hàng rào, lúc ông D làm hàng rào thì đã có trụ lục bê tông chôn sẵn. Ông D dùng lưới B40 rào các cột trụ lục lại với nhau tạo thành hàng rào dài khoảng 100m và bà V có trả tiền công là 100.000 đồng (một trăm ngàn đồng)/ngày. Khi tiến hành rào lưới B40 và kết thúc công việc đều có sự chứng kiến của bà V, ông Chung V và các bên không có ý kiến gì phản đối về ranh đất của mình.

Người làm chứng ông Chung V, bà Trần Thị U trình bày:

Đối với phần đất của bị đơn bà Phạm Thị Thu V: Ngày 13/3/2002, gia đình tôi có chuyển nhượng cho bà Phạm Thị Thu V diện tích đất 445m² thuộc thửa đất số 196, tờ bản đồ số 09 tọa lạc tại ấp H, xã M, huyện D, tỉnh B với giá trị là 8.000.000 đồng (tám triệu đồng). Khu đất có tứ cận: Phía Nam giáp đường liên xã (hiện nay là đường nhựa 704) chiều ngang 4,5m; phía Bắc giáp thửa đất số 50, 61; phía Đông giáp thửa đất số 55; phía Tây giáp thửa đất số 56.

Ngày 08/4/2002, Ủy ban nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương cấp quyền sử dụng đất số: 00058 QSDĐ/QĐ-UB ngày 08/4/2002 cho hộ bà Phạm Thị Thu V. Tuy nhiên hiện trạng sử dụng đất hiện nay của bà V là không đúng thực tế vì:

+ Chiều ngang 06m giáp đường nhựa 704 là không phù hợp với việc chuyển nhượng với gia đình ông Chung V vào năm 2002.

+ Phần ranh đất giáp giữa ông Phạm Văn D (là anh ruột của bà V) chứa ra 01m là không có thể hiện trên sơ đồ bản vẽ tổng thể.

+ Trụ bê tông, hàng rào lưới B40 phía bà V rào vào năm 2002 là không đúng hiện trạng đất có dịch chuyển sang phần đất của ông Trương Q đã nhận chuyển nhượng của gia đình ông Chung V, bà Trần Thị U.

Đối với phần đất của nguyên đơn bà Phạm Thị Bích L: Phần đất này trước đây vào thời điểm năm 2002, gia đình ông Chung V có chuyển nhượng cho hộ ông Trương Q phần đất có tổng diện tích 576m² thuộc thửa đất số 199, tờ bản đồ số 09, tọa lạc tại ấp H, xã M, huyện D, tỉnh B với giá trị 42.000.000 đồng (bốn mươi hai triệu đồng). Ngày 18/6/2002, Ủy ban nhân dân huyện D, tỉnh

Bình Dương cấp quyền sử dụng đất số: 00079 QSDĐ/QĐ-UB cho hộ ông Trương Q. Đến ngày 10/9/2010, phía ông Trương Q thỏa thuận chuyển nhượng lại phần đất trên cho bà Phạm Thị Bích L diện tích có giảm là 537m² là do sự điều chỉnh hành lang lộ giới đường bộ quy định. Đồng thời ngày 12/10/2010, Ủy ban nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương cấp quyền sử dụng đất số: CH00200 cho bà Phạm Thị Bích L. Phía ông V, bà U khẳng định ranh đất giữa gia đình ông C và phía bà L là sử dụng ổn định, đúng thực tế mua bán trước đây không có sự thay đổi gì.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 56/2020/DS-ST ngày 28/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị Bích L đối với bà Phạm Thị Thu V về việc “tranh chấp quyền sử dụng đất (ranh đất)”.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 12/10/2020, nguyên đơn bà Phạm Thị Bích L kháng cáo bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên khởi kiện và kháng cáo. 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 ý kiến về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm:

Kháng cáo của đương sự đúng thời hạn. Tại cấp phúc thẩm những người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định của pháp luật. Ông Phạm Văn D là anh ruột của bà V nên có mối quan hệ thân thích với bà V đồng thời có đất giáp với đất bà V và nguồn gốc đất cũng chuyển nhượng từ cùng một người (ông V, bà Út); ông V bà U là người chuyển nhượng đất cho bà V đồng thời có đất giáp ranh với bà Loan. Vì vậy, việc xác định ranh đất giữa các bên có liên quan lẫn nhau. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định ông D, ông V, bà U là người làm chứng trong vụ án và sử dụng lời khai của họ làm chứng cứ để giải quyết vụ án là không khách quan, vi phạm Điều 108 Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung: Căn cứ vào hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà L vào năm 2010 thì có đo đạc thực tế, chiều ngang thửa đất của bà L là 06m. Tại Biên bản mô tả xác định ranh giới thửa đất thì phía Nam giáp đất của bà V là 03 trụ xi măng (Bút lục 176) như lời khai của nguyên đơn (Bút lục 202). Như vậy, chưa đủ cơ sở xác định tường rào của bà V xây dựng từ năm 2002. Mặt khác, căn cứ vào sơ đồ bản vẽ thể hiện: Việc sử dụng đất trên thực tế của ông D, bà V, ông V đều không đúng với ranh giới thửa đất được cấp. Ông D sử dụng dư 33,9m² (có 01 phần thuộc thửa đất cấp cho bà V), bà V sử dụng dư 23m² và trong đó có 62m² thuộc thửa đất số 199 cấp cho bà Loan. Do đó, yêu cầu khởi kiện của bà L là có cơ sở một phần. Từ những phân tích trên, nhận thấy Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, điều tra thu thập chứng cứ chưa đầy đủ nên có cơ sở chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

Căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh P, Ủy ban nhân dân huyện D có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt. Căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt ông Phong, Ủy ban nhân dân huyện D.

[2] Bà Phạm Thị Bích L khởi kiện bà Phạm Thị Thu V về việc tranh chấp quyền sử dụng đất (ranh đất), diện tích đo thực tế 130,5m² tại ấp H, xã M, huyện D, tỉnh B. Phần đất tranh chấp giáp ranh giữa thửa đất số 199 của nguyên đơn bà L và thửa đất số 196 của bị đơn bà V.

[3] Về nguồn gốc thửa đất số 199 của nguyên đơn và thửa đất số 196 của bị đơn được tách ra từ thửa đất số 09, tờ bản đồ 55 có nguồn gốc của hộ ông Chung V. Đất của hộ ông Chung V diện tích 2.240m² (trong đó có diện tích đất của thửa đất số 199 và thửa đất số 196) đã được Ủy ban nhân dân huyện D cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00980 ngày 22/5/2001.

[4] Tháng 3 năm 2002, hộ ông Chung V chuyển nhượng cho bà Phạm Thị Thu V diện tích đất 445m²; ngày 08/4/2002, bà V được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00058, diện tích 445m², thửa đất số 196, tờ bản đồ 09. Trên sơ đồ thửa đất số 196, tại hướng Đông giáp ranh với thửa đất số 55 của ông Chung V là đường thẳng (bút lục 21).

[5] Tháng 6 năm 2002, hộ ông Chung V chuyển nhượng cho hộ ông Trương Q diện tích đất 576m²; ngày 18/6/2002, hộ ông Trương Q được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00079, diện tích 576m², thuộc thửa đất số 199, tờ bản đồ 09. Hướng Tây thửa đất số 199 giáp với thửa đất số 196 của bà V. Trên sơ đồ thửa đất số 199 (thể hiện trên giấy chứng nhận), tại hướng Tây giáp với thửa đất số 196 của bà V, ranh đất là đường thẳng (bút lục 119).

[6] Ngày 10/9/2010, ông Trương Q chuyển nhượng cho bà Phạm Thị Bích L thửa đất số 199. Ngày 12/10/2010, bà L được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00200, diện tích còn lại 537m² thuộc thửa đất số 199. Trên sơ đồ thửa đất số 199 (thể hiện trên giấy chứng nhận), tại hướng Tây giáp với thửa đất số 196 của bà V, ranh đất là đường thẳng (bút lục 118).

[7] Quá trình tố tụng, bà L trình bày sau khi nhận chuyển nhượng thửa đất số 199 từ ông Trương Q thì bà L tiến hành lập hàng rào bằng 03 trụ bê tông, dây kẽm B40 để xác định ranh giới với thửa đất số 196 của bà V, khi lập hàng rào có sự chứng kiến của ông Chung V và ông Trương Quan. Bà V trình bày, năm 2002 sau khi nhận chuyển nhượng đất của ông Chung V, bà V nhờ ông Phạm Văn D và ông Giang Tấn A lập hàng rào với đất bà L bằng 20 trụ bê tông, lưới B40 có sự chứng kiến của ông Chung V.

[8] Tại Biên bản xem xét, thẩm định tài sản tranh chấp xác định trên phần đất tranh chấp có 21 trụ bê tông, lưới B40, cao 80cm.

[9] Qua đo đạc thực tế, tại Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 297-2019 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D đo vẽ theo chỉ ranh của đương sự và qua lồng ghép với bản đồ địa chính (bản đồ thửa đất theo giấy chứng nhận) đã xác định được ranh đất giữa thửa đất số 199 và thửa đất số 196 của nguyên đơn và bị đơn, như sau: Theo sự chỉ ranh của bà L, và bà V thì diện tích đất tranh chấp là $130,5\text{m}^2$, trong đó diện tích đất $68,5\text{m}^2$ thuộc thửa đất số 196 của bà V và diện tích đất 62m^2 thuộc thửa đất số 199 của bà Loan; giữa phần đất $68,5\text{m}^2$ và 62m^2 là ranh giới của thửa đất số 196 và thửa đất số 199.

[10] Tại Công văn số 152/UBND-BTCD ngày 05/02/2020 của Ủy ban nhân dân huyện D, có nội dung việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00200 ngày 12/10/2010 do Ủy ban nhân dân huyện D cấp cho bà Phạm Thị Bích L được cấp đúng theo trình tự thủ tục tại Điều 17 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai và Điều 11, 12, 13 Nghị định số 88/2009/NĐ-CP ngày 19/10/2009 của Chính phủ. Quyền sử dụng đất được cấp theo sơ đồ trích đo thửa đất ngày 06/9/2010 của Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất huyện D (nay là Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D). Khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hình thể và diện tích được trích đo thực tế và không có ký liên ranh.

[11] Diện tích 537m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH00200 ngày 12/10/2010 so với diện tích $544,1\text{m}^2$ theo Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 297-2019 ngày 12/8/2019 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D đo đạc tăng $7,1\text{m}^2$. Nguyên nhân tăng, do trước đây đo đạc và tính diện tích bằng phương pháp thủ công nên có sự chênh lệch về diện tích.

[12] Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00058 QSDĐ/QĐ-UB ngày 08/4/2002 do Ủy ban nhân dân huyện D cấp cho hộ bà Phạm Thị Thu V được cấp đúng theo trình tự thủ tục quy định tại Thông tư số 1990/2001/TT-TCDC ngày 30/11/2001 về hướng dẫn đăng ký đất đai, lập hồ sơ địa chính và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Quyền sử dụng đất được cấp theo số thửa và diện tích đã có trên bản đồ địa chính chính quy không qua đo đạc thực tế. Nguồn gốc nhận chuyển nhượng của ông Chung V.

[13] Diện tích 445m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00058 QSDĐ/QĐ-UB ngày 08/4/2002 so với diện tích 468m^2 theo Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 297-2019 ngày 12/8/2019 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D đo đạc tăng 23m^2 . Nguyên nhân tăng, do trước đây đo đạc và tính diện tích bằng phương pháp thủ công nên có sự chênh lệch về diện tích.

[14] Nhận thấy, qua xác định của cơ quan quản lý Nhà nước thể hiện thửa đất số 199 của nguyên đơn diện tích tăng $7,1\text{m}^2$ và thửa đất số 196 của bị đơn diện tích tăng 23m^2 . Như vậy, diện tích đất của nguyên đơn và bị đơn sử dụng theo bản đồ chính quy đều tăng. Sau khi nhận chuyển nhượng đất, các bên xác

lập hàng rào xác định ranh giới không có mặt các bên nên dẫn đến việc sử dụng không đúng ranh giới theo quy định tại Điều 175 và 176 Bộ luật Dân sự.

[15] Do đó, căn cứ vào Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chính lý số 297–2019 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D đo vẽ, Tòa án xác định ranh đất giữa thửa đất số 199 và thửa đất số 196 của nguyên đơn và bị đơn như sau: Ranh giới từ vị trí số 3 (hướng Bắc) kéo thẳng về vị trí 6.1 (hướng Nam, giáp đường ĐH 704 nhựa) là ranh giới đất giữa thửa đất số 199 của nguyên đơn và thửa đất số 196 của bị đơn. Bị đơn đã sử dụng lấn chiếm đất của nguyên đơn diện tích 62m². Buộc bị đơn tháo dỡ công trình trên phần đất 62m² và trả diện tích đất 62m² thuộc thửa đất số 199 cho nguyên đơn.

[16] Với tài liệu, chứng cứ và nhận định trên, có căn cứ chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm.

[17] Chi phí tố tụng: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận một phần nên nguyên đơn và bị đơn mỗi bên phải chịu ½ số tiền 3.299.427 đồng chi phí đo đạc đất tranh chấp và ½ số tiền 700.000 đồng chi phí định giá mà nguyên đơn đã nộp.

[18] Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn và bị đơn tranh chấp ranh đất (xác định ranh đất và ai là người được sử dụng đất) nên án phí không giá ngạch. Nguyên đơn và bị đơn mỗi bên phải chịu 150.000 đồng.

[19] Về án phí dân sự phúc thẩm: Kháng cáo được chấp nhận nên bà L không phải chịu.

[20] Ý kiến của Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương đề nghị hủy án sơ thẩm với lý do vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, điều tra thu thập chứng cứ chưa đầy đủ. Xét thấy, cấp sơ thẩm xác định tư cách tham gia tố tụng của người làm chứng vợ chồng ông Chung V, bà Trần Thị U là phù hợp, đồng thời đã thu thập đầy đủ chứng cứ nên việc đề nghị hủy án là không cần thiết.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ Điều 147, Điều 148, khoản 2 Điều 308, Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 175, 176 Bộ luật Dân sự; 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 yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Phạm Thị Bích L.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 56/2020/DS-ST ngày 28/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương như sau:

1.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị Bích L đối với bị đơn bà Phạm Thị Thu V về việc tranh chấp quyền sử dụng đất (ranh đất).

1.2. Xác định ranh đất giữa thửa đất số 199 của nguyên đơn và thửa đất số 196 của bị đơn từ vị trí số 3 (hướng Bắc trên bản vẽ) kéo thẳng về vị trí 6.1

(hướng Nam trên bản vẽ, giáp đường ĐH 704) là ranh giới đất giữa thửa đất số 199 và thửa đất số 196. Buộc bị đơn tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng (hàng rào) trên phần đất 62m² và trả diện tích đất 62m² thuộc thửa đất số 199 cho nguyên đơn theo bản vẽ kèm theo.

1.3. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về tranh chấp diện tích đất 68,5m² thuộc thửa đất số 196 của bị đơn.

1.4. Chi phí tố tụng: Tổng chi phí số tiền 3.299.427 đồng (ba triệu hai trăm chín mươi chín nghìn bốn trăm hai mươi bảy đồng) bà L và bà V mỗi người phải chịu số tiền 1.999.713 đồng (một triệu chín trăm chín mươi chín nghìn bảy trăm mười ba đồng). Bà L đã nộp; bà V có nghĩa vụ trả lại cho bà L số tiền 1.999.713 đồng (một triệu chín trăm chín mươi chín nghìn bảy trăm mười ba đồng).

1.5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn bà Phạm Thị Bích L và bị đơn bà Phạm Thị Thu V mỗi người phải chịu 150.000 đồng (một trăm năm mươi nghìn đồng).

Nguyên đơn bà L được trừ số tiền 150.000 đồng (một trăm năm mươi nghìn đồng) vào số tiền 3.464.100 đồng (ba triệu bốn trăm sáu mươi bốn nghìn một trăm đồng) đã nộp tại các Biên lai thu số 0012959 ngày 18/02/2019; số 0031861 ngày 21/8/2019 và số 0032445 ngày 13/02/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện D, tỉnh Bình Dương. Trả cho bà Phạm Thị Bích L số tiền tạm ứng án phí còn lại 3.314.100 đồng (ba triệu ba trăm mười bốn nghìn một trăm đồng).

2. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Phạm Thị Bích L không phải chịu, trả lại cho bà L số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tại Biên lai số 0045163 ngày 12/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện D, 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 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 dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS huyện D;
- TAND huyện D;
- Các đương sự;
- Tổ Hành chính Tư pháp;
- Lưu: HS, Tòa Dân sự.

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

Nguyễn Văn Tài

