

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 167/2021/DS-PT  
Ngày 12-11-2021  
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:* 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 Trần Thị Phước – Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 11 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 99/2021/TLPT-DS ngày 29 tháng 3 năm 2021 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 35/2020/DS-ST ngày 14/12/2020 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo và kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 186/2021/QĐPT-DS, ngày 23/9/2021, giữa các đương sự:

***- Nguyên đơn:*** Ông Nguyễn Quang T, sinh năm 1954; địa chỉ: Số nhà 908, tổ 4, ấp B, xã P, huyện P, tỉnh Bình Dương.

***Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:*** Ông Trần Quốc H - Luật sư Công ty Luật TNHH MTV Lê Phan, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Bình Dương.

***- Bị đơn:*** Ông Trần Đình C, sinh năm 1968; địa chỉ: Tổ 3, ấp B, xã P, huyện P, tỉnh Bình Dương.

***Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn:*** Ông Lê Trọng C1 - Luật sư Văn phòng Luật sư C1 và Cộng sự, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

***- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*** Bà Nguyễn Thị Ngọc H1, sinh năm 1978; địa chỉ: Tổ 3, ấp B, xã P, huyện P, tỉnh Bình Dương.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Nguyễn Quang T.

- *Viện Kiểm sát kháng nghị:* Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 01/QĐKNPT-VKS-DS ngày 28/12/2020 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện P, tỉnh Bình Dương.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*[1] Theo đơn khởi kiện ngày 06/4/2018 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Nguyễn Quang T trình bày:*

Ông Nguyễn Quang T được Ủy ban nhân dân huyện P cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02895 ngày 29/9/2004 với diện tích đất 990m<sup>2</sup>, thuộc thửa số 101, tờ bản đồ số 25, tọa lạc tại ấp B, xã P, huyện P, tỉnh Bình Dương. Quá trình sử dụng, ông T phát hiện diện tích đất bị giảm so với diện tích được cấp theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông T cho rằng diện tích đất của ông bị giảm là do ông Trần Đình C (là người sử dụng đất liền kề) lấn chiếm. Đường ranh, cọc rào là do ông Trần Đình C xóa bỏ đường ranh cũ và cắm cọc rào qua đất của ông T. Do vậy, ông T khởi kiện yêu cầu ông C trả lại phần đất diện tích khoảng 70m<sup>2</sup> (theo kết quả đo đạc thực tế là 38,9m<sup>2</sup>) thuộc thửa số 101, tờ bản đồ số 25, tọa lạc tại ấp B, xã P, huyện P, tỉnh Bình Dương, dỡ bỏ hàng rào bằng trụ bê tông lưới B40 chiều dài 15m, chiều cao khoảng 1,5m và di dời hàng cây dừa ra khỏi phần đất tranh chấp. Tại phiên tòa sơ thẩm, ông T rút yêu cầu khởi kiện đối với việc di dời hàng cây dừa ra khỏi phần đất tranh chấp.

*[2] Tại bản tự khai ngày 20/6/2018, biên bản lấy lời khai ngày 19/3/2019 và quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Trần Đình C trình bày:*

Thửa đất số 753, tờ bản đồ số 25, diện tích 3.151m<sup>2</sup>, tọa lạc tại ấp B, xã P, huyện P, tỉnh Bình Dương được Ủy ban nhân dân huyện P cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02933 ngày 06/11/2014 cho ông Trần Đình C và bà Nguyễn Thị Ngọc H1. Đất này có nguồn gốc của bà Nguyễn Thị P, sau khi bà P tách sổ chia cho các con thì các con của bà P là bà Trần Thị Thu H1, ông Trần Thanh T1 và bà Trần Thị Thu H2 đã chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông C, bà H1 vào cùng ngày 07/10/2014. Quá trình sử dụng đất thì ranh đất đã ổn định, trên đất đã có cây cao su, sau đó thanh lý cây cao su, ông C đã tiến hành làm hàng rào bằng trụ bê tông lưới B40 vào năm 2015, khi đó có ông T cùng với các hộ dân giáp ranh chứng kiến và cũng không ai có ý kiến gì. Nay, ông T khởi kiện thì ông C không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông T.

*[3] Tại biên bản lấy lời khai ngày 19/3/2019 và quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Ngọc H1 trình bày:*

Bà Nguyễn Thị Ngọc H1 là vợ của ông Trần Đình C, thửa đất số 753, tờ bản đồ số 25, diện tích 3.151m<sup>2</sup>, tọa lạc tại ấp B, xã P, huyện P, tỉnh Bình Dương đã được Ủy ban nhân dân huyện P cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02933 ngày 06/11/2014 cho ông Trần Đình C và bà Nguyễn Thị Ngọc H1. Đất có nguồn gốc ông C và bà H1 nhận chuyển nhượng từ các con của bà P là bà Trần Thị Thu H1, ông Trần Thanh T1 và bà Trần Thị Thu H2. Bà H1 thống nhất

với ý kiến của bị đơn ông Trần Đình C và không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông T.

*[4] Tại biên bản lấy lời khai ngày 12/11/2019, người làm chứng ông Đỗ Văn S trình bày:*

Trước đây, ông S là người quản lý, sử dụng thửa đất số 101, tờ bản đồ số 25, tọa lạc tại ấp B, xã P, huyện P, tỉnh Bình Dương. Ngày 30/7/2004, ông S đã ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông Nguyễn Quang T, việc chuyển nhượng chỉ thông qua Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ký tại Ủy ban nhân dân xã P chứ không tiến hành đo đạc thực tế. Ông T làm các thủ tục để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Quá trình làm thủ tục có đo đạc hay không thì ông S không rõ, do sau khi ký hợp đồng tại Ủy ban nhân dân xã P thì ông S giao toàn bộ giấy tờ cho ông T, các thủ tục còn lại do ông T làm nên ông S không biết.

*[5] Tại biên bản lấy lời khai ngày 08/11/2019, người làm chứng bà Nguyễn Thị P trình bày:*

Trước đây, bà P là người quản lý, sử dụng thửa đất số 753, tờ bản đồ số 25, tọa lạc tại ấp B, xã P, huyện P, tỉnh Bình Dương. Sau đó, bà P đã tặng cho các con, các con bà P đã chuyển nhượng lại cho ông Trần Đình C. Bà P xác định hàng rào lưới B40 hiện tại do ông C, bà H1 xây dựng là ranh giới giữa đất ông T và ông C, bà H1. Ông T là người mua đất sau bà P, bà P sinh sống tại đất đó từ sau giải phóng (năm 1977) cho đến nay nên bà P biết rõ.

*[6] Tại các biên bản lấy lời khai ngày 08/11/2019 và ngày 12/11/2019, người làm chứng ông Trần Thanh T1 và bà Nguyễn Thị G trình bày:*

Ông T1 là con của bà P, trước đây bà P có cho vợ chồng ông T1, bà G thửa đất số 416, tờ bản đồ số 25, tọa lạc tại xã P, huyện P, tỉnh Bình Dương (nay là một phần thửa 753, tờ bản đồ số 25, tọa lạc tại xã P, huyện P, tỉnh Bình Dương) nhưng do không có nhu cầu sử dụng nên ông T1, bà G đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông Trần Đình C vào ngày 07/10/2014. Ông T1, bà G xác định hàng rào hiện tại là ranh đất giữa ông T và ông C. Đất của ông T đã qua nhiều người chuyển nhượng nên ông T không biết rõ ranh giới đất của ông T đến đâu.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 35/2020/DS-ST ngày 14/12/2020 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Bình Dương đã tuyên xử:

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, các Điều 71, 92, 147, 229, 266, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 175, Điều 176 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 166, Điều 203 của Luật Đất đai; điểm d khoản 1, Điều 12, khoản 2 Điều 26 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. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn về việc “Yêu cầu di dời hàng rào ra khỏi diện tích đất tranh chấp”.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Quang T đối với bị đơn ông Trần Đình C về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu dỡ bỏ hàng rào bằng trụ bê tông lưới B40 chiều dài 15m, chiều cao 1,5m khỏi phần đất tranh chấp”.

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

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 25/12/2020 nguyên đơn ông Nguyễn Quang T kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 29/12/2020, Viện Kiểm sát nhân dân huyện P, tỉnh Bình Dương kháng nghị theo Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 01/QĐKN/VKS-DS. Nội dung kháng nghị như sau: Về căn cứ xác định ranh đất, mặc dù ông C, bà H1, bà P, ông T1, bà G xác định ranh đất là theo hàng rào trụ bê tông, lưới B40 ông C đã xây dựng nhưng ông T xác định trước đây ranh đất là hàng rào trụ bê tông, kẽm gai. Năm 2017, ông C tự gỡ bỏ và xây lại hàng rào trụ bê tông, lưới B40 lấn sang đất của ông T và trồng hàng dừa trên đất của ông T nên mới phát sinh tranh chấp. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm nhận định ranh đất như ông C, bà P, ông T1, bà G xác định đã được sử dụng ổn định, lâu dài là chưa có căn cứ vững chắc. Đối với thửa đất số 101, tờ bản đồ số 25, có diện tích 990m<sup>2</sup> được Ủy ban nhân dân huyện P cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02895 ngày 29/9/2004, Tòa án cấp sơ thẩm nhận định Ủy ban nhân dân huyện P có sai sót trong việc ghi tổng diện tích đất cấp cho ông T là không chính xác. Bởi lẽ, diện tích đất ông T được Ủy ban nhân dân huyện P cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có nguồn gốc là đất của ông Đỗ Văn S đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02371/QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện P cấp ngày 08/5/2002, có diện tích 710m<sup>2</sup> (gồm 240m<sup>2</sup> đất thổ cư, 470m<sup>2</sup> đất vườn) và 280m<sup>2</sup> đất hành lang bảo vệ đường bộ. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đỗ Văn S và Nguyễn Quang T cũng thể hiện ông S chuyển nhượng cho ông T thửa đất số 101, tờ bản đồ số 25 có diện tích 710m<sup>2</sup>. Do đó, tổng diện tích đất được cập nhật trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02895 ngày 29/9/2004 cấp cho ông T xác định 990m<sup>2</sup> chưa trừ hành lang bảo vệ đường bộ 280m<sup>2</sup> là phù hợp. Do đó, có căn cứ để cho rằng ông C đã lấn chiếm một phần diện tích đất của ông T thuộc thửa số 101, tờ bản đồ số 25. Đồng thời, tại Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 846-2019 ngày 28/02/2019 xác định phần đất tranh chấp nằm trong 01 phần thửa 101 diện tích 38,9m<sup>2</sup> nên ông T khởi kiện yêu cầu ông C trả lại diện tích đất này là có căn cứ. Do vậy, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử theo hướng sửa Bản án sơ thẩm số 35/2020/DS-ST ngày 14/12/2020 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Bình Dương theo hướng chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn ông Trần Đình C trả lại cho ông Nguyễn Quang T phần đất đã lấn chiếm có diện tích 38,9m<sup>2</sup>, thuộc thửa số 101, tờ bản đồ số 25, tọa lạc tại ấp B, xã P, huyện P, tỉnh Bình Dương; buộc ông Trần

Đình C tháo dỡ hàng rào bằng trụ bê tông lưới B40 chiều dài 15m, chiều cao khoảng 1,5m và di dời khỏi phần đất lấn chiếm của ông T.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo, bị đơn vẫn giữ nguyên ý kiến; 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 ông Nguyễn Quang T – Luật sư Trần Quốc H phát biểu quan điểm:*

Ông Nguyễn Quang T được Ủy ban nhân dân huyện P cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02895 ngày 29/9/2004 với diện tích 990m<sup>2</sup> thuộc thửa số 101, tờ bản đồ số 25, tọa lạc tại ấp B, xã P, huyện P, tỉnh Bình Dương. Do phát hiện diện tích 950m<sup>2</sup> ghi trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02895 ngày 29/9/2004 là có sai sót nên ông T đã xin điều chỉnh. Ngày 26/5/2021, tại trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02895 ngày 29/9/2004, Ủy ban nhân dân huyện P đã đính chính lại diện tích đất cấp cho ông T là 990m<sup>2</sup> (ONT 240m<sup>2</sup>, CLN 750m<sup>2</sup>) theo Biên bản kiểm tra ngày 19/5/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P. Tại Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 846-2019 ngày 28/02/2019, cơ quan chuyên môn xác định đất tranh chấp nằm trong 01 phần thửa 101 diện tích 38,9m<sup>2</sup> nên ông T khởi kiện yêu cầu ông C trả lại diện tích đất này là có căn cứ. Kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân huyện P, tỉnh Bình Dương là phù hợp, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và chấp nhận kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân huyện P, tỉnh Bình Dương, sửa bản án sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn ông Trần Đình C – Luật sư Lê Trọng C1 phát biểu quan điểm:*

Bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì nguồn gốc đất khi nhận chuyển nhượng các bên không đo đạc thực tế, diện tích đất cấp cho ông T trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ghi đất thổ cư là 240m<sup>2</sup> và đất vườn là 710m<sup>2</sup>, tổng diện tích chỉ 950m<sup>2</sup> như vậy diện tích thiếu do đâu, diện tích đất của bị đơn hiện nay cũng thiếu so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp. Sau khi ông T nhận được bản án của Tòa án cấp sơ thẩm và đã có đơn kháng cáo ngày 25/12/2020 thì đến ngày 26/5/2021 ông T mới tiến hành làm thủ tục xin đính chính lại diện tích được cấp trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02895 ngày 29/9/2004 là chưa đủ căn cứ để xác định ông C lấn chiếm đất của ông T. Khi ông T và ông C nhận chuyển nhượng đất, đều được những người chuyển nhượng đất chỉ ranh đất như hiện nay nhưng không lập biên bản. Việc hai bên đều giảm diện tích đất là do khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không đo đạc thực tế, đất ông T khi nhận chuyển nhượng thì con đường ĐT741 chưa được mở rộng nhưng khi ông T tranh chấp với ông C thì con đường ĐT741 đã được mở rộng nên nguyên nhân đất ông T bị giảm là do mở rộng con đường ĐT741, không phải do ông C lấn đất của ông T, ông C cũng không di dời cột mốc như ông T trình bày. Do đó, yêu cầu khởi kiện của nguyên

đơn là không có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

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, nguyên đơn ông T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm đúng thời hạn theo quy định tại Điều 275 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung: Công văn số 3109/CNVPĐKĐĐ ngày 02/12/2019, của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện P xác định diện tích đất của ông T thuộc thửa số 101, tờ bản đồ số 25 và diện tích đất của ông C thuộc thửa số 753, tờ bản đồ số 25 đều giảm diện tích so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp là do không đo đạc thực tế. Diện tích đất ông S chuyển nhượng cho ông T có bao gồm diện tích hành lang đường bộ 280m<sup>2</sup> hay không cấp sơ thẩm chưa xác minh làm rõ nên đề nghị Hội đồng xét xử tạm ngừng phiên tòa để bổ sung thiếu sót của cấp sơ thẩm. Nếu Hội đồng xét xử không tạm ngừng phiên tòa thì đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án về cho Tòa án nhân dân huyện P xét xử sơ thẩm lại.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn ông T xin rút yêu cầu bị đơn di dời hàng rào ra khỏi diện tích đất tranh chấp nên Tòa án cấp sơ thẩm đã đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Xét thấy, việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là tự nguyện, phù hợp pháp luật, căn cứ vào điểm c khoản 1 Điều 217 và Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ giải quyết một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp. Phần quyết định này của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị nên đã phát sinh hiệu lực pháp luật.

[2] Về nội dung tranh chấp: Ông Nguyễn Quang T được Ủy ban nhân dân huyện P cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02895 ngày 29/9/2004 với diện tích 990m<sup>2</sup>, thuộc thửa số 101, tờ bản đồ số 25, tọa lạc tại ấp B, xã P, huyện P, tỉnh Bình Dương. Quá trình sử dụng, ông T phát hiện diện tích đất bị giảm so với diện tích được cấp trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông T cho rằng diện tích đất bị giảm là do ông Trần Đình C là người sử dụng đất liền kề lấn chiếm. Đường ranh, cọc rào là do ông Trần Đình C xóa bỏ đường ranh cũ và cắm cọc rào qua đất của ông T. Do vậy, ông T khởi kiện yêu cầu ông C trả lại phần đất diện tích khoảng 70m<sup>2</sup> (theo kết quả đo đạc thực tế là 38,9m<sup>2</sup>) thuộc thửa số 101, tờ bản đồ số 25, tọa lạc tại ấp B, xã P, huyện P, tỉnh Bình Dương. Theo Biên bản định giá ngày 18/9/2019, đất tranh chấp có giá 80.000 đồng/m<sup>2</sup> x 38,9m<sup>2</sup> = 3.112.000 đồng (ba triệu một trăm mười hai nghìn đồng).

Bị đơn ông Trần Đình C cho rằng thửa đất số 753, tờ bản đồ số 25, diện tích 3.151m<sup>2</sup>, tọa lạc tại ấp B, xã P, huyện P, tỉnh Bình Dương được Ủy ban nhân dân huyện P cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02933 ngày 06/11/2014 cho ông Trần Đình C và bà Nguyễn Thị Ngọc H1 có nguồn gốc của bà Nguyễn Thị P. Sau khi bà P tách sổ chia đất cho các con thì các con của bà P

là bà Trần Thị Thu H1, ông Trần Thanh T1 và bà Trần Thị Thu H2 đã chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông C, bà H1 vào cùng ngày 07/10/2014. Quá trình sử dụng đất thì ranh đất đã ổn định, trên đất đã có cây cao su, sau đó thanh lý cây cao su, ông C đã tiến hành làm hàng rào bằng trụ bê tông lưới B40 vào năm 2015, khi đó có ông T cùng với các hộ dân giáp ranh chứng kiến và không ai có ý kiến gì. Nay ông T khởi kiện thì ông C không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông T.

[2.1] Hội đồng xét xử xét thấy: Theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 101, tờ bản đồ số 25 có nguồn gốc do ông Nguyễn Quang T nhận chuyển nhượng của ông Đỗ Văn S vào năm 2004 và thửa đất số 753, tờ bản đồ số 25 có nguồn gốc ông Trần Đình C và bà Nguyễn Thị Ngọc H1 nhận chuyển nhượng từ bà Trần Thị Thu H1, ông Trần Thanh T1 và bà Trần Thị Thu H2 vào cùng ngày 07/10/2014. Nguồn gốc đất của ông T1, bà H1 và bà H2 là do bà Nguyễn Thị P tặng cho. Tại các Biên bản lấy lời khai (BL48 – BL54) những người làm chứng gồm ông Đỗ Văn S, bà Nguyễn Thị P, ông Trần Thanh T1, bà Nguyễn Thị G đều xác định ranh giới giữa đất ông T và ông C là hàng rào như hiện hữu và ranh mốc này đã tồn tại từ trước khi ông T và ông C nhận chuyển nhượng các thửa đất trên. Bà Nguyễn Thị P còn xác định ranh mốc này đã có từ năm 1977 khi bà về canh tác, sử dụng thửa đất trên. Thửa đất của ông Trần Đình C được Ủy ban nhân dân huyện P cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 06/11/2014. Sau khi nhận chuyển nhượng, năm 2015 ông C đã làm hàng rào và trồng cây trong khu đất. Các hộ dân sống lân cận và ông T đều không có ý kiến gì, đến cuối năm 2017 mới phát sinh tranh chấp.

[2.2.] Đối chiếu kết quả đo đạc thực tế tại Mảnh trích lục địa chính do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện P lập ngày 27/02/2019 so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp thì diện tích đất của ông T giảm 148,6m<sup>2</sup>; diện tích đất của ông C giảm 316,8m<sup>2</sup>. Theo Công văn số 1250/UBND-NC ngày 09/12/2019 của UBND huyện P xác định thửa đất số 101, tờ bản đồ số 25 và thửa đất số 753, tờ bản đồ số 25 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng quy định, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cơ sở hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không tiến hành đo đạc thực tế mà trích lục theo bản đồ địa chính chính quy. Đồng thời, Công văn số 3109/CNVPĐKĐĐ ngày 02/12/2019, của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện P xác định diện tích đất của ông T thuộc thửa số 101, tờ bản đồ số 25 và diện tích đất của ông C thuộc thửa số 753, tờ bản đồ số 25 đều giảm diện tích so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp là do không đo đạc thực tế mà qua trích lục bản đồ chính quy nên độ chính xác không cao và diện tích giảm còn do mở rộng đường ĐT741. Ngoài ra, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02895/QSDĐ/PG ngày 29/9/2004 cấp cho ông Nguyễn Quang T có ghi tổng diện tích 990m<sup>2</sup> trong khi đó diện tích đất thổ cư là 240m<sup>2</sup> và diện tích đất vườn là 710m<sup>2</sup> thì tổng diện tích chỉ có 950m<sup>2</sup>. Sau khi có bản án sơ thẩm và đã có đơn kháng cáo ngày 25/12/2020 thì đến ngày 26/5/2021 ông T mới tiến hành làm thủ tục xin đính chính lại diện tích được cấp trong Giấy chứng nhận quyền

sử dụng đất số 02895 ngày 29/9/2004. Tại trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02895 ngày 29/9/2004, Ủy ban nhân dân huyện P đã đính chính lại diện tích đất cấp cho ông T là 990m<sup>2</sup> (ONT 240m<sup>2</sup>, CLN 750m<sup>2</sup>) theo biên bản kiểm tra ngày 19/5/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P nhưng không tiến hành đo đạc, không lập biên bản có sự chứng kiến của bị đơn ông C nên việc ông T dựa vào đính chính này để làm căn cứ xác định ông C lấn chiếm đất của ông T là chưa phù hợp. Hơn nữa, khi ông T nhận chuyển nhượng đất từ ông S thì cạnh hướng Đông đất ông T giáp con đường ĐT741 chưa được mở rộng nhưng khi ông T tranh chấp với ông C thì con đường ĐT741 đã được mở rộng và tại Công văn số 3109/CNVPĐKĐĐ ngày 02/12/2019 của UBND huyện P xác định nguyên nhân đất ông T bị giảm là do mở rộng đường ĐT741. Đất ông C khi nhận chuyển nhượng từ bà Trần Thị Thu H1, ông Trần Thanh T1 và bà Trần Thị Thu H2 thì cạnh hướng Nam đất ông C giáp đường đất và khi Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành đo đạc xem xét thẩm định tại chỗ theo kết quả đo đạc thực tế tại Mảnh trích lục địa chính do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện P lập ngày 27/02/2019 thì hiện trạng con đường đất này không thay đổi.

[2.3] Xét về hình thể thửa đất của nguyên đơn và thửa đất của bị đơn: Thửa đất của bị đơn có cạnh hướng Đông giáp các thửa số 393, thửa số 101 và thửa số 339 là một đường thẳng; thửa đất số 101 của nguyên đơn nằm giữa thửa số 393 và thửa số 339 là đất của ông Sơn và ông Hải nhưng ông Sơn và ông Hải không có tranh chấp gì với bị đơn. Phần diện tích 38,9m<sup>2</sup> mà nguyên đơn cho rằng bị đơn lấn chiếm lại nằm lọt sâu vào trong đất của bị đơn tạo thành đường gãy khúc và làm thay đổi hình thể đất của bị đơn so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02933 ngày 06/11/2014 do Ủy ban nhân dân huyện P cấp cho bị đơn. Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Quang T về việc yêu cầu ông Trần Đình C trả lại diện tích đất 38,9m<sup>2</sup> và dỡ bỏ hàng rào bằng trụ bê tông lưới B40 chiều dài 15m, chiều cao khoảng 1,5m là phù hợp với quy định tại các Điều 175, Điều 176 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 166, Điều 203 Luật Đất đai năm 2013.

Từ những phân tích trên, không có căn cứ để Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn.

[3] Quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn là phù hợp với những nhận định trên nên có căn cứ chấp nhận.

[4] Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tại phiên tòa phúc thẩm là chưa phù hợp.

[5] Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 01/QĐKNPT-VKS-DS ngày 28/12/2020 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện P, tỉnh Bình Dương là không có căn cứ chấp nhận.



[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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, miễn án phí phúc thẩm cho nguyên đơn ông Nguyễn Quang T.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ khoản 1 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, lệ phí Tòa án,

1. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Quang T.
2. Không chấp nhận Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 01/QĐKNPT-VKS-DS ngày 28/12/2020 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện P, tỉnh Bình Dương.
3. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 35/2020/DS-ST ngày 14/12/2020 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Bình Dương, như sau:

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, các Điều 71, 92, 147, 229, 266, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 175, Điều 176 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 166, Điều 203 Luật Đất đai; điểm đ khoản 1, Điều 12, khoản 2 Điều 26 của 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.

3.1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn về việc “Yêu cầu di dời hàng rào ra khỏi diện tích đất tranh chấp”.

3.2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Quang T đối với bị đơn ông Trần Đình C về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu dỡ bỏ hàng rào bằng trụ bê tông lưới B40 chiều dài 15m, chiều cao 1,5m khỏi phần đất tranh chấp”.

3.3. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản: Nguyên đơn ông Nguyễn Quang T phải nộp 3.000.000 đồng, ông T đã đóng đủ.

3.4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Nguyễn Quang T được miễn án phí dân sự sơ thẩm.
- Trả lại cho ông Nguyễn Quang T số tiền 750.000 đồng (bảy trăm năm mươi nghìn đồng) đã nộp tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0007299 ngày 13 tháng 4 năm 2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện P, tỉnh Bình Dương.

#### 4. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Nguyên đơn ông Nguyễn Quang T được miễn án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho ông Nguyễn Quang T số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0043815 ngày 25/12/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện P, tỉnh Bình Dương.

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

#### **Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS huyện P;
- TAND huyện P;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSVA, Tòa Dân sự.

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

**Huỳnh Thị Thanh Tuyền**