

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 194/2023/DS-PT
Ngày 25-5-2023
V/v tranh chấp quyền sử dụng 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 Trần Thị Phước – Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 5 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 254/2022/TLPT-DS ngày 24 tháng 10 năm 2022 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 43/2022/DS-ST ngày 18 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 233/2022/QĐ-PT ngày 14 tháng 11 năm 2022; Quyết định hoãn phiên tòa số 359/2022/QĐ-PT ngày 01 tháng 12 năm 2022; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 67/2022/Q-PT ngày 29 tháng 12 năm 2022; Thông báo về việc mở lại phiên tòa số 26/2023/TB-TA ngày 27 tháng 3 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa số 199/2023/QĐ-PT ngày 27 tháng 4 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Thanh D, sinh năm 1958; địa chỉ: số G, L, Phường A, quận T; Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ liên hệ: D, khu phố B, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Hữu H – Luật sư của Công ty Luật H, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh, có mặt.

- Bị đơn: Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1970; địa chỉ: D, khu phố B, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Tôn Nữ Quế M, sinh năm 1970; địa chỉ: D, khu phố B, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có mặt.

2. Bà Trần Thị Vân Th, sinh năm 1970, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt;

3. Anh Nguyễn Trần H1, sinh năm 2003, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt;
Cùng địa chỉ: D, khu phố B, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

4. Ông Huỳnh N, sinh năm 1964, có mặt;

5. Bà Lai Thị Q, sinh năm 1964, có mặt;

Cùng địa chỉ: C, khu phố B, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

6. Ủy ban nhân dân phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị Tuyết M – Chức vụ: Chủ tịch, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

7. Ủy ban nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Thanh T – Chức vụ: Chủ tịch, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

8. Giáo xứ L; địa chỉ: phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* nguyên đơn ông Nguyễn Thanh D.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Nguyễn Thanh D trình bày:

Ông D là chủ sử dụng phần đất có diện tích 5.745m² thuộc thửa đất số 45, tờ bản đồ số 20 tọa lạc tại khu phố B, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 002962 QSDĐ/TTLT do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) Thuận An cấp ngày 08/9/2004. Ngày 07/4/2017, ông D có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Ngọc T với diện tích 2.892,3m², diện tích còn lại 2.852,7m². Nguồn gốc đất là của ông bà để lại. Trước năm 2006, ông D có tiến hành xây dựng hàng rào lưới B40, cột bê tông kéo dài đất tại cạnh hướng Bắc, vì trên đất có mương nước, phần vì bị sạt lở nên ông D mới tiến hành xây lù vào đất để làm hàng rào nhằm bảo vệ tài sản của gia đình và vì tính chất công việc nên ông D đi đi về về nên không phát hiện ra ông H đã lấn chiếm qua đất của ông D.

Đến khoảng tháng 8 năm 2020, ông D có nhu cầu sử dụng phần đất và xây hàng rào nên mới tiến hành đo đạc lại thì phát hiện ông H đã lấn sang đất của ông D diện tích khoảng 54,9814m² (ngang 2,06m, dài 26,69m), ông D có liên hệ ông H để thương lượng nhưng ông H không hợp tác.

Nay ông D yêu cầu ông H có trách nhiệm trả lại cho ông D phần đất đã lấn chiếm là 54,9814m² (ngang 2,06m, dài 26,69m), số liệu đo đạc thực tế 52,4m² tọa lạc tại khu phố B, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương và khắc phục lại hiện trạng ban đầu hàng rào cho ông D (do ông H tự ý cắt hàng rào và xô ngã cột bê tông cốt thép).

Bị đơn ông Nguyễn Văn H trình bày:

Ông Nguyễn Văn H và bà Trần Thị Văn Th được Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) Thuận An cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CH01800/TTLT ngày 24/01/2011, thuộc thửa đất số 190, tờ bản đồ số 20 tọa lạc tại khu phố B, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương với diện tích 171,2m². Nguồn gốc đất do ông H, bà Th nhận chuyển nhượng từ ông N, bà Q (do ông N, bà Q được Nhà thờ L cho đất nên ông H mới lên nhà thờ làm thủ tục cho lại đất), Nhà thờ L cho ông Nguyễn Văn H diện tích 171,2m² vào ngày 06/9/2010, ông H, bà Th tiến hành xây dựng nhà ở. Sau đó, mới tiến hành làm thủ tục đo đạc để được làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Trước yêu cầu khởi kiện và khởi kiện bổ sung của nguyên đơn thì ông H không đồng ý vì ông H, bà Th sử dụng đất đúng ranh mốc giới, diện tích được cấp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Quá trình ông D sử dụng hàng rào thì hàng rào tự ngã, ông H không xô ngã nên không đồng ý khắc phục lại hiện trạng ban đầu hàng rào cho ông D.

Đối với phần đất 4,7m² (có 3,4m² nhà ở) nằm trên thửa đất số 84 thì ông H xin sử dụng, khi nào Nhà nước có yêu cầu lấy lại thì ông H sẽ giao trả lại cho Nhà nước.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Vân Th, anh Nguyễn Trần H1 trình bày:

Diện tích đất 171,2m² thuộc thửa đất số 190, tờ bản đồ số 20 tọa lạc tại khu phố B, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương được gia đình bà Th, anh Huy sử dụng ổn định, liên tục, đúng vị trí, ranh giới đất và đã được xác nhận bởi Ủy ban nhân dân phường Lái Thiêu, thành phố Thuận An. Trước yêu cầu khởi kiện và khởi kiện bổ sung của ông D thì bà Th và anh Huy không đồng ý đồng thời có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Tôn Nữ Quế M trình bày:

Bà là vợ ông D, phần diện tích thuộc thửa đất số 45, tờ bản đồ số 20 có nguồn gốc từ cha mẹ ông D, đây là tài sản riêng của ông D, bà không có đóng góp gì đồng thời có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh N và bà Lai Thị Q trình bày:

Ông N, bà Q là người chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn H và vợ là bà Trần Thị Vân Th với diện tích ngang 05m, dài khoảng 25m bằng giấy tay nhưng hiện giấy mua bán đã thất lạc. Nguồn gốc đất là của Nhà thờ L cho ông, bà nên khi chuyển nhượng cho vợ chồng ông H thì ông, bà có trình báo nhà thờ, nhà thờ có làm giấy cho đất đối với vợ chồng ông H để vợ chồng ông H làm các thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông, bà không biết vợ chồng ông H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khi nào với diện tích bao nhiêu vì khi bán đất cho vợ chồng ông H thì ông bà đã nhận tiền đầy đủ và không còn liên quan gì đồng thời có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Giáo Xứ L trình bày:

Nguồn gốc đất là trước đây giáo xứ cho giáo dân, do thời gian đã lâu nên không nhớ được họ tên, địa chỉ của giáo dân, việc ông H trình bày là nhận chuyển nhượng lại và có nhờ giáo xứ làm lại giấy tờ để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do thời gian đã quá lâu và giáo dân được cho đất cũng không nộp lại giấy tờ mua bán lại

cho nhà thờ quản lý nên nhà thờ không cung cấp được các văn bản này. Hiện nay, nhà thờ không có ý kiến gì đồng thời có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thành phố Thuận An trình bày:

Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Thanh D và ông Nguyễn Văn H là đúng trình tự, thủ tục. Đối với thông tin về thửa đất số 84, tờ bản đồ số 20 thì chưa phát hiện hộ gia đình, cá nhân nào đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đồng thời có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân phường Lái Thiêu trình bày:

Một phần đất tranh chấp giữa ông D và ông H thuộc thửa đất số 84, tờ bản đồ số 20 có diện tích 4,7m² không nằm trong quỹ đất công ích do Ủy ban nhân dân phường Lái Thiêu quản lý; đồng thời có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 43/2022/DS-ST ngày 18 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương đã quyết định: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện và yêu cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn ông Nguyễn Thanh D đối với bị đơn ông Nguyễn Văn H.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 26/7/2022, nguyên đơn ông Nguyễn Thanh D kháng cáo toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và yêu cầu khởi kiện. Đồng thời, có đơn yêu cầu đo đạc, áp thửa và xem xét thẩm tại chỗ vì cho rằng Mảnh trích lục địa chính ngày 21/10/2021 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương là không chính xác.

Bị đơn đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm. Các đương sự không tự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là Luật sư Nguyễn Hữu H trình bày quan điểm tranh luận: Đối với đất của ông D đến tại thời điểm hiện tại căn cứ vào kết quả đo đạc của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Thuận An và của Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng và Đo đạc bản đồ Linh Sơn thì đất của ông D vẫn bị thiếu so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông D thì chiều ngang tại cạnh hướng Đông tiếp giáp đường đất có chiều dài 67,2m; tại cạnh hướng Nam không thể hiện tiếp giáp mương nước mà thể hiện là tiếp giáp đất bà Trang nhưng thực tế có tồn tại mương nước 1,2m; theo nguyên tắc mương chủ sử dụng tiếp giáp mỗi bên được sở hữu ½. Ông D chuyển nhượng cho bà T ngang 32,84m thì diện tích chiều ngang còn lại của ông D phải còn 34,36m nhưng thực tế theo kết quả đo đạc của Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng và Đo đạc bản đồ Linh Sơn thì đất ông D còn thiếu là 2,06m; theo kết quả đo đạc ngày 21/10/2021 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Thuận An thì đất ông D thiếu 1,35m. Điều này chứng minh nguyên đơn thiếu đất.

Đối với đất của bị đơn ông H, bà Th: Theo hồ sơ cấp đất của ông H thể hiện Nhà thờ L đồng ý cho đất thổ cư ông H vào ngày 16/9/2010 với diện tích 171,2m², trong khi thời điểm này kết quả đo đạc chưa có, điều này chứng minh diện tích trên được ghi

bổ sung sau. Ông N, bà Q khai chỉ bán đất cho ông H ngang 05m nhưng thực tế đất ông H được cấp giấy chứng nhận ngang 6,5m. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông D thì ranh tại cạnh hướng Bắc là một đường thẳng nhưng nếu như Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết thì ranh đất ông D bị gấp khúc. Do vậy, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông D, sửa bản án sơ thẩm.

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 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông D thể hiện tại cạnh hướng Bắc có chiều dài 67,2m (bút lục 93), bao gồm cả 02 mương nước do ông D tự tạo. Năm 2017, ông D chuyển nhượng 01 phần đất cho bà Nguyễn Ngọc T có cạnh hướng Bắc dài 32,84m (chưa tính mương nước ở cạnh hướng Đông thửa đất rộng 1,1m). Theo Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chính lý số 331 - 2021 ngày 31/10/2021 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Thuận An thể hiện: mương nước ở cạnh hướng Tây phần đất còn lại của ông D có chiều rộng 0,6m. Tổng chiều dài đất của ông D là 67,55m (32,84m + 33,01m + 1,1m + 0,6m). Như vậy, phần đất thực tế sử dụng của ông D không bị thiếu đất nên không có cơ sở xác định ông H lấn chiếm đất của ông D nên kháng cáo của ông D không có căn cứ. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử 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 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 Trần Thị Vân Th; anh Nguyễn Trần H1; Ủy ban nhân dân phường Lái Thiêu, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương; Ủy ban nhân dân thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt. Riêng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan giáo xứ Lái Thiêu đã được Tòa án triệu tập họp lệ hai lần để tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt không lý do. Do vậy, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trên quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Nguyên đơn yêu cầu đo đạc, áp thửa và xem xét thẩm định tại chỗ đối với đất tranh chấp. Xét yêu cầu của nguyên đơn, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Đối với việc xem xét, thẩm định tại chỗ, Tòa án cấp phúc thẩm đã tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ lại đối với đất tranh chấp tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 27/02/2023.

[2.2] Đối với yêu cầu đo đạc, áp thửa nguyên đơn cho rằng kết quả đo đạc ngày 21/10/2021 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký thành phố Thuận An đã không áp thửa và ghi nhận không đúng hiện trạng tài sản. Xét thấy, quá trình tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành đo đạc đối với đất tranh chấp lần thứ nhất tại Mảnh trích lục ngày 14/12/2020, ông D không đồng ý với kết quả đo đạc trên và có đơn yêu cầu Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bình Dương đo đạc lại. Trên cơ sở yêu cầu đo đạc của ông D, Tòa án cấp sơ thẩm đã có công văn yêu cầu đo đạc đối với Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bình Dương và Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bình Dương có Công văn số 741/VPĐKĐĐ-ĐĐBĐ ngày 10/3/2021 về việc phúc đáp Công văn số 48/TA-DS ngày

26/02/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Thuận An với nội dung đề nghị Tòa án cấp sơ thẩm liên hệ và ký hợp đồng đo đạc với các tổ chức đo đạc được cấp phép hoạt động trên địa bàn tỉnh để thực hiện theo yêu cầu của đương sự. Ngày 26/3/2021, ông D có đơn yêu cầu Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng và Đo đạc bản đồ Linh Sơn tiến hành đo đạc lại phần đất tranh chấp. Tuy nhiên, người đại diện hợp pháp của bị đơn không đồng ý và đề nghị Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Thuận An đo đạc lại đất tranh chấp và tại Biên bản làm việc về việc đo đạc ngày 05/4/2021, ông D thống nhất đề Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Thuận An đo đạc lại đất tranh chấp. Trên cơ sở yêu cầu và thống nhất của đương sự, Tòa án cấp sơ thẩm đã trưng cầu Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Thuận An đo đạc lại đất tranh chấp vào ngày 26/5/2021. Theo biên bản đo đạc thể hiện ông D thống nhất với bản vẽ tại Mảnh trích lục địa chính có đo đạc địa chính chính lý số 695 - 2020 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Thuận An lập ngày 14/12/2020, yêu cầu thêm nội dung áp ranh, thêm bản tọa độ. Đến ngày 21/10/2021, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Thuận An ban hành Mảnh trích lục địa chính có đo đạc địa chính chính lý số 331 - 2021. Ngày 13/12/2021, ông D có bản giải trình và ý kiến nghị với nội dung không chấp nhận mảnh trích lục địa chính trên và không chấp nhận việc áp dụng mảnh trích lục này làm căn cứ cho việc giải quyết vụ án, ông D đề nghị Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Thuận An trả lời và giải thích các kiến nghị của ông D bằng văn bản. Ngày 20/01/2022, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Thuận An đã có Công văn số 128/CNTA-ĐDBĐ về việc phúc đáp Công văn số 246/TA-DS ngày 27/12/2021 với nội dung Mảnh trích địa chính chính lý số 331 - 2021 ngày 21/10/2021, ranh giới khu đất do các đương sự hướng dẫn có sự chứng kiến của Tòa án. Sau khi có văn bản phúc đáp trên, ông D tiếp tục có đơn đo đạc lại và ông D yêu cầu Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng và Đo đạc bản đồ Linh Sơn tiến hành đo đạc. Tuy nhiên, do bị đơn không đồng ý nên giữa nguyên đơn và bị đơn thống nhất đề Tòa án trưng cầu đơn vị có chức năng đo đạc, nếu đơn vị Tòa án trưng cầu trả lời không đo đạc được thì Tòa án giải quyết vụ án theo quy định. Trên cơ sở thống nhất của đương sự, ngày 11/5/2022, Tòa án cấp sơ thẩm đã có phiếu yêu cầu đo vẽ gửi cho Công ty TNHH MTV Đường Gia và có công văn gửi Công ty Đường Gia nhưng không nhận được phản hồi của công ty. Như vậy, trong quá trình tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm thì ông D nhiều lần yêu cầu Tòa án thực hiện liên quan đến việc đo đạc và Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét giải quyết các yêu cầu của ông D.

[2.3] Theo kết quả cung cấp thông tin của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Thuận An thể hiện Mảnh trích lục địa chính có đo đạc địa chính chính lý số 331 - 2021 ngày 21/10/2021 đã được áp thừa đối chiếu với diện tích đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đồng thời, qua kết quả thẩm định tại chỗ của Tòa án cấp phúc thẩm các bên thống nhất hiện trạng tài sản trên đất đã được thể hiện tại mảnh trích lục trên.

[2.4] Như vậy, có căn cứ xác định kết quả đo đạc ngày 21/10/2021 đã được áp thừa, đối chiếu với diện tích đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông D cũng không chứng minh được việc bản vẽ sai sót, ghi nhận không đúng hiện trạng nên không có căn cứ để tiến hành đo đạc lại theo yêu cầu của ông D.

[3] Nguyên đơn ông D khởi kiện yêu cầu bị đơn ông H, bà Th trả lại phần đất lấn chiếm theo kết quả đo đạc có diện tích 52,4m². Nguyên đơn cho rằng đất nguyên đơn theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có cạnh hướng Đông chiều dài tiếp đường là 67,2m; ông D chuyển nhượng cho bà T 32,84m ngang thì phải còn lại

34,36m nhưng ông H, bà Th đã lấn chiếm theo kết quả đo đạc là 1,84m, chứng cứ ông D đưa ra là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông D, lời khai người làm chứng ông N, bà Q.

Ông H, bà Th không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông D, xác định ranh giới đất ông H, bà Th sử dụng đúng hiện trạng đã được cấp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Như vậy, trong trường hợp này ông D tranh chấp ranh giới giữa các bất động sản liền kề với ông H, bà Th theo quy định tại Điều 175 của Bộ luật Dân sự.

[4] Theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông D thể hiện: Ngày 08/9/2004, Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) Thuận An cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận số 002962QSDĐ/TTLT với diện tích 5.745m² thuộc thửa 45, tờ bản đồ số 20 tại thị trấn (nay là phường) Lái Thiêu, huyện (nay là thành phố) Thuận An, tỉnh Bình Dương cho ông Nguyễn Thanh D. Nguồn gốc đất của cha ruột là ông Nguyễn Văn Cầu cho năm 1992. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông D tứ cận thửa đất số 45 như sau: hướng Bắc giáp đất Nguyễn Thanh Xuân có chiều dài là 84m; hướng Nam giáp đất Nguyễn Thị Mỹ Trang có chiều dài 92,2m; hướng Đông giáp đường đất (đường đất ngang 3,5m) có chiều dài 67,2m; hướng Tây giáp một phần đường đất (đường đất ngang 3,5m) và đất Châu Chuối có chiều ngang 64m. Theo biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất (theo hiện trạng sử dụng đất) ngày 18/7/2003 có chủ sử dụng đất tiếp giáp ranh gồm Xuân, Trang, Muối ký tên xác nhận.

[4.1] Ngày 10/3/2017, ông D chuyển nhượng cho bà Nguyễn Ngọc T diện tích 2.892,3m² thửa đất số 363, tờ bản đồ 20. Diện tích còn lại là 2.852,7m². Theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận cho bà T thể hiện có biên bản xác minh ngày 19/01/2017, nội dung biên bản thể hiện *“nay ông D chuyển nhượng cho bà T phần diện tích 2.892,3m², sau khi đo đạc thì hình thể khu đất có thay đổi (phát sinh mương nước phía Nam, phía Tây và có mở rộng đường LT 70 ở phía Đông)...*”. Ngày 07/4/2017, bà T được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CS09286 đối với diện tích đất trên. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cấp cho bà T thể hiện thửa đất số 33 có tứ cận: hướng Bắc giáp thửa đất số 45 có chiều dài là 85,91m; hướng Nam giáp mương nước (mương nước 1,2m) có chiều dài 90,06m; hướng Đông giáp đường Lái Thiêu (đường đất ngang 4m + lề đường 1,92m; 1,84m) có chiều dài 32,84m; hướng Tây giáp mương nước (mương nước 1,78m; 1,36m) có chiều ngang 32,84m.

[4.2] Ngày 31/12/2019, bà Nguyễn Ngọc T và ông Ngô Tế H ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho ông Nguyễn Kế Đức. Ngày 11/02/2020, ông Nguyễn Kế Đ được Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CS12842 đối với diện tích đất nhận chuyển nhượng. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cấp cho ông Đức thì diện tích, vị trí, tứ cận đất không thay đổi so với giấy chứng nhận đã cấp cho bà T.

[4.3] Như vậy, căn cứ vào tứ cận tại biên bản kiểm tra hiện trạng thực tế đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông D khi chưa chuyển nhượng cho bà T thì chiều ngang tại cạnh hướng Đông là 67,2m và tại cạnh hướng Nam không tiếp giáp

mương nước mà tiếp giáp đất bà Trang. Khi ông D làm thủ tục chuyển nhượng cho bà T thì phát sinh mương nước tại cạnh hướng Nam có chiều ngang 1,2m.

[5] Theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông H, bà Th thể hiện: Ngày 01/10/2010, ông Nguyễn Văn H và bà Trần Thị Vân Th có đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với diện tích 171,2m² thuộc thửa đất số 190, tờ bản đồ số 20 tại thị trấn (nay là phường) Lái Thiêu, huyện (nay là thành phố) Thuận An. Theo nội dung đơn thể hiện nguồn gốc đất trước năm 1975 của Nhà thờ L quản lý; đến năm 2000, cho ông H, bà Th sử dụng cho đến nay, có nhà xây dựng năm 2006. Ngày 24/01/2011, ông H, bà Th được Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) Thuận An cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CH01800/TTLT. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được cấp thì thửa đất số 190 có tứ cận: hướng Bắc giáp Lê Thành Thái có chiều dài 26,50m; hướng Nam giáp hàng rào thép có chiều dài 26,69m; hướng Đông giáp đường đất (đường 6m) có chiều dài 6,50m; hướng Tây giáp hàng rào thép 6,50m.

[5.1] Về nguồn gốc đất, tại Biên bản hòa giải ngày 19/9/2020, ông H khai đất mua của ông N. Trong hồ sơ cấp đất ghi nguồn gốc đất trước năm 1975 của Nhà thờ L quản lý; đến năm 2000, cho ông H, bà Th sử dụng cho đến nay, có nhà xây dựng năm 2006. Ông D cho rằng ông H khai mâu thuẫn về nguồn gốc đất và ông N, bà Q khai chỉ chuyển nhượng cho ông H có 05m ngang nhưng ông H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến 6,5m là không đúng. Xét thấy, lời khai ông N, bà Q khai đất có nguồn gốc của Nhà thờ L cho cha mẹ ông N trước giải phóng, sau khi cha mẹ ông N chết thì ông N tiếp tục quản lý, sử dụng đất đến năm 2008, ông N và bà Q chuyển nhượng một phần diện tích ngang 05m, dài khoảng 25m cho ông H, bà Th và có báo với Nhà thờ L. Sau đó, nhà thờ làm giấy cho đất cho ông H để ông H đi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trong hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của ông H, bà Th có giấy đồng ý cho đất thổ cư để cất nhà của Giáo xứ L ngày 16/9/2010. Như vậy, chính ông N, bà Q đều xác định đất là của Nhà thờ L và có việc ông N, bà Q để lại đất cho ông H và việc để lại đất được sự đồng ý của Nhà thờ L nên việc ông D cho rằng có mâu thuẫn về nguồn gốc đất là không có căn cứ. Ông N, bà Q khai chỉ chuyển nhượng 05m nhưng không đưa ra được chứng cứ chứng minh và ông N, bà Q cũng không có một trong các giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định nên việc ông D căn cứ vào lời khai của ông N, bà Q để cho rằng đất ông H có chiều ngang 05m là không có căn cứ trong khi Nhà thờ L có văn bản đồng ý cho đất ông H đúng với diện tích ông H đã đăng ký, kê khai.

[6] Theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ và kết quả đo đạc tại Mạnh trích lục địa chính ngày 21/10/2021 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Thuận An thể hiện cạnh hướng Đông thửa đất số 45 của ông D có chiều dài tiếp giáp đường là 33,01m (chưa tính phần tranh chấp); cạnh hướng Đông thửa đất số 190 của ông H, bà Th có chiều dài tiếp giáp đường là 6,5m (đã bao gồm phần tranh chấp) và phần diện tích tranh chấp 52,4m² có tứ cận: hướng Bắc giáp một phần thửa đất số 190 có chiều dài 26,63m; hướng Nam giáp thửa đất số 45 có chiều dài 29,56m; hướng Đông giáp đường Lái Thiêu có chiều dài 1,84m; hướng Tây giáp thửa đất số 45 có chiều dài 1,73m. Tài sản trên đất có phần diện tích nhà ở 35,4m²; diện tích 52,4m² trong đó có 47,7m² thuộc thửa đất số 190 và 4,7m² nằm ngoài ranh giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 84. Như vậy, theo kết quả đo đạc đã được đối chiếu với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì đất tranh chấp không thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông D mà thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông H, bà Th.

[7] Đối chiếu giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông D, bà T thì có căn cứ xác định, ông D chuyển nhượng cho bà T đất tại cạnh hướng Đông có chiều dài tiếp giáp đường là 32,84m; diện tích còn lại của ông D là 34,36m. Tuy nhiên, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông D trước khi chuyển nhượng cho bà T thì tại cạnh hướng Nam giáp đất bà Trang, nhưng theo giấy chứng nhận của bà T thì giáp mương nước 1,2m. Như vậy, nếu trừ diện tích mương nước 1,2m thì diện tích ông D còn lại là 33,16m; là phù hợp với kết quả đo đạc ngày 21/10/2021.

[8] Từ những phân tích trên, xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Tuy nhiên, như đã phân tích tại đoạn [3], tranh chấp giữa ông D và ông H là tranh chấp ranh giới giữa các bất động sản nên trong trường hợp này, Tòa án cấp sơ thẩm khi không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, phải xác định ranh giới, mốc giới giữa đất ông D và ông H theo quy định tại Điều 175, 176 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Do vậy, Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm về cách tuyên án nên kháng cáo của nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận một phần.

[9] Đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tại phiên tòa là phù hợp một phần đối với ý kiến đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[10] Về chi phí xem xét xét thẩm định, đo đạc và định giá với số tiền 12.201.082 đồng. Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện hợp pháp của bị đơn ông H đồng ý chịu 50% chi phí nên mỗi bên đương sự phải chịu số tiền 6.100.541 đồng. Số tiền này ông D đã tạm ứng chi phí nên ông H có trách nhiệm trả lại cho ông D số tiền 6.100.541 đồng.

[11] Án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu của ông D không được Tòa án chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí theo quy định. Tuy nhiên, ông D là người cao tuổi thuộc đối tượng được miễn nộp tiền án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

[12] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa một phần bản án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 147, Điều 148, Điều 296, khoản 2 Điều 308, Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ Điều 164, 165, Điều 166, Điều 175 và Điều 176 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

- Căn cứ Điều 166 và Điều 170 của Luật Đất đai năm 2013.

- 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 một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Thanh D.

2. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 43/2022/DS-ST ngày 18 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương, như sau:

2.1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện và yêu cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn ông Nguyễn Thanh D đối với bị đơn ông Nguyễn Văn H về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

2.2. Xác định ranh giới giữa thửa đất số 45, tờ bản đồ số 20 và thửa đất số 190, tờ bản đồ số 20 tọa lạc tại phường Lái Thiêu, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương, như sau:

Ranh giới tại cạnh hướng Bắc của thửa đất số 45 với cạnh hướng Nam của thửa đất số 190 là một đường thẳng có chiều dài 29,56m.

Ranh giới tại cạnh hướng Đông của thửa đất số 45 là một đường thẳng từ số hiệu điểm 13 đến số hiệu điểm 01 có chiều dài 16,57m; từ số hiệu điểm 01 đến số hiệu điểm 02 có chiều dài là 16,44m; từ số hiệu điểm 02 đến số hiệu điểm 03 có chiều dài là 01m.

Ranh giới tại cạnh hướng Đông của thửa đất số 190 là một đường thẳng từ số hiệu điểm 03 đến số hiệu điểm 04 có chiều dài 6,50m.

Ranh giới tại cạnh hướng Tây của thửa đất số 190 là một đường thẳng có chiều dài 4,77m + 1,73m. (có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

2.3. Về chi phí xem xét thẩm định, đo đạc và định giá: Số tiền 12.201.082 đồng (mười hai triệu hai trăm lẻ một nghìn không trăm tám mươi hai đồng). Ông Nguyễn Thanh D và ông Nguyễn Văn H mỗi người phải chịu số tiền 6.100.541 đồng (sáu triệu một trăm nghìn năm trăm bốn mươi một đồng). Số tiền này ông Nguyễn Thanh D đã tạm ứng chi phí nên ông Nguyễn Văn H có trách nhiệm trả lại cho ông Nguyễn Thanh D số tiền 6.100.541 đồng (sáu triệu một trăm nghìn năm trăm bốn mươi một đồng).

3. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Thanh D được miễn nộp án phí.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Thanh D không phải chịu.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

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 Thuận An;
- TAND thành phố Thuận An;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSPA, Tòa Dân sự.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Đinh Thị Mộng Tuyết