

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 120/2022/DS-PT
Ngày 03-6-2022
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 Huỳnh Thị Thanh Tuyền.

Các Thẩm phán: Ông Bùi Văn Tâm.
Bà Ngô Thị Bích Diệp.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Hùng Cường - 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 01 và 03 tháng 6 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 235/2021/TLPT-DS ngày 15 tháng 11 năm 2021 về việc “tranh chấp quyền sử dụng đất (ranh đất)”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2021/DS-ST ngày 06 tháng 5 năm 2021 của Tòa án nhân dân thị xã T, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 08/2022/QĐPT-DS, ngày 16 tháng 02 năm 2022 và Thông Báo mở lại phiên tòa số 47/TB-TA ngày 27 tháng 4 năm 2022, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Đoàn Văn B, sinh năm 1977; địa chỉ: Thôn Đ, xã Đ1, huyện U, Thành phố Hà Nội; địa chỉ liên hệ: Số 438, N, khu phố Đ, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Đậu Đức N, sinh năm 1992; địa chỉ: Số 19/32, N, khu phố Đ, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 29/5/2019).

- *Bị đơn:* Ông Vũ Đức M, sinh năm 1963; địa chỉ: Số 1/5D, ấp 6, xã X, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Mạnh C, sinh năm 1995; địa chỉ: xã T, thị xã B1, tỉnh Bình Phước; địa chỉ liên hệ: Số 334, Đại lộ Bình Dương, khu phố 2, phường M, thị xã B, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 27/4/2022).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Bà Lê Thị L – Luật sư của Công ty Luật TNHH MTV V, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Bình Dương.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1975; địa chỉ: Thôn Đ, xã Đ, huyện U, Thành phố Hà Nội; địa chỉ liên hệ: Số 438, N, khu phố Đ, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Vũ Đức M.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

[1] Trong đơn khởi kiện ngày 05/6/2019, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Đoàn Văn B và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Đậu Đức N thống nhất trình bày:

Ông Đoàn Văn B được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất 290,5m², thuộc thửa số 841, tờ bản đồ số 27, tại phường V, thị xã T, tỉnh Bình Dương, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS10110 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho ông Đoàn Văn B ngày 29/6/2017. Nguồn gốc đất do ông B nhận chuyển nhượng của bà Bùi Thị T, giữa ông B và bà T có thực hiện việc đo đạc và bàn giao đất trên thực tế. Thửa đất số 841 có tứ cận: Phía Đông giáp đường ĐT742; phía Tây giáp thửa đất số 36, ranh giới là hàng rào gạch; phía Bắc giáp thửa đất số 840 của ông Lê Quang H, ranh giới là các cột mốc, hiện nay là tường nhà xưởng do ông Lê Quang H xây dựng; phía Nam giáp thửa đất số 842 của ông Vũ Đức M, ranh giới là các cột mốc do các chủ sử dụng đất cũ chôn, hiện nay các cột mốc này vẫn còn tồn tại. Vào năm 2018, ông M xây hàng rào móng gạch đã xây dựng hết chiều ngang cột mốc phân định ranh giới giữa hai thửa đất 841 và 842 và lấn qua thửa đất 841 của ông B. Khi phát hiện sự việc, ông B đã làm đơn yêu cầu ngăn chặn việc xây dựng hàng rào của ông M. Đến ngày 26/12/2018, ngày 21/3/2019, ông B nộp hồ sơ đo đạc phục hồi mốc ranh giới thửa đất số 841. Trong quá trình thực hiện đo đạc và đối chiếu hồ sơ địa chính thì xác định hiện trạng ranh giới sử dụng đất sai lệch so với hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không thể khôi phục cột mốc được. Do ông Vũ Đức M xây dựng hàng rào móng gạch đã xây hết cột mốc và lấn qua thửa đất số 841 của ông B nên ông B khởi kiện yêu cầu ông M phải tháo dỡ, di dời hàng rào móng gạch và trả lại cho ông B diện tích đất 04m², chiều ngang cạnh tiếp giáp đường ĐT742 là 05cm, chiều ngang cạnh giáp thửa 36 là 08cm, chiều dài cạnh giáp thửa đất số 841 là 56,28m, chiều dài cạnh giáp thửa đất số 842 là 56,30m.

[2] Bị đơn ông Vũ Đức M và người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Phạm Văn Hưng trình bày:

Ông Vũ Đức M được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất 590,5m², thuộc thửa số 842, tờ bản đồ số 27, tại phường V, thị xã T, tỉnh Bình Dương, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS10817 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho ông Vũ Đức M ngày 01/12/2017. Nguồn gốc đất là nhận chuyển nhượng từ ông Đặng Hải T1 vào tháng 11/2017. Diện tích đất nhận chuyển nhượng là 590,5m²; trong đó chiều ngang cạnh hướng Đông và chiều ngang cạnh hướng Tây là 10m, chiều dài cạnh hướng Nam là 59,71m và chiều dài cạnh hướng Bắc 58,52m. Khi nhận chuyển nhượng đất, ông T1 có tiến hành bàn giao mốc trên thực tế. Thửa đất có tứ cận: Phía Bắc giáp thửa đất số 841 của ông Đoàn Văn B, ranh giới được xác định là các cột mốc có sẵn từ trước do chủ đất cũ cắm; phía Nam giáp thửa đất số 625, ranh giới được xác định là cột mốc, hàng rào móng gạch và một phần là tường nhà của chủ thửa đất số 625; phía Tây giáp thửa đất số 36, ranh giới là hàng rào gạch; phía Đông giáp đường ĐT742. Sau khi nhận chuyển nhượng đất, đến tháng 8/2018 ông M có tiến hành việc đổ đất và xây dựng hàng rào móng gạch tại cạnh hướng Đông, hướng Bắc, hướng Nam, còn cạnh hướng Tây giáp thửa đất số 36 đã có sẵn bức tường rào như hiện hữu. Ông M xây dựng tường rào theo ranh giới đất có từ trước đến nay. Giữa thửa đất số 841 và thửa số 842 đã có sẵn ranh giới là 02 trụ bê tông, trong đó có 01 trụ nằm tiếp giáp đường ĐT742 và 01 trụ phía sau. Hiện nay, 01 trụ xi măng nằm phía giáp đường ĐT742 vẫn còn tồn tại, còn trụ phía sau khi xây tường rào bị vướng nên ông M đã nhổ bỏ trụ này và thay thế trụ xi măng khác nhưng được chôn tại vị trí trụ xi măng cũ. Tại thời điểm ông M xây dựng tường rào thì ông B biết và gửi đơn đến Ủy ban nhân dân phường V, thị xã T. Ủy ban nhân dân phường V, thị xã T có điện thoại cho ông B nhưng ông B không đến để giải quyết. Sau đó, ông M tiếp tục xây dựng xong tường rào quanh khu đất và khoảng 01 năm thì ông B mới khởi kiện ông M. Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn không đồng ý.

[3] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị D có ý kiến trình bày:

Thông nhất ý kiến và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2021/DS-ST ngày 06 tháng 5 năm 2021 của Tòa án nhân dân thị xã T, tỉnh Bình Dương, đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đoàn Văn B đối với bị đơn ông Vũ Đức M về việc tranh chấp quyền sử dụng đất (ranh đất).

Buộc ông Vũ Đức M phải tháo dỡ, di dời một phần hàng rào có kết cấu tường gạch, bê tông, cốt thép gắn liền diện tích đất 04m² và trả lại cho ông Đoàn

Văn B diện tích đất 04m² (chiều ngang tại cạnh hướng Đông là 05cm, chiều ngang tại cạnh hướng Tây là 08cm, chiều dài tại cạnh hướng Bắc là 56,28m, chiều dài tại cạnh hướng Nam là 56,30m), thuộc thửa đất số 841, tờ bản đồ số 27, tại phường V, thị xã T, tỉnh Bình Dương (có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

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 10/5/2021 bị đơn ông Vũ Đức M kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa án theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn do ông Đậu Đức N đại diện vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; bị đơn do ông Nguyễn Mạnh C đại diện thay đổi yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử hủy án sơ thẩm; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn, Luật sư Lê Thị Liên phát biểu quan điểm:

Căn cứ mảnh trích lục địa chính ngày 15/10/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã T thì thửa đất số 842 có diện tích đo đạc thực tế là 557,1m² (giảm hơn so với diện tích được cấp là 33,4m²), cạnh chiều ngang hướng Đông là 9,75m (giảm 25cm), cạnh chiều ngang hướng Tây là 9,88m (giảm 12cm). Đồng thời, cơ quan đo đạc cũng đã xác định việc lồng ghép ranh thửa đất theo kết quả đo đạc thực tế với ranh thửa đất đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không đảm bảo chính xác. Ngoài ra, tại Công văn số 159/CNTU-ĐK ngày 16/01/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã T xác định không có cơ sở để phục hồi mốc giới thửa đất số 841, tờ bản đồ số 27 theo hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ mảnh trích lục địa chính ngày 15/10/2019 nhận định bị đơn ông Vũ Đức M xây dựng hàng rào không đúng ranh giới bất động sản giữa hai bên để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn tháo dỡ hàng rào xây dựng lấn qua thửa đất số 841 diện tích 04m² (chiều ngang cạnh hướng Đông là 05cm, chiều ngang cạnh hướng Tây là 08cm) là không phù hợp. Hơn nữa, quá trình giải quyết vụ án thì Tòa án cấp sơ thẩm không đưa chủ sử dụng đất cũ là ông Trần Tấn T3, bà Bùi Thị T, bà Phạm Thị N1 và người giáp ranh đất hướng Bắc của ông B là ông Lê Quang H vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Do vậy, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về cho Tòa án nhân dân thị xã T giải quyết lại để đảm bảo quyền lợi cho các đương sự.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Kháng cáo của các đương sự là trong thời hạn quy định. Những người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung: Bị đơn kháng cáo không đồng ý trả lại đất cho nguyên đơn. Theo lời trình bày tại Biên bản làm việc ngày 29/10/2019 (BL 83) và Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 17/6/2020 (BL 205), nguyên đơn và bị đơn đều xác định khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì giữa hai thửa đất đã có ranh là trụ bê tông do chủ sử dụng đất trước đây cắm (ai cắm thì các bên không biết cụ thể) là tình tiết, sự kiện không cần phải chứng minh theo khoản 2 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Hiện trạng, bị đơn xây dựng hàng móng gạch vào năm 2017 thì xây hết mép ngoài của cột mốc, hiện trạng cột mốc này nằm trong móng gạch chỉ nhìn thấy mép ngoài giáp thửa đất số 841 của nguyên đơn. Theo Công văn số 2268 ngày 27/8/2020 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã T (BL 250) xác định tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cả hai thửa 841 và thửa 842 đều không tiến hành đo đạc thực tế, không có ký giáp ranh với các chủ đất liền kề. Biên bản xác minh ngày 24/4/2020 tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã T (BL 216) cũng xác định ranh giới các đương sự xác định không trùng khớp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp. Diện tích đất của cả nguyên đơn và bị đơn theo kết quả đo đạc ngày 15/10/2019 đều thiếu so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp. Đồng thời, các đương sự còn sử dụng không đúng phần diện tích đất được cấp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của mình. Xét thấy, các đương sự nhận chuyển nhượng theo hình thức chuyển nhượng nguyên thửa đất, không qua đo đạc thực tế. Do đó, các đương sự phải chấp nhận việc diện tích đất thực tế có sự chênh lệch so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp. Mặt khác, giữa hai thửa đất đã có ranh là cột mốc được các bên thừa nhận. Nguyên đơn, bị đơn là những người nhận chuyển nhượng lại và khi nhận chuyển nhượng trên đất đã có sẵn các cột mốc, các đương sự sau đó vẫn tiếp tục sử dụng cột mốc cũ được xem như đã thống nhất xác định cột mốc này làm ranh giới giữa hai thửa 841 và thửa 842. Tại Điều 176 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định về mốc giới ngăn cách các bất động sản như sau: "...1. Chủ sở hữu bất động sản chỉ được dựng cột mốc, hàng rào, trồng cây, xây tường ngăn trên phần đất thuộc quyền sử dụng của mình. 2. Các chủ sở hữu bất động sản liền kề có thể thỏa thuận với nhau về việc dựng cột mốc, hàng rào, trồng cây, xây tường ngăn trên ranh giới để làm mốc giới ngăn cách giữa các bất động sản; những vật mốc giới này là sở hữu chung của các chủ thể đó. Trường hợp mốc giới ngăn cách chỉ do một bên tạo nên trên ranh giới và được chủ sở hữu bất động sản liền kề đồng ý thì mốc giới ngăn cách đó là sở hữu chung, chi phí để xây dựng do bên tạo nên chịu, trừ trường hợp có thỏa thuận khác; nếu chủ sở hữu bất động sản liền kề không đồng ý mà có lý do chính đáng thì chủ sở hữu đã

dựng cột mốc, hàng rào, trồng cây, xây tường ngăn phải dỡ bỏ...” Theo quy định nêu trên, thì cột mốc thuộc sở hữu chung của cả nguyên đơn và bị đơn. Do đó, diện tích đất của mỗi bên sẽ được phân định đến tim của cột mốc, tuy nhiên bị đơn dựng hàng rào lại xây chiếm trọn hết cột mốc đã xâm phạm đến quyền lợi của chủ sở hữu là bất động sản liền kề, dẫn đến việc lấn sang thửa 841 diện tích 04m² theo kết quả đo đạc thực tế. Đồng thời, khi thấy bị đơn xây dựng, nguyên đơn đã làm đơn khiếu nại yêu cầu hòa giải tranh chấp đất tại Ủy ban nhân dân xã V (BL 207) để bảo vệ quyền lợi của người sử dụng đất. Căn cứ kết quả đo đạc thực tế theo mảnh trích lục địa chính ngày 15/10/2019 và lời khai của các đương sự, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn tháo dỡ công trình trên đất và trả lại diện tích đất lấn chiếm 04m² là phù hợp. Bị đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình. Sau khi Tòa án tạm ngừng phiên tòa ngày 30/3/2022, tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ ngày 21/4/2022 thì bị đơn cũng không có đơn yêu cầu đo đạc lại diện tích đất tranh chấp. Do vậy, căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2021/DSST ngày 06/5/2021 của Tòa án nhân dân thị xã T, tỉnh Bình Dương.

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 Luật sư và ý kiến của Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị D có đơn xin vắng mặt. Do vậy, căn cứ Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bà Nguyễn Thị D.

[2] Về nội dung tranh chấp: Nguyên đơn ông Đoàn Văn B cho rằng bị đơn ông Vũ Đức M xây dựng hàng rào có kết cấu tường gạch, bê tông, cốt thép hết cột mốc nên lấn qua thửa đất số 841 của ông B với diện tích 04m² nên ông B khởi kiện yêu cầu ông M tháo dỡ một phần hàng rào và trả lại diện tích đất này cho ông B. Bị đơn ông M xác định ông M xây dựng tường rào theo ranh giới đất có từ trước đến nay. Giữa thửa đất số 841 và 842 đã có sẵn ranh giới là 02 trụ bê tông, trong đó 01 trụ nằm tiếp giáp đường ĐT742 và trụ phía sau. Hiện nay, 01 trụ xi măng nằm phía giáp đường ĐT742 vẫn còn tồn tại, còn trụ phía sau khi xây tường rào bị vướng nên ông M đã nhổ bỏ trụ này và thay thế trụ xi măng khác nhưng được chôn tại vị trí trụ xi măng cũ. Tại thời điểm ông M xây dựng tường rào thì ông B biết và gửi đơn đến Ủy ban nhân dân phường V, thị xã T. Ủy ban nhân dân phường V, thị xã T có điện thoại cho ông B nhưng ông B không đến để giải quyết. Sau đó, ông M tiếp tục xây dựng xong tường rào quanh

khu đất và khoảng 01 năm thì ông B mới khởi kiện ông M. Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn không đồng ý.

[3] Đối chiếu lời trình bày của các đương sự và các chứng cứ thu thập có tại hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy:

[3.1] Nguyên đơn ông Đoàn Văn B được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS10110 ngày 29/6/2017, thửa đất số 841, diện tích 290,5m²; bị đơn ông Vũ Đức M được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS10817 ngày 01/12/2017, thửa đất số 842, diện tích 590,5m²; đất cùng tọa lạc phường V, thị xã T, tỉnh Bình Dương. Theo hồ sơ cung cấp thông tin cập nhật biến động giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất số 841 và 842 thì hai thửa đất này đều có chung nguồn gốc trước đây là của ông Trần Trí Tài (thửa 616), diện tích 1.453m², theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00309 ngày 08/7/2010. Ông Trần Tấn T3 đã tiến hành thủ tục đo đạc lại thửa đất 616 và tách thửa đất 616 thành 03 thửa đất mới gồm thửa đất số 840, 841 và 842, được thể hiện tại mảnh trích lục địa chính ngày 28/10/2016 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã T (bút lục 142) trong đó thửa đất 841 có chiều ngang tại cạnh hướng Đông và Tây là 05m, chiều dài tiếp giáp thửa đất số 840 là 57,92m, chiều dài tiếp giáp thửa đất số 842 là 58,52m, tổng diện tích là 290,5m²; thửa đất số 842 có chiều ngang tại cạnh hướng Đông và Tây là 10m, chiều dài tại cạnh hướng Bắc là 58,52m, chiều dài tại cạnh hướng Nam là 59,71m với tổng diện tích là 590,5m². Sau khi đo đạc thực tế, ông T3 đã chuyển nhượng thửa đất số 840 cho ông Lê Quang H, hiện ông H đang sử dụng thửa đất này; chuyển nhượng thửa đất 841 và 842 cho bà Phạm Thị N1. Sau đó, bà N1 chuyển nhượng thửa đất số 841 cho bà Bùi Thị T, bà T chuyển nhượng cho ông Đoàn Văn B; bà N1 chuyển nhượng thửa đất 842 cho ông Đặng Hải T1, ông T1 chuyển nhượng lại ông Vũ Đức M. Hồ sơ thể hiện việc chuyển nhượng đất này không tiến hành đo đạc trên thực tế, phù hợp với lời trình bày của nguyên đơn và bị đơn và Văn bản số 2268/CNTU-ĐK ngày 27/8/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã T.

[3.2] Căn cứ mảnh trích lục địa chính ngày 15/10/2019, ngày 21/5/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã T và Biên bản xác minh ngày 24/4/2020 của Tòa án cấp sơ thẩm thì thửa đất số 841 có diện tích đo đạc thực tế là 269,3m² (giảm hơn so với diện tích được cấp là 21,2m²), trong đó cạnh chiều ngang hướng Đông là 4,8m (giảm 20cm), chiều ngang cạnh hướng Tây là 4,88m (giảm 18cm); thửa đất số 842 có diện tích đo đạc thực tế là 557,1m² (giảm hơn so với diện tích được cấp là 33,4m²), cạnh chiều ngang hướng Đông là 9,75m (giảm 25cm), cạnh chiều ngang hướng Tây là 9,88m (giảm 12cm). Như vậy, đối

chiều kết quả đo đạc thực tế so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp đối với thửa đất số 842 thì đất của bị đơn ông Vũ Đức M bị giảm diện tích là $33,4\text{m}^2$. Tuy nhiên, tại Biên bản làm việc ngày 29/10/2019 (BL 83) và Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 17/6/2020 (BL 205), nguyên đơn và bị đơn đều xác định khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì giữa hai thửa đất đã có mốc ranh là trụ bê tông do chủ sử dụng đất trước đây cắm (ai cắm thì các bên không biết cụ thể) nên đây là tình tiết, sự kiện không cần phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Hiện trạng thực tế thể hiện tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 17/6/2020 (BL 203 - BL 206) thì bị đơn đã xây dựng hàng móng gạch hết mép ngoài của cột mốc. Theo Công văn số 2268 ngày 27/8/2020 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã T (BL 250) xác định tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cả hai thửa 841 và thửa 842 đều không tiến hành đo đạc thực tế, không có ký giáp ranh với các chủ đất liền kề. Biên bản xác minh ngày 24/4/2020 tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã T (BL 216) cũng xác định ranh giới các đương sự xác định không trùng khớp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp. Do đó, diện tích đất của mỗi bên sẽ được phân định đến tim của cột mốc, do bị đơn dựng hàng rào lại xây chiếm trọn hết cột mốc đã xâm phạm đến quyền lợi của chủ sở hữu là bất động sản liền kề, dẫn đến việc lấn sang thửa 841 diện tích 04m^2 theo kết quả đo đạc thực tế. Đồng thời, tại Mạnh trích lục địa chính ngày 15/10/2019, ngày 21/5/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã T sau khi lồng ghép với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho nguyên đơn thửa 481 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bị đơn thửa 842, cơ quan chuyên môn đã xác định diện tích đất tranh chấp 04m^2 thuộc thửa 841. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn tháo dỡ công trình trên đất và trả lại diện tích 04m^2 là phù hợp với quy định tại các Điều 175, 176 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 166, 170 của Luật Đất đai năm 2013. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm chỉ tuyên buộc bị đơn tháo dỡ di dời một phần hàng rào có kết cấu tường gạch, bê tông, cốt thép gắn liền diện tích đất 04m^2 phải trả lại cho ông Đoàn Văn B là chưa phù hợp, gây khó khăn cho việc thi hành án. Do đó, cần sửa một phần bản án sơ thẩm, tuyên buộc bị đơn phải tháo dỡ toàn bộ hàng rào có kết cấu tường gạch, bê tông, cốt thép gắn liền diện tích đất lấn chiếm. Nguyên đơn có trách nhiệm bồi hoàn giá trị phần tường rào mà bị đơn đã xây dựng theo giá mà Hội đồng định giá tại cấp sơ thẩm đã định giá, cụ thể: Hàng rào có chiều cao 01m x chiều dài $56,3\text{m} = 56,3\text{m} \times 300.000 \text{ đồng/m}^2 = 16.890.000 \text{ đồng}$.

Từ những phân tích trên, kháng cáo của bị đơn ông Vũ Đức M và quan điểm của vị luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn là không có căn cứ chấp nhận.

[3] Ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm là phù hợp.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào Điều 147; khoản 1 Điều 148; khoản 2 Điều 308, Điều 309 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ các Điều 175, 176 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 166, 170 của Luật Đất đai năm 2013;

- 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 Vũ Đức M.

2. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2021/DS-ST ngày 06 tháng 5 năm 2021 của Tòa án nhân dân thị xã T, tỉnh Bình Dương, như sau:

2.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đoàn Văn B đối với bị đơn ông Vũ Đức M về việc tranh chấp quyền sử dụng đất (ranh đất).

- Buộc ông Vũ Đức M phải tháo dỡ, di dời hàng rào có kết cấu tường gạch, bê tông, cốt thép có diện tích xây dựng $36,5m^2$ (chiều cao 01m x chiều dài 36,5m) để trả lại cho ông Đoàn Văn B diện tích đất lấn chiếm là $04m^2$, thuộc thửa đất số 841, tờ bản đồ số 27, tại phường V, thị xã T, tỉnh Bình Dương (có ký hiệu A trên sơ đồ bản vẽ kèm theo).

- Buộc nguyên đơn ông Đoàn Văn B phải thanh toán giá trị xây dựng hàng rào cho ông Vũ Đức M với tổng số tiền là 16.890.000đ (Mười sáu triệu tám trăm chín mươi nghìn đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chưa thanh toán số tiền phải thi hành thì hàng tháng còn phải chịu khoản tiền lãi theo quy định tại Khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

2.2. Về chi phí tố tụng: Bị đơn ông Vũ Đức M phải nộp số tiền 6.000.000 đồng để trả lại cho nguyên đơn ông Đoàn Văn B đã nộp tạm ứng tại Tòa án cấp sơ thẩm.

2.3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Nguyên đơn ông Đoàn Văn B phải chịu số tiền 844.500 đồng, được trừ vào số tiền 500.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số

0036907 ngày 13/6/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã T, tỉnh Bình Dương. Ông Đoàn Văn B còn phải nộp thêm số tiền là 344.500 đồng.

- Bị đơn ông Vũ Đức M phải chịu số tiền 1.100.000 đồng.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Hoàn trả cho ông Vũ Đức M số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0052420 ngày 10/5/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã T, tỉnh Bình Dương.

Trường hợp bản án, quyết định 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./.

4. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thị xã T;
- TAND thị xã T;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu: Hồ sơ, HCTP, Tòa Dân sự.

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

Huỳnh Thị Thanh Tuyền