

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 175/2025/DS-PT
Ngày 21 - 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: Ông Lê Hoàng Vương.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Thanh;

Bà Đinh Thị Mộng Tuyết.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Lê Thị Hoa - 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 18 và 21 tháng 3 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 642/2024/TLPT-DS ngày 26 tháng 11 năm 2024 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất (ranh đất)”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 104/2024/DS-ST ngày 13 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 43/2025/QĐ-PT ngày 24 tháng 01 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 134/2025/QĐ-PT ngày 20 tháng 02 năm 2025, giữa:

- **Nguyên đơn:** Bà Nguyễn Kim T, sinh năm 1985; địa chỉ: tổ C, khu phố E, phường V, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: ông Nguyễn Đình T1, sinh năm 1992; địa chỉ: ấp A, xã B, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 06/3/2025) và bà Nguyễn Thị Quỳnh N, sinh năm 1989; địa chỉ: số G, đường Đ, khu phố B, phường Đ, thành phố T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 16/9/2023); ông T1 có mặt, bà N vắng mặt.

- **Bị đơn:** Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1973; địa chỉ: tổ C, khu phố E, phường V, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Thái Thanh H, sinh năm 1979; địa chỉ: tổ B, khu phố A, phường U, thành phố T, tỉnh Bình Dương và ông Bùi Tấn Đ, sinh năm 1997; địa chỉ: tổ A, khu phố C, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 18/01/2023); ông H có mặt, ông Đ vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Thanh H1, sinh năm 1985; địa chỉ: tổ C, khu phố E, phường V, thành phố T, tỉnh Bình Dương; có mặt.

2. Ông Nguyễn Văn B (B1) sinh năm 1953; địa chỉ: tổ C, khu phố E, phường V, thành phố T, tỉnh Bình Dương; vắng mặt.

3. Bà Trần Thị T2, sinh năm 1954; địa chỉ: tổ C, khu phố E, phường V, thành phố T, tỉnh Bình Dương; vắng mặt.

4. Bà Hồ Thị Bích H2, sinh năm 1976; địa chỉ: tổ C, khu phố E, phường V, thành phố T, tỉnh Bình Dương; vắng mặt.

Người kháng cáo: nguyên đơn bà Nguyễn Kim T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm:

- Nguyên đơn bà Nguyễn Kim T trình bày:

Bà Nguyễn Kim T là chủ sử dụng quyền sử dụng đất diện tích 912m² thuộc thửa đất số 80, tờ bản đồ số 32 tọa lạc tại phường V, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: U412034, số vào sổ số 03501 QSDĐ/TU, được Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) Tân Uyên cấp vào ngày 26/8/2004, cập nhật biến động lần cuối vào ngày 17/07/2015. Nguồn gốc đất là: ngày 07/7/2004, bà Nguyễn Thị V (bà nội của bà T) có đơn xin chuyển quyền sử dụng đất, tặng cho bà Nguyễn Ngọc P (mẹ ruột bà T); sau đó, bà T được bà P tặng cho vào năm 2015.

Bà T làm thủ tục đo đạc diện tích đất nhằm chuyển mục đích sử dụng đất, thì ông Nguyễn Văn C là chủ sử dụng thửa đất 430 (thửa đất liền kề) ngăn cản không cho đo đạc. Bà T cho rằng ông C đã lấn chiếm một phần diện tích đất khoảng 250m² (dài 90m, chỗ rộng nhất là 3m, chỗ hẹp nhất 2,5m), ông C ngăn cản và không trả lại phần diện tích đất trên là cố tình làm trái quy định của pháp luật, xâm phạm nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà T.

Do đó, bà T khởi kiện yêu cầu Tòa án: buộc ông C trả lại cho bà T phần diện tích đất lấn chiếm khoảng 250m², (dài 90 m, chỗ rộng nhất là 3m, chỗ hẹp nhất 2,5m) thuộc một phần thửa đất số 80, tờ bản đồ số 32 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: U412034, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 03501 QSDĐ/TU, do UBND huyện T (nay là UBND thành phố T) cấp ngày 26/8/2004.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông C trả lại cho bà T phần

diện tích đất lần chiếm diện tích 46,1m² theo Mảnh trích lục địa chính (có đo đạc chính lý) số: 88-2023 tờ bản đồ số 32; hệ tọa độ VN-2000 ban hành ngày 22/3/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đ1 (nay là thành phố) Tân Uyên.

- Bị đơn ông Nguyễn Văn C trình bày:

Trước năm 2001, ông C sống cùng với cha mẹ là ông Nguyễn Văn B, bà Trần Thị T2 tại thửa đất số 93, tờ bản đồ 32 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01588 QSDĐ/TU ngày 08/01/1999 được Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) Tân Uyên cấp cho hộ ông B.

Quá trình sinh sống, vợ chồng ông C đã xây dựng 01 căn nhà cấp 4 trên thửa đất 93, tờ bản đồ 32 tiếp giáp với phần đất tranh chấp. Trước thời điểm ông C xây dựng nhà vào năm 2001, giữa thửa đất số 93 (nay ông B đã tách thành thửa 430 để tặng cho ông C) và phần đất thuộc thửa 80 đã tồn tại hàng rào móng gạch, lưới B40 do cha mẹ bà T xây dựng từ trước năm 2000 để phân ranh đất. Trước đó, đã tồn tại một hàng rào trụ lõi, cột 01 cộng kẽm gai do bà Nguyễn Thị V (bà nội của bà T) tạo lập trước năm 1987 để phân ranh đất giữa hai bên gia đình. Khoảng năm 1983, ông Nguyễn Văn T3 (cha của bà T) xây dựng căn nhà cấp 4, khi xây dựng nhà xong, ông T3 cũng tiến hành xây dựng hàng rào kiên cố như hiện nay để phân ranh đất.

Trên phần đất đang tranh chấp, ông C đã tạo lập tài sản là: 03 cây dừa, đóng 2 giếng khoan (01 cái giếng (nhỏ) vào năm 2001 và 01 cái giếng hỏa tiễn vào năm 2015). Quá trình tạo lập các tài sản trên, gia đình bà T không có ý kiến hay phản đối gì.

Năm 2008, ông B và bà T2 tách thửa, tặng cho ông C phần đất thuộc thửa đất 430, tờ bản đồ 32; sau đó, ông C tiếp tục quản lý, sử dụng đất đến nay, không hề có tác động làm thay đổi hàng rào ranh đất giữa hai bên gia đình.

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà T thì ông C không đồng ý.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn ông C đồng ý, tự nguyện trả cho bà T diện tích đất 9,9m² là phần diện tích gắn với một phần căn nhà của bà T trên phần đất tranh chấp, đối với phần đất còn lại $46,1\text{m}^2 - 9,9\text{m}^2 = 36,2\text{m}^2$ thì ông C không đồng ý.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn B, bà Trần Thị T2 trình bày:

Về nguồn gốc phần đất tranh chấp: do khai hoang từ năm 1954 và khi Nhà nước có chủ trương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông B và bà T2 đã tiến hành kê khai, đăng ký và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01588 QSDĐ/TU ngày 08/01/1999. Ngày 08/10/2007, ông B yêu cầu cán bộ địa chính huyện (nay là thành phố) Tân Uyên đo đạc thực tế thửa đất 93, tờ bản đồ 32 tại xã (nay là phường) V lại; kết quả đo đạc xác định diện tích thực tế là 3.038m². Điều này thể hiện tại nội dung chính lý ngày 08/10/2007 trên trang 4 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01588 QSDĐ/TU ngày 08/01/1999 đứng tên hộ ông B.

Sau đó, vào ngày 07/12/2007, ông B và bà T2 đã tách thửa đất 93, tờ bản đồ số 32 thành nhiều thửa đất thể hiện tại Bản trích đo bản đồ ngày 07/12/2007 của Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất huyện (nay là thành phố) Tân Uyên; trong đó có thửa đất 430, tờ bản đồ 32, diện tích 829m² để tặng cho con là ông C theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân xã V chứng thực ngày 21/04/2008. Ông C đã tiến hành kê khai, đăng ký và đã được Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) Tân Uyên cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01632 ngày 22/05/2008.

Trước thời điểm ông B và bà T2 tặng cho ông C đất để xây nhà thì giữa thửa đất số 93 (nay đã tách thành thửa 430) và phần đất thuộc thửa 80, tờ bản đồ số 32 đã tồn tại hàng rào phân ranh đất rõ ràng là một hàng rào trụ lõi, cột 01 cộng kèm gai do bà V tạo lập trước năm 1983. Khoảng năm 1983, ông T3 (cha của bà T) xây dựng căn nhà cấp 4, hàng rào kiên cố như hiện nay. Từ đó, đất bên nào, bên đó sử dụng, không bên nào lấn chiếm bên nào. Khi xây nhà cấp 4 nêu trên do muốn xây cho đủ diện tích, bà V và ông T3 có xin vợ chồng ông B và bà T2 01 phần đất để xây thêm nhà cho rộng; do có mối quan hệ bà con nên vợ chồng ông B, bà T2 chấp nhận. Và như hiện trạng hiện nay, có một phần nhà của bà V (hiện nay bà T là người quản lý sử dụng) vượt qua hàng rào đã tồn tại trước đó do chính gia đình bà V và con là ông Tân dựng nên. Khi Nhà nước có chính sách cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đại trà, chính gia đình bà V khi làm giấy chứng nhận cũng tự nguyện không kê khai phần đất xây nhà vượt qua hàng rào này.

Ông B và bà T2 không có yêu cầu độc lập trong vụ án, thống nhất với lời trình bày của ông C.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hồ Thị Bích H2 trình bày:

Thống nhất với trình bày của ông C, ông B và bà T2. Thửa 430, tờ bản đồ 32 tại phường V, thành phố T là tài sản của ông C, được cha mẹ tặng cho năm 2008; tài sản trên đất tranh chấp gồm: 03 cây dừa, 02 giếng khoan, 01 cái giếng (nhỏ) làm vào năm 2001 và 01 cái giếng hỏa tiễn làm vào năm 2015 là tài sản chung của vợ chồng ông C và bà H2.

Bà H2 không có yêu cầu độc lập trong vụ án, thống nhất với lời trình bày của ông C.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh H1 trình bày:

Thống nhất ý kiến trình bày của nguyên đơn bà T. Bà T thừa hưởng tài sản là nhà và đất của cha mẹ để lại nên cần được gìn giữ tài sản. Qua các lần biến động thay đổi từ bà nội là bà V, chuyển sang mẹ là bà P sau đó bà P tặng cho bà T thì căn nhà gắn liền với đất không thay đổi.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 104/2024/DS-ST ngày 13 tháng 8 năm 2024, Tòa án nhân dân thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương đã tuyên xử:

Ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn ông Nguyễn Văn C, chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Kim T đối với bị đơn ông Nguyễn Văn C: Buộc bị đơn ông Nguyễn Văn C trả lại cho nguyên đơn bà Nguyễn Kim T

phần đất diện tích 9,9m² thuộc thửa đất 80 tờ bản đồ số 32 tại phường V, thành phố T (có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Kim T đối với bị đơn ông Nguyễn Văn C buộc bị đơn trả lại phần đất diện tích 36,2m² thuộc thửa đất 80 tờ bản đồ số 32 tại phường V, thành phố T.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên xử về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 29/8/2024 của nguyên đơn bà Nguyễn Kim T kháng cáo một phần Bản án số 104/2024/DS-ST ngày 13/8/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại theo thủ tục phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và 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 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: Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết vụ án là đúng quy định pháp luật; bản án sơ thẩm xét xử là có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự không chấp nhận kháng cáo, 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] Kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Kim T trong hạn luật định. Căn cứ Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án cấp phúc thẩm thụ lý và xét xử vụ án theo quy định.

[2] Nguyên đơn khởi kiện, yêu cầu bị đơn hoàn trả phần diện tích đất bị lấn chiếm là 46,1m² theo kết quả đo đạc. Bị đơn không đồng ý với yêu cầu này, cho rằng ranh giới giữa hai thửa đất được xác định bởi hàng rào xây bằng móng gạch, trụ bê tông và lưới B40 do bà P (mẹ ruột của nguyên đơn) dựng lên từ năm 2004 và tồn tại đến 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 của Bộ luật Dân sự nên quan hệ pháp luật tranh chấp được xác định là “Tranh chấp quyền sử dụng đất (ranh đất)”.

[3] Quyền sử dụng đất diện tích 912m² theo thửa đất số 80, tờ bản đồ số 32 tại phường V theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: U412034, số vào sổ 03501 QSDĐ/TU được Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) Tân Uyên cấp

vào ngày 26/8/2004, cập nhật biên động lần cuối vào ngày 17/7/2015 cấp cho nguyên đơn bà T.

Về nguồn gốc thửa đất số 80: ngày 03/6/2004, Nguyễn Thị V (bà nội của nguyên đơn) đã được Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) Tân Uyên cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 767049, số vào sổ cấp GCN 03393 QSDĐ/TU; ngày 07/7/2004, bà V làm đơn xin chuyển quyền sử dụng thửa đất trên cho bà Nguyễn Ngọc P (mẹ của nguyên đơn); ngày 26/8/2004 bà P đã được Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) Tân Uyên cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 412034, số vào sổ cấp GCN 03501 QSDĐ/TU; ngày 29/6/2015, bà P tặng cho bà T quyền sử dụng đất trên, bà T được cập nhật biên động ngày 17/7/2015. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không có tiến hành đo đạc thực tế, không ký giáp ranh.

[4] Quyền sử dụng đất diện tích 829m² theo thửa đất số 430, tờ bản đồ số 32 tại phường V theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 918949, số vào sổ cấp GCN H01632 được Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) Tân Uyên cấp vào ngày 22/5/2008 cho bị đơn ông C.

Về nguồn gốc thửa đất số 430: ngày 08/01/1999, hộ ông B1 đã được Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) Tân Uyên cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N179790, số vào sổ cấp GCN 01588/QSDĐ/TU đối với thửa đất số 93 (bao gồm thửa 430 sau khi tách). Năm 2007, ông B1 xin đo đạc lại diện tích đất thực tế sử dụng, kết quả đo đạc diện tích của thửa 93 có sự thay đổi tăng lên thành 3038m², trong đó có 122m² được tách ra từ thửa 80; việc đo đạc nêu trên có sự chứng kiến và ký tên xác nhận của các chủ giáp ranh, trong đó có chữ ký của bà P tại Biên bản trích đo bản đồ địa chính ngày 05/6/2007 (bút lục 170), Biên bản đo đạc số 843/BB-VP ngày 05/6/2007 (bút lục 171). Ngày 21/4/2008, ông B1 tặng cho ông C thửa đất số 430 diện tích đất 829m² (tách ra từ thửa 93); ngày 22/5/2008, ông C đã được Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố T) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 918949, số vào sổ cấp GCN H01632. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có tiến hành đo đạc thực tế, không ký giáp ranh.

[5] Tại Công văn 755/CNTU-KT ngày 27/3/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đ1 (nay là thành phố) Tân Uyên (bút lục 105) thể hiện không có cơ sở lồng ghép giữa ranh thửa đất theo Bản đồ địa chính và ranh đo thực tế giữa các thửa đất tranh chấp. Do đó, trong trường hợp này căn cứ vào hiện trạng đất thực tế của các bên đang sử dụng để xem xét, đánh giá ranh giới đất giữa hai bên.

[6] Theo kết quả đo đạc tại Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 88/2023 do Chi nhánh Văn phòng Đ1 (nay là thành phố) Tân Uyên thể hiện: diện tích thửa đất số 80 (tính cả diện tích tranh chấp) là 890m² (theo giấy chứng nhận là 912m²); diện tích thửa đất số 430 (tính cả diện tích tranh chấp) là 737,3m² (theo giấy chứng nhận là 829m²). Như vậy, diện tích đất thực tế sử dụng (tính cả diện tích đất tranh chấp) của các đương sự đều bị giảm so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp.

[7] Căn cứ Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 13/02/2023 thể hiện trên diện tích đất tranh chấp có: 01 căn nhà xây tô; 01 hàng rào bằng móng gạch, trụ bê tông, lưới B40 do cha của bà T là ông T3 xây dựng năm 2000; 03 cây dừa do ông C trồng vào năm 2001; 01 cây dừa do ông C trồng vào năm 2017; 01 cây mủ trôm do ông C trồng vào năm 2001; 02 cây mai do ông C trồng vào năm 2013; 01 cây chanh do ông C trồng vào năm 2015; 01 giếng khoan do ông C làm vào năm 2011; 01 giếng khoan do ông C làm vào năm 2015; 01 cây đại phú do ông C trồng vào năm 2019; 01 đoạn tường rào ngang 2,35m cao 2,4m, chân là tường cao 1m, lưới B40 cao 1,4m, trụ bê tông cao 2,5m do ông C xây vào năm 2001.

[8] Trong quá trình tố tụng, nguyên đơn có sự mâu thuẫn trong lời khai về thời điểm xây dựng hàng rào, khi thì năm 2000, khi thì năm 2011 và khi thì năm 2014. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm, bà Nguyễn Ngọc P (mẹ của bà T) đã khẳng định hàng rào hiện tại của gia đình bà T được bà P xây dựng từ năm 2004, thay thế cho hàng rào cũ do chồng bà, ông T4 (đã mất năm 2003), xây dựng từ trước đó và đã bị hư hỏng. Như vậy, có đủ căn cứ để xác định rằng gia đình nguyên đơn đã xác lập ranh giới trên thực tế bằng hàng rào từ trước năm 2003. Hàng rào này phân định ranh giới với thửa đất 430 của bị đơn, phần diện tích đất đang tranh chấp không thuộc quyền quản lý, sử dụng của nguyên đơn mà do bị đơn đang quản lý và sử dụng. Ranh giới bất động sản đã được xác lập bằng hàng rào do gia đình nguyên đơn xây dựng, và việc xác lập này diễn ra trước khi ông C được ông B1 tặng cho quyền sử dụng đất. Mặt khác, theo Bản trích đo bản đồ địa chính (bút lục 172) và Biên bản về việc đo đạc xác minh thực tế đất sử dụng ngày 05/6/2007 (bút lục 171) của Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất huyện (nay là thành phố) Tân Uyên, chính bà Nguyễn Ngọc P đã ký xác nhận ranh giới sử dụng đất thực tế của bà P với ông Nguyễn Văn B1; do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định ranh giới quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn là mặt ngoài (phần giáp với phần tranh chấp) của hàng rào bằng móng gạch, trụ bê tông và chân tường căn nhà do gia đình nguyên đơn xây dựng trước năm 2003 là phù hợp với quy định tại Điều 175 và Điều 176 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[9] Theo như xác định trên, trong tổng diện tích đất tranh chấp 46,1m², có 9,9m² thuộc quyền quản lý và sử dụng của nguyên đơn, còn 36,2m² do bị đơn quản lý và sử dụng. Do quan hệ tranh chấp của vụ án là tranh chấp ranh giới giữa các bất động sản nên trong trường hợp này, không công nhận quyền sử dụng đất mà phải xác định ranh giới, mốc giới giữa đất của thửa 80 và 430 theo quy định tại Điều 175, 176 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm ghi nhận và buộc bị đơn trả lại 9,9m² là không phù hợp nên cần điều chỉnh lại cách tuyên án.

[10] Đối với phần máng xối bê tông của căn nhà do bà T quản lý, sử dụng, phần này xâm phạm đến quyền bề mặt, cụ thể là khoảng không gian trên mặt đất thuộc về quyền sử dụng của bị đơn ông C theo ranh giới đã xác lập. Tuy nhiên, ông C đã xác định rõ rằng không có yêu cầu giải quyết đối với vấn đề này, và tự nguyện cho phép gia đình nguyên đơn sử dụng phần không gian đó, khi nào thấy cần thiết sẽ khởi kiện để giải quyết vấn đề này trong một vụ án khác. Đây là sự tự

nguyên của đương sự, phù hợp với nguyên tắc quyết định và tự định đoạt, do đó Hội đồng xét xử ghi nhận.

[11] Từ những phân tích trên, nhận 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 ở trên, cần thiết Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm về cách tuyên án. Do đó, kháng cáo của nguyên đơn được chấp nhận một phần.

[12] Chi phí tố tụng: các đương sự phải chịu theo quy định pháp luật.

[13] Án phí dân sự sơ thẩm: các đương sự phải chịu theo quy định pháp luật.

[14] 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.

[15] Án phí dân sự phúc thẩm: 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.

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

1. Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Kim T.

2. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 104/2024/DS-ST ngày 13 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương như sau:

2.1. Chấp nhận một phần nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Kim T đối với bị đơn ông Nguyễn Văn C về việc tranh chấp quyền sử dụng đất (ranh đất).

2.2. Xác định ranh giới giữa thửa đất số 80 với thửa 430 tờ bản đồ 32 tại phường V, thành phố T, tỉnh Bình Dương như sau:

Ranh giới tại cạnh hướng Đông của thửa số 80 với cạnh hướng Tây của thửa số 430 là đường gấp khúc nối từ các điểm như sau:

Điểm 1 đến điểm 2 dài 2,54m.

Điểm 2 đến điểm 3 dài 4,67m.

Điểm 3 đến điểm 4 dài 5,7m.

Điểm 4 đến điểm 5 dài 12,21m.

Điểm 5 đến điểm 6 dài 1,1m.

Điểm 6 đến điểm 7 dài 9,81m.

Điểm 7 đến điểm 8 dài 1,3m.

Điểm 8 đến điểm 9 dài 17,27m.

(có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

2.3. Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Kim T phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, khấu trừ số tiền tạm ứng án phí 6.250.000 (sáu triệu hai trăm năm mươi nghìn) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006597 ngày 20/12/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã (nay là thành phố), tỉnh Bình Dương. Trả lại cho bà Nguyễn Kim T số tiền 5.950.000 (năm triệu chín trăm năm mươi nghìn) đồng.

Ông Nguyễn Văn C phải chịu 300.000 đồng.

2.4. Về chi phí đo đạc, thẩm định và định giá: Nguyên đơn bà Nguyễn Kim T phải chịu 9.912.000 đồng (đã thực hiện xong).

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Trả lại cho bà Nguyễn Kim T số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000464 ngày 06 tháng 9 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.

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 Tân Uyên;
- TAND thành phố Tân Uyên;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSVA, Tòa Dân sự.

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

Lê Hoàng Vương