

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 220/2022/DS-PT

Ngày 20-9-2022

V/v tranh chấp yêu cầu chấm dứt
hành vi trái pháp luật

**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:

Bà Ngô Thị Bích Diệp

Bà Nguyễn Thị Duyên Hằng

- 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:
Bà Đặng Hà Nhung - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 13 và 20 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 234/2021/TLPT-DS ngày 15 tháng 11 năm 2021 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 41/2021/DSST ngày 22/9/2021 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 21/2022/QĐ-PT ngày 21 tháng 02 năm 2022, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* ông Đặng Tấn K, sinh năm 1954; địa chỉ: khu phố 6, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: ông Phạm Văn T, sinh năm 1972 – Luật sư của Công ty Luật TNHH MTV Đ; địa chỉ: nhà số 42, đường số 12, tổ 04, ấp C, xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Bị đơn:* ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1955 và bà Nguyễn Thị A, sinh năm 1960; cùng địa chỉ: tổ 11, khu phố 6, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn (bà Nguyễn Thị A): ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1955; hộ khẩu thường trú: tổ 11, khu phố 6, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương (văn bản ủy quyền ngày 03/01/2020).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ủy ban nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương.

- *Người làm chứng:* ông Cao Văn S, sinh năm 1975 và bà Nguyễn Thị Tuyết Phượng, sinh năm 1973; địa chỉ: Ấp Tân Đức, xã Minh Tân, huyện D, tỉnh Bình Dương.

- *Người kháng cáo:* bị đơn ông Nguyễn Văn N và bà Nguyễn Thị A.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm,

- *Theo đơn khởi kiện ngày 04 tháng 9 năm 2019, đơn khởi kiện bổ sung ngày 24/11/2020, trong quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, nguyên đơn (ông K) trình bày:*

Năm 2016, ông K nhận chuyển nhượng của ông Cao Văn S phần đất có tổng diện tích 5.188m², thuộc thửa đất số 123, tờ bản đồ số 35, tọa lạc tại khu phố 6, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương. Hiện nay, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông K đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D xác nhận phần đất nêu trên ông Cao Văn S đã chuyển nhượng cho ông K vào ngày 01/12/2016. Khi ông K nhận chuyển nhượng đất của ông S là đất trống sau khi chuyển nhượng xong, ông K tiến hành sang lập đất và trồng cây cao su, cây trà. Phần đất của ông K 01 mặt giáp đất ông N, 01 mặt tiếp giáp đất bà A. Sau khi ông K trồng cây cao su, cây trà xong tiến hành cắm trụ ximăng để rào xung quanh phần đất bằng dây kẽm gai ngăn cản không cho gia súc phá cây cao su, cây trà của ông K thì ông N, bà A ngăn cản. Do đó, ông K làm đơn khởi kiện ông N yêu cầu trả lại phần đất tiếp giáp với đất ông N và 04 cây cao su trồng năm 2016, 07 cây trà trồng năm 2017 trên phần đất có diện tích 152m², thuộc một phần thửa đất số 123, tờ bản đồ số 35, tọa lạc tại khu phố 6, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương được ký hiện tại phần A trên Mảnh trích lục địa chính (có đo đạc chính lý) ngày 18/6/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D và yêu cầu bà A trả lại phần đất tiếp giáp với đất bà A và 14 cây trà trồng năm 2016 trên phần đất có diện tích 253,8m² thuộc một phần thửa 123, tờ bản đồ số 35, tọa lạc tại khu phố 6, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương được ký hiệu tại phần B trên Mảnh trích lục địa chính (có đo đạc chính lý) của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D ngày 18/6/2020. Tuy nhiên, tại phiên tòa ông K rút lại một phần yêu cầu khởi kiện đối với phần đất có diện tích 53,8m² thuộc một phần thửa 75 và 49,5m² thuộc một phần thửa 69, ông K chỉ tranh chấp với bị đơn (bà A) phần đất có diện tích 150,5m² thuộc một phần thửa đất số 123 tờ bản đồ số 35 được thể hiện tại phần B trên Mảnh trích lục địa chính Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D ngày 18/6/2020 đối với bà A. Đối với 14 cây trà do ông K trồng năm 2016 do ông K không xác định được hiện tại nằm trong phần đất mà ông rút yêu cầu khởi kiện đối với bà A là của bà A hay của ông K nên ông K không yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết. Đồng thời, tại phiên tòa, ông K thống nhất và đồng ý sử dụng phần đất có diện tích đất qua đo đạc thực tế là 5.119,8m² so với diện tích đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 00676 ngày 21/12/2010 của Ủy ban nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương là 5.188m² giảm 68,2m². Tại phiên tòa, ông K xác định chỉ yêu cầu Tòa án giải quyết phần đất có tổng diện tích 302,5m² (gồm 152m² cùng tài sản gắn liền trên phần đất ký

hiệu A và 150,5m² thể hiện tại một phần của phần B trên Mảnh trích lục địa chính (có đo đạc chỉnh lý) ngày 18/6/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D.

Ông K đồng ý sử dụng kết quả biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 14/5/2020 của Toà án nhân dân huyện D và Mảnh trích lục địa chính (có đo đạc chỉnh lý) tranh chấp số: 334-2020 ngày 18/6/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D và kết quả định giá tài sản của biên bản định giá tài sản ngày 06/8/2020 của Hội đồng định giá tài sản trong tổ tụng dân sự để làm cơ sở giải quyết vụ án. Ngoài ra, ông K không có ý kiến gì khác.

- Theo bản tự khai ngày 03 tháng 6 năm 2021 của bà A, ông N, trong quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, bị đơn, người đại diện hợp pháp của bị đơn (bà A), ông N trình bày:

Nguồn gốc phần đất mà nguyên đơn tranh chấp với ông N, bà A là do ông K chuyển nhượng đất của ông Cao Văn S (ông S là con ruột của chị ông N, bà A) do ông đang tranh chấp đất với ông Cao Văn M (ông M là cha của ông S), do ông M tự ý đăng ký các thửa đất số 31, 32, 33, 72, ông N, bà A không biết cũng không có ký giáp ranh. Năm 1994, bà T1 (bà T1 là mẹ ruột của ông N, bà A) lấy đất của ông N khai phá từ năm 1976 để cho ông S mượn canh tác. Việc bà T1 lấy đất của ông N để cho ông S mượn canh tác là do quan hệ gia đình huyết thống nên bà T1 chỉ nói miệng với ông N. Do quan hệ giữa ông N và bà T1 là mẹ con ruột nên ông N tin tưởng bà T1 giữ đúng lời hứa là chỉ cho ông S mượn canh tác chứ không cho ông S (ông S gọi bà T1 là bà ngoại) nên ông N không đăng ký quyền sử dụng đất khi Nhà nước có chủ trương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho toàn dân đến khi bà T1 mất thì ông N, bà A vẫn không nghi ngờ gì đối với ông M, bà R, ông S. Ông N nghĩ phần đất mà ông S chuyển nhượng cho nguyên đơn vẫn là đất của ông N, bà A.

Năm 2016, ông N, bà A mới biết ông S đã chuyển nhượng toàn bộ phần đất cho nguyên đơn nên ông N gặp ông nguyên đơn ngăn cản không cho nguyên đơn mua đất, ông N nói đất này là đất do ông N khai phá năm 1976 do mẹ ông (bà T1) cho ông S mượn canh tác chứ không cho ông S vì đất này là đất của ông N, bà A. Tuy nhiên, nguyên đơn cho rằng ông S đã được nhà nước cấp quyền sử dụng đất nên nguyên đơn có quyền nhận chuyển nhượng đất của ông S. Do đó, ông N, bà A không cho nguyên đơn sử dụng đất, rào xung quanh đất.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn, đại diện hợp pháp của bị đơn không có ý kiến gì về việc nguyên đơn không tranh chấp phần đất có diện tích 53,8m² thuộc một phần thửa 75 và phần đất có diện tích 49,5m² thuộc một phần thửa 69, tờ bản đồ số 35, tọa lạc tại khu phố 6, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương. Đối với phần đất có diện tích 152m², thuộc một phần thửa đất số 123, tờ bản đồ số 35, tọa lạc tại khu phố 6, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương tại phần A được thể hiện trên Mảnh trích lục địa chính (có đo đạc chỉnh lý) ngày 18/6/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D là đất của ông N nên ông không đồng ý trả lại đất cho nguyên đơn, ông N không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với phần đất có diện tích 150,5m², thuộc một phần thửa đất số 123, tờ bản đồ số

35, tọa lạc tại khu phố 6, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương tại phần B được thể hiện trên Mảnh trích lục địa chính (có đo đạc chính lý) ngày 18/6/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D là đất của bà A (bà A là em gái ông N). Đối với cây cao su, cây tràm trên 02 phần đất được thể hiện tại phần A, B trên mảnh trích lục địa chính nêu trên thì bị đơn, người đại diện hợp pháp của bị đơn yêu cầu ông K có nghĩa vụ di dời cây cao su, cây tràm để trả lại đất cho ông N, bà A.

Bị đơn, người đại diện hợp pháp của bị đơn bà A (ông N) cũng đồng ý và yêu cầu sử dụng kết quả của biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 14/5/2020 của Toà án nhân dân huyện D và Mảnh trích lục địa chính (có đo đạc chính lý) tranh chấp số: 334-2020 ngày 18/6/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D và kết quả định giá tài sản của biên bản định giá tài sản ngày 06/8/2020 của Hội đồng định giá tài sản trong tổ tụng dân sự để làm cơ sở giải quyết vụ án giải quyết vụ án.

Ngoài ra, bị đơn, người đại diện của bị đơn cũng không có ý kiến gì khác.

- *Quá trình làm việc người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (Ủy ban nhân dân huyện D) trình bày:*

Tại Công văn số: 577/CNVPĐKĐĐ-ĐK-CGCN ngày 09/6/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D và Công văn số 1927/UBND-BTCD ngày 16/9/2021 của Ủy ban nhân dân huyện D xác định nội dung tại Mục IV. Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận (nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý “chuyển nhượng cho ông Đặng Tấn KCMND 280456159; địa chỉ: KP6, TT D, huyện D, tỉnh Bình Dương”) của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D ngày 01/12/2016 đối với phần đất của ông Cao Văn S, sinh năm 1975 thuộc thửa đất số 123, tờ bản đồ số 35, tọa lạc tại khu phố 6, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương đã được Ủy ban nhân dân cấp GCNQSDĐ số vào sổ CH00676 ngày 21/12/2010 theo đúng trình tự thủ tục quy định tại Điều 191 Luật Đất đai năm 2013, Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai và Điều 20 Quyết định số 13/QĐ-UBND ngày 14/4/2015 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương ban hành quy định về một số vấn đề liên quan đến thủ tục đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất, cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất trên địa bàn tỉnh Bình Dương. Khi thực hiện thủ tục biến động quyền sử dụng đất đối với trường hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Cao Văn S cho ông Đặng Tấn K không tiến hành đo đạc thực tế. Diện tích 5.188m² thuộc thửa đất số 123, tờ bản đồ số 35 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH 00676 ngày 21/12/2010 so với diện tích 5.119,8m² theo Mảnh trích lục địa chính (có đo đạc chính lý) tranh chấp số: 334-2020 ngày 18/6/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D là giảm 68,2m². Nguyên nhân do trước đây cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trích lục theo bản đồ địa chính, chính quy năm 1999 được lập bằng phương pháp ảnh hàng không, không đo đạc thực tế nên có sự chênh lệch về diện tích.

- *Người làm chứng (ông S, bà P) trình bày:* Vợ chồng ông S, bà P xác định không còn quyền lợi, nghĩa vụ gì đối với phần đất có diện tích 5.188m², thuộc thửa đất số 123, tờ bản đồ số 35, tọa lạc tại khu phố 6, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương được Ủy ban nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho Cao Văn S ngày 21/12/2010. Ngày 20/10/2016, vợ chồng ông S, bà P đã chuyển nhượng cho nguyên đơn (ông Đặng Tấn K) đến ngày 01/12/2016 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D xác nhận việc chuyển nhượng giữa vợ chồng ông S, bà P và ông K. Sau khi ông K nhận chuyển nhượng xong thì vợ chồng ông S, bà P tiến hành giao đất và ông K sử dụng ổn định. Do đó, việc tranh chấp giữa nguyên đơn (ông Đặng Tấn K) với bị đơn (ông Nguyễn Văn N; bà Nguyễn Thị A) vợ chồng ông S, bà P không có ý kiến gì.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 41/2021/DSST ngày 22/9/2021, Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đặng Tấn K đối với bị đơn ông Nguyễn Văn N; bà Nguyễn Thị A về việc “tranh chấp quyền sử dụng đất; yêu cầu chấm dứt hành vi trái pháp luật”.

1.1 Buộc bị đơn ông Nguyễn Văn N trả lại phần đất có diện tích 152m², thuộc một phần thửa đất số 123, tờ bản đồ số 35, tọa lạc tại khu phố 6, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương cho nguyên đơn ông Đặng Tấn K. Ông Đặng Tấn K được sở hữu, sử dụng, quản lý 04 (bốn) cây cao su trồng năm 2016, 07 cây tràm trồng năm 2017 trên đất được ký hiệu tại phần A (phần đất có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

* Phần đất có tứ cận:

- Phía Đông giáp: Giáp thửa đất số 123;
- Phía Tây giáp: Giáp thửa đất số 34;
- Phía Nam giáp: Giáp thửa đất số 69;
- Phía Bắc giáp: Giáp thửa đất số 36.

1.2 Buộc bị đơn bà Nguyễn Thị A trả lại phần đất có diện tích 150,5m², thuộc một phần thửa đất số 123, tờ bản đồ số 35, tọa lạc tại khu phố 6, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương cho nguyên đơn ông Đặng Tấn K. (phần đất có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

* Phần đất có tứ cận:

- Phía Đông giáp: Giáp thửa đất số 36;
- Phía Tây giáp: Giáp thửa đất số 34;
- Phía Nam giáp: Giáp thửa đất số 69, 75;
- Phía Bắc giáp: Giáp thửa đất số 123.

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đặng Tấn K đối với bị đơn bà Nguyễn Thị A phần đất có diện tích 53,8m² thuộc thửa đất số 75; phần đất

có diện tích 49,5m² thuộc thửa đất số 69, tờ bản đồ số 35, tọa lạc tại khu phố 6, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương và 14 cây tràm trồng năm 2016 trên đất.

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

Sau khi có bản án sơ thẩm, bị đơn ông Nguyễn Văn N và bà Nguyễn Thị A 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.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Căn cứ vào bản vẽ của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D và Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bình Dương thì các phần đất tranh chấp đều thuộc thửa đất 123 của ông S đứng tên, sau đó ông S chuyển nhượng đất cho ông K và được điều chỉnh trang 3. Ông K sử dụng đất ổn định từ khi nhận chuyển nhượng. Khi ông K rào đất thì ông N, bà A phản đối. Thấy rằng ông K đã trồng cây lâu năm trên đất, ranh giới giữa đất ông N và ông K có đường mương do ông N đào, xung quanh đất của ông K có trụ bê tông cắm sẵn trước khi ông K nhận chuyển nhượng hiện nay vẫn còn hiện hữu. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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: Theo kết quả đo đạc của Tòa án cấp sơ thẩm thì phần đất tranh chấp giáp ranh ông N là 152m², bà A là 150,5m². Theo kết quả đo đạc ngày 02/8/2022 thì phần đất tranh chấp giáp ranh ông N là 166,5m², bà A là 163,8m². Các đương sự thống nhất với kết quả đo đạc này. Theo kết quả đo đạc thì diện tích đất 166,5m² và diện tích đất 163,8m² thuộc thửa đất số 123 của ông K, đồng thời, theo biên bản xem xét, thẩm định của Tòa án thì tài sản trên đất toàn bộ là của ông K. Bị đơn kháng cáo đề nghị căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để giải quyết vụ án. Như vậy, có căn cứ xác định diện tích đất tranh chấp thuộc quyền quản lý, sử dụng của nguyên đơn ông K. Tuy nhiên, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu chấm dứt hành vi trái pháp luật, không có yêu cầu khởi kiện bổ sung tranh chấp quyền sử dụng đất, Tòa án xác định quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án là chưa phù hợp nhưng không ảnh hưởng đến bản chất của vụ án, do đó đề nghị sửa án sơ thẩm về quan hệ pháp luật tranh chấp.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày, tranh tụng của các đương sự tại phiên tòa, ý kiến đại diện Viện Kiểm sát, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là UBND huyện D đã có đề nghị xét xử vắng mặt. Do đó, căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt đương sự trên.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn xác định không kháng cáo đối với phần Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông K đối với bị đơn bà A phần đất có diện tích 53,8m² thuộc thửa đất số 75; phần đất có diện tích 49,5m² thuộc thửa đất số 69, tờ bản đồ số 35, tọa lạc tại khu phố 6, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương và 14 cây tràm trồng năm 2016 trên đất nên phần này phát sinh hiệu lực pháp luật.

[2] Về nội dung vụ án:

Tại đơn khởi kiện ngày 04/9/2019, nguyên đơn ông K khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận phần diện tích đất 5.188m², thửa 123 là của ông K; yêu cầu bị đơn ông N, bà A không ngăn cản việc ông K rào ranh đất của ông K.

Tại đơn khởi kiện bổ sung ngày 24/11/2020, nguyên đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu ông N, bà A không được ngăn cản ông K sử dụng 14 cây tràm do ông K trồng năm 2016, 07 cây tràm do ông K trồng năm 2017, 04 cây tràm do ông K trồng năm 2016.

Bị đơn ông N, bà A cho rằng nguyên đơn nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 123 từ ông Cao Văn S (ông S là con ruột của chị ruột ông N, bà A). Tuy nhiên, việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00676 ngày 21/12/2010 đối với thửa đất 123 cho ông S là không đúng trình tự, thủ tục do ông N, bà A đang tranh chấp với ông Cao Văn M (là cha của ông S) nên ông N, bà A không cho nguyên đơn rào xung quanh đất và sử dụng đất. Bị đơn ông N, bà A không có yêu cầu phản tố trong vụ án.

Nguyên đơn, bị đơn thống nhất kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 13/5/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương; kết quả đo đạc theo mảnh trích lục địa chính ngày 02/8/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương, đề nghị Tòa án sử dụng kết quả đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ này để giải quyết vụ án.

Theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 13/5/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương thể hiện: trên phần đất diện tích 166,5m² (phần đất này ông N ngăn cản không đồng ý cho ông K rào ranh đất và sử dụng các cây trồng trên đất) có 07 cây tràm do ông K trồng năm 2017, 04 cây cao su do ông K trồng năm 2016, 16 trụ bê tông do ông K trồng năm 2017, 01 trụ bê tông do ông N trồng năm 2022 để phục vụ việc đo đạc. Như vậy, ông K đang là người quản lý, sử dụng phần đất diện tích 166,5m²; trên phần đất diện tích 163,8m² có 14 cây tràm do ông K trồng năm 2016, 11 trụ bê tông do ông K trồng năm 2017, 01 trụ bê tông do ông N trồng năm 2022 để phục vụ việc đo đạc. Như vậy, ông K cũng đang là người quản lý, sử dụng phần đất diện tích 163,8m².

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thấy rằng:

Nguyên đơn yêu cầu khởi kiện yêu cầu công nhận diện tích đất 5.188m² (đo đạc thực tế là 5.119m²), thửa 123 là thuộc quyền quản lý, sử dụng của

nguyên đơn thấy rằng:

Theo Công văn số 1927/UBND-BTCD ngày 16/6/2021 của UBND huyện D xác định việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00676 ngày 21/12/2010 và việc thực hiện cập nhật thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận là “chuyển nhượng cho ông Đặng Tấn K, CMND 280456159, địa chỉ: Kp6, TT D, huyện D, tỉnh Bình Dương” là đúng trình tự thủ tục quy định tại Điều 191 Luật Đất đai năm 2013, Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai và Điều 20 Quyết định số 13/QĐ-UBND ngày 14/4/2015 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương ban hành quy định về một số vấn đề liên quan đến thủ tục đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất, cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất trên địa bàn tỉnh Bình Dương. Ông K đã được cấp GCNQSDĐ đối với diện tích 5.188m² thuộc thửa đất số 123 nên ông K đã được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất này. Quá trình tố tụng, diện tích đo đạc thực tế của thửa đất là 5.119,8m², do đó, ông K có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cập nhật diện tích cho phù hợp với thực tế.

Đối với yêu cầu yêu cầu bị đơn ông N, bà A không ngăn cản việc ông K rào ranh đất, không ngăn cản ông K sử dụng 14 cây tràm do ông K trồng năm 2016, 07 cây tràm do ông K trồng năm 2017, 04 cây tràm do ông K trồng năm 2016 thấy rằng: Nguyên đơn được cấp GCNQSDĐ là đúng quy định của pháp luật. Trong vụ án, bị đơn không yêu cầu hủy GCNQSDĐ, không có yêu cầu phản tố tranh chấp quyền sử dụng đất với nguyên đơn, do đó nguyên đơn có quyền của người sử dụng đất được quy định tại Điều 166 Luật Đất đai năm 2013:

Khoản 2: Được hưởng thành quả lao động, kết quả đầu tư trên đất.

Khoản 5: Được Nhà nước bảo hộ khi người khác xâm phạm quyền và lợi ích hợp pháp về đất của mình.

Như vậy, nguyên đơn được quyền rào ranh diện tích đất 5.119m² mà nguyên đơn đã được cấp GCNQSDĐ, cụ thể: Đối với phần đất thuộc thửa 34 của ông N, nguyên đơn ông K được quyền rào ranh là một đường thẳng nối từ điểm số 3 đến điểm số 5 của mảnh trích lục địa chính ngày 02/8/2022; đối với thửa đất số 69, 75 của bà A, nguyên đơn ông K được quyền rào ranh là một đường thẳng nối điểm số 3 đến điểm số 11 mảnh trích lục địa chính ngày 02/8/2022; ông N, bà A phải chấm dứt hành vi ngăn cản rào ranh đối với thửa đất số 123. Đối với các cây trồng trên diện tích 166,5m² và 163,8m² như: 07 cây tràm do ông K trồng năm 2017, 04 cây cao su do ông K trồng năm 2016, 14 cây tràm do ông K trồng năm 2016 ông K được quyền sử dụng, ông N, bà A không được quyền ngăn cản ông K sử dụng các cây trồng trên.

Căn cứ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp là tranh chấp quyền sử dụng đất là chưa phù hợp, quan hệ tranh chấp trong vụ án là yêu cầu chấm dứt hành vi trái pháp luật. Ngoài ra, như phân tích ở trên, ông K là người đang quản lý, sử dụng các phần diện tích 152m² và 150,5m² (tại cấp sơ thẩm); 166,5m² và 163,8m² (ở cấp phúc thẩm), ông N, bà A chỉ ngăn cản việc ông K quản lý, sử dụng các phần đất này chứ ông N, bà A

không trực tiếp quản lý, sử dụng phần đất này nên việc Tòa án buộc ông N trả lại cho ông K diện tích 152m², buộc bà A trả lại cho ông K diện tích 150,5m² là không phù hợp. Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm về quan hệ pháp luật tranh chấp và cách tuyên.

[3] Đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tại phiên tòa là phù hợp.

[4] Về chi xem xét, thẩm định, đo đạc tại Tòa án cấp phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn N phải chịu.

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

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Căn cứ Nghị quyết 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 kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị A.

2. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 41/2021/DSST ngày 22/9/2021 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương về quan hệ pháp luật tranh chấp và cách tuyên, cụ thể:

2.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đặng Tấn K đối với bị đơn ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị A về việc yêu cầu chấm dứt hành vi trái pháp luật.

Buộc ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị A chấm dứt hành vi ngăn cản ông Đặng Tấn K rào ranh thửa đất số 123, tờ bản đồ số 35, tọa lạc tại khu phố 6, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00676 ngày 21/12/2010 do UBND huyện D cấp cho ông Cao Văn S (cập nhật chuyển nhượng cho ông Đặng Tấn K) (có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

Buộc ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị A chấm dứt hành vi ngăn cản ông Đặng Tấn K sử dụng các cây trồng trên thửa đất số 123, tờ bản đồ số 35, tọa lạc tại khu phố 6, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00676 ngày 21/12/2010 do UBND huyện D cấp cho ông Cao Văn S (cập nhật chuyển nhượng cho ông Đặng Tấn K) (có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

2.1. Chi phí tố tụng ở cấp sơ thẩm: ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị A phải liên đới nộp số tiền 3.122.309 đồng (ba triệu một trăm hai mươi hai nghìn ba trăm lẻ chín đồng) để trả lại cho ông Đặng Tấn K.

2.2. Án phí sơ thẩm: Ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị A được miễn.

3. Một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 41/2021/DSST ngày 22/9/2021 của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Bình Dương đã có hiệu lực pháp luật, cụ

thể:

Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đặng Tấn Kđối với bị đơn bà Nguyễn Thị A phần đất có diện tích 53,8m² thuộc thửa đất số 75; phần đất có diện tích 49,5m² thuộc thửa đất số 69, tờ bản đồ số 35, tọa lạc tại khu phố 6, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương và 14 cây tràm trồng năm 2016 trên đất.

4. Về chi phí tố tụng ở cấp phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn N phải chịu 9.869.541 đồng (chín triệu tám trăm sáu mươi chín nghìn năm trăm bốn mươi một đồng), ông N đã thực hiện xong.

5. Về án phí phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị A được miễn.

Bản án 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;
- Lưu: HCTP, HSVA, Tòa Dân sự.

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

Nguyễn Trung Dũng