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

Bản án số: 254/2022/DS-PT
Ngày 12-10-2022
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 toà: Ông Nguyễn Thành Trung

Các Thẩm phán: Ông Đặng Văn Chum

Ông Bùi Ngọc Thạch

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Tường Vy – Thẩm tra viên 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 12 tháng 10 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 199/2022/TLPT-DS ngày 03/8/2022 về việc "tranh chấp quyền sử dụng đất (ranh đất)".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2022/DS-ST ngày 20 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 197/2022/QĐ-PT ngày 06 tháng 9 năm 2022, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Đặng Thị Tr, sinh năm: 1962; đăng ký thường trú: Tổ 6, ấp A, xã P, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Nguyễn HN, sinh năm: 1996; đăng ký thường trú: ấp H1 Tân, xã HT, huyện TH, tỉnh Long An; địa chỉ liên hệ: Số 334, Đại lộ Bình Dương, khu phố 2, phường MP, thị xã B, tỉnh Bình Dương (Giấy ủy quyền ngày 01/6/2022); có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Tr: Bà Lê TL là Luật sư thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Bình Dương; có mặt.

- *Bị đơn:* Ông Trần Văn H1, sinh năm: 1968; đăng ký thường trú: Ấp A, xã P, thị xã B, tỉnh Bình Dương; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

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

1. Ông Trần TN, sinh năm: 1981; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt;

2. Bà Trương Thị MK, sinh năm: 1982; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt;

3. Bà Trần T.N, sinh năm: 1971; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt;

Các đương sự cùng trú tại: Ấp A, xã P, thị xã B, tỉnh Bình Dương

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Đặng Thị Tr.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Trong đơn khởi kiện ngày 05/01/2021, đơn khởi kiện bổ sung ngày 29/10/2021 và lời khai trong quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn Đặng Thị Tr và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Thửa đất số 1463, tờ bản đồ số 05 tọa lạc tại ấp A, xã P, thị xã B, tỉnh Bình Dương có nguồn gốc của cha bà Tr. Năm 1985, cha bà Tr cho bà Tr và chồng là Đoàn Văn Lành sử dụng. Vợ chồng bà Tr, ông Lành sử dụng đất đến năm 1999 thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số 00288QSDĐ/1466/QĐ-UB ngày 20/12/1999 cho hộ bà Đặng Thị Tr. Thời điểm cấp GCNQSDĐ, thửa đất có tranh chấp là thửa đất số 76, diện tích 3.900m^2.

Năm 2010, nhà nước nâng cấp đường ĐT 744 và thu hồi 01 phần diện tích thửa 76, diện tích thu hồi là 453,4m^2 (có cập nhật GCNQSDĐ ngày 28/4/2010).

Năm 2012, vợ chồng bà Tr, ông Lành tách thửa số 76 thành 02 thửa: thửa số 1462 (tặng cho con là Đoàn Minh Thông, sau đó ông Thông chuyển nhượng cho bà Đặng Thị Hòa), còn lại là thửa số 1463, diện tích 3.341m^2.

Ngày 03/6/2014, ông Đoàn Văn Lành chết. Sau đó gia đình làm thủ tục thừa kế và được cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX005346, vào sổ cấp giấy chứng nhận số CH04733 ngày 02/3/2015, diện tích thửa đất số 1463 theo giấy chứng nhận là 2.870m^2, có tứ cận:

- Hướng Tây giáp thửa đất số 1462 của bà Đặng Thị Hòa và bà Đặng Thị Xuyến (là cô và chị của bà Tr).

- Hướng Đông giáp đất ông Trần Văn H1 (thửa đất số 1499, đang tranh chấp ranh giới);

- Hướng Nam giáp thửa đất số 1082, 1244;

- Hướng Bắc giáp đường ĐT 744.

Bà Tr sử dụng đất ổn định từ khi được tặng cho năm 1985. Ranh giới với các chủ sử dụng đất liền kề là đường thẳng, được xác định bằng 04 trụ ở bốn góc xung quanh đất, không có hàng rào xác định ranh giới giữa thửa đất của bà Tr và ông H1. GCNQSDĐ của bà Tr được cấp năm 1999 thể hiện ranh giới giữa hai thửa đất là đường thẳng.

Khoảng năm 2000, ông H1 dỡ bỏ nhà ngói âm dương của bà ngoại ông H1 trên thửa đất số 1499 và để cột, kèo nhà thành 01 đống gần ranh đất của hai bên. Sau khi bên ông H1 dỡ nhà thì bên bà Tr làm hàng rào để bảo vệ gia súc, tài sản. Thời điểm làm hàng rào cũng vào khoảng năm 2000. Khi làm hàng rào đến vị trí

ông H1 để cột, kèo thì bị vướng, không rào thẳng được nên bà Tr kêu ông Trịnh Hữu Tài (là người được thuê rào đất) cắm trụ bê tông, giăng dây kẽm gai lùi về đất bà Tr. Từ đó, ranh giới giữa đất hai bên không còn thẳng mà bị khuyết, cong về phía đất bà Tr. Khi đó, ông H1 có nói là cứ rào tạm như vậy, khi nào rào lại thì sẽ làm thẳng. Việc này chỉ là thỏa thuận bằng lời nói giữa hai bên, không có người làm chứng, không lập thành văn bản. Hàng rào do bà Tr rào đã tồn tại và còn nguyên hiện trạng từ năm 2000 đến nay, chỉ có 01 số trụ bị nghiêng.

Nay bà Tr có nhu cầu tách thửa đất để tặng cho các con, muốn xác định ranh giới giữa 02 thửa đất cho thẳng thì ông H1 không đồng ý. Từ đó phát sinh tranh chấp.

Tại đơn khởi kiện ngày 05/01/2021, bà Tr yêu cầu Tòa án buộc ông Trần Văn H1 trả lại cho bà Tr phần đất có diện tích 10m^2. Sau khi đo đạc, ngày 29/10/2021 bà Tr khởi kiện bổ sung yêu cầu Tòa án buộc ông H1 trả lại diện tích đất tranh chấp theo kết quả đo đạc là 84,1m^2.

Bị đơn ông Trần Văn H1 và người đại diện hợp pháp của bị đơn là ông Trần TN trình bày: Thửa đất số 1499 (tách ra từ thửa số 88), tờ bản đồ số 05 tọa lạc tại ấp A, xã P, thị xã B, tỉnh Bình Dương ông H1 đã được cấp GCNQSDĐ số N713261, vào sổ cấp GCN số 00319QSDĐ/1466/QĐ-UB ngày 20/12/1999. Ranh giới giữa thửa đất của hai bên là do bà Tr tự rào để xác định ranh đất, đến nay hàng rào vẫn còn nguyên vẹn, ông H1 không có hành vi gì lấn chiếm đất của bà Tr. Ông H1 không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà Tr, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Ông Trần TN trình bày: Ông Nghĩa là em của ông H1, ông Nghĩa đang sống cùng vợ là Trương Thị MK trên thửa đất số 1499, tờ bản đồ số 05. Ông Nghĩa có cùng ý kiến với ông H1, không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bà Trương Thị MK có đơn xin vắng mặt và có cùng ý kiến với ông Nghĩa.

Bà Trần T.N có đơn xin vắng mặt. Tại bản tự khai ngày 25/02/2021, bà Nương trình bày: Bà Nương là vợ của ông H1, tài sản đang tranh chấp là tài sản của ông H1 có trước khi kết hôn với bà Nương nên bà Nương không có ý kiến gì về việc tranh chấp.

Tại phiên tòa sơ thẩm: Các đương sự có mặt giữ nguyên ý kiến như trên và trình bày ý kiến tranh luận:

- Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Thời điểm làm thủ tục cấp GCNQSDĐ năm 2015, bà Tr ủy quyền cho ông Đặng Văn Minh thực hiện. Bà Tr tin tưởng ông Minh nên ký vào các văn bản trong hồ sơ cấp GCNQSDĐ năm 2015. GCNQSDĐ số 00288QSDĐ/1466/QĐ-UB ngày 20/12/1999 cấp cho hộ bà Đặng Thị Tr nên các văn bản bà Tr ký trong hồ sơ cấp GCNQSDĐ năm 2015 không có giá trị đại diện cho cả hộ gia đình. Trích lục hồ

sơ cấp giấy chứng nhận thể hiện thửa 1463 có diện tích 3.341m^2. Năm 2015 làm thủ tục cấp đổi thì diện tích giảm so với GCNQSDĐ cấp năm 1999. Kết quả đo đạc thực tế hiện nay diện tích cũng giảm so với GCNQSDĐ cấp năm 1999. Do đó, diện tích đất đang tranh chấp là của bà Tr. Tại biên bản hòa giải của UBND xã P, bị đơn thừa nhận ranh đất thẳng. GCNQSDĐ của bị đơn cũng thể hiện ranh là đường thẳng. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Hai bên đều thống nhất xác định mốc ranh đất ở điểm đầu và điểu cuối. GCNQSDĐ cấp cho hai bên cùng năm 1999 và cùng thể hiện ranh giới là đường thẳng. Hiện không có quy định nào về việc xây hàng rào là xác định ranh giới của hai thửa đất liên ranh nhau. Bà Tr xây dựng hàng rào cong là do vướng cây, cột bên nhà ông H1. Hiện nay đất bà Tr giảm so với GCNQSDĐ cấp năm 1999. Mặc dù diện tích đang tranh chấp không nằm trong GCNQSDĐ số BX005346, vào sổ cấp giấy chứng nhận số CH04733 ngày 02/3/2015 cho bà Tr nhưng nó nằm trong GCNQSDĐ của bà Tr được cấp năm 1999. Bà Tr đơn phương ký các văn bản trong hồ sơ cấp GCNQSDĐ năm 2015 là không đúng. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Người đại diện hợp pháp của bị đơn trình bày: Theo tập quán tại địa phương, vào thời điểm năm 1999, ranh giới đất giữa các bên thường được xác định ở 04 góc đất, không xác định dọc theo ranh đất. Hàng rào xác định ranh giới đất do bà Tr tự làm, bị đơn không có ý kiến gì khi bà Tr làm hàng rào. Bị đơn không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bản án số 28/2022/DS-ST ngày 20 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương đã tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đặng Thị Tr đối với bị đơn ông Trần Văn H1 về việc: "Tranh chấp quyền sử dụng đất (ranh đất)".

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá tài sản; nghĩa vụ chậm thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 28/6/2022, bà Đặng Thị Ngọc Tr là nguyên đơn có đơn kháng cáo. Yêu cầu xét xử phúc thẩm chấp nhập nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tại phiên tòa, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Ý kiến của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn cho rằng: Về nguồn gốc đất cấp cho nguyên đơn và bị đơn là cơ sở để xem xét việc sử dụng đất của đương sự. Việc nguyên đơn xây dựng hàng rào là để phòng ngừa trộm cắp, không phải ranh giới đất. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn trước đây ranh giới là đường thẳng. Phần đất diện tích 84,1m^2 nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm, buộc bị đơn trả lại đất cho nguyên đơn.

Ý kiến của Kiểm sát viên đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương: Những người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng tại Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm xác định: Nguyên đơn cho rằng bị đơn lấn chiếm đất của nguyên đơn diện tích 84,1m^2. Qua tài liệu, chứng cứ về việc đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn, bị đơn. Căn cứ vào các Điều 175, 176 Bộ luật Dân sự. Nguyên đơn đã xây dựng hàng rào làm mốc ranh giới từ năm 2000. Theo Công văn của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Bến Cát thì phần đất tranh chấp không thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn. Tòa án cấp sơ thẩm xử là có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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, ý kiến của Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự: Ông Trần Văn H1, ông Trần TN, bà Trương Thị MK, bà Trần T.N đã có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Tòa án tiến hành phiên tòa phúc thẩm xét xử vắng mặt họ theo quy định tại khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Bà Đặng Thị Tr (sau đây viết là nguyên đơn) khởi kiện ông Trần văn H1 (sau đây viết là bị đơn) yêu cầu bị đơn trả lại diện tích đất 84,1m^2 . Nguyên đơn cho rằng phần đất thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân thị xã Bến Cát cấp ngày 02/3/2015 cho nguyên đơn. Năm 2000 bị đơn để một số cây cột lấn sang đất của nguyên đơn nên nguyên đơn xây hàng rào lùi về phần đất của nguyên đơn. Nguyên đơn và bị đơn có thỏa thuận miệng sau này bị đơn sẽ di dời cây cột thì nguyên đơn sẽ xây lại hàng rào cho thẳng, nhưng bị đơn không thực hiện.

Bị đơn khai: Ranh giới giữa thửa đất của bị đơn và nguyên đơn được thể hiện bằng hàng rào do nguyên đơn xây dựng, bị đơn sử dụng đất đúng ranh giới đất của hai bên. Bị đơn không lấn chiếm đất của nguyên đơn.

[3] Qua xem xét hồ sơ quản lý đất đai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thấy rằng: Nguyên đơn được Ủy ban nhân dân thị xã Bến Cát cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 02/3/2015, thuộc thửa số 1463, tờ bản đồ số 5, diện tích 2.870m^2. Nguồn gốc đất: nhận thừa kế. Bị đơn được Ủy ban nhân dân thị xã Bến Cát cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 20/12/1999 thuộc thửa số 88, tờ bản đồ số 05 (nay là thửa 1499, tờ bản đồ số 05), diện tích 1.850,5m^2, nguồn gốc đất: nhận thừa kế. Theo sơ đồ thửa đất trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho nguyên đơn có cạnh hướng Đông ranh giới đất tiếp giáp với thửa đất số 1499 của bị đơn là một đường hơi cong (lõm) về phía đất của nguyên đơn. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn tại phiên tòa nguyên đơn xác định không khiếu nại và đã có hiệu lực. Qua thẩm định tại chỗ và đo đạc thực tế thì thửa đất số 1463 cấp cho nguyên đơn bao quanh khu đất đã có hàng rào kẽm gai, trụ bê tông do nguyên

đơn xây dựng. Theo lời khai của nguyên đơn thì nguyên đơn đã xây dựng từ năm 2000. Đến nay đã hơn 20 năm, phần đất tranh chấp qua đo đạc thực tế có diện tích 84,1m^2. Theo Công văn số: 1957/CNBC-KTĐĐBĐ ngày 07/9/2022, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Bến Cát xác định: phần diện tích đất tranh chấp 84,1m2 không thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bị đơn. Như vậy có cơ sở xác định ranh giới đất giữa thửa đất số 1463 cấp cho nguyên đơn và thửa đất số 1499 cấp cho bị đơn được thể hiện là hàng rào kẽm gai, trụ bê tông do nguyên đơn xây dựng từ năm 2000 và các bên đã sử dụng đất ổn định theo ranh giới do nguyên đơn xây dựng. Bị đơn không lấn chiếm đất của nguyên đơn. Tại phiên tòa nguyên đơn khai có thỏa thuận miệng với bị đơn là sau này bị đơn sẽ di dời cây cột để nguyên đơn xây hàng rào cho thẳng nhưng không có chứng cứ chứng minh.

[4] Tòa án cấp sơ thẩm xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, phù hợp các Điều 175, 176 Bộ luật Dân sự; khoản 1, 4 Điều 3 Luật Đất đai. Kháng cáo của nguyên đơn và ý kiến của Luật sư là không có cơ sở. Ý kiến của Kiểm sát viên là phù hợp. Án phí, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản bị đơn không phải chịu. Nguyên đơn phải nộp theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

- Căn cứ khoản 1, 4 Điều 3; Điều 203 Luật Đất đai;

- Căn cứ các Điều 147, 148; 157; 165; khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Căn cứ các Điều 26, 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Đặng Thị Tr. Giữ nguyên Bản án số 28/2022/DS-ST ngày 20 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân thị xã Bến Cát như sau: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đặng Thị Tr đối với ông Trần Văn H1 về việc tranh chấp quyền sử dụng đất diện tích 84,1m^2 (có sơ đồ kèm theo).

2. Án phí, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá tài sản:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Đặng Thị Tr phải nộp 600.000 đồng, được trừ vào 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí số, lệ phí Tòa án số: 0054222, ngày 12/01/2021 và 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 0004441 ngày 23/11/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Bến Cát.

- Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá tài sản: Bà Đặng Thị Tr phải nộp 4.656.954 đồng. Bà Tr đã thanh toán xong.

- Án phí phúc thẩm: Bà Đặng Thị Tr phải nộp 300.000 đồng.

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

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- TAND thị xã Bến Cát;
- Chi cục THADS thị xã Bến Cát;
- Lưu: HS, HCTP.

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

Nguyễn Thành Trung

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- TAND thị xã Bến Cát;
- Chi cục THADS thị xã Bến Cát;
- Lưu: HS, HCTP.

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

Nguyễn Thành Trung