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

Bản án số: 23/2022/DS-PT
Ngày 18-01-2022
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: Bà Đinh Thị Mộng Tuyết

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Trung Dũng

Bà Nguyễn Thị Duyên Hằng

- 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: Bà Đặng Hà Nhung – Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 01 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 186/2021/TLPT-DS ngày 19 tháng 7 năm 2021 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất (ranh đất)".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2021/DS-ST ngày 17 tháng 3 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 233/2021/QĐ-PT ngày 25 tháng 11 năm 2021, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà Vũ Thị Q, sinh năm 1967; địa chỉ: Tổ A, ấp Ô, xã C, huyện B, tỉnh Bình Dương, có mặt.

- *Bị đơn:*

1. Ông Đoàn Thanh S, sinh năm 1985; địa chỉ thường trú: Số C, T, xã Đ, huyện H, tỉnh Tây Ninh; chỗ ở hiện nay: Số A, đường L, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của ông Đoàn Thanh S: Hoàng Anh V, sinh năm 1980; địa chỉ: Căn hộ L, tầng A, tháp S Chung cư L, phường A, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 22/3/2021), có mặt.

2. Ông Phạm Đắc T, sinh năm 1974; địa chỉ: D, hẻm C, đường B, tổ A, khu phố S, phường C, thành phố Th, tỉnh Bình Dương, có mặt.

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

1. Ông Nguyễn Quốc L, sinh năm 1966, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt;

2. Bà Nguyễn Thị Trúc U, sinh năm 1991, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt;

3. Ông Nguyễn Quốc C, sinh năm 1996, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt;

Cùng địa chỉ: Tổ A, ấp Ô, xã C, huyện B, tỉnh Bình Dương.

4. Bà Trần Thị Ngọc O, sinh năm 1981; địa chỉ thường trú: Số B, tổ A, đường V, phường P, thành phố Th, tỉnh Bình Dương; chỗ ở hiện nay: Số O, đường L, phường P, thành phố Th, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

5. Bà Nguyễn Thị Tuyết Tr, sinh năm 1973; địa chỉ: D, hẻm C, đường B, tổ A, khu phố V, phường C, thành phố Th, tỉnh Bình Dương, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

6. Ngân hàng Thương mại Cổ phần A; địa chỉ trụ sở chính: Số A, đường C, quận Đ, Thành phố Hà Nội (số mới V, đường L, phường T, quận C, Thành phố Hà Nội); địa chỉ liên hệ: Ngân hàng Thương mại Cổ phần A – Chi nhánh Nam Bình Dương; địa chỉ: Tầng 1 (tầng trệt), tầng 4, Tòa nhà Văn phòng ICD Tân Cảng – Sóng Thần – Số P, đường A, khu phố B, phường H, thành phố A, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

7. Ngân hàng Thương mại Cổ phần B; địa chỉ trụ sở chính: Tòa nhà B, số A, H, phường L, quận H, Thành phố Hà Nội; địa chỉ liên hệ: Ngân hàng Thương mại Cổ phần B – Chi nhánh Nam Bình Dương – Phòng giao dịch A; địa chỉ: thửa đất số V, tờ bản đồ số P, tổ T, khu phố K, phường T, thị xã U, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp: Ông Đỗ Duy K, sinh năm 1984 – Chức vụ: Phó trưởng phòng quản lý rủi ro, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 17/12/2020), có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Đoàn Thanh S.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Nguyên đơn bà Vũ Thị Q trình bày:*

Bà Vũ Thị Q là người quản lý, sử dụng phần đất diện tích 216,6m^2 tọa lạc tại khu phố V, phường C, thành phố Th, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y898839, số vào sổ 1045/QSDĐ đối với thửa đất số B, tờ bản đồ số G, tọa lạc tại phường C, thành phố Th, tỉnh Bình Dương do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Th, tỉnh Bình Dương cấp ngày 08/11/2004 cho hộ bà Vũ Thị Q, được điều chỉnh cấp cho bà Vũ Thị Q ngày 14/10/2020.

Nguồn gốc đất là do bà Q nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị Khánh N vào năm 2004. Phần đất này có chiều ngang 08m; dài 27,1m. Phần đất của bà Q theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có tứ cận: Hướng Bắc giáp đất ông T; hướng Nam

giáp đất bà Phạm Thị S; hướng Đông giáp đất bà Lê Thị Th; hướng Tây giáp đường cụt (5.0m); Thực tế tứ cận hiện nay: Hướng Bắc giáp đất ông Phạm Đắc T (Ô 25); hướng Nam giáp đất ông Đoàn Thanh S (thửa số 261); hướng Đông giáp thửa 256; hướng Tây giáp đường nhựa 5,5m.

Khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bà Q đã tiến hành cắm mốc ranh giới ở vị trí đầu và cuối đất. Đến khoảng năm 2017, thì bà Q tiến hành gia cố cắm thêm ranh mốc bằng trụ bê tông xi măng (tổng cộng có khoảng 06 trụ bê tông) ở vị trí giữa đất bên phần đất giáp ranh ông S hiện nay. Khi bà Q cắm mốc bằng trụ bê tông năm 2017 thì lúc đó nhà ông T đã xây dựng rồi nên bà Q không cắm cột mốc ranh bằng bê tông bên phía đất giáp ông T. Khi nhận chuyển nhượng đất thì bà Q cắm mốc đủ chiều ngang 08m đối với thửa đất của mình. Khi bà Q cắm mốc thêm vào năm 2017 thì phần cột mốc cuối đất và đầu đất có từ khi bà Q nhận chuyển nhượng đất vẫn còn, nhưng hiện nay chỉ còn cột mốc ở cuối đất.

Đến năm 2018, ông Đoàn Thanh S làm tường rào đã nhổ cọc ranh và xây hàng rào lấn sang phần đất của bà Q, ông S đã lấn sang đất của bà Q ở vị trí ranh hướng Nam (hướng giáp mặt đường nhựa) khoảng 5,4m^2 (chiều ngang khoảng 30cm) đo đạc thực tế là 3,9m^2. Cạnh hướng Bắc (hướng giáp mặt đường nhựa) phần đất của bà Q giáp với đất ông T, khi ông T xây dựng nhà cũng lấn sang phần đất của bà Q chiều ngang khoảng 10cm (diện tích khoảng 2,7m^2) đo đạc thực tế là 1,1m^2 theo kết quả đo đạc ngày 14/8/2020 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Thủ Dầu Một. Hiện nay phần đất của bà Q chiều ngang phía trước mặt tiền đường nhựa hướng Tây chỉ còn khoảng 7,6m.

Vì vậy, bà Q khởi kiện yêu cầu:

- Ông Đoàn Thanh S phải trả lại cho bà Q phần diện tích đất lấn chiếm qua đo đạc thực tế là 3,9m^2 (Ký hiệu A).

- Ông Phạm Đắc T phải trả lại cho bà Q phần diện tích đất lấn chiếm qua đo đạc thực tế là 1,1m^2 (gồm 0,7m^2 (Ký hiệu B) + 0,4m^2 (Ký hiệu C)).

Đối với phần đất tranh chấp với ông Phạm Đắc T nay trên tinh thần hòa giải thương lượng, ông T có thiện chí thương lượng thì bà Q đồng ý thỏa thuận. Bà Q đồng ý với ý kiến của ông T đối với việc ông T đồng ý giao trả cho bà Q phần diện tích đất 0,4m^2 (ký hiệu C) theo kết quả đo đạc ngày 14/8/2020 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương; thời gian giao trả là ngày 01/06/2021. Đối với phần tranh chấp diện tích 0,7m^2 (ký hiệu B) theo kết quả đo đạc ngày 14/8/2020 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Thủ Dầu Một thì bà Q không yêu cầu ông T phải trả lại.

Chứng cứ nguyên đơn cung cấp: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y898839 do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Thủ Dầu Một cấp ngày 08/11/2004 cho hộ bà Vũ Thị Q (bản sao); Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L495972 do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Thủ Dầu Một cấp ngày 06/02/1998 cho bà Nguyễn Thị Khánh N (bản sao); Quyết định số 8305/QĐ/UB ngày 08/11/2004; Biên bản kiểm tra địa chính ngày 09/9/2004; giấy nộp tiền vào ngân sách Nhà nước; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; biên bản hòa giải tại Ủy ban nhân dân phường Chánh Nghĩa (bản sao); hợp đồng cho vay; hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất (bản photo).

- *Bị đơn ông Đoàn Thanh S trình bày:*

Ông Đoàn Thanh S là người quản lý, sử dụng phần đất diện tích 158,4m^2 thuộc thửa số A, tờ bản đồ số L tọa lạc tại phường C, thành phố Th, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL679845, số vào sổ CS07051, cấp ngày 18/12/2017 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho ông Đỗ Văn S, cập nhật biến động cấp cho ông Đoàn Thanh S ngày 25/5/2018. Nguồn gốc quyền sử dụng đất này là do ông S nhận chuyển nhượng của ông Đỗ Văn S vào năm 2018.

Khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông S thì thấy phần đất của ông S có ranh mốc rõ ràng, diện tích chiều ngang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 06m, ông S nhận chuyển nhượng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (có kiểm tra kéo thước dây đủ 06m), không đo đạc thực tế vì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông S mới được cấp năm 2017, có ranh mốc rõ ràng nên ông S đồng ý nhận chuyển nhượng, khi ông S nhận chuyển nhượng thì được cấp cập nhật biến động giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (không cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới nên không đo đạc lại). Sau khi nhận chuyển nhượng đất và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông S đã tiến hành xây cắm lại cột mốc bê tông rào lưới B40 xung quanh thửa đất và chuyển mục đích sử dụng đất. Mặc dù khi tiến hành cắm lại mốc và rào lưới B40 thì không có sự chứng kiến của những người giáp ranh; trong đó có bà Q (ông S không biết đất giáp ranh là của bà Q), nhưng ông S chỉ cắm lại mốc cột bê tông, rào lưới B40 đúng với diện tích đất được cấp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông S. Khi nhận chuyển nhượng thì phía cuối đất giáp ranh giữa đất ông S nhận chuyển nhượng và bà Q có cột mốc bằng bê tông, vị trí giữa đất không có cột mốc, vị trí đầu đất không có cột mốc phân ranh nhưng có một khe nứt giữa hai bên, ông S tự kéo thước và chỉ cắm lại trụ bê tông rào lưới B40 tại vị trí khe nứt và cắm mốc đủ diện tích ngang 06m theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ông S không lấn chiếm đất của bà Q, ông S chỉ cắm ranh mốc sử dụng đúng diện tích được cấp quyền sử dụng đất. Việc bà Q cho rằng ông S lấn chiếm đất chiều ngang mặt tiền đường nhựa (hướng Tây) khoảng 30cm là không có căn cứ. Vì hiện nay theo đo đạc thực tế thì phần đất của ông S cũng chỉ có chiều ngang 06m, không dư đất. Vì vậy, ông S không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà Q. Việc đất của bà Q không đủ đất chiều ngang 08m không phải do ông S lấn chiếm.

Khi ông S có ý định chuyển nhượng đất thì bà Q tranh chấp nên hiện nay ông S không chuyển nhượng được đất gây thiệt hại rất nhiều vì tiền nhận chuyển nhượng đất ông S phải vay ngân hàng. Vì vậy, yêu cầu Tòa án giải quyết đúng quy định để bảo đảm quyền lợi của ông S.

Bị đơn giao nộp tài liệu chứng cứ: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL679845 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho ông Đỗ Văn S ngày 18/12/2017, cập nhật thay đổi cấp cho ông Đoàn Thanh S ngày 25/5/2018; hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất (bản photo).

- Bị đơn ông Phạm Đắc T trình bày:

Ông Phạm Đắc T là người quản lý, sử dụng phần đất diện tích 71,3m^2 thuộc thửa số Ô, tờ bản đồ số D, tọa lạc tại phường C, thành phố Th, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 069166, số vào sổ H10379 cấp ngày 13/02/2006 do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Th, tỉnh Bình Dương cấp cho bà Nguyễn Thị R, cập nhật biến động cấp cho bà Hồ Mỹ Trang D ngày 18/9/2006;

cập nhật biến động cấp cho ông Phạm Đắc T ngày 08/9/2008. Nguồn gốc quyền sử dụng đất này là do ông T nhận chuyển nhượng của bà Hồ Mỹ Trang D vào năm 2008.

Ngoài ra, ông T cũng là người quản lý, sử dụng phần đất diện tích 70m^2 thuộc thửa số Ô (nay là thửa số O), tờ bản đồ số P, tọa lạc tại phường C, thành phố Th, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA989352, số vào sổ CS04467 cấp ngày 06/8/2015 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho ông Phạm Đắc T. Nguồn gốc quyền sử dụng đất này là do ông T nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị T1 năm 2015.

Thửa đất số Ô1, tờ bản đồ số A và thửa số Ô2 (nay là thửa số Ô), tờ bản đồ số P của ông T giáp liền kề nhau và ông T đã xây dựng nhà ở ổn định.

Đối với quyền sử dụng đất diện tích 71,3m^2 thuộc thửa số Ô 25, tờ bản đồ số 61 tọa lạc tại phường C, thành phố Th, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD069166, số vào sổ H10379 cấp ngày 13/02/2006 do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Th, tỉnh Bình Dương cấp cho bà Nguyễn Thị R, cập nhật biến động cấp cho ông Phạm Đắc T ngày 08/9/2008. Quyền sử dụng đất này là do ông T nhận chuyển nhượng của bà Hồ Mỹ Trang D vào năm 2008, thửa đất này giáp ranh liền kề với bà N (theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) thể hiện tứ cận thì hướng Nam của thửa đất số Ô 25, tờ bản đồ số 61 giáp với bà N), nay là giáp với Q (thửa đang tranh chấp). Khi nhận chuyển nhượng đất thì ranh đất giữa đất ông T nhận chuyển nhượng của bà Trang D và đất bà N (nay là bà Q) đã có ranh mốc rõ ràng là hàng tường gạch xây không tô. Sau khi nhận chuyển nhượng thì ông T đã tiến hành xây dựng nhà ở, ông T chỉ xây đúng phần diện tích đất của mình nhận chuyển nhượng vì đất ông T chuyển nhượng đã có ranh rõ ràng. Ông T đã xây dựng nhà ở từ năm 2008 đến nay, sử dụng ổn định, không ai tranh chấp. Sau khi ông T tiến hành xây dựng nhà ở trên thửa đất Ô1 thì bà Q có đến đất của bà Q để cắm mốc đối với thửa đất của bà Q giáp ranh thửa Ô1 của ông T và bà Q cũng không có ý kiến gì về việc thiếu đất.

Đối với đất thuộc quyền sử dụng đất diện tích 70m^2 thuộc thửa số Ô2, tờ bản đồ số Ô1 tọa lạc tại phường C, thành phố Th, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA989352, số vào sổ CS04467, cấp ngày 06/8/2015 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho ông Phạm Đắc T. Quyền sử dụng đất này là do ông T nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị T1 năm 2015. Khi ông T nhận chuyển nhượng đất của bà T1 thì giáp ranh với đất của bà T1 là thửa Ô3 cũng đã xây dựng nhà ở, ranh mốc rõ ràng, ông T cũng chỉ tiến hành xây dựng trong phạm vi diện tích đất của mình được chuyển nhượng.

Vì vậy, ông T không lấn chiếm đất của bà Q. Từ khi ông T xây dựng nhà ở thì có gặp bà Q xuống đất của bà Q nhiều lần, có gặp gỡ nói chuyện thì bà Q cũng không có ý kiến hay tranh chấp gì về việc lấn đất đai. Chỉ từ khi ông Đoàn Thanh S nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giáp ranh liền kề với đất của bà Q là thửa số 261, tờ bản đồ số 61 thì bà Q phát sinh tranh chấp, vì sau khi nhận chuyển nhượng đất ông S tiến hành xây dựng tường rào phân ranh đất giữa bà Q và ông S thì bà Q kiểm tra thấy thiếu đất nên phát sinh tranh chấp. Việc bà Q bị thiếu đất không phải do ông T lấn chiếm mà chỉ xảy ra khi ông S xây dựng tường rào. Do ông T ở gần khu vực đất tranh chấp nên ông T thấy đối với các thửa đất của bà Q, ông S nhận chuyển nhượng đất thì ranh đất giữa ông S và bà Q là đất trống, không có tường rào mà thông với nhau, khi bà Q cắm mốc ranh đất của bà Q thì ông T chỉ thấy gia đình bà Q kéo dây cắm mốc ranh (trụ bê tông), còn việc cắm đúng ranh hay không thì ông T không biết. Sau khi

ông S nhận chuyển nhượng đất và tiến hành cắm mốc xây dựng hàng rào ranh đất của ông S thì bà Q phát sinh tranh chấp.

Ông T không lấn chiếm đất. Vì vậy yêu cầu Tòa án giải quyết đúng quy định để bảo đảm quyền lợi của ông T.

Tuy nhiên, trên tinh thần thiện chí thương lượng thì ông T có ý kiến như sau: Đối với phần đất Ô1 giáp ranh với đất bà Q (phần C ký hiệu theo Mảnh trích đo địa chính ngày 14/8/2020 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Th) phần diện tích này ông T đã xây dựng tường rào sử dụng làm sân. Ông T đồng ý thương lượng với bà Q đối với thửa đất Ô1 của ông T giáp ranh với bà Q có diện tích nhiều hơn chiều ngang là 04m thì ông T đồng ý giao trả lại cho bà Q phần diện tích dư ra và không ảnh hưởng gì đến kết cấu căn nhà của ông T. Nếu bà Q đồng ý thì ông T sẽ di dời hàng rào phần sân để giao đất cho bà Q phần diện tích 0,4m^2 (phần C) như kết quả đo đạc ngày 14/8/2020 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Th. Thời gian giao trả là ngày 01/06/2021.

Bị đơn cung cấp chứng cứ: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA989352 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho ông Phạm Đắc T ngày 06/8/2015; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL788526 do Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Dầu Một cấp cho bà Phạm Thị T2 ngày 22/01/2013; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD069166 do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Th cấp cho bà Nguyễn Thị R ngày 13/02/2006; cập nhật thay đổi cấp cho bà Hồ Mỹ Trang D ngày 18/9/2006; cập nhật thay đổi cấp cho ông Phạm Đắc T ngày 08/9/2008(bản photo).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Quốc L, bà Nguyễn Thị Trúc U, ông Nguyễn Quốc C*: Không có văn bản trình bày ý kiến, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt và không giao nộp tài liệu chứng cứ**.**

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Ngọc O:* Không có văn bản trình bày ý kiến và không giao nộp tài liệu chứng cứ.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Tuyết Tr:* Không có văn bản trình bày ý kiến, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt và không giao nộp tài liệu chứng cứ.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại Cổ phần A:* Không có văn bản trình bày ý kiến và không giao nộp tài liệu chứng cứ.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại Cổ phần B trình bày ý kiến:*

Ông Đoàn Thanh S là chủ sử dụng phần đất đang tranh chấp với bà Vũ Thị Q thuộc thửa số 261, tờ bản đồ số 61 (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS07051 cấp ngày 25/5/2018) đang được thế chấp tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần B – Chi nhánh Bình Dương (viết tắt: B) theo Hợp đồng thế chấp số 70/2019/9944952/HĐTC-AP ngày 03/10/2019, hợp đồng đã được công chứng, đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định pháp luật. Tại thời điểm ký kết, công chứng hợp đồng thế chấp, các bên xác nhận tự nguyện thỏa thuận giao kết.

Ông Đoàn Thanh S đang thế chấp quyền sử dụng đất trên để bảo đảm cho các nghĩa vụ theo Hợp đồng tín dụng số 126/2020/9449535/HĐTD-AP ký ngày 16/7/2020. Tranh chấp ranh đất giữa ông Đoàn Thanh S và bà Vũ Thị Q là vấn đề cá nhân của các bên, việc thay đổi diện tích trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 07051 ngày 25/5/2018 so với đo đạc thực tế phải được sự đồng ý của B trừ trường hợp:

1. Ông Đoàn Thanh S và/hoặc Bên được bảo đảm trả nợ trước hạn; hoặc

2. Bên thế chấp, Bên được bảo đảm thay đổi tài sản bảo đảm bằng tài sản khác hoặc hình thức bảo đảm khác (nếu được B chấp thuận).

Trường hợp không thực hiện được các phương án trên hoặc Bên được bảo đảm đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ, hoặc phát sinh điều kiện khác làm cơ sở xử lý tài sản bảo đảm thì B đưa yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan để yêu cầu Tòa án giải quyết bằng một vụ án khác.

Ngân hàng Thương mại Cổ phần B không giao nộp tài liệu chứng cứ và có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

- Nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện đối với diện tích đất tranh chấp, cụ thể:

1. Yêu cầu bị đơn ông Phạm Đắc T trả lại diện tích đất lấn chiếm 0,4m^2 (ký hiệu C) theo kết quả đo đạc thực tế của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Th ngày 14/8/2020. Đối với diện tích 0,7m^2 (ký hiệu B) theo kết quả đo đạc thực tế của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Th ngày 14/8/2020 thì bà Q không yêu cầu trả lại.

2. Yêu cầu bị đơn ông Đoàn Thanh S trả lại diện tích đất lấn chiếm 3,9m^2 (ký hiệu A) theo kết quả đo đạc thực tế của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Th ngày 14/8/2020.

- Bị đơn ông Phạm Đắc T đồng ý giao trả cho bà Vũ Thị Q phần diện tích đất 0,4m^2 (ký hiệu C) theo kết quả đo đạc thực tế của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Th ngày 14/8/2020, thời gian giao trả là ngày 01/6/2021.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2021/DS-ST ngày 17 tháng 3 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố Th, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Công nhận sự thỏa thuận của nguyên đơn bà Vũ Thị Q và bị đơn ông Phạm Đắc T về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất (ranh đất)", cụ thể như sau:

Bà Vũ Thị Q được quyền quản lý, sử dụng phần diện tích đất 0,4m^2 thuộc thửa số D, tờ bản đồ số 61, tọa lạc tại phường C, thành phố Th, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y898839, số vào sổ 1045/QSDĐ do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Thủ Dầu Một cấp ngày 08/11/2004 cho bà Vũ Thị Q.

Ông Phạm Đắc T có trách nhiệm tháo dỡ tài sản trên đất là một phần tường rào xây tô, mái che tole gắn liền trên diện tích đất 0,4m^2 để giao trả lại diện tích đất 0,4m^2 (kí hiệu C) cho bà Vũ Thị Q.

Đất có tứ cận:

- Hướng Bắc giáp thửa đất Ô 25;

- Hướng Nam giáp thửa đất 23 (50);

- Hướng Đông giáp thửa đất 23 (50); thửa đất Ô 25;

- Hướng Tây giáp đường nhựa 5,5m.

(Có sơ đồ bản vẽ kèm theo)

Thời gian thực hiện việc tháo dỡ tài sản và giao trả đất là ngày 01/6/2021.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Vũ Thị Q đối với bị đơn ông Đoàn Thanh S về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất (ranh đất)".

Bà Vũ Thị Q được quyền quản lý, sử dụng phần diện tích đất 3,9m^2 tọa lạc tại phường C, thành phố Th, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y898839, số vào sổ 1045/QSDĐ do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Th cấp ngày 08/11/2004 cho bà Vũ Thị Q.

Buộc ông Đoàn Thanh S có trách nhiệm tháo dỡ tường rào lưới B40, trụ bê tông (xi măng) gắn liền trên phần diện tích đất 3,9m^2 để giao trả diện tích đất 3,9m^2 (ký hiệu A) cho bà Vũ Thị Q.

Đất có tứ cận:

- Hướng Bắc giáp thửa 23 (50);

- Hướng Nam giáp thửa 261;

- Hướng Đông giáp thửa 256;

- Hướng Tây giáp đường nhựa 5,5m.

(Có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

3. Kiến nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương thu hồi điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL679845, số vào sổ CS07015, diện tích 158,4m^2 thuộc thửa 261, tờ bản đồ số 61 đất tọa lạc tại phường C, thành phố Th, tỉnh Bình Dương do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 18/12/2017 cho ông Đỗ Văn S, cập nhật biến động cấp cho ông Đoàn Thanh S ngày 25/5/2018 để điều chỉnh cấp lại cho phù hợp với hiện trạng và nội dung quyết định tại bản án này sau khi đã trừ đi phần diện tích 3,9m^2 giao trả cho bà Vũ Thị Q.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 22/3/2021, bị đơn ông Đoàn Thanh S kháng cáo một phần bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Đoàn Thanh S vẫn giữ yêu cầu kháng cáo. Nguyên đơn vẫn giữ yêu cầu khởi kiện, các đương sự không tự thoả thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

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: Theo hồ sơ vụ án, đối với phần diện tích đất của nguyên đơn thì nguyên đơn nhận chuyển nhượng vào năm 2004, không qua đo đạc thực tế nên không có căn cứ xác định diện tích đất của nguyên đơn tại thời điểm nhận chuyển nhượng. Hồ sơ chuyển nhượng đất của nguyên đơn không có bản vẽ chuyển nhượng, bản vẽ đo

đạc hiện trạng thực tế không đối chiếu được với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nguyên đơn tự cắm mốc không được chủ giáp ranh xác định mốc. Phần diện tích đất tranh chấp theo kết quả đo đạc thuộc quyền sử dụng đất của bị đơn, bị đơn nhận chuyển nhượng không qua đo đạc thực tế. Tuy nhiên vào năm 2017, thửa đất của bị đơn đã được đo đạc, chỉnh lý thể hiện tại Công văn số 596/UBND-VP ngày 12/3/2021 của Ủy ban nhân dân thành phố Th. Như vậy, có căn cứ xác định diện tích đất tranh chấp 3,9m^2 thuộc quyền sử dụng đất của bị đơn nhưng Tòa án cấp sơ thẩm nhận định nguyên đơn có cột mốc và xác định phần đất tranh chấp 3,9m^2 là của nguyên đơn và nhận định bị đơn lấn chiếm đất của nguyên đơn là không có căn cứ. Từ những phân tích trên, xét kháng cáo của bị đơn là có căn cứ chấp nhận nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn Đoàn Thanh S, sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Q đối với ông S.

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] Tại phiên tòa phúc thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Tuyết Tr, ông Nguyễn Quốc L, bà Nguyễn Thị Trúc U, ông Nguyễn Quốc C, Ngân hàng Thương mại Cổ phần B có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt. Riêng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Ngọc O và Ngân hàng Thương mại Cổ phần A đã được triệu tập hợp lệ lần hai nhưng vắng mặt không có lý do. Do vậy, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trên theo quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Bị đơn ông Đoàn Thanh S chỉ kháng cáo phần quyết định của bản án sơ thẩm đối với phần Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Vũ Thị Q đối với bị đơn ông Đoàn Thanh S về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất (ranh đất)". Đối với phần quyết định của bản án sơ thẩm về việc công nhận sự thỏa thuận của nguyên đơn bà Vũ Thị Q và bị đơn ông Phạm Đắc T về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất (ranh đất)", nguyên đơn, bị đơn ông S, ông Thanh và các người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không kháng cáo, Viện Kiểm sát không kháng nghị. Đồng thời, đã hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị theo quy định của pháp luật nên phần quyết định này đã phát sinh hiệu lực pháp luật. Căn cứ Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết trong phạm vi nội dung kháng cáo nêu trên bị đơn ông Đoàn Thanh S.

[3] Ngày 08/11/2004, Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Th cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y898839, số vào sổ 1045/QSDĐ với diện tích 216,6m^2 thuộc thửa 23 (50), tờ bản đồ số 61 tại phường C, thành phố Th, tỉnh Bình Dương cho hộ bà Vũ Thị Q. Nguồn gốc đất do bà Vũ Thị Q nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị Khánh N theo Hợp đồng chuyển nhượng ngày 27/9/2004. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Q thể hiện: Hướng Bắc giáp đất ông T có chiều dài là 27,1m; hướng Nam giáp đất bà Phạm Thị S có chiều dài 27,1m; hướng Tây giáp lối đi cụt 5,0m có chiều ngang 08m; hướng Đông giáp đất bà Lê Thị Th có chiều ngang 08m.

[4] Ngày 04/5/2018, ông Đoàn Thanh S nhận chuyển nhượng của ông Đỗ Văn S phần đất diện tích 158,4m^2 (thổ cư 30m^2 và cây lâu năm 128.4m^2), thuộc thửa 261, tờ

bản đồ số 61 tại phường C, thành phố Th, tỉnh Bình Dương. Hợp đồng chuyển nhượng được thực hiện tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Gái chứng thực số 7181, quyển số 05TP/CC-SCC/HĐGD và được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Thủ Dầu Một cập nhật biến động cấp cho ông Đoàn Thanh S ngày 25/5/2018. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ranh giới thửa đất của ông S được xác định như sau: Hướng Bắc giáp đất bà Lê Thị S có chiều dài là 26,3m; hướng Nam giáp đất ông Phạm Văn Sáu có chiều dài 26,6m; hướng Tây giáp đường nhựa (5,5m) có chiều ngang 06m; hướng Đông giáp đất ông Mai Văn Tân có chiều ngang 06m.

[5] Theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ và kết quả đo đạc tại Mảnh trích lục địa chính ngày 14/8/2020 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Th thể hiện như sau:

Thửa 23 (50), tờ bản đồ 61 của bà Q có diện tích 205m^2 (chưa bao gồm phần đất tranh chấp), tứ cận đất: Hướng Bắc giáp đất ông T có chiều dài là 26,3m; hướng Nam giáp đất đất ông S có chiều dài 26,5m; hướng Tây giáp đường đường nhựa 5,5m có chiều ngang 7,60m; hướng Đông giáp thửa số 256 có chiều ngang 08m.

Thửa đất 216, tờ bản đồ 61 của ông S có diện tích 158,4m^2 bao gồm cả phần đất tranh chấp, tứ cận đất: Hướng Bắc giáp đất bà Q có chiều dài là 26,30m; hướng Nam giáp đất ông Phạm Văn S có chiều dài 26,6m; hướng Tây giáp đường nhựa (5,5m) có chiều ngang 06m; hướng Đông giáp thửa đất khác, có ranh là bức tường nhà.

[6] Đối chiếu giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Q, ông S với kết quả đo đạc tại Mảnh trích lục địa chính ngày 14/8/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Th thì kết quả như sau:

Diện tích đất bà Q thiếu 11,6m^2 (chưa bao gồm phần đất tranh chấp), nếu cộng diện tích đất tranh chấp với ông T là 0,4m^2 và ông S là 3,9m^2 thì diện tích đất bà Q vẫn còn thiếu so với giấy chứng nhận được cấp là 7,3m^2. Về tứ cận đất thì tại cạnh hướng Bắc giảm so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 27,1m - 26,3m = 0,8m; cạnh hướng Tây giảm so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 27,1m – 26,3m = 0,8m; cạnh hướng Tây tiếp giáp đường nhựa 5,5m do lối đi cụt 5m đã được nâng cấp mở rộng lối đi thành 5,5m. Như vậy, nếu đúng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì khi mở rộng đường 0,5m, thì cạnh hướng Bắc của bà Q còn lại là 26,6m trong khi thực tế chỉ còn 26,3m; cạnh hướng Tây còn lại 26,6m trong khi thực tế chỉ còn 26,3m. Như vậy, có căn cứ xác định quyền sử dụng đất của bà Q được cấp không phù hợp hiện trạng sử dụng thực tế.

Diện tích ông S đã bao gồm phần đất tranh chấp là 158,4m^2 là phù hợp với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp. Nếu trừ phần diện tích đất tranh chấp thì đất ông S thiếu 3,9m^2. Về tứ cận đất phù hợp với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp. Điều này chứng minh quyền sử dụng đất ông S được cấp phù hợp với hiện trạng sử dụng thực tế.

[7] Tại Công văn số 596/UBND-VP ngày 12/3/2021 của Ủy ban nhân dân thành phố Th thể hiện việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Q theo hồ sơ lưu trữ do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Th cung cấp không kèm theo sơ đồ bản vẽ chuyển nhượng. Khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đỗ Văn S (cập nhật biến động cho ông Đoàn Thanh S) có trích lục bản đồ địa chính không qua đo đạc thực tế thửa đất. Thửa đất số 261, tờ bản đồ số 61 có nguồn gốc ông S nhận chuyển nhượng từ bà Võ Thị L và ông Phạm Tiến Q theo Hợp đồng chuyển nhượng

quyền sử dụng đất ngày 08/11/2017; bà Lý nhận chuyển nhượng từ bà Đặng Thị H được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố chỉnh lý trên trang 03 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 01/11/2017; bà Đặng Thị H nhận chuyển nhượng từ ông Trần Quốc Tr vào ngày 27/9/2005 với diện tích 162,6m^2 thuộc thửa 05, tờ bản đồ số 61 phường P được Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Th cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00197 ngày 16/02/2005 cho ông Tr. Sau khi nhận chuyển nhượng từ ông Tr thì ngày 12/7/2017, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Th lập phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng đất, phiếu lấy ý kiến về việc thay đổi ranh giới thửa đất, xác định: "*Đo đạc điều chỉnh lại diện tích theo hiện trạng sử dụng, diện tích giảm 4,2m^2 so với giấy chứng nhận do nâng cấp và mở rộng lối đi thành đường nhựa 5,5m do Nhà nước quản lý, hiện khu đất có cột mốc ổn định, phù hợp bản đồ địa chính quy. Đo đạc có phối hợp địa chính phường và đo theo chỉ ranh của chủ sử dụng đất".* Ngày 28/5/2017, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Th lập mảnh trích lục có đo đạc chỉnh lý khu đất cho bà Đặng Thị H với diện tích 158,4m^2. Năm 2017, tại trang 04 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00197 ngày 16/02/2005 được chỉnh lý nội dung *"Số thửa đất, tờ bản đồ mới và diện tích thửa đất đo đạc lại là thửa đất 261, tờ bản đồ số 61, diện tích 158,4m^2 theo mảnh trích đo địa chính do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Thủ Dầu Một ngày 25/8/2017 và phiếu lấy ý kiến ngày 07/7/2017 có xác nhận của UBND phường Chánh Nghĩa".* Ngày 11/9/2017, bà Đặng Thị H được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS07771 với diện tích 158,4m^2 thuộc thửa 261, tờ bản đồ số 61, phường C.

[8] Như vậy, có căn cứ xác định khi bà Q cũng như ông S nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đều không qua đo đạc thực tế. Tuy nhiên, thửa đất 261 của ông S vào ngày 12/7/2017 đã được đo đạc và ngày 25/8/2017 đã được lập trích lục có đo đạc chỉnh lý khu đất. Do vậy, bà Q cho rằng ranh giới đất giữa bà Q và ông S là 02 trụ bê tông vào năm 2017 nhưng cũng chính vào năm 2017 thì ranh giới thửa 261 đã được đo đạc chỉnh lý trong khi thửa đất bà Q từ khi nhận chuyển nhượng đến nay không có đo đạc thực tế.

[9] Đồng thời tại kết quả đo đạc tại Mảnh trích đo địa chính ngày 14/8/2020 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Th thể hiện Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01045 cấp cho bà Q trước đây được trích lục nên không có cơ sở để lồng ghép giấy chứng nhận. Trong khi theo kết quả đo đạc trên diện tích đất của ông S có đối chiếu Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Đoàn Thanh S số CS070051, phần đất của ông S 158,4m^2 bao gồm cả phần đất tranh chấp. Như vậy, có căn cứ xác định đất tranh chấp là thuộc quyền sử dụng đất của ông S. Ông S đã xây dựng hàng rào đúng với ranh đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không lấn chiếm thửa đất 23 (50), tờ bản đồ 61 của bà Q, Tòa án cấp sơ thẩm chỉ căn cứ vào lời khai nguyên đơn cho rằng nguyên đơn có cắm mốc ranh và ông T có nhìn thấy mốc ranh để cho rằng ông S lấn chiếm đất của bà Q là không có căn cứ.

[10] Từ những phân tích trên, xét thấy kháng cáo của bị đơn là có căn cứ chấp nhận.

Đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tại phiên tòa là phù hợp.

[11] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ; định giá tài sản với tổng số tiền 4.210.829 đồng. Do yêu cầu của bà Q không được chấp nhận một phần

nên bà Q phải chịu số tiền 2.105.415 đồng. Đối với phần công nhận sự thỏa thuận của nguyên đơn bà Q với bị đơn ông Phạm Đắc T thì ông T phải chịu số tiền 2.105.415 đồng. Nguyên đơn bà Vũ Thị Q đã tạm nộp số tiền trên nên bị đơn ông Phạm Đắc T phải có trách nhiệm hoàn trả cho nguyên đơn bà Vũ Thị Q số tiền 2.105.415 đồng.

[12] Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu của nguyên đơn không được Tòa án chấp nhận.

[13] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Đoàn Thanh S không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 148, Điều 157, Điều 165, Điều 293, Điều 296, khoản 2 Điều 308 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ Điều 175 của Bộ luật Dân sự;

- Căn cứ Điều 26, Điều 166 của Luật Đất đai.

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội Khóa XIV 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 bị đơn ông Đoàn Thanh S

2. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2021/DS-ST ngày 17 tháng 3 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương như sau:

2.1 Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Vũ Thị Q đối với bị đơn ông Đoàn Thanh S về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất (ranh đất)".

2.2. Về chi phí tố tụng:

Bà Vũ Thị Q phải chịu số tiền 2.105.415 đồng (hai triệu một trăm linh năm nghìn bốn trăm mười lăm đồng), được khấu trừ vào tạm ứng án phí đã nộp (đã thực hiện xong).

2.3. Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Vũ Thị Q phải chịu số tiền 2.925.000 đồng (hai triệu chín trăm hai mươi lăm nghìn đồng), được khấu trừ vào số tiền 1.688.000 đồng (một triệu sáu trăm tám mươi tám nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0041081 ngày 25/11/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương (do bà Nguyễn Thị Trúc U nộp thay). Bà Q còn phải nộp số tiền 1.236.200 đồng (một triệu hai trăm ba mươi sáu nghìn hai trăm đồng).

3. Một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2021/DS-ST ngày ngày 17 tháng 3 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương đã có hiệu lực pháp luật, như sau:

3.1. Công nhận sự thỏa thuận của nguyên đơn bà Vũ Thị Q và bị đơn ông Phạm Đắc T về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất (ranh đất)", cụ thể như sau:

Bà Vũ Thị Q được quyền quản lý, sử dụng phần diện tích đất 0,4m^2 thuộc thửa số 23 (50), tờ bản đồ số 61, tọa lạc tại phường C, thành phố Th, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y898839, số vào sổ 1045/QSDĐ do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Thủ Dầu Một cấp ngày 08/11/2004 cho bà Vũ Thị

Q.

Ông Phạm Đắc T có trách nhiệm tháo dỡ tài sản trên đất là một phần tường rào xây tô, mái che tole gắn liền trên diện tích đất 0,4m^2 để giao trả lại diện tích đất 0,4m^2 (kí hiệu C) cho bà Vũ Thị Q.

Đất có tứ cận:

- Hướng Bắc giáp thửa đất Ô 25;

- Hướng Nam giáp thửa đất 23(50);

- Hướng Đông giáp thửa đất 23 (50); thửa đất Ô 25;

- Hướng Tây giáp đường nhựa 5,5m.

(Có sơ đồ bản vẽ kèm theo)

Thời gian thực hiện việc tháo dỡ tài sản và giao trả đất là ngày 01/6/2021.

3.2. Về chi phí tố tụng: Ông Phạm Đắc T phải chịu số tiền 2.105.415 đồng (hai triệu một trăm lẻ năm nghìn bốn trăm mười lăm đồng) để hoàn trả cho bà Vũ Thị Q.

3.3. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Phạm Đắc T phải chịu số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng).

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Đoàn Thanh S không phải chịu. Trả lại ông S số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0051286 ngày 06/4/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.

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 Thủ Dầu Một;
- TAND thành phố Thủ Dầu Một;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSVA, Tòa Dân sự.

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

Đinh Thị Mộng Tuyết