

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Bản án số: 56/2024/DS-PT
Ngày 25-01-2024
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: Ông Lê Sỹ Trứ

Các Thẩm phán: Bà Ngô Thị Bích Diệp

Bà Huỳnh Thị Thanh Tuyền

- Thư ký phiên tòa: Bà Huỳnh Thảo Vy – 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 Trung Kiên – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 18 và 25 tháng 01 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 492/2023/TLPT-DS ngày 14 tháng 11 năm 2023 về việc “tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 133/2023/DS-ST ngày 12 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 447/2023/QĐ-PT ngày 28/11/2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 576/2023/QĐ-PT ngày 21/12/2023, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Tiến L, sinh năm 1954; địa chỉ: số A đường N, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Duy L1, sinh năm 1979; địa chỉ: số A đường P, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 22/02/2022), có mặt

2. *Bị đơn:* Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1942; địa chỉ: số K tổ C, khu phố C, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có mặt.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Bà Nguyễn Thị Như H, sinh năm 1984; địa chỉ: 1 tổ E, khu phố D, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh, có mặt.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Ngọc L2, là Luật sư Văn phòng L5 thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H, có mặt.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

3.1. Bà Vương Thị L3, sinh năm 1958;

3.2. Ông Nguyễn Ngọc L4, sinh năm 1983;

Cùng địa chỉ: số A N, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Duy L1, sinh năm 1979; địa chỉ: số A P, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương là người đại diện theo uỷ quyền (Văn bản uỷ quyền ngày 03/8/2022), có mặt

3.3. Bà Nguyễn Lý Hồng N, sinh năm 1981; địa chỉ: số A N, tổ C, khu phố C, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Nguyễn Văn T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm:

Theo đơn khởi kiện ngày 24/01/2022, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Ông Nguyễn Tiến L và ông Nguyễn Văn T là anh em ruột. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T0345089, số vào sổ 50018/CNQSDĐ/H do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Thủ Dầu Một cấp ngày 08/01/2001 thì phần đất có diện tích 1.970,13m², thửa số 17, tờ bản đồ số 49 được cấp cho hộ ông Nguyễn Tiến L. Hộ ông Nguyễn Văn T được cấp quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U518338, số vào sổ 00142/QSDĐ/H do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Thủ Dầu Một cấp ngày 16/01/2002, phần đất này tiếp giáp với phần đất mà hộ ông Nguyễn Tiến L được cấp quyền sử dụng đất nêu trên.

Về nguồn gốc, hai phần đất trên là của bà Lý Thị M (là mẹ của ông Nguyễn Tiến L và ông Nguyễn Văn T) được Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Thủ Dầu Một cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 27/4/1999 với diện tích là 3.080,3m² thuộc thửa đất 2769, tờ bản đồ số 01 tọa lạc tại phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Ngày 30/9/2001, bà Lý Thị M lập hợp đồng tặng cho ông L một phần diện tích đất là 1.970,13m² và ngày 08/11/2001 ông L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên. Quá trình sử dụng, ngày 31/5/2010 ông L tách một phần diện tích 262,5m² cho bà Lý Thị M nên được chỉnh lý biên động diện tích đất còn lại 1.707,63m² (đất trồng cây lâu năm). Sau đó, ngày 10/01/2020 ông L chuyển thổ cư 200m² nhưng nợ tiền sử dụng đất cho đến nay.

Đối với phần đất của ông Nguyễn Văn T thì năm 2001 ông T được bà Lý Thị M tặng cho diện tích là 234,4m² bằng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/12/2001 có chứng thực tại Ủy ban nhân dân phường H và ngày 16/01/2002 ông T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó, ông T được ông Lý Sanh H1 tặng cho diện tích đất 33,6m² thuộc thửa 174(178) tờ bản đồ số 46, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00142/CNQSDĐ/H do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Thủ Dầu Một cấp ngày 16/01/2002 cho ông Nguyễn Văn T.

Quá trình sử dụng đất, ông L cho rằng từ năm 2001 ông L đã cắm trụ sắt làm hàng rào phân định ranh giới giữa hai phần đất nhưng đến năm 2012, ông T làm quán cà phê thì nhổ hết các trụ sắt ông L đã cắm để xây vách tường lấn chiếm qua phần đất của ông L nên ông L có làm đơn gửi đến Ủy ban nhân dân phường H để yêu cầu giải quyết nhưng Ủy ban nhân dân phường không lập biên bản giải quyết và các bên vẫn sử dụng đất cho đến khi tranh chấp. Do là anh em trong gia đình nên ông L không tranh chấp khi

ông T xây vách tường mà vẫn để cho ông Thanh quản lý sử dụng cho đến năm 2021 ông T lại chuyển nhượng phần đất trên cho người khác nên khi cơ quan chuyên môn tiến hành đo đạc yêu cầu ký liên ranh thì ông L không đồng ý vì vách tường nhà ông T xây lấn chiếm qua phần đất ông L nên ông L khởi kiện yêu cầu ông T tháo dỡ tường rào (xây tô) trả lại phần diện tích lấn chiếm theo đơn khởi kiện là 83m^2 (nay qua đo đạc thực tế ngày 14/6/2022 là $94,6\text{m}^2$). Ngày 04/7/2022, ông L có đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu ông T trả lại đúng diện tích ông T lấn chiếm theo kết quả đo đạc thực tế là $94,6\text{m}^2$. Tuy nhiên, do nhầm lẫn trong việc chỉ ranh nên ông L đã không yêu cầu cản trở các phần đất đã được cấp quyền sử dụng đất trên thửa số 17, tờ bản đồ số 49 nên sau khi mở phiên toà ông L đã yêu cầu đo đạc lại và theo kết quả đo đạc của cơ quan chuyên môn ngày 22/5/2023 thì diện tích tranh chấp hiện nay là $94,1\text{m}^2$

Nay qua kết quả đo đạc thực tế của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất Thủ Dầu M1 thì đất của ông T hướng Đông giáp đường P chiều ngang $8,51\text{m}$ chưa tính phần đất tranh chấp chiều ngang giáp đường P là $0,78\text{m}$. Tổng diện tích phần đất ông Nguyễn Văn T đo đạc thực tế là $343,8\text{m}^2$, diện tích đất ông T tăng so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân thành phố T cấp là $75,8\text{m}^2$, chưa cộng diện tích đất đang tranh chấp qua đo đạc thực tế là $94,1\text{m}^2$. Trong khi đó, phần đất ông Nguyễn Tiến L đo đạc thực tế là $1.552,3\text{m}^2$ là chưa trừ phần diện tích $99,68\text{m}^2$ mà ngày 05/7/2006 ông Nguyễn Tiến L đã được Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Thủ Dầu Một cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H13665. Như vậy, phần đất ông Nguyễn Tiến L vẫn còn thiếu so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp và chỉnh lý năm 2021 nên ông L yêu cầu ông T tháo dỡ tường rào (xây tô) hiện nay là toàn bộ phần vách tường nhà ông T để trả lại phần diện tích lấn chiếm có diện tích $94,1\text{m}^2$ cho ông L.

Bị đơn ông Nguyễn Văn T và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Về nguồn gốc phần đất của ông T được bà Lý Thị M tặng cho có diện tích là $234,4\text{m}^2$ theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/12/2001 tại Ủy ban nhân dân phường H và ngày 16/01/2002, ông T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và theo Biên bản kiểm tra địa chính ngày 03/12/2001 của Phòng Nông nghiệp, Phát triển nông thôn và Địa chính thị xã Thủ Dầu M1, diện tích đất giảm $27,27\text{m}^2$ là do trước đây chưa trừ hành lang đường bộ. Diện tích còn lại theo hiện trạng là $234,4\text{m}^2$. Và diện tích đất $33,6\text{m}^2$ là phần đất ông Lý Sanh H1 cho ông T theo hợp đồng ngày 14/12/2001, chứng nhận ngày 18/12/2001. Việc ông T được cấp quyền sử dụng đất có ông Nguyễn Tiến L xác nhận ranh.

Về hình thể, cạnh phía Bắc đất ông T giáp cạnh phía Nam đất ông L: theo giấy chứng nhận được cấp gồm 2 phần: phần Lý Thị M cho ông T giáp đất ông L có chiều dài là $40,6\text{m}$ (được ông L đồng ý theo Biên bản kiểm tra địa chính ngày 03/12/2001); phần đất ông Lý Sanh H1 cho ông T giáp phần đất ông Lý Sanh H1 cho ông L là $11,2\text{m}$. Tổng chiều dài cạnh phía Bắc đất ông T giáp đất ông L là $11,2\text{m} + 40,6\text{m} = 51,8\text{m}$ (chưa bao gồm đoạn $2,6\text{m}$ thuộc hành lang đường bộ).

Nay qua đo đạc thực tế, diện tích đất của ông T tăng là do mở rộng cạnh phía hành lang giáp đường xe (nay là đường bê tông) còn hình thể thửa đất phía giáp ranh giữa đất ông T và ông L là hầu như không thay đổi, có tường xây ngăn cách và các bên sử dụng theo ranh tường xây từ trước đến nay. Hình thể thửa đất của ông Nguyễn Văn T

giáp ranh ông Nguyễn Tiến L được xác định rõ ràng, có xác nhận của ông Nguyễn Tiến L tại Biên bản kiểm tra địa chính ngày 03/12/2001 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Lý Sanh H1 số 00027 ngày 16/11/2001, cập nhật giảm ngày 16/01/2002. So sánh hình thể thửa đất của ông T thời điểm cấp giấy chứng nhận và hiện trạng sử dụng (bao gồm diện tích mà ông L đang tranh chấp) thì phía giáp ranh giữa đất ông Nguyễn Văn T với ông Nguyễn Tiến L là không thay đổi. Thửa đất của ông Nguyễn Văn T và ông Nguyễn Tiến L có ranh mốc bằng tường xây rõ ràng, sử dụng ổn định từ năm 2001 đến nay.

Diện tích đất theo hiện trạng sử dụng của ông Nguyễn Tiến L hiện nay so với diện tích theo Giấy chứng nhận mà Nguyễn Tiến L được cấp giảm $[(1.707,63 - 99,68\text{m}^2) = 1.607,95\text{m}^2]$ nhưng không có căn cứ cho rằng ông T lấn chiếm của ông Nguyễn Tiến L. Hình thể đất của ông T thay đổi là do cạnh giáp đường xe (nay là đường bê tông), và cạnh giáp đường P thay đổi, không phải do lấn ranh phần đất của ông L. Do đó, đề nghị bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Vương Thị L3, ông Nguyễn Ngọc L4 do ông Nguyễn Duy L1 đại diện trình bày:* Thống nhất với toàn bộ ý kiến trình bày của nguyên đơn về nguồn gốc và quá trình sử dụng đất, đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và không có ý kiến gì khác.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Lý Hồng N là người đang trực tiếp quản lý sử dụng phần nhà đất theo Giấy kê khai đăng ký nhà cửa ngày 05/5/1987 của ông Ong P nhưng bà N vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng và không có văn bản trình bày ý kiến gửi cho Tòa án. Quá trình giải quyết vụ án, qua xem xét thẩm định xác định bà Nguyễn Lý Hồng N là người đang quản lý sử dụng phần nhà đất liên quan phần đất tranh chấp nên Tòa án yêu cầu nguyên đơn cung cấp thông tin về giấy chứng tử và thông tin hàng thừa kế thứ nhất của ông Ong P....để Tòa án đưa người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng nhưng nguyên đơn không cung cấp được, bà Nguyễn Lý Hồng N từ chối nhận các văn bản tố tụng của Tòa án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 133/2023/DS-ST ngày 12 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương, đã quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Tiến L về việc tranh chấp quyền sử dụng đất (ranh đất) đối với ông Nguyễn Văn T.

Buộc bị đơn ông Nguyễn Văn T phải tháo dỡ phần bức tường gắn liền diện tích đất lấn chiếm là $94,1\text{m}^2$ (có sơ đồ bản vẽ kèm theo) để trả lại quyền sử dụng đất cho hộ ông Nguyễn Tiến L theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T0345089, số vào sổ 00018/CNQSDĐ/H do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Thủ Dầu Một cấp ngày 08/01/2001, được chỉnh lý biến động ngày 31/5/2010 cho hộ ông Nguyễn Tiến L

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

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 14/9/2023 bị đơn ông Nguyễn Văn T có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày: Nguồn gốc đất của ông T và ông L là đều do mẹ là bà Lý Thị M và cậu là Lý Sanh H1 cho và đều đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Diện tích đất của ông T đang quản lý, sử dụng theo đo đạc thực tế lớn hơn theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp là do cạnh phía Nam, trước đây là đường đất rộng hơn 4 mét nhưng hiện nay chỉ còn 3,3 mét. Ông T không lấn chiếm đất ông L. Ranh giới đất là hàng rào do ông T xây dựng, có sự đồng ý của ông L và tồn tại từ năm 2012, thể hiện là sự tự thỏa thuận của hai bên. Khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông L thì không đo đạc thực tế, còn cấp giấy chứng nhận cho ông T thì có đo đạc thực tế. Tòa án cấp sơ thẩm nhận định cho rằng ranh giới trước đây là hành cọc sắt là không đúng vì thực tế không có hàng cọc này. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của ông T, sửa bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông L.

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: Theo các tài liệu cơ quan có thẩm quyền cung cấp, trình bày của các đương sự, biên bản kiểm tra địa chính ngày 03/12/2001 thì các chứng cứ này phù hợp với trình bày của bị đơn. Nguyên đơn cho rằng bị đơn nhờ các trụ hàng rào nhưng không có chứng cứ chứng minh và cũng không có chứng cứ nào chứng minh bị đơn lấn chiếm đất của nguyên đơn. Do đó không có cơ sở xác định bị đơn lấn chiếm đất của nguyên đơn để xây tường rào. Diện tích đất của bị đơn tăng so với giấy chứng nhận là do mở rộng về phía đường đất (nay là đường bê tông). Tòa án cấp sơ thẩm xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có căn cứ, do đó đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

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] Bị đơn ông Nguyễn Văn T kháng cáo trong thời hạn luật định nên Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương thụ lý theo quy định của pháp luật.

[1.2] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Lý Hồng N, đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt nên căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án xét xử vắng mặt họ.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Quyền sử dụng đất tranh chấp diện tích đo đạc thực tế 94,1m² nằm giữa phần đất có diện tích 1.707,63m², thửa số 17, tờ bản đồ số 49 đã được Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Thủ Dầu Một cấp cho hộ ông Nguyễn Tiến L theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T0345089, sổ vào sổ 0018/CNQSDĐ/H ngày 08/01/2001, được chỉnh lý biến động ngày 31/5/2010 và phần đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U518338, sổ vào sổ 00142/QSDĐ/H do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Thủ Dầu Một cấp ngày 16/01/2002 cho hộ ông Nguyễn Văn T, được chỉnh lý tên chủ sử dụng sang cá nhân ông Nguyễn Văn T ngày 03/12/2021.

Quá trình tố tụng, nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất nguồn gốc hai phần đất theo các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên đều do mẹ ruột là bà Lý Thị M tặng cho ông L và ông T và một phần là do cậu ruột là ông Lý Sanh H1 tặng cho ông T và ông L, đây là tình tiết sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Quá trình quản lý sử dụng phát sinh tranh chấp, nguyên đơn cho rằng phần đất tranh chấp là của nguyên đơn nằm trong tổng diện tích đất 1.970,13m² mà bà Lý Thị M cho nguyên đơn theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân phường H chứng thực ngày 07/9/2001. Bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn mà cho rằng nguồn gốc quyền sử dụng đất bị đơn đang sử dụng là bà Lý Thị M tặng cho có diện tích là 234,4m² theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/12/2001 tại Ủy ban nhân dân phường H và diện tích đất 33,6m² là phần đất ông Lý Sanh H1 cho ông T theo Hợp đồng ngày 14/12/2001. Ông T đã được cấp Giấy chứng nhận ngày 18/12/2001, phần đất của ông T diện tích tăng là do mở rộng cạnh phía hành lang giáp đường xe (nay là đường bê tông) nên ông T không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông L.

Xét, căn cứ pháp lý về trình tự cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các bên sự thể hiện: Văn bản số 2624/UBND-VP ngày 01/8/2023 của Ủy ban nhân dân thành phố T xác định về trình tự thủ tục cấp quyền sử dụng đất của bà Lý Thị M, ông Nguyễn Tiến L, ông Nguyễn Văn T, ông Lý Sanh H1 là phù hợp với thực tế và trình tự, thủ tục của pháp luật tại thời điểm cấp giấy chứng nhận. Văn bản số 2113/UBND - VP ngày 03/9/2022 của Ủy ban nhân dân thành phố T xác định không tiến hành đối chiếu diện tích đo đạc thực tế và diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với hai thửa đất cấp cho ông T và ông L được do giấy chứng nhận được cấp theo toạ độ HN-1972 nhưng hiện nay bản đồ sử dụng toạ độ V- 2000 là không cùng hệ toạ độ và tại thời điểm cấp quyền sử dụng đất cho ông L và ông T1 thì bản đồ địa chính chính quy phường chưa được thành lập nên không đủ căn cứ đối chiếu.

Do đó, căn cứ kết quả đo đạc đã được các đương sự thống nhất qua hai lần đo đạc vào ngày 14/6/2022 và ngày 22/5/2023 thì diện tích đất tranh chấp có thay đổi từ 94,6m² còn 94,1m² và nguyên đơn xác định chỉ tranh chấp diện tích 94,1m² theo kết quả đo đạc ngày 22/5/2023; không yêu cầu đo đạc thực tế đối với phần nhà đất bà Nguyễn Lý Hồng N đang quản lý sử dụng do bà N không tham gia trong quá trình tố tụng nên nguyên đơn đề nghị trích lục diện tích đối với phần đất bà N đang quản lý, sử dụng và xác định đây là một phần diện tích thuộc thửa 17 mà ông L đang quản lý, sử dụng. Đối chiếu Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ 00018/CNQSDĐ/H do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Thủ Dầu Một cấp ngày 08/11/2001 cấp cho ông Nguyễn Tiến L, chính lý năm 2021 thì diện tích đất còn lại của thửa 17, tờ bản đồ số 49 là 1.707,63m². Căn cứ kết quả đo đạc thực tế của Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thể hiện khu (C) diện tích là 306m² là phần đất ông L đã tách sổ cho bà Lý Thị M theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở số 412/GCN/1999 ngày 18/10/1999 do Ủy ban nhân dân tỉnh B cấp. Sau khi trừ đi phần đất bà M được cấp giấy chứng nhận nêu trên và diện tích 99,68m² mà ông Nguyễn Tiến L đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất riêng khi nhận tặng cho từ ông Lý Sanh H1 thì diện tích thực tế ông L đang quản lý sử dụng (thửa 17) là 1.564,32 m², giảm 143,31m² so với diện tích được cấp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Về hình thể cạnh giáp đường P hiện nay là 7,10m nhưng theo sổ ông L được cấp là 7,48m là giảm 0,38m nên yêu cầu khởi kiện của ông L là có cơ sở xem xét.

Tại Biên bản kiểm tra địa chính của Phòng Nông nghiệp -Phát triển nông thôn và Địa chính thị xã T ngày 03/12/2001 thể hiện tứ cận phần đất của ông Nguyễn Văn T có hướng Bắc giáp ông Nguyễn Tiến L dài 51,8m (hiện nay là bức tường nhà do ông T xây dựng 2012). Hướng Nam giáp đường xe có chiều dài lần lượt là 11,2m, 14m, 19m, 10m. Hướng Tây giáp Nguyễn Văn T dài 2,7m và hành lang đường xe. Hướng Đông giáp đường P chiều ngang 6,5m (cách tim đường 7m). Hiện nay theo đo đạc thực tế ngày 22/5/2023 thì đất của ông T hướng Đông giáp đường P chiều ngang 8,51m (chưa tính phần đất tranh chấp chiều ngang giáp đường P là 0,78m) và cạnh hướng Bắc giáp đất ông L chiều dài là 54,68m là tăng so với thời điểm ông T được cấp giấy chứng nhận là 51,8m; cạnh hướng Tây giáp Nguyễn Văn T dài 2,7m nay là 4,45m và hành lang đường xe (nay là đường bê tông) hiện tại là 57,09m là tăng so với thời điểm ông T được cấp giấy chứng nhận là 56,8m. Tổng diện tích phần đất ông T qua đo đạc thực tế là $343,8\text{m}^2$, tăng so với diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp là $75,8\text{m}^2$ (chưa cộng diện tích đất tranh chấp là $94,1\text{m}^2$). Ông T cho rằng diện tích đất ông tăng thêm so với giấy chứng nhận được cấp là do mở rộng về phía đường xe (nay là đường bê tông) ở cạnh phía Nam thửa đất, không có việc ông lấn chiếm đất của ông Nguyễn Tiến L. Căn cứ hiện trạng đo vẽ tại giấy chứng nhận ông T được cấp quyền sử dụng đất thể hiện con đường bê tông có chiều ngang tính từ đường P vào lần lượt là 4,3m, 4m, 4,8m và đoạn tiếp giáp cuối đất ông T là 2,2m và diện tích hành lang đường bộ là $22,4\text{m}^2 + 47,5\text{m}^2 = 69,9\text{m}^2$. Tuy nhiên hiện nay, qua đo đạc, thể hiện con đường bê tông tiếp giáp liền kề phần đất ông Thanh quản l sử dụng có chiều ngang lần lượt là 3,3m và 3,2m, không thể hiện hành lang đường bộ nên việc ông T cho rằng diện tích đất ông T tăng thêm so với giấy chứng nhận được cấp là do mở rộng về phía đường xe (nay là đường bê tông) ở cạnh phía Nam thửa đất là có cơ sở một phần nhưng bị đơn không chứng minh được diện tích tăng thêm là bao nhiêu đối với cạnh tiếp giáp đường bê tông.

Qua đo đạc thực tế thể hiện, cạnh hướng Bắc giáp đất ông L hiện nay có chiều dài là 54,68m là tăng 2,88m so với thời điểm ông T được cấp giấy chứng nhận là 51,8m; cạnh hướng Tây giáp Nguyễn Văn T dài 2,7m nay là 4,45m là tăng 1,75m và cạnh hướng Đông giáp đường P hiện nay là 8,51m nhưng theo giấy chứng nhận là 6,5m (cách tim đường 7m) nên có căn cứ xác định tứ cận phần đất của ông T là có thay đổi so với kích cạnh tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trong đó có phần ranh đất giữa ông L và ông T mà hiện nay ranh đất là bức tường nhà ông T, được xây dựng năm 2012 hiện các bên đang tranh chấp.

Như vậy, diện tích và ranh giới hiện nay so với diện tích, ranh giới tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hai thửa đất là có chênh lệch.

Về ranh giới giữa hai phần đất, nguyên đơn cho rằng ranh mốc đã được xác định từ năm 2002 bằng trụ sắt và lưới B40 nhưng hiện tại không còn cột mốc do khi ông T làm nhà năm 2012 đã nhổ trụ và lưới B40 để xây lên vách tường làm ranh nhưng qua hòa giải địa phương ngày 14/01/2022 (bút lục 39-40) địa phương xác định tình trạng hai thửa đất có ranh giới không rõ ràng, việc xác định ranh đất có chồng lấn hay không do hình thể thửa đất và các cạnh có nhiều điểm gãy và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp năm 2001- 2002 là trước thời điểm thành lập bản đồ chính quy phường năm 2006 nên địa phương không xác định được ranh mốc chính xác. Nguyên đơn xác định các bên đã tranh chấp ranh từ năm 2012 nhưng do tình cảm gia đình nên vẫn để ông T sử dụng cho đến nay do ông T chuyển nhượng cho người khác nên phát sinh tranh chấp là có cơ sở, phù hợp với ý kiến địa phương về việc xác định tình trạng hai thửa đất có ranh giới không rõ ràng và quá trình quản lý sử dụng các thửa đất có thay đổi; phần đất nguyên

đơn đang quản lý sử dụng có hàng rào ranh giới cố định, diện tích đất nguyên đơn đang quản lý sử dụng sau khi trừ đi diện tích các phần đất đã được cấp giấy chứng nhận (bà Lý Thị M, phần ông H1 tặng cho ông L) thì diện tích đất nguyên đơn vẫn thiếu so với diện tích được cấp. Riêng phần đất bà Nguyễn Lý Hồng N hiện đang quản lý sử dụng, qua thu thập hồ sơ nguồn gốc đất tại Sở Xây dựng thì phần đất trên hiện vẫn thuộc một phần Thửa đất số 17, chưa được cấp quyền sử dụng đất riêng. Nguyên đơn xác định không tranh chấp đối với phần đất này nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét và ghi nhận quyền khởi kiện ở vụ án khác là phù hợp. Thực tế, diện tích đất bị đơn tăng và chiều dài các cạnh đều tăng so với thời điểm cấp giấy chứng nhận, trong đó có cạnh giáp đất nguyên đơn và cạnh giáp đường P nên có cơ sở xác định bị đơn đã xây tường rào lấn chiếm qua phần đất nguyên đơn.

Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ nguồn gốc đất, tài liệu chứng cứ theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, kết quả đo đạc thực tế và chấp yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Tiến L buộc bị đơn ông Nguyễn Văn T phải tháo dỡ phần bức tường gắn liền diện tích đất lấn chiếm là 94,1m² (có sơ đồ bản vẽ kèm theo) để trả lại quyền sử dụng đất cho hộ ông Nguyễn Tiến L theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T0345089, số vào sổ 00018/CNQSDĐ/H do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Thủ Dầu Một cấp ngày 08/01/2001, được chỉnh lý biến động ngày 31/5/2010 cho hộ ông Nguyễn Tiến L là có căn cứ.

Bị đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu chứng cứ chứng minh nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không có căn cứ chấp nhận.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương là không có căn cứ nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

Án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 148, khoản 1 Điều 308 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng 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 kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn T.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 133/2023/DS-ST ngày 12 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.

2. Về án phí:

Ông Nguyễn Văn T là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

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 thành phố Thủ Dầu Một;
- TAND thành phố Thủ Dầu Một;
- 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**

Lê Sỹ Trứ