

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 160/2025/DS-PT
Ngày 18-3-2025
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: Bà Nguyễn Thị Duyên Hằng
Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Tài
Ông Nguyễn Trung Dũng

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Tình – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- **Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa:** Ông Trần Đức Thoại – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 13 và 18 tháng 3 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 443/2024/TLPT-DS ngày 15/10/2024 về việc “tranh chấp quyền sử dụng đất (ranh đất)”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 92/2024/DS-ST ngày 25 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 442/2024/QĐ-PT ngày 04/11/2024, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 523/2024/QĐ-PT ngày 21/11/2024, Thông báo mở lại phiên tòa phúc thẩm số 06/TB-TA ngày 02/01/2025, Quyết định tạm ngừng phiên tòa dân sự phúc thẩm số 04/2025/QĐ-PT ngày 13/01/2025, Thông báo mở lại phiên tòa phúc thẩm số 12/TB-TA ngày 26/02/2025, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông Thái Kim P, sinh năm 1974; địa chỉ: số C đường số A, phường B, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Phạm Văn V, sinh năm 1980; địa chỉ: số G, khối B, chung cư L, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 18/7/2022).

- **Bị đơn:** Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1940; địa chỉ: số A, đường V, khu phố G, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1976; địa chỉ: khu phố G, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 25/4/2023).

- Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Thái Kim P.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm:

Đơn khởi kiện ngày 03/10/2022, đơn khởi kiện bổ sung ngày 21/6/2024, quá trình tham gia tố tụng và tại phiên toà, nguyên đơn trình bày:

Năm 1998, mẹ ông Thái Kim P là bà Phạm Thị M mua một mảnh đất của ông Nguyễn Văn T2 có diện tích chiều ngang trước 16m x chiều ngang sau 18m, chiều dài trước 27,3m x chiều dài phía sau 24,2 thuộc thửa số 14, tờ bản đồ số 99, tại khu phố B, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương. Đến năm 1999, mẹ ông P ký hợp đồng tặng cho sang tên cho ông P theo đúng quy định của pháp luật.

Ngày 22/12/2021, ông P ký hợp đồng đo đạc đối với thửa đất số 14, khi cán bộ đo đạc xuống thì gia đình ông T (người quản lý sử dụng thửa đất số 02, giáp ranh đất của ông P) không đồng ý cho cán bộ đo đạc tiến hành đo đạc thửa đất nên cán bộ đo đạc có làm biên bản đo đạc với lý do ranh giới thửa đất không thống nhất và sử dụng đất sai mục đích. Sau khi tạm ngưng đo đạc ông P tìm hiểu thì ông P biết đất của ông T đã lấn sang đất của ông P hơn 03 chiều ngang x chiều dài khoảng 26m, nên ngày 18/7/2022 ông P gửi đơn đến Ủy ban nhân dân (viết tắt UBND) thị trấn D để yêu cầu giải quyết tranh chấp đất đai, nhưng việc hòa giải cơ sở không thành.

Ông P khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Văn T phải trả lại cho ông P diện tích đất đã lấn ranh $03 \times 26\text{m} = 78\text{m}^2$; sau khi đo đạc thực tế thì diện tích $87,7\text{m}^2$ nên ông P làm đơn khởi kiện bổ sung thêm phần diện tích $9,7\text{m}^2$. Nay, ông P yêu cầu ông Nguyễn Văn T phải trả lại cho ông P diện tích đất đã lấn ranh $87,7\text{m}^2$. Ngoài ra, không có yêu cầu gì khác.

Theo bản tự khai, quá trình tham gia tố tụng và tại phiên toà, bị đơn trình bày:

Khoảng năm 1997, 1998, ông T có mua của ông Nguyễn Văn T2 một phần đất phía trước giáp đường C chiều ngang 17m, cuối đất chiều ngang 14m, tổng diện tích 476m^2 thuộc thửa số 02, tờ bản đồ số 99, tại khu phố B, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương. Đến năm 2020, ông T có xin mua đất thổ cư 200m^2 , trong quá trình làm thủ tục đo đạc thì các chủ đất giáp ranh đều thống nhất trừ ông Thái Kim P. Gia đình ông T đã đề nghị gặp gỡ trao đổi nhưng ông P chỉ gặp một lần, còn các lần khác không lên, cố tình kéo dài nên ông T đã đề nghị làm thủ tục niêm yết công khai theo quy định. Trong suốt thời gian niêm yết không có ai phản ánh. Năm 2022, ông T đã hoàn tất thủ tục mua thổ cư. Qua thủ tục đo đạc, ông T được biết phần đất ông T sử dụng hiện nay là $337,6\text{m}^2$ (hành lang an toàn đường bộ 87m^2 ; diện tích còn lại $250,6\text{m}^2$ (trong đó có 200m^2 thổ cư)), diện tích của ông T

đã giảm so với giấy chứng nhận 138m², lý do nâng cấp, mở rộng đường C, không có bồi thường và chưa thu hồi.

Từ khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông T chưa cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, vị trí đất là chính giữa thửa đất, không có xê dịch trong quá trình sử dụng, không có chuyển nhượng đất qua lại với các chủ sử dụng đất liền kề, Nhà nước không bồi thường trong việc mở rộng đường C và đường G.

Bị đơn không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không có ý kiến khác.

Biên bản xác minh ngày 25/6/2024, ông Nguyễn Văn T3, ông Nguyễn Phước T4, ông Đinh Văn H, ông Phạm Xuân N, ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Ngọc N1, ông Nguyễn Hải Đ, bà Nguyễn Thị H1, bà Nguyễn Kim Á trình bày:

Phần đất tranh chấp diện tích 87,7m² là phần đất do ông Nguyễn Văn T quản lý, sử dụng từ năm 1997 cho đến nay.

Biên bản xác minh ngày 25/6/2024, ông Trần Văn T5 trình bày:

Phần đất tranh chấp diện tích 87,7m² là phần đất do ông T5 bán cho ông Nguyễn Văn T vào năm 1997. Khi bán có luôn phần đất tranh chấp, ông T có đo đạc để làm sổ, trong đó bao gồm phần đất hiện nay tranh chấp, tôi khẳng định phần đất tranh chấp là của ông Nguyễn Văn T vì tôi là người bán đất cho ông T.

Đối với phần đất bà Phạm Thị M tôi là người bán, sau này có làm đường mở rộng đường N11 thành đường G (nhựa), Nhà nước lấy vào bao nhiêu mét thì ông T5 không biết và không thể xác định được ranh đất giữa bà M với ông T do bán quá lâu.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 92/2024/DS-ST ngày 25 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

- Căn cứ các khoản 5 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, 42, 147, 177, điểm c khoản 1 Điều 217, 227, 228, 229, 235, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 4, 5, 12, 26, 99, 166, 202 và khoản 1, khoản 2 Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013; các Điều 175, 176, 221 Bộ luật Dân sự năm 2015; 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. Không chấp nhận toàn bộ các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Thái Kim P đối với bị đơn ông Nguyễn Văn T về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” đối với phần đất diện tích 87,7m² thuộc thửa số 02, tờ bản đồ số 99, tọa lạc khu phố B, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương (phần đất có ký hiệu A trên bản vẽ kèm theo).

Ông Thái Kim P 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 Luật

Đất đai 2013 và Điều 74 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

2. Về chi phí đo đạc, định giá:

Ông Thái Kim P phải chịu toàn bộ chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ tài sản tranh chấp, định giá tài sản tranh chấp 3.200.000 đồng (ba triệu hai trăm nghìn đồng). Ông Thái Kim P đã nộp xong.

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Thái Kim P phải chịu số tiền 24.697.200 đồng (hai mươi bốn triệu sáu trăm chín mươi bảy nghìn hai trăm đồng), được khấu trừ vào 1.950.000 đồng (một triệu chín trăm năm mươi nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số AA/2021/0011052 ngày 27/10/2022 và 375.000 đồng (ba trăm bảy mươi lăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp Biên lai thu số 0000241 ngày 27/6/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện D, **tỉnh Bình Dương. Ông Thái Kim P còn phải chịu số tiền 22.372.200 đồng (hai mươi hai triệu ba trăm bảy mươi hai nghìn hai trăm đồng).**

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về trách nhiệm thi hành án, quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 07/8/2024, nguyên đơn ông Thái Kim P có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu bị đơn ông Nguyễn Văn T trả lại cho ông P diện tích đất 87,7m² theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Phạm Văn V giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, thay đổi yêu cầu kháng cáo từ sửa bản án sơ thẩm thành hủy bản án sơ thẩm. 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 phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và 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 giải quyết vụ án là đúng quy định của pháp luật, nguyên đơn kháng cáo nhưng không đưa ra được chứng cứ mới để chứng minh nên không có căn cứ chấp nhận, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông V yêu cầu hủy bản án

sơ thẩm do Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm tố tụng, cụ thể:

- Biên bản hòa giải cơ sở ngày 14/9/2022 của UBND thị trấn D không đúng thành phần hòa giải theo quy định của Luật Đất đai, Bộ luật Tố tụng dân sự, không đảm bảo theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 88 Nghị định số 43/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai (thiếu Ủy ban M1 và công chức Tư pháp phường tham gia). Căn cứ khoản 2 Điều 3 Nghị quyết số 04/2017/NQ-HĐTP ngày 05/5/2017 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn về chưa có đủ điều kiện khởi kiện theo quy định của pháp luật quy định tại điểm b khoản 1 Điều 192 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015: Đối với tranh chấp ai là người có quyền sử dụng đất mà chưa được hòa giải tại Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất tranh chấp theo quy định tại Điều 202 Luật Đất đai năm 2013 thì được xác định là chưa có đủ điều kiện khởi kiện quy định tại điểm b khoản 1 Điều 192 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Do đó, tranh chấp liên quan đến quyền sử dụng đất giữa ông P, ông T đã được hòa giải cơ sở, đã đủ cơ sở để Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý vụ án, việc không có mặt Ủy ban M1 cấp xã và các tổ chức thành viên của Mặt trận, các tổ chức xã hội khác không phải do lỗi của người khởi kiện hay Tòa án. Quá trình tố tụng người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông V cũng xác định tranh chấp giữa ông P với ông T đã được UBND thị trấn tổ chức hòa giải nhưng việc hòa giải không thành (bút lục số 104).

- Thu thập công khai đánh giá chứng cứ không đúng quy định pháp luật (bút lục số 53 – 62) như có nhiều biên bản làm việc xác minh liên quan lấy lời khai người làm chứng chỉ có Thẩm phán lấy lời khai, nội dung ghi lời khai giống nhau được lấy từ khu phố B, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương, người làm chứng đều là họ Nguyễn là người thân cận bên ông T, trong đó có ông Nguyễn Hải Đ, sinh năm 1986, thời điểm chuyển nhượng đất ông Đ mới 10 tuổi có biết việc chuyển nhượng hay không, người làm chứng do Thẩm phán tự đi thu thập không đúng trình tự tại các Điều 77, 97, 99, 108 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Xét, ngày 25/6/2024, Tòa án cấp sơ thẩm xác minh ông bà Nguyễn Văn T3, Nguyễn Phước T4, Đinh Công H2, Trần Văn T5, Phạm Xuân N, Nguyễn Văn L, Nguyễn Ngọc N1, Nguyễn Hải Đ, Nguyễn Thị H1, Nguyễn Kim A về nguồn gốc đất. Căn cứ quy định tại Điều 108 Bộ luật Tố tụng dân sự về đánh giá chứng cứ, Tòa án sẽ xem xét đánh giá những xác minh trên, cụ thể xác minh trên không phù hợp về hình thức khi lấy lời khai người làm chứng nên không được xem là chứng cứ theo quy định tại Điều 95 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Sau khi thu thập chứng cứ, Tòa án cấp sơ thẩm không công khai chứng cứ để thực hiện quyền khiếu nại, đưa ra ý kiến yêu cầu, nguyên đơn không được tiếp cận lời khai người làm chứng (bút lục số 109); Thẩm phán có ra thông báo về việc thu thập được tài liệu chứng cứ (bút lục số 63) nhưng không giao cho nguyên đơn biết, nội dung của thông báo này giao cho nguyên đơn, bị đơn biết thực hiện nghĩa vụ là nguy tạo chứng cứ, vi phạm Điều 109 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Xét, tại biên bản về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ ngày 27/6/2025 thể hiện, Tòa án cấp sơ thẩm đã công bố tài liệu chứng cứ có trong

hồ sơ vụ án trong đó có biên bản xác minh Tòa án đã thu thập. Đối với Thông báo về việc thu thập được tài liệu chứng cứ số 06/TB-TA ngày 27/6/2024 về việc thông báo cho đương sự biết Tòa án cấp sơ thẩm đã thu thập được biên bản xác minh ngày 25/6/2024 của ông bà Nguyễn Văn T3, Nguyễn Phước T4, Đinh Công H2, Trần Văn T5, Phạm Xuân N, Nguyễn Văn L, Nguyễn Ngọc N1, Nguyễn Hải Đ, Nguyễn Thị H1, Nguyễn Kim A, hồ sơ không có biên bản tổng đạt cho đương sự, đây là thiếu sót của Tòa án cấp sơ thẩm. Tuy nhiên, vi phạm này không làm ảnh hưởng đến quyền lợi ích hợp pháp của đương sự vì chứng cứ này không phải là chứng cứ quyết định nội dung vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

- Nguyên đơn đã nhiều lần yêu cầu thu thập chứng cứ về ranh đất nhưng Thẩm phán không thực hiện, căn cứ bút lục số 88 – 92, biên bản làm việc ngày 20/01/2021 do ông Đặng Xuân T6 – Phó Chủ tịch UBND thị trấn D làm việc với ông T để xác minh cấp đất, Tòa án cấp sơ thẩm không xác minh làm rõ trụ bê tông cột mốc này, biên bản xác minh ranh đất nằm ở chỗ nào.

Xét, biên bản làm việc ngày 20/01/2021 giữa ông Đặng Xuân T6, ông Trần Hồng Đ1 – Công chức địa chính thị trấn D, ông Nguyễn Văn T7 – Nhân viên Chi nhánh Văn phòng Đ, ông T – người sử dụng đất; biên bản về việc kiểm tra hiện trạng và diện tích sử dụng năm 2011 khi ông T làm thủ tục cấp giấy chứng nhận thuộc hồ sơ cấp đất cho ông T khi được bà Phạm Thị M (mẹ của ông T) tặng cho đất, Tòa án sẽ xem xét đánh giá chứng cứ trên theo quy định pháp luật.

[1.2] Ngày 13/01/2025, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông V có yêu cầu định giá lại tài sản. Ngày 26/02/2025, Hội đồng định giá tỉnh Bình Dương đã định giá, kết quả:

Đất ở giá 8.000.000 đồng/m²;

Đất nông nghiệp giá 5.000.000 đồng/m²;

Một phần mái che bằng tole, cột kèo gỗ tạp, nền đất diện tích 8,88m² x 398.000 đồng/m² x 30% = 1.060.272 đồng;

01 cây bưởi 03 năm tuổi, giá 526.000 đồng;

01 cây me tây, giá 114.000 đồng;

04 bụi chuối (13 cây) x 245.800 đồng/cây = 3.195.400 đồng;

Một phần sân bê tông ngang 1,5m x dài 07m = 10,5m² x 287.000 đồng/m² x 30% = 904.050 đồng (do người thuê đất của ông P xây dựng năm 2016);

Một phần nền nhà ngang 1,5m x dài 18m = 27m² x 287.000 đồng/m² x 30% = 2.324.700 đồng (kết cấu: móng gạch, nền xi măng do ông P xây dựng năm 2016);

01 gốc tràm đã cưa cao 20cm, không định giá;

01 gốc tràm đã cưa cao khoảng 30 – 40cm, không định giá;

Hàng rào cạnh hướng N2 xây dựng năm 1998 hết niên hạn, không định giá.

Các đương sự thống nhất kết quả định giá trên, không có ý kiến gì khác, Tòa án cấp phúc thẩm căn cứ kết quả định giá này làm cơ sở giải quyết vụ án.

[2] Về nội dung:

[2.1] Theo mảnh trích lục địa chính ngày số 663 ngày 29/6/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D; biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 09/5/2023 của Tòa án cấp sơ thẩm; biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 06/01/2025 của Tòa án cấp phúc thẩm thể hiện: Đất tranh chấp diện tích 87,7m² (có 44,9m² đất ở đô thị; 42,8m² đất cây lâu năm trong đó có 20,9m² thuộc hành lang an toàn đường bộ) thuộc một phần thửa đất số 02, tờ bản đồ số 99, tại thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương. Tài sản trên đất: Một phần mái che bằng tole, cột kèo gỗ tạp, nền đất diện tích 8,88m² của ông T xây dựng sau khi xét xử sơ thẩm; 01 cây bưởi 03 năm tuổi; 01 cây me tây; 04 bụi chuối (13 cây); một phần sân bê tông ngang 1,5m x dài 07m = 10,5m² do người thuê đất của ông P xây dựng năm 2016; một phần nền nhà ngang 1,5m x dài 18m = 27m², kết cấu: móng gạch, nền xi măng do ông P xây dựng năm 2016; 01 góc tràm đã cưa cao 20cm; 01 góc tràm đã cưa cao khoảng 30 – 40cm.

Đất tranh chấp có vị trí tứ cận: Hướng Đông Nam giáp đường C có chiều ngang 3,47m; hướng Tây Bắc giáp đất ông Đ2 có chiều ngang 3,55m; hướng Tây Nam giáp đất ông P chiều dài 25,27m (ranh giới giữa hai thửa đất không có công trình hay cây trồng xác định ranh); hướng Đông Bắc giáp đất ông T chiều dài 24,82m (ranh giới không có công trình hay cây trồng của ông P).

[2.2] Hồ sơ cấp đất, biến động đất và Công văn số 1023/CNVPĐKĐĐ-ĐK&CGCN ngày 21/6/2024 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D thể hiện:

[2.2.1] Ông Thái Kim P là chủ sử dụng diện tích đất 314m² (có 214m² đất trồng cây lâu năm khác; 100m² hành lang lộ giới) thuộc thửa số 14, tờ bản đồ số 99, đất có nguồn gốc của cha mẹ ông P là bà Phạm Thị M, Thái Kim S tặng cho theo GCNQSDĐ quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BH 380331, số vào sổ 01827 ngày 15/02/2012 do UBND huyện D cấp cho ông Thái Kim P.

Theo hồ sơ cấp đất cho hộ bà Phạm Thị M (GCNQSDĐ số V 507900, số vào sổ 02415 ngày 20/10/2003 do UBND huyện D cấp) thì diện tích đất là 433m² thuộc thửa số 14, tờ bản đồ 99; sơ đồ thửa đất ngày 05/3/2007, có tứ cận như sau: Hướng Đông Nam giáp đường C có chiều ngang 16m; hướng Tây Bắc giáp thửa đất số 01 có chiều ngang 18m; hướng Tây Nam giáp đường đất chiều dài 27,3m; hướng Đông Bắc giáp đất ông T chiều dài 24,2m.

Tại hồ sơ bồi thường thửa đất số 14, tờ bản đồ 99 nằm trong công trình Nâng cấp, mở rộng các tuyến đường N4, N11, D5, khu dân cư lô F, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương (năm 2010) thì diện tích đất thửa số 14 bị giải tỏa là 152m² (có 53m² hành lang lộ giới), có tứ cận: Hướng Đông Nam giáp đường C có chiều ngang 5,64m; hướng Tây Bắc giáp thửa đất số 01 có chiều ngang 4,32m; hướng Tây Nam giáp đường đất chiều dài 30,49m; hướng Đông Bắc giáp đất ông

T chiều dài 30,95m.

Ngày 30/7/2010, bà M đã nhận tiền bồi thường giải tỏa đất 71.560.000 đồng

Năm 2011, bà M có đơn đề nghị đăng ký biến động quyền sử dụng đất từ diện tích 433m² còn lại 314m², kèm theo sơ đồ thửa đất có tứ cận như sau: Hướng Đông Nam giáp đường C có chiều ngang 10,44m; hướng Tây Bắc giáp thửa đất số 01 có chiều ngang 13,49m; hướng Tây Nam giáp đường đất chiều dài 27,19m; hướng Đông Bắc giáp đất ông T chiều dài 25,57m. Đối chiếu với trích đo bản đồ địa chính ngày 07/12/2011 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện D (nay là Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D) thì hiện trạng như sơ đồ thửa đất nêu trên.

Đối với biên bản về việc kiểm tra hiện trạng và diện tích sử dụng đất năm 2011 được lập giữa ông Hoàng Văn L1 – Cán bộ Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện D, ông Trần Hồng Đ1 – Cán bộ địa chính thị trấn D với bà Phạm Thị M, ông Thái Kim P đối với diện tích 314m² có ghi nhận diện tích đất giảm 119m² hiện trạng đã có trụ rào phân ranh nhưng không có các chủ liên ranh ký xác nhận hiện trạng ranh giới giữa các thửa đất với nhau. Biên bản này chỉ có bà M, ông P, ông L1, ông Đ1 ký tên và được Chủ tịch UBND thị trấn D ký tên đóng dấu xác nhận.

Ngày 27/12/2011, bà Phạm Thị M, ông Thái Kim S và thành viên trong hộ gia đình ông Thái Kim H3 lập Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất chứng thực số 1214, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐDG ngày 27/12/2011 của UBND thị trấn D) tặng cho diện tích đất 314m² nêu trên cho ông P.

[2.2.2] Ông Nguyễn Văn T là chủ sử dụng diện tích đất 476m² (đất trồng cây lâu năm khác) thuộc thửa số 02, tờ bản đồ số 99, đất có nguồn gốc khai phá năm 1976 theo GCNQSDĐ số AB 748147, sổ vào sổ H04667/QĐ-UB ngày 24/02/2005 do UBND huyện D cấp cho ông Nguyễn Văn T.

Ngày 17/6/2022, bị thu hồi một phần diện tích đất 78,9m² do nâng cấp mở rộng đường Cách Mạng Tháng Tám theo Quyết định số 958/QĐ-UBND ngày 16/5/2022 của UBND huyện D, diện tích còn lại 397,1m², đo đạc lại ngày 27/01/2021 còn 337,6m².

[2.2.3] Theo kết quả đo đạc thực tế (mảnh trích lục địa chính ngày số 663 ngày 29/6/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D) diện tích thửa đất số 02 là 249,9m² (phần không tranh chấp) + 87,7m² (phần tranh chấp), tổng cộng 337,6m²; diện tích thửa đất số 14 là 223,6m² (phần không tranh chấp) + 87,7m² (phần tranh chấp), tổng cộng 311,3m².

Vị trí tứ cận thửa đất số 14, thể hiện: Hướng Đông Nam giáp đường C có chiều ngang 6,071m + 1,4m = 7,571m; hướng Tây Bắc giáp thửa đất số 01 có chiều ngang 01m + 8,84m; hướng Tây Nam giáp đường đất chiều dài 26,64m; hướng Đông Bắc giáp đất ông T chiều dài 25,27m (chưa cộng phần tranh chấp). Trường hợp cộng phần tranh chấp: Hướng Đông Nam giáp đường C có chiều ngang 6,071m + 1,4m + 3,47m = 10,941m; hướng Tây Bắc giáp thửa đất số 01 có chiều ngang 01m + 8,84m + 3,55m = 13,39m; hướng Tây Nam giáp đường đất

chiều dài 26,64m; hướng Đông Bắc giáp đất ông T chiều dài 24,82m.

Vị trí tứ cận thửa đất số 02, thể hiện: Hướng Đông Nam giáp đường C có chiều ngang $5,14\text{m} + 6,1\text{m} + 3,47\text{m} = 14,74\text{m}$; hướng Tây Bắc giáp thửa đất số 01 có chiều ngang $9,47\text{m} + 3,55\text{m} = 13,02\text{m}$; hướng Tây Nam giáp đất ông P chiều dài 25,27m; hướng Đông Bắc giáp đất ông Đ2 chiều dài 23,66m.

Việc chênh lệch về diện tích đất của thửa số 14 (chênh lệch $90,4\text{m}^2$) là do nâng cấp mở rộng đường N11 thành đường G (hướng T) của thửa đất. Việc chênh lệch về diện tích đất của thửa số 02 (chênh lệch $138,4\text{m}^2$) là do đất được cấp theo bản đồ địa chính năm 1999 (bản đồ được lập bằng phương pháp ảnh hàng không, không đo đạc thực tế); do nâng cấp mở rộng từ đường nhựa thành đường C diện tích $78,9\text{m}^2$; ranh giới thửa đất không thay đổi so với ranh giới thửa đất tại thời điểm cấp giấy chứng nhận. Theo biên bản xác minh ngày 26/6/2024 tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D cung cấp cho Tòa án thì ranh cấp GCNQSDĐ trùng với ranh đo đạc thực tế của mảnh trích lục địa chính ngày số 663 ngày 29/6/2023, tại các điểm 1, 6, 7, 8, 9, 11. Mặt khác, phần đất tranh chấp theo kết quả đo đạc thuộc một phần thửa số 02, tờ bản đồ số 99.

Nguyên đơn cho rằng ranh giới giữa hai bên có trụ xi măng, tuy nhiên qua xem xét thẩm định, ranh giới giữa hai bên không có công trình xây dựng hay cây trồng xác định. Như vậy, Hội đồng xét xử xét thấy việc tranh chấp của hai bên thực chất là tranh chấp về ranh đất mà không phải là tranh chấp quyền sử dụng đất. Việc Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cho hai bên để tuyên không công nhận phần đất $87,7\text{m}^2$ tranh chấp cho ông P và ông T được điều chỉnh lại giấy chứng nhận là chưa phù hợp, do việc đo vẽ diện tích trên thực tế mỗi lần sẽ khác nhau.

Đối chiếu bản trích đo địa chính đất tranh chấp thì ranh mà ông T chỉ trùng với ranh đất theo GCNQSDĐ, còn ranh ông P chỉ vượt sang hẳn phần đất của ông T được cấp theo giấy chứng nhận. Các đương sự không xác định được ranh đất của mình sử dụng và sử dụng đất không đúng hiện trạng được cấp. Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự xác định không xác định được ranh giới giữa hai bên. Do đó, căn cứ Điều 175 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì ranh giới giữa các bất động sản liền kề được xác định theo thỏa thuận của các chủ sở hữu hoặc theo quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Như vậy, các đương sự không thỏa thuận xác định được ranh đất nên Hội đồng xét xử xác định phần ranh đất của hai bên theo ranh của bản đồ địa chính chính quy có mốc giới hai đầu phần đất tranh chấp được xác định như sau: Ranh đất tranh chấp của hai bên là một đường thẳng kéo dài từ hướng Đông Nam xuống hướng T có chiều dài 25,27 m.

Đối với tài sản cây trồng trên đất, căn cứ khoản 2 Điều 175 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: “Người sử dụng đất chỉ được trồng cây và làm các việc khác trong khuôn viên đất thuộc quyền sử dụng của mình và theo ranh giới đã xác định; nếu rẫy cây; cành cây vượt quá ranh giới thì phải xén rẫy, tia cành phần vượt quá trừ trường hợp có thỏa thuận khác”. Do đó, các công trình xây dựng cây trồng nằm trên đường ranh đã được Hội đồng xét xử xác định thì các đương sự có trách nhiệm tháo dỡ, di dời.

Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông P đối với phần đất 87,7m² là phù hợp. Tuy nhiên, tranh chấp của hai bên thực chất là tranh chấp về ranh đất, nên cần sửa bản án sơ thẩm điều chỉnh về cách tuyên.

Đối với quan hệ thuê đất giữa ông T với ông T3 nếu có tranh chấp sẽ giải quyết bằng vụ án dân sự khác.

Từ những phân tích trên, kháng cáo của nguyên đơn là không có căn cứ chấp nhận.

Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương là phù hợp.

Về chi phí tố tụng: Đương sự phải chịu theo quy định.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Đương sự phải chịu theo quy định.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 148, khoản 2 Điều 308, Điều 309 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 175 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- 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. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Thái Kim P.

2. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 92/2024/DS-ST ngày 25 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương, như sau:

2.1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Thái Kim P đối với bị đơn ông Nguyễn Văn T về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất (ranh đất)”.

Xác định ranh giới giữa hai thửa đất số 14 và 02, tờ bản đồ số 99, tại thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương là 01 đường thẳng kéo dài từ hướng Đông Nam sang hướng T có chiều dài 25,27m (kéo từ điểm số 01 đến điểm số 06 theo mảnh trích lục địa chính ngày 29/6/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D).

(Có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

Buộc ông Thái Kim P và ông Nguyễn Văn T có trách nhiệm tháo dỡ, di dời các cây trồng, tài sản nằm trên đường ranh đã được xác định.

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền về đất đai thu hồi GCNQSDĐ quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BH 380331, số vào sổ 01827 ngày 15/02/2012 do Ủy ban nhân dân huyện D cấp cho ông Thái Kim P và GCNQSDĐ

số AB 748147, số vào sổ H04667/QĐ-UB ngày 24/02/2005 do Ủy ban nhân dân huyện D cấp cho ông Nguyễn Văn T để cấp lại theo quyết định của bản án này.

Các đương sự có nghĩa vụ liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đăng ký, kê khai để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2.2. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản: Cấp sơ thẩm 3.200.000 đồng (ba triệu hai trăm nghìn đồng) + cấp phúc thẩm 2.700.000 đồng (hai triệu bảy trăm nghìn đồng), tổng cộng 5.900.000 đồng (năm triệu chín trăm nghìn đồng).

Ông Thái Kim P phải chịu số tiền 5.900.000 đồng (năm triệu chín trăm nghìn đồng), ông P đã thực hiện xong.

2.3. Về án phí sơ thẩm:

Ông Thái Kim P phải chịu số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào 1.950.000 đồng (một triệu chín trăm năm mươi nghìn đồng) và 375.000 đồng (ba trăm bảy mươi lăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí còn trả lại cho ông Thái Kim P 2.025.000 đồng (hai triệu không trăm hai mươi lăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các Biên lai thu số AA/2021/0011052 ngày 27/10/2022 và số 0000241 ngày 27/6/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện D, tỉnh Bình Dương.

2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Trả cho ông Thái Kim P 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0000392 ngày 15/8/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện D, tỉnh Bình Dương.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS huyện D;
- TAND huyện D;
- Các đương sự;
- Tổ Hành chính Tư pháp;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa Dân sự.

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

Nguyễn Thị Duyên Hằng