

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 477/2023/DS-PT
Ngày: 05-12-2023
V/v tranh chấp quyền sử
dụng đất (ranh đất)

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Trung Dũng;

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Tài;
Ông Lê Sỹ Trứ;

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Hoàng - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

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

Trong các ngày 28 tháng 11 và ngày 05 tháng 12 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 373/2023/TLPT-DS ngày 19/10/2023 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất (ranh đất)”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 82/2023/DS-ST ngày 25/7/2023 của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 379/2023/QĐPT-DS ngày 31 tháng 10 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Lý Minh S, sinh năm 1953; địa chỉ: số nhà F, đường Đ, tổ A, ấp P, xã P, thị xã B, tỉnh Bình Dương; có mặt,

- Bị đơn:

1. Ông Mai Đức P, sinh năm 1947;

2. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1953;

Cùng địa chỉ: tổ A, ấp P, xã P, thị xã B, tỉnh Bình Dương; có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Trần Thị T, sinh năm 1956; địa chỉ: số nhà F, đường Đ, tổ A, ấp P, xã P, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

- Người kháng cáo: bị đơn ông Mai Đức P và bà Nguyễn Thị H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo các Đơn khởi kiện và quá trình tố tụng cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn ông Lý Minh S trình bày như sau:

Ông S là chủ sử dụng đất đối với thửa đất số 58, tờ bản đồ số 22 tọa lạc tại xã P, thị xã B, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00226QSDĐ/1465/QĐ-UB do UBND huyện (nay là thị xã) Bến Cát cấp cho hộ ông Lý Minh S ngày 20/12/1999.

Thửa đất số 58 có phía Tây giáp với thửa đất số 57 (sau nay là thửa 1339, tờ bản đồ số 22), ranh giới giữa hai thửa đất là hàng rào kẽm gai, cột bê tông được ông S xây dựng vào năm 2000. Khoảng năm 2013 – 2014, vợ chồng ông Mai Đức P và bà Nguyễn Thị H nhận chuyển nhượng thửa đất số 1339 từ chủ sử dụng đất cũ, vợ chồng ông P và bà H về xây nhà ở trên thửa đất 2339 cho đến nay. Từ lúc ông P và bà H nhận chuyển nhượng thửa đất đến đầu năm 2022 thì giữa chúng tôi không có xảy ra tranh chấp gì, ông P và bà H vẫn thừa nhận hàng rào kẽm gai, cột bê tông của ông S xây dựng từ năm 2000 làm ranh giới, mốc giới sử dụng đất giữa các bên.

Tuy nhiên, khoảng tháng 6/2022, ông P và bà H có nói diện tích đo đạc đất của ông P, bà H bị thiếu so với sổ do hàng rào của ông S xây dựng lấn qua thửa đất số 1339 của ông P, bà H. Sau đó ông P và bà H tự ý đập trụ bê tông, phá dỡ hàng rào của ông S1 và tự căng dây lấn qua thửa 58 của ông S diện tích khoảng 50m².

Nhận thấy vợ chồng ông P, bà H vi phạm đến quyền lợi của mình nên ông S đã làm đơn tranh chấp và được UBND xã P hòa giải vào ngày 07/7/2022 và 21/7/2022 nhưng không thành.

Do đó, ngày 19/8/2022, ông S làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông P và bà H trả lại cho ông S phần đất có diện tích 50m² (chiều ngang 01m x chiều dài 50m); buộc ông P và bà H khôi phục lại hàng rào trụ cột bê tông, dây kẽm gai mà ông P và bà H đã đập phá của ông S.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành xem xét thẩm định, đo đạc phần đất tranh chấp có diện tích theo đo đạc thực tế là 27,6m². Do đó, ông S đã xác định lại yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Tòa án buộc ông P và bà H trả lại cho ông S phần đất có diện tích 27,6m²; buộc ông P và bà H khôi phục lại hàng rào trụ cột bê tông, dây kẽm gai mà ông P và bà H đã đập phá của ông S.

Đối với kết quả đo đạc và định giá thì ông thống nhất và không yêu cầu đo đạc, định giá lại.

Ngoài ra, sau khi Tòa án đã có quyết định đưa vụ án ra xét xử thì ông P và bà H đã có hành vi tự ý dựng hàng rào trụ bê tông trên phần đất đang tranh chấp, ông S đã yêu cầu ông P và bà H phải tháo dỡ ngay để giữ nguyên hiện trạng nhưng ông P không nghe và vẫn tiếp tục xây dựng hàng rào. Nay ông S đề nghị Tòa án xem xét buộc ông P và bà H tháo dỡ ngay hàng rào trụ bê tông này.

- Bị đơn ông Mai Đức P và bà Nguyễn Thị H thống nhất trình bày:

Ông P và bà H là chủ sử dụng thửa đất số 1339, tờ bản đồ số 22 tọa lạc tại xã P, thị xã B, tỉnh Bình Dương. Nguồn gốc thửa đất số 1339 là do ông bà nhận chuyển nhượng của ông Hoàng Văn T1 vào năm 2014. Thời điểm nhận chuyển nhượng thửa đất là đất trống chỉ có vài cây tràm và mấy bụi tầm vông, không có công trình trên đất, ranh phía Đông của thửa đất giáp đất ông S chưa có hàng rào trụ bê tông như ông S trình bày.

Năm 2014, sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông bà làm hàng rào lưới B40, trụ bê tông bảo vệ khu đất theo đúng hiện trạng đất được đo đạc từ năm 2014 cho đến nay. Tại thời điểm làm rào lưới B40, các hộ dân xung quanh không có ý kiến hay tranh chấp gì kể cả ông S. Đến khi ông S đo đạc đất của ông S thì ông S cho rằng đất của ông S thiếu và cho rằng ông bà lấn đất và đi khởi kiện ông bà.

Trước yêu cầu khởi kiện của ông S: ông bà không đồng ý vì ông bà không có lấn chiếm đất của ông S, ông bà chỉ sử dụng đúng hiện trạng đất mình được cấp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hiện trạng ranh giới thửa đất số 1339 là của ông bà không phải của ông S.

Ngoài ra ông bà không trình bày gì thêm và cũng không cung cấp thêm tài liệu chứng cứ gì khác.

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông P và bà H trả lại phần đất lấn chiếm là 27,6m² và tháo dỡ toàn bộ công trình trên diện tích lấn chiếm; bị đơn ông P không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông S vì cho rằng không có lấn chiếm đất. Đồng thời thừa nhận đã tháo dỡ toàn bộ hàng rào lưới B40 và xây dựng tường gạch không tô với chiều cao là 1,6m, chiều dài theo chiều dài thửa đất.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 82/2023/DS-ST ngày 25/7/2023 của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lý Minh S đối với các bị đơn ông Mai Đức P và bà Nguyễn Thị H về việc: “Tranh chấp quyền sử dụng đất (ranh đất)” như sau:

- Buộc bị đơn ông Mai Đức P và bà Nguyễn Thị H trả lại ông Lý Minh S phần đất diện tích 21.8m² tính từ điểm 3, 4, 11

- Buộc ông Mai Đức P và bà Nguyễn Thị H tháo dỡ tường xây với móng và tường xây không tô chiều cao 1.6m trên phần đất diện tích 21.8 m² tính từ điểm 3, 4, 11.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lý Minh S đối với các bị đơn ông Mai Đức P và bà Nguyễn Thị H về việc buộc bị đơn ông Mai Đức P và bà Nguyễn Thị H trả lại ông Lý Minh S phần đất diện tích 5.8m² tính từ điểm 5, 4, 11.

(Có sơ đồ kèm theo bản án).

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, trách nhiệm thi hành án về quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi tuyên án, ngày 31/7/2023, bị đơn ông Mai Đức P và bà Nguyễn Thị H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại Tòa án cấp phúc thẩm: nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; các đương sự không không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát tại phiên tòa:

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 của pháp luật. Tại Tòa án cấp phúc thẩm, bị đơn ông Mai Đức P và bà Nguyễn Thị H kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ gì mới làm thay đổi nội dung vụ án. Do đó, không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của ông P và bà H, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, tranh tụng của các đương sự tại phiên tòa, ý kiến đại diện Viện kiểm sát,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: kháng cáo của ông Mai Đức P và bà Nguyễn Thị H trong thời hạn luật định, do đó, Tòa án cấp phúc thẩm thụ lý giải quyết theo quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung vụ án:

Nguyên đơn ông Lý Minh S khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông Mai Đức P và bà Nguyễn Thị H phải trả lại phần đất cho nguyên đơn 27,6m² thuộc thửa đất 58, tờ bản đồ số 22, diện tích 3.718m² tọa lạc tại xã P, thị xã B, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN 0026/QSDĐ/1465/QĐ-UB do UBND huyện (nay là thị xã) Bến Cát cấp cho hộ ông Lý Minh S ngày 20/12/1999 và buộc bị đơn khôi phục lại hàng rào, trụ cột bê tông, dây kẽm gai mà bị đơn đã đập phá của ông S.

Bị đơn ông Mai Đức P và bà Nguyễn Thị H là chủ sử dụng thửa đất 1339, tờ bản đồ số 22, diện tích 1.149m² nhận chuyển nhượng của ông Hoàng Văn T1 và được UBND huyện (nay là thị xã) Bến Cát cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CH04324 Bến Cát cấp ngày 16/4/2014 cho bà Nguyễn Thị H (vợ ông P). Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông bà không đồng ý vì không lấn chiếm đất và ông bà sử dụng đúng diện tích đất mình được cấp, hiện ranh giới thửa đất 1339 là của ông bà không phải của ông S.

Căn cứ vào tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ thể hiện:

Về nguồn gốc đất của nguyên đơn ông S thể hiện: đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất do ông Lý Minh S kê khai ngày 05/9/1998 được UBND xã P xác nhận

với tổng diện tích 14.524m^2 (trong đó có thửa 58, tờ bản đồ số 22, diện tích 3.718m^2 , loại đất: đất trồng cây lâu năm) do đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00078/GCN-SB ngày 27/11/1997 đến ngày 20/12/1999 được UBND huyện (nay là thị xã) Bến Cát cấp số vào sổ cấp GCN 0026/QSDĐ/1465/QĐ-UB (đang tranh chấp với bị đơn).

Về nguồn gốc đất của bị đơn bà Nguyễn Thị H do nhận chuyển nhượng của ông Hoàng Văn T1 ngày 28/3/2014 với diện tích 1.149m^2 tại thửa 1339, tờ bản đồ số 22 (loại đất cây lâu năm) được UBND huyện (nay là thị xã) Bến Cát cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CH04324 Bến Cát cấp ngày 16/4/2014. Đến ngày 15/9/2014 bà Nguyễn Thị H chuyển mục đích sử dụng từ đất trồng cây lâu năm thành đất ở nông thôn diện tích 200m^2 tại thửa 1339, tờ bản đồ số 22 theo Quyết định số 412/QĐ-UBND ngày 11/9/2014 của UBND huyện B.

Tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 01/11/2022 của Tòa án nhân dân thị xã B thể hiện: nguyên đơn ông S cho rằng năm 2000 ông xây dựng hàng rào kẽm gai, cột bê tông, ông P, bà H dỡ bỏ dây kẽm gai, lắp lưới B40 vào các trụ bê tông của ông và dịch ranh, lấn sang thửa đất 58 của ông S. Còn phía bị đơn sau khi nhận chuyển nhượng đất năm 2014, bị đơn làm hàng rào lưới B40, trụ bê tông để bảo vệ phần đất theo hiện trạng chuyển nhượng do vợ chồng bị đơn làm theo mốc thực tế thửa đất không lấn chiếm của ai.

Xét thấy: tại mảnh trích lục địa chính có đo đạc của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã B ngày 27/02/2023: chiều ngang thửa đất 1339, tờ bản đồ số 22 do bà H đứng tên giấy chứng nhận và vợ chồng bà H, ông P xác định các điểm từ số 3 đến số 11 tại mảnh trích lục do Chi Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã B thực hiện thì có chiều ngang 20,16m và tổng diện tích là 1.175m^2 . Như vậy, diện tích đất của bị đơn thực tế tăng 26m^2 ($1.175\text{m}^2 - 1.149\text{m}^2$), so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà H được cấp là 1.149m^2 .

Đối với diện tích đất của nguyên đơn xác định các điểm là 1, 2, 3, 4, 5, 11, 12, 13 tại Mảnh trích lục địa chính ngày 27/02/2023, diện tích $3.654,7\text{m}^2$. Như vậy, diện tích đất của nguyên đơn giảm $63,3\text{m}^2$ ($3.718\text{m}^2 - 3.654,7\text{m}^2$) so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn được cấp là 3.718m^2 .

Tại Biên bản xác minh ngày 16/6/2023 (bút lục 134) của UBND xã P, thị xã B xác định hiện trạng đất thì giữa ranh đất hai bên có trụ bê tông, hàng rào kẽm gai nhưng không rõ ai là người thực hiện hàng rào kẽm gai, trụ bê tông và hiện trạng trụ bê tông, hàng rào kẽm gai đã được thay đổi từ nhà bị đơn đến đầu ranh đất giáp với đường nhựa, việc thay đổi di dời hàng rào do ai thực hiện, UBND không nắm rõ. UBND xã P xác định hiện trạng đất trước, sau thời điểm thẩm định các trụ bê tông, hàng rào kẽm gai có sự dịch chuyển, thay đổi vị trí.

Quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm các đương sự thừa nhận giữa ranh đất của các bên có hàng rào kẽm gai, phía bị đơn ông P tháo dỡ xây dựng hàng rào lưới B40 phù hợp với kết quả đo đạc thể hiện tại Mảnh trích lục đo

đạc chính lý ngày 27/02/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã B giữa các bên được xác định từ điểm 4 đến điểm 11.

Xét thấy: hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn ông S, bị đơn bà H, ông P và M trích lục có đo đạc chính lý ngày 27/02/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã B, Công văn số 1439/CVBC-KTĐĐ&BD ngày 11/7/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã B và Công văn số 2901/TNMT-TTĐĐ ngày 27/7/2023 của Phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã B cung cấp thông tin liên quan đến vụ án tranh chấp ông S và ông P, bà H.

Do đó, việc nguyên đơn khởi kiện yêu cầu có cơ sở chấp nhận một phần.

Bị đơn ông P, bà H trả lại cho nguyên đơn một phần diện tích đất 21,8m² tại điểm 3, 4, 11 và không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông S yêu cầu bị đơn trả diện tích 5,8m² (điểm 5, 4, 11) thể hiện mảnh trích lục ngày 27/02/2023.

Ngoài ra, nguyên đơn yêu cầu buộc bị đơn khôi phục lại hàng rào trụ cột bê tông, kẽm gai, quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn không cung cấp tài liệu, chứng cứ chứng minh thể hiện phía bị đơn đập phá hàng rào trụ cột bê tông, kẽm gai nên không có cơ sở chấp nhận đối với yêu cầu này.

Xét, tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 01/11/2022 (bút lục 86) trên phần đất tranh chấp gồm hàng rào trụ cột bê tông, lưới B40. Tuy nhiên, ngày 18/7/2023 Tòa án sơ thẩm lập Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ (bút lục 165), bị đơn ông P tháo dỡ hàng rào B40 và xây móng, tường xây gạch không tô, chiều cao 0,8m, dài 56,6m và cửa 02 nhánh cây tràm trên đất ông S, yêu cầu các bên giữ nguyên hiện trạng phần đất đang tranh chấp.

Tại phiên tòa sơ thẩm ngày 28/7/2023, bị đơn ông P trình bày ông đã tiếp tục xây tường gạch không tô, chiều cao 1,6m.

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với tài sản tranh chấp có thay đổi so với yêu cầu khởi kiện ban đầu, nhưng yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn có cơ sở chấp nhận một phần nên buộc bị đơn phải tháo dỡ bức tường xây và móng tường xây không tô, chiều cao 1,6m trên phần đất 21,8m thể hiện các điểm: 3, 4, 11 theo Mảnh trích lục có đo đạc chính lý ngày 27/02/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã B.

Tòa án cấp sơ thẩm đã thu thập tài liệu chứng cứ về việc tranh chấp quyền sử dụng đất (ranh đất) đã xem xét đầy đủ, toàn diện quyền và lợi ích của các bên và xét xử phù hợp với quy định pháp luật.

Tại Tòa án cấp phúc thẩm, nguyên đơn ông Mai Đức P có yêu cầu đo đạc lại. Tòa án đã ban hành Thông báo về việc nộp tiền tạm ứng chi phí tố tụng số 66/TB-TA ngày 16/11/2023, ông P đã nhận thông báo này vào ngày 16/11/2023 nhưng không nộp tạm ứng chi phí tố tụng theo thông báo của Tòa án nên Tòa án không có cơ sở thực hiện việc đo đạc lại theo yêu cầu của ông P. Đồng thời, tại phiên tòa phúc thẩm, ông P xác định không yêu cầu đo đạc lại.

Từ những phân tích trên, bị đơn kháng cáo nhưng tại Tòa án cấp phúc thẩm không có tài liệu, chứng cứ nào khác, làm thay đổi nội dung vụ án nên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo.

[3] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa là phù hợp.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: người kháng cáo thuộc trường hợp người cao tuổi nên được miễn.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 148; khoản 1 Điều 308, Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự.

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

1. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Mai Đức P và bà Nguyễn Thị H; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 82/2023/DS-ST ngày 25/7/2023 của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn ông Mai Đức P, bà Nguyễn Thị H được miễn.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 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, và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thị xã B;
- TAND thị xã B;
- 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 Trung Dũng