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

Bản án số: 57/2025/DS-PT
Ngày 20 - 01 - 2025
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 Thanh.

Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Thanh Trúc;

Ông Nguyễn Văn Tài.

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

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

Trong các ngày 16 và 20 tháng 01 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 689/2024/TLPT-DS ngày 02/12/2024 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất (ranh đất)".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 122/2024/DS-ST ngày 26/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 577/2024/QĐ-PT ngày 26/12/2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 09/2025/QĐ-PT ngày 06/01/2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Hữu T, sinh năm 1942; địa chỉ: đường Đ, ấp C, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Huỳnh Nhật Q, sinh năm 1995; địa chỉ: ấp H, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Hữu T (văn bản ủy quyền ngày 01/8/2022), có mặt.

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Minh T1, sinh năm 1953; địa chỉ: ấp C, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Hà Hải N, sinh năm 1985; địa chỉ cư trú: số E đường P, tổ H, khu phố I, phường P, thành phố T, tỉnh Bình

Dương, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 08/01/2025), có mặt.

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

1. Bà Phạm Thị P, sinh năm 1949, có đơn xin xét xử vắng mặt;

2. Bà Nguyễn Thị T2, sinh năm 1980, có mặt;

3. Ông Nguyễn Hữu H, sinh năm 1973, có đơn xin xét xử vắng mặt;

4. Ông Nguyễn Hữu V, sinh năm 1995, vắng mặt;

5. Ông Phạm Văn T3, sinh năm 1966, có đơn xin xét xử vắng mặt;

6. Ông Nguyễn Hữu L, sinh năm 1971, có đơn xin xét xử vắng mặt;

7. Bà Trần Thị Mỹ H1, sinh năm 1976, có đơn xin xét xử vắng mặt;

Bà Phạm Thị P, bà Nguyễn Thị T2, ông Nguyễn Hữu H, ông Nguyễn Hữu V, ông Phạm Văn T3, ông Nguyễn Hữu L và bà Trần Thị Mỹ H1 cùng địa chỉ: ấp C, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương.

- *Người làm chứng:*

1. Bà Nguyễn Thị H2, sinh năm 1968, vắng mặt;

2. Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1969, vắng mặt;

3. Bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1969, vắng mặt;

4. Ông Phạm Văn L1, sinh năm 1968, vắng mặt;

5. Bà Trần Thị L2, sinh năm 1964, vắng mặt;

6. Bà Nguyễn Thị Đ1, sinh năm 1963, vắng mặt;

7. Bà Nguyễn Thị H3, sinh năm 1958, vắng mặt;

8. Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1955, vắng mặt.

Bà Nguyễn Thị H2, bà Nguyễn Thị M, bà Nguyễn Thị Đ, ông Phạm Văn L1, bà Trần Thị L2, bà Nguyễn Thị Đ1, bà Nguyễn THị H3 và ông Nguyễn Văn C cùng địa chỉ ấp C, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Nguyễn Minh T1.

- *Người kháng nghị:* Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Theo án sơ thẩm, nguyên đơn là ông Nguyễn Hữu T và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là ông Huỳnh Nhật Q trình bày:*

Trước đây, ông Nguyễn Hữu T là công nhân Nông trường cao su B trực thuộc Công ty C1 nên được Công ty C1 cấp 01 lô đất ở, vị trí: phía Bắc giáp thửa đất số 62 của ông Phạm Văn L1, phía Nam giáp thửa đất số 82 của ông Trần Văn V1, phía Đông giáp thửa đất số 64 của ông Nguyễn Minh T1, phía

Tây giáp đường Đ. Ngày 28/12/2001, ông T được Ủy ban nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R846362, số vào sổ 00462QSDĐ/QĐ-UB, diện tích 390,18m^2 thuộc thửa đất số 63, tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương.

Năm 2022, ông Nguyễn Minh T1 đo đạc để đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi cán bộ địa chính đưa sơ đồ đo đạc khu đất của ông T1 để các hộ liên ranh ký xác nhận thì ông T phát hiện đất của ông T thực tế sử dụng bị thiếu so với giấy chứng nhận quyền sử dụng được cấp khoảng 60m^2 nên ông T không đồng ý ranh giới đất do ông T1 đã xác lập nên xin hủy chữ ký liên ranh đất và yêu cầu ông T1 trả lại cho ông T 60m^2 đất tính từ bức tường nhà của ông T kéo về hướng Đông khoảng ngang 6m dài 10m = 60m^2.

Nguyên đơn ông Nguyễn Hữu T thống nhất kết quả đo đạc, thẩm định, định giá do Tòa án cấp sơ thẩm đã thực hiện và thống nhất lấy kết quả đo đạc theo mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 132-2023, ngày 05/01/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D và kết quả định giá ngày 28/6/2023 để giải quyết tranh chấp, không yêu cầu đo đạc, thẩm định, định giá bổ sung, đồng thời qua kết quả đo đạc thực tế, nguyên đơn ông Nguyễn Hữu T thay đổi yêu cầu chỉ yêu cầu xác định lại ranh giới đất giữa ông T và ông T1, buộc ông T1 trả lại cho ông T 39,1m^2 đất lấn chiếm theo đo đạc thực tế.

- Trong quá trình tố tụng bị đơn là ông Nguyễn Minh T1 và người đại diện hợp pháp của bị đơn là ông Nguyễn Tiến K, ông Hà Hải N trình bày:

Ông Nguyễn Minh T1 là chủ sử dụng thửa đất số 64, tờ bản đồ số 15, tại ấp C, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương diện tích 714m^2 nguồn gốc đất do ông T1 tự khai phá từ năm 1976. Đặc điểm khu đất của ông T1 có cạnh hướng Tây giáp đất ông Nguyễn Hữu T (thửa 63) và đất ông Trần Văn V1 (con rễ ông T) thửa 82. Ông T1 đã xây nhà ở và xây dựng hàng rào móng gạch, vách gạch block và lưới B40 bao quanh toàn bộ khu đất đã ổn định từ năm 1997 đến nay. Ngày 27/6/2003, ông T1 được Ủy ban nhân dân huyện D cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 995904, số vào sổ 02504QSDĐ/QĐ-UB. Năm 1984 khi ông T quản lý sử dụng thửa đất 63 ở hướng Tây, ông T đã xây dựng nhà ở ổn định trong đó có vách tường nhà xây tô giáp đất ông T1 và bức tường nhà này xây kín không có lối thoát ra ngoài cao khoảng từ 04 đến 4,5 mét để tự phân định ranh giới đất giữa ông T và ông T1. Năm 2020, ông T cất nhà riêng trên khu đất cũng không đề cập gì đến lý do đất ông T còn trống sau bức tường nhà nêu trên. Năm 2022, khi ông T1 tiến hành thủ tục đo đạc lại để tách đất cho con thì ông T mới cho rằng ông T1 đã lấn chiếm đất của ông T 39,1m^2 là quá vô lý, bị đơn không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc trả lại diện tích đất 39,1m^2.

Bị đơn ông Nguyễn Minh T1 thống nhất kết quả đo đạc, thẩm định, định giá do Tòa án cấp sơ thẩm đã thực hiện và thống nhất lấy kết quả đo đạc theo mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 132-2023 ngày 05/01/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D và kết quả định giá ngày 28/6/2023 để giải quyết tranh chấp, không yêu cầu đo đạc, thẩm định, định giá bổ sung.

- Lời khai trong quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: Bà Phạm Thị P, ông Nguyễn Hữu L, ông Nguyễn Hữu H, bà Nguyễn Thị T2, ông Phạm Văn T3, bà Trần Thị Mỹ H1, ông Phạm Hữu V2 trình bày:

Bà P là vợ ông Nguyễn Hữu T, các ông bà Nguyễn Hữu L, Nguyễn Hữu H, Nguyễn Thị T2, Phạm Văn T3, bà Trần Thị Mỹ H1, ông Phạm Hữu V2 đều là con, cháu, dâu của ông T và là các thành viên trong hộ gia đình của ông Nguyễn Hữu T. Bà P1, bà T2, ông L, ông H, ông T3, bà H1, ông V2 thống nhất với lời trình bày yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Hữu T, không có yêu cầu độc lập gì trong vụ án và đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt trong các giai đoạn tố tụng sơ thẩm và phúc thẩm (nếu có).

- Những người làm chứng đồng thời là những người sinh sống và là người láng giềng của nguyên đơn và bị đơn gồm: bà Nguyễn Thị H2, bà Nguyễn Thị M, bà Nguyễn Thị Đ, ông Phạm Văn L1, bà Trần Thị L2 và bà Nguyễn Thị Đ1 đều thống nhất khai: Phần đất tranh chấp 39,1m^2 (ký hiệu B trên sơ đồ bản vẽ) là phần đất do ông T quản lý, sử dụng vì khi được nông trường cao su cấp đất thì đất rất vuông góc. Khi ông T xây dựng nhà thì xây chưa hết đất, phía đuôi nhà ông T xây dựng chuồng heo, nay chuồng heo đã sập không còn.

- Người làm chứng ông Nguyễn Văn C khai: năm 1984, ông T là người đi kinh tế mới và ở nhà tập thể và được Nông trường cao su B cấp cho một phần đất, khi cấp được Nông trường chỉ rõ phần đất người bao nhiêu mét ngang, dài vào năm 1985. Khi cấp không có giấy tờ mỗi người có diện tích như nhau và tự mỗi người đi đăng ký giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 122/2024/DS-ST ngày 26/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Hữu T đối với bị đơn ông Nguyễn Minh T1 về việc "tranh chấp quyền sử dụng đất".

Buộc ông Nguyễn Minh T1 trả lại cho ông Nguyễn Hữu T phần đất có diện tích 39,1m^2 thuộc thửa số 63, tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại ấp C, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00462 do Ủy ban nhân dân huyện D cấp ngày 28/12/2001, có tứ cận: Đông giáp thửa 64; Tây giáp thửa 63; Nam giáp thửa 82, Bắc giáp thửa 62 *(các phần đất có sơ đồ bản vẽ kèm theo).*

Ông Nguyễn Hữu T, ông Nguyễn Minh T1 có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định và liên hệ Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D để được hướng dẫn đăng ký biến động đất đai, gia hạn thời gian sử dụng đất theo quy định tại Điều 95 của Luật Đất đai 2013 và Điều 74 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm:

- Ngày 09/9/2024, bị đơn ông Nguyễn Minh T1 kháng cáo toàn bộ Bản án số 122/2024/DS-ST ngày 26/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng yêu cầu xác định lại ranh giới đất và đề nghị hủy toàn bộ bản án sơ thẩm;

- Ngày 10/9/2024, Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện Dầu Tiếng đã có Quyết định số 04/QĐ-VKS-DS, kháng nghị toàn bộ Bản án số 122/2024/DS-ST ngày 26/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn giữ nguyên yêu cầu 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 không rút kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện Dầu Tiếng và giữ nguyên Quyết định kháng nghị số 04/QĐ-VKS-DS ngày 10/9/2024, đồng thời 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: Kháng cáo của bị đơn và kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện Dầu Tiếng là có căn cứ chấp nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự chấp nhận kháng cáo của bị đơn Nguyễn Minh T1; chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện Dầu Tiếng: sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Xác định lại ranh giới đất giữa nguyên đơn và bị đơn là tường rào do nguyên đơn Nguyễn Hữu T đã xây dựng.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Minh T1, kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện Dầu Tiếng là trong thời hạn luật định. Căn cứ Điều 293 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án cấp phúc thẩm thụ lý và xét xử vụ án theo quy định pháp luật.

[1.2] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm các ông, bà: Phạm Thị P, Phạm Văn T3, Nguyễn Hữu L, Nguyễn Hữu H, Trần Thị Mỹ H1 có đơn yêu cầu giải quyết xét xử vắng mặt, ông Nguyễn Hữu V vắng mặt lần thứ hai liên tiếp nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên theo quy định tại khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Ông Nguyễn Hữu T khởi kiện yêu cầu bị đơn Nguyễn Minh T1 trả lại diện tích đất lấn chiếm theo kết quả đo đạc có diện tích 39,1m^2. Nguyên đơn cho rằng đất nguyên đơn theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có cạnh hướng Đông (điểm 10' - 14) giáp đất bị đơn Nguyễn Minh T1 là 18,07m. Từ bức tường nhà đã xây mà nguyên đơn đã xây tô dài 17,55m cao 4 mét kéo sang ranh giới giáp đất bị đơn tại cạnh hướng Tây là khoảng đất trống do nguyên đơn chừa lại và theo những người làm chứng bà M, bà Đ, bà Đ1, ông L1, bà H2, bà L2 và ông C khai trước đây ông T xây chuồng heo nhưng đã sập chỉ còn đất trống là ranh đất giữa hai bên. Bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, xác định ranh giới đất giữa nguyên đơn và bị đơn là bức tường nhà cao 4 mét đến 4,5 mét do nguyên đơn xây dựng kiên cố hơn 20 năm trước, bức tường không có lối đi qua lại giữa hai phần đất và hai gia đình ông T, ông T1 lấy bức tường này làm ranh giới đất sử dụng ổn định nhiều năm nay. Như vậy, trong trường hợp này nguyên đơn tranh chấp ranh giới giữa các bất động sản liền kề với bị đơn theo quy định tại Điều 175 và Điều 176 của Bộ luật Dân sự nên quan hệ pháp luật tranh chấp được xác định là "Tranh chấp quyền sử dụng đất (ranh đất)".

[2.1] Thửa đất số 63, diện tích 390,18m^2, tờ bản đồ số 15 tại ấp C, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00462 QSDĐ/QĐ-UB ngày 28/12/2001 do Ủy ban nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương cấp cho nguyên đơn ông Nguyễn Hữu T ngày 28/12/2001. Theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn ông Nguyễn Hữu T do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D cấp thì thửa đất không thể hiện tọa độ, ranh giới đất, không có xác nhận của các chủ sử dụng đất liền kề. Quyền sử dụng đất thửa đất 63, tờ bản đồ số 15 có nguồn gốc theo ông T khai được Nông trường cao su B - Công ty C1 cấp cho ông T là công nhân để xây dựng nhà ở, theo đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất do ông T kê khai đất và nộp Hội đồng đăng ký đất đai xã T, huyện D ngày 15/5/2000 và ông T xác định nguồn gốc đất do tự khai phá năm 1989 và Hội đồng xét duyệt cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xã T đã đề nghị Ủy ban nhân dân huyện D cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 465m^2 theo đăng ký của ông T. Ngày 28/12/2001, ông T được Ủy ban nhân dân huyện D cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 000462 QSDĐ/QĐ-UB, diện tích 465m^2. Tại Văn bản số 933/CNVPĐKĐĐ-ĐK&GCN ngày 13/6/2024 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D (búc lụt 80) xác định Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00462 QSDĐ/QĐ-UB cấp ngày 28/12/2001 cho ông Nguyễn Hữu T và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 02504 QSDĐ/QĐ-UB cấp ngày 27/6/2003 cho ông Nguyễn Minh T1 được cấp theo bản đồ địa chính chính quy năm 1995, không qua đo đạc thực địa nên có sự chênh lệch về diện tích theo thực tế.

[2.2] Theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn Nguyễn Minh T1 thể hiện: ông Nguyễn Minh T1 đã được Ủy ban nhân dân huyện D cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 02504 QSDĐ/QĐ-UB ngày 27/6/2003 đối với thửa đất số 64, tờ bản đồ số 15 trên cơ sở đơn xin

đăng ký quyền sử dụng đất của ông T1 gửi Ủy ban nhân dân xã T, huyện D ngày 12/6/2003, ông T1 đăng ký xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 64 tờ bản đồ 15 diện tích 713,8m^2, nguồn gốc đất do tự khai phá năm 1976. Ngày 27/6/2003, Ủy ban nhân dân huyện D đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 02504 QSDĐ/QĐ-UB cấp ngày 27/6/2003 cho ông Nguyễn Minh T1. Thửa đất số 64, tờ bản đồ số 15 tại xã T, huyện D đã cấp cho ông T1, không thể hiện tọa độ, ranh giới đất, số đo cụ thể các cạnh của khu đất, không có xác nhận của các chủ sử dụng đất liền kề. Liền ranh với thửa đất số 64 của ông T1 ở cạnh hướng Tây là thửa đất số 63 do ông Nguyễn Hữu T đã được Ủy ban nhân dân huyện D cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00462 QSDĐ/QĐ-UB cấp ngày 28/12/2001. Tại Văn bản số 933/CNVPĐKĐĐ-ĐK&GCN ngày 13/6/2024 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D (bút lục 80) xác định Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00462 QSDĐ/QĐ-UB cấp ngày 28/12/2001 cho ông Nguyễn Hữu T và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 02504 QSDĐ/QĐ-UB cấp ngày 27/6/2003 cho ông Nguyễn Minh T1 được cấp theo bản đồ địa chính chính quy năm 1995, không qua đo đạc thực tế. Theo trích lục bản đồ bản đồ địa chính có trong hồ sơ cấp đất cũng như giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 64 giáp thửa 63 ranh là một đường thẳng.

[2.3] Tại Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 132-2023 ngày 05/01/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D thể hiện diện tích đo đạc thực tế như sau: thửa 63 diện tích 372,1m^2 (chưa tính diện tích đất tranh chấp); thửa 64 diện tích 655,3m^2 (chưa tính diện tích đất tranh chấp); diện tích đất tranh chấp giữa nguyên đơn với bị đơn Nguyễn Minh T1 là 39,1m^2 (có 1,1m^2 thuộc hành lang an toàn đường bộ) và xác định diện tích đất tranh chấp thuộc thửa 63. Như vậy, so với diện tích được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì nguyên đơn sử dụng thiếu 18,08m^2; bị đơn Nguyễn Minh T1 sử dụng thửa 64 thiếu 58,7m^2.

[2.4] Theo diễn giải của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D (bút lục 80) nguyên nhân các bên thiếu đất do khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn, bị đơn không đo đạc thực tế, chỉ căn cứ theo bản đồ địa chính chính quy năm 1995. Qua kết quả đối chiếu số liệu đo đạc thực tế và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các đương sự được cấp thì xác định diện tích đất tranh chấp thuộc một phần diện tích của thửa đất số 63, tờ bản đồ 15. Do đó, trong trường hợp này Tòa án căn cứ vào hiện trạng đất thực tế của các bên đang sử dụng để xem xét, đánh giá toàn diện vụ án.

[2.5] Căn cứ vào lời khai của nguyên đơn, bị đơn và những người làm chứng đã xác định: bị đơn Nguyễn Minh T1 khai, nơi vị trí giáp ranh với đất nguyên đơn Nguyễn Hữu T, chính gia đình ông T đã xây tường nhà ngăn cách giữa đất của ông T1 và gia đình ông T từ hơn 20 năm trước và không có lối đi ra phía sau đất tranh chấp, hai bên gia đình đã sử dụng đất ổn định theo ranh giới này từ xưa đến nay. Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thừa nhận: *"Phía sau nhà ông T, ông T có xây bức tường rào ngăn cách với phần đất còn*

lại phía sau (đất tranh chấp diện tích 39,1m^2), bức tường ngăn cách nhà của ông T với diện tích đất tranh chấp, không có lối đi qua lại, ông T muốn đi ra phần đất tranh chấp thì phải đi sang đất của người khác". Lời khai của nguyên đơn, bị đơn về vị trí hàng rào do chính nguyên đơn xây dựng là ranh giới phân định phần đất giữa hai bên đã tồn tại từ lâu không đúng như lời khai của những người làm chứng khai phần đất tranh chấp ông T sử dụng xây chuồng heo và đã sập nên còn đất trống. Do đó lời khai của người làm chứng bà Nguyễn Thị H2, bà Nguyễn Thị M, bà Nguyễn Thị Đ, ông Phạm Văn L1, bà Trần Thị L2, bà Nguyễn Thị Đ1 không có căn cứ để xác định ông T là người đang trực tiếp quản lý, sử dụng diện tích đất tranh chấp 39,1m^2 nói trên.

[2.6] Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 25/12/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương: tại vị trí điểm 11 đến điểm 6 trên sơ đồ mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 132-2023 ngày 05/01/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D là bức tường gạch xây tô (tường nhà) do ông Trọng T4 xây dựng từ năm 2012 ngăn cách hăn với phần đất có tranh chấp phía sau là 39,1m^2 đang là đất trống gắn liền với phần đất bị đơn ông Nguyễn Minh T1 đang sử dụng, tại vị trí số 6 là tường nhà của chủ liền ranh (Phạm Văn L1) xây dựng nối liền bức tường nhà của ông T. Trên phần đất tranh chấp 39,1m^2 là đất trống không có tài sản gì trên đất. Bị đơn ông Nguyễn Minh T1 xác định ranh giới đất giữa nguyên đơn, bị đơn là bức tường nhà nói trên do chính nguyên đơn ông Nguyễn Hữu T đã xây dựng các đây gần 20 năm để xác định ranh giới giữa đất ông T và đất ông T1. Từ khi xây bức tường nhà nói trên gia đình ông T cũng không chừa lối đi ra phần đất tranh chấp, ông T muốn đi ra phần đất tranh chấp 39,1m^2 phải đi sang đất của bị đơn hoặc đất người khác. Theo ranh giới là bức tường nhà xây tô nói trên thì ranh giới giữa thửa đất số 63 và thửa đất số 64 là một đường thẳng, phù hợp với hình thể trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp cho nguyên đơn. Do đó, có căn cứ xác định nguyên đơn đã xác lập ranh giới bất động sản là bức tường xây tô kiên cố trên 20 năm theo sự thừa nhận của cả nguyên đơn và bị đơn trên cơ sở đúng ranh giới đất với bị đơn đã có từ trước, bị đơn không lấn chiếm quyền sử dụng đất của nguyên đơn.

[3] Từ những phân tích trên, xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có căn cứ, không phù hợp với quá trình sử dụng đất của các đương sự đang tranh chấp.

[4] Kháng cáo của bị đơn Nguyễn Minh T1 là có cơ sở chấp nhận.

[5] Do tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn là tranh chấp ranh giới giữa các bất động sản liền kề nên trong trường hợp này khi không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn cần xác định ranh giới, mốc giới giữa đất nguyên đơn và bị đơn theo quy định tại Điều 175, 176 của Bộ luật Dân sự.

[6] Quyết định kháng nghị số 04/QĐ-VKS-DS, ngày 10/9/2024 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương và ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tại phiên tòa là phù hợp với nhận định của Tòa án nên chấp nhận.

[7] Án phí dân sự phúc thẩm: do yêu cầu kháng cáo được chấp nhận nên bị đơn ông Nguyễn Minh T1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

- Căn cứ Điều 175, Điều 176 của Bộ luật Dân sự;

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

1. Chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Minh T1.

2. Chấp nhận Quyết định kháng nghị số 04/QĐ-VKS-DS ngày 10/9/2024 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương.

3. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 122/2024/DS-ST ngày 26/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương như sau:

3.1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Hữu T đối với bị đơn ông Nguyễn Minh T1 về tranh chấp quyền sử dụng đất (ranh đất).

3.2. Xác định ranh giới giữa thửa đất số 63, tờ bản đồ số 15 và thửa đất số 64, tờ bản đồ số 15 tại ấp C, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương như sau: ranh giới tại cạnh hướng Đông của thửa đất số 63 với cạnh hướng Tây của thửa đất số 64, tờ bản đồ 15 là một đường thẳng có chiều dài 17,55m (điểm 11’ đến 12 là 11,92 mét; đoạn từ điểm 12 đến điểm 13 là 5,63 mét) theo sơ đồ bản vẽ kèm theo.

3.3. Về chi phí thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá: nguyên đơn là ông Nguyễn Hữu T phải chịu toàn bộ là 4.170.139 đồng (bốn triệu một trăm bảy mươi nghìn một trăm ba mươi chín đồng), được khấu trừ vào tạm ứng đã nộp (đã thực hiện xong).

4. Án phí dân sự sơ thẩm: ông Nguyễn Hữu T là người cao tuổi (trên 80 tuổi) nên được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

5. Án phí dân sự phúc thẩm: ông Nguyễn Minh T1 không phải nộp.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS huyện Dầu Tiếng;
- TAND huyện Dầu Tiếng;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSVA, Tòa Dân sự.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)

Nguyễn Văn Thanh