

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 37/2020/DS-PT  
Ngày 05-3-2020  
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 Trần Thị Thanh Trúc

*Các Thẩm phán:* Ông Nguyễn Trung Dũng  
Ông Nguyễn Văn Tài

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Phạm Thị Anh Đào - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa:** Ông Phan Văn Lợi – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 27 tháng 02 và ngày 05 tháng 3 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 302/2019/TLPT-DS ngày 02/12/2019 về việc “tranh chấp quyền sử dụng đất (ranh đất)”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 55/2019/DS-ST ngày 13/8/2019 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 305/2019/QĐPT-DS, ngày 20 tháng 12 năm 2019, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Lưu Minh H, sinh năm 1977; cư trú tại: Số nhà 103/9A, đường T, khu phố 4, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

- *Bị đơn:*

1. Ông Nguyễn Quang H1, sinh năm 1967;
2. Bà Tạ Thị G, sinh năm 1974;

Cùng cư trú tại: Số nhà 60/13, đường L, khu phố 4, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Nguyễn Quang H1, bà Tạ Thị G.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

- Nguyên đơn ông Lưu Minh H trình bày:

Ông H là chủ sở hữu hợp pháp thửa đất số 164, tờ bản đồ số 38-1, tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương, với diện tích là 148,5m<sup>2</sup> (chiều rộng 5,4m, chiều dài 27,5m), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 699691 (số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CS08838) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 04/8/2016 mang tên ông Lưu Minh V (cập nhật biến động sang tên ông Lưu Minh H ngày 27/9/2016). Nguồn gốc đất là do cha ông H là ông Lưu Minh V mua qua bán đấu giá, sau đó thì Chi cục Thi hành án thành phố T, tỉnh Bình Dương xuống cắm mốc giao cho cha ông H, sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì cha ông H đã tặng cho lại ông H toàn bộ quyền sử dụng đất trên.

Thửa đất trên giáp ranh với thửa đất của gia đình ông Nguyễn Quang H1 và bà Tạ Thị G, thửa đất của gia đình ông H1 và bà G có chiều rộng 9m, chiều dài 27m. Ranh giới đất phía trước đã được hai gia đình xác định, phân ranh giới đất phía sau do lịch sử sử dụng đất để lại nên chưa được xác định rõ. Vì vậy, ông H đo đủ diện tích đất nhà Ông H là 5,4m và xây dựng tường rào dọc theo đất của gia đình ông H và gia đình ông H1 và bà G. Tuy nhiên, khi đang xây dựng tường rào thì ông H1 và bà G cho rằng ông H lấn chiếm phần đất dọc phía sau khoảng 30cm nên đã ngăn cản, yêu cầu đập phá phần tường rào ông H đã xây.

Nay, ông H yêu cầu Tòa án xác định ông H là người sử dụng hợp pháp quyền sử dụng đất có diện tích là 2,2m<sup>2</sup> (trong đó có 0,2m<sup>2</sup> hành lang bảo vệ đường) tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

- Bị đơn ông Nguyễn Quang H1 và bà Tạ Thị G trình bày:

Năm 2014, vợ chồng ông H1, bà G nhận chuyển nhượng thửa đất số 39, tờ bản đồ số 38-1, tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Khi làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì được địa chính phường xuống đo đạc, chỉ ranh và ký giáp ranh của các hộ liền kề. Nguồn gốc diện tích đất này ông H1, bà G nhận chuyển nhượng của bà Trần Ngọc Đ.

Năm 2018, ông H có đến nhận chuyển nhượng phần đất kế bên và xây dựng nhà trên đất, khi xây tường rào thì có lấn sang phần đất của ông H1, bà G khoảng 40cm (phần phía sau) nên ông H1, bà G yêu cầu ông H đập hàng rào để trả lại đất cho ông H1, bà G. Vụ việc được Công an phường P lập biên bản yêu cầu dừng thi công.

Nay, trước yêu cầu khởi kiện của ông H thì ông H1, bà G không đồng ý vì ông H1, bà G không lấn chiếm đất của ai, không tranh chấp với ai và sử dụng đúng với quyền sử dụng đất được cấp.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 55/2019/DS-ST ngày 13/8/2019 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương đã tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Lưu Minh H về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất (ranh đất)” đối với bị đơn là ông Nguyễn Quang H1 và bà Tạ Thị G.

Ông Lưu Minh H được quyền quản lý, sử dụng quyền sử dụng đất có diện tích 2,2m<sup>2</sup> (trong đó có 0,2m<sup>2</sup> đất HLBV nương) tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương, đất có tứ cận:

- Phía Đông giáp với đất của ông Nguyễn Quang H1 và bà Tạ Thị G dài 27m;
- Phía Tây giáp với đất của ông Lưu Minh H dài 27m;
- Phía Nam giáp với nương thoát nước dài 0,16m.

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

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 22 tháng 8 năm 2019 bị đơn ông Nguyễn Quang H1 và bà Tạ Thị G có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; bị đơn vẫn giữ nguyên 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.
- Về nội dung: Đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố T.

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] Ông Lưu Minh H là chủ sử dụng thửa đất số 164, tờ bản đồ số 38-1, diện tích đất 148,5m<sup>2</sup> tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CĐ 699691 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 04/8/2016 (cập nhật biến động sang tên ông Lưu Minh H ngày 27/9/2016). Tiếp giáp ở cạnh phía Đông thửa đất số 164 là thửa đất số 39, tờ bản đồ số 38-1 do ông Nguyễn Quang H1 và bà Tạ Thị G là chủ sử dụng đất, do ông H xây tường rào dẫn đến xảy ra tranh chấp ranh đất với ông H1, bà G nên ông H khởi kiện yêu cầu công nhận ông H là chủ sử dụng hợp pháp diện tích đất tranh chấp 2,2m<sup>2</sup>. Ông H1 và bà G cho rằng năm 2018, ông H xây dựng tường rào đã lấn sang đất của ông H1, bà G, còn ông H1 và bà G sử dụng đất đúng diện tích đất được cấp nên không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông H.

[2] Nguồn gốc thửa đất số 164 do ông Lưu Minh V (cha ruột ông H) nhận chuyển nhượng của ông Trần Trung T và Trần Ngọc Đ – mua qua bán đấu giá và được giao đất ngày 06/5/2016), sau đó tặng cho ông H. Theo Bản trích lục địa chính do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T duyệt ngày 10/6/2016 (bút lục số 45) thì chiều dài ở cạnh phía Nam và phía Bắc của thửa đất số 164 là 5,4m; chiều dài ở cạnh phía Đông và phía Tây thửa đất số 164 là 27,5m. Trên thửa đất 164 có 02 căn nhà nhưng nằm về hướng Tây của thửa đất, tiếp giáp với thửa đất số 39 là đất trống.

[3] Nguồn gốc thửa đất số 39 do ông H1, bà G nhận chuyển nhượng của ông Trần Trung T và Trần Ngọc Đ. Theo Bản trích lục địa chính do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T duyệt ngày 14/4/2014 (bút lục số 32) có chiều dài ở cạnh phía Nam và phía Bắc thửa đất số 39 là 9m; chiều dài ở cạnh phía Đông và phía Tây thửa đất số 39 là 27m (không thể hiện công trình xây dựng trên thửa đất 39).

[4] Tại các Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 19/5/2019 của Tòa án nhân dân thành phố T và ngày 14/01/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương thì Ông H, ông H1, bà G và ông L thống nhất ranh tiếp giáp giữa thửa đất số 39 của ông H1, bà G và thửa đất số 179 của ông L theo hiện trạng kết quả đo đạc (cạnh không đối chiếu ranh theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông H1, bà G) cụ thể được xác định ở cạnh phía Nam tính từ mép tường xây kéo qua thửa 179 là 0,16m, có vạch sơn nằm trên  $\frac{1}{2}$  trụ gạch xây (gạch đất nung). Tuy nhiên, theo Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số: 09-2019 được Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bình Dương phát hành ngày 09/7/2019 thì diện tích đất tranh chấp có chiều ngang ở cạnh phía Nam là 0,16m, nếu không tính diện tích đất tranh chấp thì cạnh phía Nam của thửa đất số 164 và thửa đất số 39 đều thiếu 0,16m (thửa đất số 164 là 5,24m; thửa đất số 39 là 8,84m) nhưng kết quả đo đạc có đối chiếu ranh theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì phần diện tích đất tranh chấp là 2,2m<sup>2</sup> thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 699691 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 04/8/2016 cho ông Lưu Minh V (cập nhật biến động sang tên ông Lưu Minh H ngày 27/9/2016). Đồng thời, cũng theo Mảnh trích lục này thì ranh đất ở cạnh phía Đông của thửa đất số 39 của ông H1 và bà G có một phần thuộc về thửa đất số 179 của ông Vũ Đình L. Mặt khác, ông H1 và bà G cho rằng ranh tiếp giáp giữa thửa đất số 164 và thửa đất số 39 là trụ cột rào của khu nhà tập thể, đã bị Ông H phá dỡ, không còn hiện trạng nhưng căn cứ các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, không có tài liệu nào chứng minh mốc ranh lịch sử ở cạnh phía Nam giữa hai thửa đất 164 và 39, trong khi các đương sự đều thừa nhận ranh giới là một đường thẳng, kéo từ cột mốc bằng trụ bê tông ở cạnh phía Bắc do hai bên thống nhất xác định. Ngoài ra, căn cứ Biên bản kiểm tra địa chính (bút lục số 30-31) chỉ có chữ ký xác nhận đo đạc của bà Trần Ngọc Đ là chủ sử dụng cũ của thửa đất số 164 và thửa đất số 39, không có xác nhận của ông Vũ Đình L là chủ sử dụng thửa đất số 179. Từ những cơ sở trên, có căn cứ xác định phần đất tranh

chấp thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 699691 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 04/8/2016 cho ông Lưu Minh H nên Ông H là chủ sử dụng hợp pháp phần đất tranh chấp nêu trên. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ông H là có căn cứ.

[6] Quá trình tố tụng, ông Lưu Minh H khai nhận quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 699691 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 04/8/2016, ông H đã thế chấp cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Bình Dương, Tòa án cấp sơ thẩm không làm việc với Ngân hàng là thiếu sót, tuy nhiên giao dịch chính giữa Ngân hàng và ông H là hợp đồng tín dụng và phạm vi tranh chấp là tranh chấp ranh đất với diện tích rất nhỏ (2,2m<sup>2</sup>) nên kết quả giải quyết vụ án không ảnh hưởng hay gây thiệt hại đến quyền, lợi ích hợp pháp của Ngân hàng nên không cần thiết phải đưa Ngân hàng tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[7] Bị đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ nào khác chứng minh cho yêu cầu kháng cáo là có cơ sở nên kháng cáo không được chấp nhận. Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương là phù hợp. Do đó, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố T.

[8] Về án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ Điều 148, khoản 1 Điều 308 và Điều 313 của 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 và lệ phí Tòa án,

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Quang H1 và bà Tạ Thị G.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 55/2019/DS-ST ngày 13/8/2019 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Nguyễn Quang H1 và bà Tạ Thị G phải chịu 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng số 0034517 ngày 10/9/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Bình Dương.

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

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

*(đã ký)*

**Trần Thị Thanh Trúc**