

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Bản án số: 125/2024/DS-PT
Ngày 11-3-2024
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất,
yêu cầu di dời tài sản trên 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 Phan Trí Dũng

Các Thẩm phán: Ông Đào Minh Đa

Ông Huỳnh Văn Luật

- Thư ký phiên tòa: Ông Phan Hoàng Khang – 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.

Trong các ngày 04 và 11 tháng 3 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 549/2023/TLPT-DS ngày 27 tháng 11 năm 2023 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu di dời tài sản trên đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 136/2023/DS-ST ngày 17 tháng 10 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 476/2023/QĐPT-DS ngày 11 tháng 12 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1962. Địa chỉ: số A, tổ A, đường T, khu phố D, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương, có mặt.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Vũ Tiên N, sinh năm 1970. Địa chỉ: số G, khu phố D, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương là người đại diện theo uỷ quyền theo Hợp đồng uỷ quyền ngày 12/7/2023, có mặt.

- Bị đơn: Bà Lê Thị H1, sinh năm 1974 và ông Trần Lâm T, sinh năm 1980. Địa chỉ: số C, đường A, khu phố D, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương, có mặt.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn bà H1: Ông Phùng Quang M, sinh năm 1998. Địa chỉ: thôn M, xã H, huyện T, tỉnh Phú Yên là người đại diện theo uỷ quyền theo Hợp đồng uỷ quyền ngày 04/7/2023, có mặt.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn ông T: Bà Lê Thị H1, sinh năm 1974. Địa chỉ: số C, đường A, khu phố D, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương là người đại diện theo uỷ quyền theo hợp đồng uỷ quyền ngày 10/3/2023, có mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Dư Ngọc Diệu A, sinh năm 1985. Địa chỉ: số A, tổ A, đường T, khu phố D, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương, có mặt.
2. Ông Dư Minh T1, sinh năm 1988. Địa chỉ: số A, tổ A, đường T, khu phố D, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương, có mặt.

Người làm chứng:

1. Ông Trần Văn K, sinh năm 1968. Địa chỉ: khu phố D, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.
2. Bà Nguyễn Thị P, sinh năm 1963. Địa chỉ: số A, đường T, khu phố D, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương, có mặt.
3. Ông Lê Trường S, sinh năm 1961. Địa chỉ: số C, đường A tháng C, khu phố D, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương, có mặt.
4. Ông Lê Hùng T2, sinh năm 1972. Địa chỉ: khu phố D, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.
5. Ông Lê Văn T3, sinh năm 1969. Địa chỉ: số D hẻm D, đường N, khu phố A, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương, có mặt.
6. Ông Phan Toàn T4, sinh năm 1982. Địa chỉ: khu phố D, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

- Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm:

* Theo đơn khởi kiện, khởi kiện bổ sung, quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, nguyên đơn bà Nguyễn Thị H và đại diện nguyên đơn ông Vũ Tiến N thống nhất trình bày:

Về nguồn gốc và quá trình sử dụng phần đất tranh chấp: Phần đất tranh chấp do cha của ông Dư Minh A sử dụng từ thời pháp thuộc. Sau này Nhà nước yêu cầu giao lại cho ông Dư Minh A sử dụng. Năm 2001, ông A làm hồ sơ xin cấp đất, đến năm 2003, ông A được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Từ năm 2000, gia đình nguyên đơn đã xây tường rào, lúc này nguyên đơn đã xây hàng rào lùi vào từ 3-5m tính từ đường đi. Năm 2013, gia đình nguyên đơn xây nhà đến năm 2014 xây xong. Khi xây nhà thì địa chính thị trấn có đèn yêu cầu gia đình nguyên đơn xây nhà lùi vào vị trí mốc giới mà Nhà nước đã cắm, gia đình nguyên đơn đã thực hiện. Khi gia đình nguyên đơn xây nhà thì không ai có ý kiến. Như vậy, gia đình nguyên đơn khi xây nhà đã lùi vào tính từ đường là khoảng 5-7m. Mặt khác, thực tế thì đất của nguyên đơn không giáp ranh với đất của bị đơn mà giáp ranh với đất của gia đình bà H2.

Tháng 3/2020, nguyên đơn phát hiện ông T chồng bà H1 xấn đất ngay sát bức tường nhà của nguyên đơn nên nguyên đơn có ra ngăn cản nhưng ông T không đồng ý và tiếp tục thực hiện hành vi xấn đất. Nguyên đơn có làm đơn ra khu phố nhưng không giải quyết được. Tháng 6/2020, nguyên đơn làm đơn ra yêu cầu thị trấn giải quyết. Đến tháng 9/2020, nguyên đơn phát hiện bị đơn xây nhà tiền chế là phần mái che tranh chấp hiện nay. Nguyên đơn đã khởi kiện bị đơn ra Tòa án 01 lần nhưng bị trả về yêu cầu thị trấn hoà giải lại theo quy định.

Nguyên đơn cũng đã tiến hành kiểm tra trên hệ thống bản đồ quy hoạch đất thì phát hiện phần đất thuộc thửa 81 của nguyên đơn chỉ còn 606m² chứ không phải 614m² như giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp đứng tên ông Dư Minh A.

Như vậy, do phía bị đơn lấn sang đất của nguyên đơn nên hiện nay bị đơn mới sử dụng đất sát với đất của nguyên đơn, xâm phạm đến quyền lợi hợp pháp của gia đình nguyên đơn nên nguyên đơn mới khởi kiện ra toà.

Theo đơn khởi kiện, nguyên đơn bà H yêu cầu:

- Buộc bà Lê Thị H1 phải trả lại phần đất diện tích khoảng 40-50m² thuộc thửa đất số 81, tờ bản đồ số 68 tọa lạc tại khu phố D, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương. Phần đất có giá trị 100.000.000 đồng.

- Buộc bà Lê Thị H1 phải tháo dỡ toàn bộ nhà tiền chế, hàng rào B40 của bà H1 trên thửa đất số 81, tờ bản đồ số 68 tọa lạc tại khu phố D, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương, trả lại hiện trạng ban đầu.

- Buộc bà Lê Thị H1 và ông Trần Lâm T phải bồi thường số tiền 30.000.000 đồng vì ông T đã đào đất sát phần tường nhà bà H làm lộ chân móng, làm tường bị nứt, sụt lún, bể ống nước.

- Buộc bà Lê Thị H1 phải di dời đồng cũi 4m³ của bà H1 nằm vệ đường kế bên vị trí đất tranh chấp vì gây cản trở cho bà H trong việc sử dụng đất khi từ trong nhà đi ra đường chính.

Theo đơn thay đổi và rút một phần yêu cầu khởi kiện:

- Bà H xin rút yêu cầu buộc bà Lê Thị H1 phải di dời đồng cũi 4m³ của bà H1 nằm vệ đường kế bên vị trí đất tranh chấp vì gây cản trở cho bà H trong việc sử dụng đất khi từ trong nhà đi ra đường chính và buộc bà Lê Thị H1 và ông Trần Lâm T phải bồi thường số tiền 30.000.000 đồng vì ông T đã đào đất sát phần tường nhà bà H làm lộ chân móng, làm tường bị nứt, sụt lún, bể ống nước.

- Bà H yêu cầu buộc bà Lê Thị H1 phải trả lại phần đất diện tích đo đạc thực tế là 38,7m² thuộc thửa đất số 81, tờ bản đồ số 68 tọa lạc tại khu phố D, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương. Phần đất có giá trị 193.500.000 đồng.

- Bà H yêu cầu buộc bà Lê Thị H1 phải tháo dỡ toàn bộ nhà tiền chế là phần mái che diện tích 37,8m², kết cấu: mái tôn, khung sắt, nền lát gạch lát đường, trị giá 17.172.560 đồng, trả lại hiện trạng ban đầu cho bà H.

Nguyên đơn thống nhất với kết quả đo đạc Mạnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý (tranh chấp) số 160 – 2023 ngày 10/3/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D, phần đất tranh chấp là 38,7m².

Tại phiên toà sơ thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện theo đơn thay đổi và rút một phần yêu cầu khởi kiện và tranh luận như sau:

- Việc ông Dư Minh A ký liên ranh cho bà Lê Thị H1 năm 2014 là theo yêu cầu của bà H1 chứ ông A không hề ra chỉ ranh đất cho bà H1, bị đơn cũng thừa nhận điều này.

- Phần đất của bị đơn tăng từ 226m² lên 228m² trong quá trình cấp giấy chứng nhận cho thấy việc cấp đất cho bị đơn là không khách quan.

- Kết quả đo đạc của cơ quan đo đạc khi giải quyết tranh chấp với kết quả đo đạc năm 2020 khi nguyên đơn tranh chấp là không khớp với nhau ảnh hưởng đến kết quả giải quyết vụ án và quyền sử dụng đất của nguyên đơn.

- Diện tích đo đạc thực tế đất của bị đơn là 276,2m² (gồm 197,1m² đất thuộc thửa 82 và 79,1m² diện tích mái che) tức là dư 48,2m² so với diện tích được cấp trong giấy chứng nhận. Trong khi phần đất thực tế của nguyên đơn là 608m² giảm so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 6m².

Điều này chứng tỏ bị đơn đang lấn chiếm đất của nguyên đơn, yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ và đúng pháp luật.

Ngoài ra, nguyên đơn không có yêu cầu gì khác.

** Theo bản tự khai, biên bản lấy lời khai, quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, bị đơn đồng thời là đại diện bị đơn bà Lê Thị H1 và đại diện bị đơn ông Phùng Quang M thống nhất trình bày:*

Về nguồn gốc và quá trình sử dụng phần đất tranh chấp: Phần đất tranh chấp do Nhà nước cấp cho cha mẹ bị đơn năm 1978. Năm 1995, cha mẹ bị đơn giao lại cho ông Lê Văn T5 là anh của bị đơn. Ông T5 sử dụng đến năm 2003 thì được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2005, ông T5 chuyển nhượng lại cho chị bị đơn là bà Lê Thị Tố N1. Đến năm 2014, bà N1 lại chuyển nhượng lại cho bị đơn và bị đơn đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì đất của bị đơn được đo đạc thực tế, có yêu cầu ông Dư Minh A ký liên ranh xác nhận. Việc tăng giảm diện tích thì bị đơn không nắm được. Từ năm 2014, ranh giới đất giữa đất của bị đơn và gia đình nguyên đơn vẫn ổn định là bức tường nhà của nguyên đơn cho đến nay. Căn nhà trên đất của bị đơn đã có từ thời Pháp thuộc, sau đó, năm 1999, ông T5 xây thêm ra phía ngoài và được sử dụng cho đến nay. Năm 2007, đã có mái che cũ nhưng chưa hết đất. Đến năm 2020, bị đơn mới tiến hành dỡ mái che cũ để xây lại mái che cho cao hơn do Nhà nước mới làm lại đường và rải nhựa. Lúc tháo mái cũ ra thì bà H có làm đơn gửi lên thị trấn yêu cầu giải quyết nên thị trấn có xuống yêu cầu bị đơn tạm ngưng để giải quyết. Sau đó khoảng 10 ngày, địa chính thị trấn cùng đại diện khu phố có đến đo đạc lại để xác định vị trí đất của bị đơn và yêu cầu bị đơn chỉ được làm mái che đến vị trí đó. Bị đơn đồng ý và tiếp tục làm mái

che diện tích như hiện nay. Phía bị đơn chỉ sử dụng trong phần đất đã được Nhà nước cấp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không lấn đất của nguyên đơn.

Bị đơn thống nhất với kết quả đo đạc theo Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý (tranh chấp) số 160 – 2023 ngày 10/3/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D, phần đất tranh chấp có tổng diện tích 38,7m² tọa lạc tại khu phố D, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương.

Phía bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì phần đất tranh chấp là đất của bị đơn, nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bị đơn và tranh luận như sau:

Đất của bị đơn đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ năm 2014 nhưng phía nguyên đơn không có khiếu nại gì. Bản thân giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình nguyên đơn được cấp từ năm 2002, nguyên đơn cũng chưa hề đăng ký biến động bổ sung đối với phần đất tranh chấp. Việc ký liên ranh là theo yêu cầu của cơ quan đo đạc, cấp giấy chứng nhận, giữa đất của bị đơn và đất của ông Dư Minh A đã sử dụng ổn định nên ông A đã xác nhận liên ranh cho bị đơn, việc đại diện nguyên đơn cho rằng ông A ký liên ranh theo yêu cầu của bị đơn là không có căn cứ.

Việc đất của bị đơn tăng từ 226m² lên 228m² khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là do quá trình đo đạc thực tế của cơ quan đo đạc theo sự xác định ranh trên thực tế nên bị đơn không biết.

Đại diện nguyên đơn lấy diện tích đất 197,1m² đất thuộc thửa 82 với diện tích mái che 79,1m² để cho rằng đất của bị đơn tăng 48m² là không phù hợp bởi vì phần mái che liên quan đến phần đất tranh chấp chỉ có 37,8m² chứ không phải 79,1m².

Nguyên đơn đã xây dựng tường nhà ngăn cách với đất của bị đơn, bị đơn cũng xác định đây là ranh giới đất giữa hai bên. Các bên đã xác định mốc giới theo đúng quy định tại khoản 1 Điều 175 Bộ luật Dân sự. Nguyên đơn cho rằng bị đơn lấn đất của nguyên đơn là không có căn cứ.

Ngoài ra, bị đơn không có yêu cầu gì khác.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Dư Minh T1 và bà Dư Ngọc Diệu A thống nhất trình bày:*

Bà Nguyễn Thị H và ông Dư Minh A là cha mẹ ruột của ông T1, bà A. Ông A mất tháng 12/2017 do bệnh. Theo ông T1, bà A biết thì phần đất tranh chấp này do ông nội ông T1, bà A khai phá sau đó để lại cho ba ông T1, bà A là ông Dư Minh A đứng tên quyền sử dụng đất. Phần đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2003. Từ trước khi được cấp giấy chứng nhận gia đình ông T1, bà A đã có nhà trên đất. Đến năm 2013, gia đình ông T1, bà A mới đập nhà cũ, xây nhà mới gồm căn nhà giữa đất và căn nhà phía giáp đất bà H2. Quá trình xây dựng căn nhà phía giáp đất bà H2 theo yêu cầu của địa chính thị trấn thì gia đình ông T1, bà A đã phải lùi lại 3m mới xây nhà trên đất. Như vậy, gia đình ông T1, bà A còn một phần đất phía ngoài bức tường chưa sử dụng. Phần đất tranh chấp hiện do gia đình bà H1 đang sử dụng. Ông T1, bà A thống nhất với yêu cầu và ý

kiến của bà **H**.

Ngoài ra, ông **T1**, bà **A** không có ý kiến gì khác.

** Theo biên bản lấy lời khai và đơn xin vắng mặt, người làm chứng ông **Trần Văn K** trình bày:*

Ông **K** là hàng xóm của nguyên đơn, bị đơn. Gia đình ông **K** ở thửa đất số 86 gần với đất nhà bà **H1**. Ông **K** ở khu phố **D** từ năm 1985 đến nay nên biết. Ranh đất giữa thửa 81 của ông **Á** với thửa 82 mà hiện nay bà **H1** đang sử dụng trước đây xác định bằng hàng rào kẽm gai do gia đình ông **Á** dựng nên. Sau này hàng rào kẽm gai sập thì gia đình ông **Á** xây tường rào bằng gạch lóc. Năm 2013, thì gia đình ông **Á** đập hàng rào xây tường nhà như hiện nay. Theo ông **K** xác định thì ranh đất giữa hai bên là vị trí giáp tường nhà của gia đình ông **Á** như hiện trạng. Thửa đất 81, 82 đều là đất Nhà nước cấp cho cán bộ. Bà **Lê Thị Tố N1** và ông **Dur Minh Á** đều làm cho Công ty **C** nên được cấp. Bà **N1** sau đó chuyển nhượng lại cho em là bà **H1**. Anh ông **K** là ông **Tám D** được cấp sau này cấp lại cho ông **K**. Vị trí giáp ranh giữa thửa 81 và 82 không có lối đi nào cả.

** Theo biên bản lấy lời khai và tại phiên toà, người làm chứng bà **Nguyễn Thị P** trình bày:*

Bà **H** là chị ruột của bà **P**. Còn bà **H1**, ông **T5** là hàng xóm, có quen biết. Năm 1988, bà **P** có xin vào ở chung với gia đình ông **Á** 01 năm trong thời gian chờ Nhà nước cấp nhà. Thời điểm này nhà ông **Á** có xây hàng rào bằng kẽm gai. Đất của nhà ông **Á** giáp với hai mặt tiền đường đất (trong đó, có 01 mặt tiền đường **T** bây giờ, mặt còn lại là đường đất đỏ nay đã lên nhựa). Theo bà **P** quan sát thì đất của gia đình ông **Á** và bà **H** là đất hình chữ nhật đều hai đầu giống đất nhà bà **Tâm L** kế cận. Năm 2014, bà **H**, ông **Á** xây nhà phía giáp đường đất (nay đã lên nhựa), bà **P** có hỏi vì sao lại xây méo như vậy thì được bà **H** kể lại là do địa chính thị trấn có yêu cầu xây nhà thụt vào chừa lại đất hành lang đường. Khoảng 03 năm trước, bà **H1** xây mái che thì bà **H** có ra tranh chấp vì bà **H1** xây mái che lấn qua cái mặt tiền giáp đường nhựa của bà **H** (lúc này ông **Á** đã mất (năm 2017)) nhưng bà **H1** không đồng ý và vẫn tiếp tục xây dựng nên bà **H** đã làm đơn yêu cầu khu phố, thị trấn giải quyết.

** Theo biên bản lấy lời khai và tại phiên toà, người làm chứng ông **Lê Trường S** trình bày:*

Ông **S** là anh ruột của bà **H1**, ông **T5** em rể. Còn bà **H** là hàng xóm. Ông **S** ở khu phố **D** từ năm 1978 đến nay nên biết. Ranh đất giữa thửa 81 của ông **Á** với thửa 82 mà hiện nay bà **H1** đang sử dụng trước đây xác định bằng hàng rào kẽm gai do gia đình ông **Á** dựng nên. Sau này hàng rào kẽm gai sập thì gia đình ông **Á** xây tường rào bằng gạch lóc. Năm 2013, thì gia đình ông **Á** đập hàng rào xây tường nhà kiên cố như hiện nay. Theo ông **S** xác định thì ranh đất giữa hai bên là vị trí giáp tường nhà của gia đình ông **Á** như hiện trạng, không có chuyện gia đình

ông **Á** chừa đất bên ngoài bức tường nhà. Thửa đất 81, 82 đều là đất Nhà nước cấp cho cán bộ. Phần đất thửa 82 là của Nhà nước cấp cho bà **Lê Thị Tố N1** nhưng bà **N1** đi lấy chồng không ở để lại cho ba mẹ ông **S** ở. Ba mẹ ông **S** mới chia cho ông **S** một phần (hiện thuộc thửa 85), em ông **S** là ông **Lê Văn T5** một phần (nay thuộc thửa 82). Sau này ông **T5** muốn bán nên bà **N1** mới mua lại và đứng tên quyền sử dụng đất. Năm 2014, bà **N1** mới chuyển nhượng lại cho bà **H1**. Thửa đất 81 cũng do Nhà nước cấp cho ông **Dư Minh Á**. Vị trí giáp ranh giữa thửa 81 và 82 không có lối đi nào cả.

** Theo biên bản lấy lời khai và đơn xin vắng mặt, người làm chứng ông **Lê Hùng T2** trình bày:*

Bà **H** là vợ của ông **T2**. Còn bà **H1**, ông **T5** là hàng xóm, có quen biết. Theo ông **T2** chứng kiến thì năm 2014, gia đình bà **H** có xây nhà phía giáp đất của bà **H1**, phía ngoài bức tường nhà bà **H** là đất trống và thuộc đường đất. Việc bà **H1** xây mái lán qua là mới xây sau này chứ thời điểm đó không có mái che của bà **H1**.

** Theo biên bản lấy lời khai và tại phiên toà, người làm chứng ông **Lê Văn T3** trình bày:*

Ông **T3** là anh ruột của bà **H1**, ông **T5** em rể. Còn bà **H** là hàng xóm. Ông **T3** ở **khu phố D** từ năm 1978 đến nay nên biết. Ranh đất giữa thửa 81 của ông **Á** với thửa 82 mà hiện nay bà **H1** đang sử dụng trước đây xác định bằng hàng rào kẽm gai do gia đình ông **Á** dựng nên. Sau này hàng rào kẽm gai sập thì gia đình ông **Á** xây tường rào bằng gạch lóc. Năm 2013, thì gia đình ông **Á** đập hàng rào xây tường nhà kiên cố như hiện nay. Theo ông **T3** xác định thì ranh đất giữa hai bên là vị trí giáp tường nhà của gia đình ông **Á** như hiện trạng, không có chuyện gia đình ông **Á** chừa đất bên ngoài bức tường nhà. Thửa đất 81, 82 đều là đất Nhà nước cấp cho cán bộ. Phần đất thửa 82 là của Nhà nước cấp cho bà **Lê Thị Tố N1** nhưng bà **N1** đi lấy chồng không ở để lại cho ba mẹ ông **T3** ở. Ba mẹ ông **T3** mới chia cho ông **T3** một phần (hiện thuộc thửa 85), em ông **T3** là ông **Lê Văn T5** một phần (nay thuộc thửa 82). Sau nay ông **T5** muốn bán nên bà **N1** mới mua lại và đứng tên quyền sử dụng đất. Năm 2014, bà **N1** mới chuyển nhượng lại cho bà **H1**. Thửa đất 81 cũng do Nhà nước cấp cho ông **Dư Minh Á**. Vị trí giáp ranh giữa thửa 81 và 82 không có lối đi nào cả.

** Theo biên bản lấy lời khai và đơn xin vắng mặt, người làm chứng ông **Phan Toàn T4** trình bày:*

Ông **T4** là hàng xóm của nguyên đơn và bị đơn. Gia đình ông **T4** ở trên thửa 130 tiếp giáp với đất nhà bà **H1**. Ông **T4** ở **khu phố D** từ nhỏ nên biết. Ranh đất giữa thửa 81 của ông **Á** với thửa 82 mà hiện nay bà **H1** đang sử dụng trước đây xác định bằng hàng rào kẽm gai do gia đình ông **Á** dựng nên. Sau này hàng rào kẽm gai sập thì gia đình ông **Á** xây tường rào bằng gạch lóc. Năm 2013, thì gia đình ông **Á** đập hàng rào xây tường nhà như hiện nay. Theo ông **T4** xác định thì

ranh đất giữa hai bên là vị trí giáp tường nhà của gia đình ông **Á** như hiện trạng. Thửa đất 81, 82 đều là đất Nhà nước cấp cho cán bộ. Bà **Lê Thị Tố N1** và ông **Dư Minh Á** đều làm cho **công ty C** nên được cấp. Bà **N1** sau đó chuyển nhượng lại cho em là bà **H1**. Cha ông **T4** cũng là quản lý công trình của **công ty C** nên cũng được cấp đất. Gia đình ông **T4** là người bán thửa đất 80 cho bà **B** (sau này bà **H** mua lại của bà **B** khi nào thì ông **T4** không biết), theo ông **T4** biết thì không có lối đi nào ở vị trí đó cả. Trước đây giữa các thửa đất không có hàng rào nên ai muốn đi thì đi. Tuy nhiên, do gia đình ông **Á** có điều kiện nên đã xây hàng rào bao quanh đất nên không ai có thể đi qua được.

Bản án dân sự sơ thẩm số 136/2023/DS-ST ngày 17/10/2023 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương đã tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà **Nguyễn Thị H** đối với bà **Lê Thị H1** và ông **Trần Lâm T** về việc “tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu di dời tài sản trên đất” đối với phần đất có diện tích 38,7m² (ký hiệu là A) tọa lạc tại **khu phố D, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương** và tài sản là phần mái che diện tích 37,8m², kết cấu: Mái tôn, khung sắt, nền lát gạch lát đường (Có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

2. Đình chỉ yêu cầu của nguyên đơn bà **Nguyễn Thị H** về việc buộc bà **Lê Thị H1** phải di dời đồng cũi 4m³ của bà **H1** nằm vệ đường kế bên vị trí đất tranh chấp và buộc bà **Lê Thị H1** và ông **Trần Lâm T** phải bồi thường số tiền 30.000.000 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo, kháng nghị.

Ngày 30/10/2023, nguyên đơn bà **Nguyễn Thị H** kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ý kiến bà **H** và đại diện ủy quyền của nguyên đơn: Giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị sửa bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ý kiến bị đơn và đại diện ủy quyền của bị đơn: Bị đơn không chấp nhận kháng cáo, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu quan điểm:

- Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, những người tiến hành tố tụng và đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung:

Từ năm 2014, ranh giới đất giữa đất của bị đơn và gia đình nguyên đơn vẫn ổn định là bức tường nhà của nguyên đơn cho đến nay. Phía bị đơn chỉ sử dụng trong phần đất đã được Nhà nước cấp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không có lấn đất của nguyên đơn. Theo Văn bản số 372/PTNMT-QLĐĐ ngày 24/8/2023 của **Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện D** xác định phần đất thửa

82 cấp cho bà H1 năm 2014 là đúng trình tự quy định, có thể hiện việc ký liên ranh của các chủ sử dụng đất liền kề trong đó có thửa 81 do ông Du Minh Á đứng tên.

Kết quả xác minh và theo sự thừa nhận của các bên đương sự thì trước năm 2020 hai bên chưa xảy ra tranh chấp gì về ranh đất. Năm 2014, bị đơn bà H1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích từ 226m² tăng lên 228m² (tăng 2m²); ông Du Minh Á đã ký liên ranh nhưng không có ý kiến gì về việc tăng giảm diện tích nêu trên của bà H1. Như vậy, có cơ sở xác định ranh đất của gia đình nguyên đơn bà H thuộc thửa 81 trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được xác lập và phù hợp với ranh trên thực tế và giáp với thửa 82 của bị đơn bà H1.

Căn cứ vào Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý (tranh chấp) số 160 – 2023 ngày 10/3/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D, thể hiện đất nguyên đơn bà H bị thiếu đất ở vị trí đất bị thu hồi khi làm đường T, còn thửa 82 của bị đơn bà H1 có dư ra 3,8m² nhưng ở vị trí không giáp ranh với thửa đất 81. Về thực trạng ranh đất nguyên đơn bà H cũng đã xây bức tường nhà tại vị trí giáp ranh, không có một hàng rào nào khác ngoài bức tường nhà nói trên. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ.

Quá trình xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án cấp phúc thẩm nhận thấy không làm thay đổi so với biên bản thẩm định trước đó của Tòa án cấp sơ thẩm, đồng thời tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn không có tài liệu mới nào khác chứng minh cho kháng cáo của mình.

Vì vậy, kháng cáo của nguyên đơn bà H là không có cơ sở chấp nhận. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, lời trình bày của đương sự, ý kiến của Viện Kiểm sát, Hội đồng xét xử phúc thẩm,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Nguyên đơn bà H kháng cáo cho rằng nguồn gốc phần đất tranh chấp 38,7m² do cha của ông Du Minh Á sử dụng từ thời Pháp thuộc nên yêu cầu bị đơn bà H1 phải giao trả đất. Từ năm 2000, gia đình nguyên đơn đã xây tường rào lùi vào từ 3-5m tính từ mép đường giao thông nên chừa ra 38,7m² giáp nhà hiện nay. Đến năm 2013, gia đình bà H tháo dỡ hàng rào và xây nhà như hiện nay, vị trí giáp với đất tranh chấp là tường nhà vệ sinh. Khi xây nhà thì cán bộ địa chính thị trấn D có đến yêu cầu gia đình nguyên đơn xây nhà lùi vào vị trí mốc giới mà Nhà nước đã cắm, gia đình nguyên đơn đã thực hiện nên phần đất tranh chấp 38,7m² là thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn.

Bị đơn không chấp nhận kháng cáo và xác định phần đất diện tích 38,7m² là do Nhà nước cấp cho cha mẹ bị đơn năm 1978. Năm 1995, cha mẹ bị đơn giao lại cho ông Lê Văn T5 là anh của bị đơn. Ông T5 sử dụng đến năm 2003 thì được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (CNQSD đất). Năm 2005, ông T5 chuyển

nhượng lại cho bị đơn là **Lê Thị Tố N1**. Đến năm 2014, bà **N1** lại chuyển nhượng lại cho bị đơn và bị đơn đã được cấp giấy CNQSD đất. Khi cấp giấy CNQSD đất thì đất của bị đơn đã được đo đạc thực tế, có yêu cầu ông **Dur Minh A** ký liên ranh xác nhận. Việc tăng giảm diện tích thì do quá trình đo đạc thực tế. Từ năm 2014, ranh giới đất giữa đất của bị đơn và gia đình nguyên đơn vẫn ổn định là bức tường nhà của nguyên đơn cho đến nay. Phía bị đơn chỉ sử dụng trong phần đất đã được Nhà nước cấp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không có lần đất của nguyên đơn.

[2] Theo thực tế sử dụng đất của các đương sự đã được đo đạc tại Mạnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý (tranh chấp) số 160 – 2023 ngày 10/3/2023 của Chi nhánh **Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D** so sánh với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà **H**, bà **H1** thể hiện ranh đất của gia đình bà **H** thuộc thửa 81 trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được xác lập và phù hợp với ranh trên thực tế và giáp với thửa 82 của bà **H1**. Đối với thửa 81 của gia đình nguyên đơn bị thiếu đất ở vị trí đất bị thu hồi khi làm **đường T**, còn thửa 82 của bị đơn có dư ra 3,8m² nhưng ở vị trí không giáp ranh với thửa đất 81 nên không có cơ sở để xác định phần đất tranh chấp là của nguyên đơn. Nguyên đơn kháng cáo cho rằng diện tích đo đạc thực tế đất của bị đơn là 276,2m² (gồm 197,1m² đất thuộc thửa 82 và 79,1m² diện tích mái che) tức là dư 48,2m² so với diện tích được cấp trong giấy chứng nhận là không phù hợp với kết quả đo đạc tại Mạnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý (tranh chấp) số 160 – 2023 ngày 10/3/2023 của Chi nhánh **Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D**. Mặt khác, các đương sự đều thống nhất từ trước đến khi tranh chấp chỉ có bên gia đình bà **H** tự xây hàng rào, xây tường nhà làm ranh giới giữa hai bên và hiện nay giáp phần đất tranh chấp gia đình bà **H** đã xây tường nhà kiên cố (làm nhà vệ sinh) còn bên bà **H1** không làm hàng rào. Theo khoản 1 Điều 176 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: “*Chủ sở hữu bất động sản chỉ được dựng cột mốc, hàng rào, trồng cây, xây tường ngăn trên phần đất thuộc quyền sử dụng của mình*”. Vì vậy, bà **H** đã xây tường nhà kiên cố trên phần đất của mình làm ranh giới với đất bà **H1** nhưng vẫn khởi kiện cho rằng mình còn phần đất 38,7m² nằm ngoài tường nhà là không phù hợp với quy định pháp luật.

[3] Căn cứ Văn bản số 372/PTNMT-QLĐĐ ngày 24/8/2023 của **Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện D** xác định phần đất thửa 82 cấp cho bà **H1** năm 2014 đúng trình tự quy định, có thể hiện việc ký liên ranh của các chủ sử dụng đất liền kề trong đó có thửa 81 do ông **Dur Minh A** đứng tên. Ông **A** ký liên ranh thể hiện việc đã xác nhận phần đất tranh chấp diện tích 38,7m² thuộc quyền sử dụng hợp pháp của gia đình bà **H1** và phần đất của gia đình ông **A** không giáp với đường giao thông tại vị trí tranh chấp như lời trình bày hiện nay của bà **H** rằng đất có nguồn gốc giáp đường nhưng khi xây dựng tường rào phải lùi vào theo yêu cầu của chính quyền địa phương. Đồng thời, xét các phần đất còn lại của cả bà **H** và bà **H1** ngoài phần đất tranh chấp đều đã được hai bên sử dụng và xây hàng rào ra đến giáp đường giao thông nên ý kiến kháng cáo của nguyên đơn về việc khi xây dựng tường rào, tường nhà phải lùi vào theo yêu cầu của chính quyền địa phương là không phù hợp với thực tế.

[4] Từ những cơ sở nhận định nêu trên, xét kháng cáo của nguyên đơn là không có căn cứ chấp nhận, ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm là phù hợp.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Bà H được miễn án phí theo quy định nhưng phải chịu thêm chi phí xem xét thẩm định tại chỗ theo yêu cầu của bà H trong giai đoạn phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 148, khoản 1 Điều 308 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 của Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H.
2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 136/2023/DS-ST ngày 17/10/2023 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương như sau:

2.1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H đối với bà Lê Thị H1 và ông Trần Lâm T về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu di dời tài sản trên đất” đối với phần đất có diện tích 38,7m² (ký hiệu là A) tọa lạc tại khu phố D, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương và tài sản là phần mái che diện tích 37,8m², kết cấu: mái tôn, khung sắt, nền lát gạch lát đường (có sơ đồ bản vẽ theo Bản án dân sự sơ thẩm số 136/2023/DS-ST ngày 17/10/2023).

2.2. Đình chỉ yêu cầu của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H về việc buộc bà Lê Thị H1 phải di dời đồng cũi 4m³ của bà H1 nằm vệ đường kế bên vị trí đất tranh chấp và buộc bà Lê Thị H1 và ông Trần Lâm T phải bồi thường số tiền 30.000.000 đồng (ba mươi triệu đồng).

2.3. Chi phí đo đạc, định giá và xem xét thẩm định tại chỗ: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị H phải chịu 10.342.075 đồng (mười triệu ba trăm bốn mươi hai ngàn không trăm bảy mươi lăm đồng) đồng. Bà H đã nộp xong.

2.4. Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị H thuộc trường hợp được miễn án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho bà H số tiền tạm ứng án phí 3.250.000 đồng (ba triệu hai trăm năm mươi ngàn đồng) bà H đã nộp theo biên lai thu số AA/2021/0010911 ngày 28 tháng 9 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà H thuộc trường hợp được miễn án phí dân sự. Hoàn trả cho bà H số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0009597 ngày 01/11/2023 của Chi cục Thi hành án huyện D.

Bản án phúc thẩm dân sự 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 (để thi hành);
- Lưu: Hồ sơ, Tổ Hành chính Tư pháp;
Tòa Dân sự.

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

Phan Trí Dũng