

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 132/2020/DS-PT
Ngày 18-6-2020
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất
(ranh đất)

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG**

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Thanh Trúc

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

- Thư ký phiên tòa: 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: Ông Phạm Văn Xông – Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 6 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 111/2020/TLPT-DS ngày 03 tháng 3 năm 2020 về việc “tranh chấp quyền sử dụng đất (ranh đất)”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 109/2019/DS-ST ngày 08 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 159/2020/QĐPT-DS, ngày 20 tháng 5 năm 2020, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Trịnh Thị U, sinh năm 1966; địa chỉ: Số nhà 362, tổ 64, khu phố 8, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

- *Bị đơn:* Ông Lê Văn H, sinh năm 1955; địa chỉ: Số nhà 360 (số cũ 58/64), tổ 64, khu phố 8, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp: Anh Lê Thanh H1, sinh năm 1980; địa chỉ: Số nhà 360 (số cũ 58/64), tổ 64, khu phố 8, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương; là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 19/12/2017).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Trịnh Văn H2, sinh năm 1963; địa chỉ: Tổ 64, khu phố 8, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

2. Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1969;

3. Anh Nguyễn Tuấn A, sinh năm 1992;

Cùng cư trú tại: Số nhà 362, tổ 64, khu phố 8, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

4. Bà Hồ Thị M, sinh năm 1957;

5. Anh Lê Thanh H1, sinh năm 1980;

6. Chị Nguyễn Thị M1, sinh năm 1979,

Cùng cư trú tại: Số nhà 360 (số cũ 58/64), tổ 64, khu phố 8, phường Tân An, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bà Hồ Thị M và chị Nguyễn Thị M1: Anh Lê Thanh H1, sinh năm 1980; cư trú tại: Số nhà 360 (số cũ 58/64), tổ 64, khu phố 8, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương; là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 10/6/2019).

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Lê Văn H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Trịnh Thị U trình bày:

Năm 2003, bà U được ông Trịnh Văn H2 tặng cho phần đất có chiều ngang đường Lê Chí Dân là 07m, dài 29,1m. Phần đất này thuộc thửa đất 148 (650), tờ bản đồ số 13, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00650 QSDĐ/H do Ủy ban nhân dân thị xã T cấp ngày 11/4/2003. Ngày 22/6/2007, bà U được Ủy ban nhân dân thị xã T, tỉnh Bình Dương cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H24856 mang tên hộ bà Trịnh Thị U, với diện tích 232m² (bao gồm diện tích đất hành lang bảo vệ an toàn đường bộ là 28m² trước đây không được cấp). Cạnh phía Tây Bắc thửa đất của bà U giáp với thửa đất của ông Lê Văn H.

Quá trình sử dụng đất, từ khi ông H2 tặng cho thì do đất trũng nên bà U có xây tường gạch bao quanh đất để đổ đất cho nền thêm cao, đồng thời cũng làm ranh giới đất giữa bà U và ông H, ông H2. Năm 2003, bà U xin phép và xây dựng nhà trên phần đất này, trong đó có một phần tường nhà nằm trên bờ bao này; phần phía trước (giáp đường Lê Chí Dân) không được xây dựng nhà thì bà U chỉ xây bờ bao. Ông H đã xây dựng nhà và ở trước bà U, sau đó ông H xây dựng thêm kiot trước nhà, khi xây kiot này thì ông H đã xây lấn sang phần đất của bà U có diện tích theo đo đạc thực tế là 0,5m². Khoảng năm 2010 – 2011, bà U có báo với Ủy ban nhân dân phường Tân An về việc ông H xây dựng lấn chiếm đất, tại buổi hòa giải tại Ủy ban nhân dân phường Tân An (có ông Thắng và ông Dũng và một số người khác bà U không nhớ tên), ông H thừa nhận lấn sang đất nhà bà U và cam kết khi nào làm đường Lê Chí Dân xong thì sẽ đập bỏ để trả lại đất cho bà U. Khi đó có ông Dũng là cán bộ địa chính xuống đo và xác định ranh giới, chính ông H chỉ để ông Dũng xác định phần đất đã lấn chiếm. Tuy nhiên, sau khi đường Lê Chí Dân làm xong ông H cũng không thực hiện cam kết của mình. Vì vậy, bà U yêu cầu ông H tháo dỡ bức tường kiot để trả lại cho bà U quyền sử dụng đất có diện tích là 0,5m².

Bị đơn ông Lê Văn H và người đại diện hợp pháp của bị đơn là anh Lê Thanh H1 (ông H1 đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; là người đại diện hợp pháp những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác là bà Hồ Thị M, chị Nguyễn Thị M1) trình bày:

Trong quá trình sử dụng đất ông H đã sửa chữa lại nhà và nâng cấp thêm vách tường chứ không xây mới và căn nhà này được xây dựng năm 2002 trước khi bà U sinh sống và xây dựng nhà cạnh đất của ông H. Hiện nay theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông H bị giảm nên ông H không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà U. Việc bà U nói ông H xây dựng trên nền bờ bao do bà U xây là không có vì ranh đất giữa bà U và ông H đã được ông H xây dựng bờ bao trước đó, ông H không cam kết tại Ủy ban nhân dân phường A như lời trình bày của bà U mà chỉ có hòa giải nhưng không thành. Việc ông Dũng là cán bộ địa chính phường có xuống nhưng không có xác định ranh giới. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì phần đất của ông H có chiều ngang đường Lê Chí Dân là 6,5m, phần đất này có phần cuối đất lớn dần, vì vậy khi nhà nước lấy 1 phần đất (8m sâu) để làm đường thì phần đất của ông H chắc chắn phải lớn hơn 6,5m, tuy nhiên hiện nay chỉ còn là 5,85m. Do đó, ông H không đồng ý yêu cầu của bà U.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trịnh Văn H2 trình bày:

Trước đây vào năm 2003, ông H2 có tặng cho bà Trịnh Thị U diện tích đất 232m² tại xã (nay là phường) A, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Năm 2003, thì bà U đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, phần đất bà U được cấp có chiều ngang là 07m. Năm 2007, bà U được cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và diện tích đất vẫn không thay đổi (chiều ngang theo đường Lê Chí Dân vẫn là 07m). Khi ông H2 tặng cho bà U quyền sử dụng đất nói trên thì gia đình bà U có xây bờ bao bằng tường gạch rộng 0,20m, kể cả phần giáp ranh đất với ông H2 và ông H; bờ bao này được gia đình bà U xây ra tới tận đường cũ, sau đó thì gia đình bà U cất nhà và có phần tường nhà giáp đất ông H cũng nằm trên bờ bao này, riêng phần đất phía trước là không xây nhà mà chỉ xây bờ bao, sau đó ông H xây dựng kiot và xây chồng lên bờ bao này của gia đình bà U. Nay, trước yêu cầu khởi kiện của bà U thì ông H2 đề nghị Tòa án căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án để giải quyết theo quy định.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn T và anh Nguyễn Tuấn A trình bày: Ông T và anh A thống nhất với lời trình bày của nguyên đơn bà Trịnh Thị U, ngoài ra không có ý kiến gì thêm.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 109/2019/DS-ST ngày 08/11/2019 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương đã tuyên xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trịnh Thị U về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất (ranh đất)*” đối với bị đơn là ông Lê Văn H.

- Buộc ông Lê Văn H, bà Hồ Thị M, anh Lê Thanh H1 và chị Nguyễn Thị M1 phải tháo dỡ bức tường kiot gắn liền với diện tích đất 0,5m² tại phường Tân An, thành phố T, tỉnh Bình Dương để trả lại cho bà Trịnh Thị U, ông Nguyễn Văn T và anh Nguyễn Tuấn A quyền sử dụng đất có diện tích 0,5m² trên, đất có tứ cận:

Phía Đông Nam giáp đường Lê Chí Dân dài 0,18m;

Phía Tây Bắc giáp đất hộ bà Trịnh Thị U dài 0,15m;

Phía Đông Bắc giáp đất ông Lê Văn H dài 3,30m;

Phía Tây Nam giáp đất hộ bà Trịnh Thị U dài 3,29m.

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

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 21/11/2019, bị đơn ông Lê Văn H có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án như sau:

1. Bà Trịnh Thị U và ông Lê Văn H thống nhất xác định ranh giới đối với phần đất nằm trong hành lang đường bộ giữa thửa đất số 1089, tờ bản đồ số 13 (của bà Trịnh Thị U) và thửa đất số 149, tờ bản đồ số 13 (của ông Lê Văn H, tọa lạc tại khu phố 8, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương được xác định bằng bức tường căn nhà (kiot), trong đó:

+ Hộ bà Trịnh Thị U được quyền sở hữu bức tường căn nhà (kiot) và quyền sử dụng đất gắn liền với bức tường, có tứ cận:

Phía Đông giáp đường Lê Chí Dân;

Phía Tây giáp đất hộ bà Trịnh Thị U;

Phía Bắc giáp đất ông Lê Văn H dài 3,30m;

Phía Nam giáp đất hộ bà Trịnh Thị U dài 3,29m.

+ Ranh quyền sử dụng đất của bà Trịnh Thị U được tính từ mép bức tường căn nhà (kiot) phía tiếp giáp với đất của ông Lê Văn H kéo về phần đất của hộ bà Trịnh Thị U.

+ Ranh quyền sử dụng đất của ông Lê Văn H được tính từ ranh quyền sử dụng đất được xác định của hộ bà Trịnh Thị U kéo về phần đất của ông Lê Văn H.

- Hộ bà Trịnh Thị U và ông Lê Văn H, bà Hồ Thị M, anh Lê Thanh H1 và chị Nguyễn Thị M1 được sử dụng chung bức tường căn nhà (kiot) thuộc sở hữu của bà Trịnh Thị U. Khi hộ bà Trịnh Thị U có nhu cầu sử dụng thì ông Lê Văn H, bà Hồ Thị M, anh Lê Thanh H1 và chị Nguyễn Thị M1 có trách nhiệm giao trả cho hộ bà Trịnh Thị U bức tường nêu trên theo đúng ranh quyền sử dụng đất do hai bên thỏa thuận nêu trên.

2. Về chi phí tố tụng: Bà Trịnh Thị U tự nguyện chịu 1.742.855 đồng; ông Lê Văn H tự nguyện chịu 1.750.000 đồng để trả lại cho bà Trịnh Thị U (ông H đã thực hiện xong tại phiên tòa).

3. Về án phí sơ thẩm: Nguyên đơn tự nguyện chịu theo quy định của pháp luật.

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

- Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án; sự thỏa thuận của các đương sự không vi phạm điều

cấm, không trái đạo đức xã hội nên đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án dân sự sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

Sau khi nghiên cứu tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Tại phiên tòa, các đương sự đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T, ông Nguyễn Tuấn A không có yêu cầu độc lập và không kháng cáo bản án sơ thẩm. Xét thấy, sự thỏa thuận của các đương sự không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội; không ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự khác nên được công nhận. Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa là phù hợp.

[2] Về chi phí tố tụng: Bà Trịnh Thị U tự nguyện chịu 1.742.855 đồng; ông Lê Văn H tự nguyện chịu 1.750.000 đồng để trả lại cho bà Trịnh Thị U (ông H đã thực hiện xong tại phiên tòa).

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn bà Trịnh Thị U tự nguyện chịu.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo là bị đơn ông Lê Văn H được miễn nộp do ông H là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ các Điều 147, 148, 157, 161, 165, 300, 308, 309 và 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án,

1. Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Lê Văn H.

2. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 109/2019/DS-ST ngày 08 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương như sau:

2.1. Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự như sau:

2.1.1. Bà Trịnh Thị U và ông Lê Văn H thống nhất xác định ranh giới đối với phần đất nằm trong hành lang đường bộ giữa thửa đất số 1089, tờ bản đồ số 13 (của bà Trịnh Thị U) và thửa đất số 149, tờ bản đồ số 13 (của ông Lê Văn H, tọa lạc tại khu phố 8, phường Tân An, thành phố T, tỉnh Bình Dương được xác định bằng bức tường căn nhà (kiot), trong đó:

+ Hộ bà Trịnh Thị U được quyền sở hữu bức tường căn nhà (kiot) và quyền sử dụng đất gắn liền với bức tường, có tứ cận:

Phía Đông giáp đường Lê Chí Dân;

Phía Tây giáp đất hộ bà Trịnh Thị U;

Phía Bắc giáp đất ông Lê Văn H dài 3,30m;

Phía Nam giáp đất hộ bà Trịnh Thị U dài 3,29m.

+ Ranh quyền sử dụng đất của bà Trịnh Thị U được tính từ mép bức tường căn nhà (kiot) phía tiếp giáp với đất của ông Lê Văn H kéo về phần đất của hộ bà Trịnh Thị U.

+ Ranh quyền sử dụng đất của ông Lê Văn H được tính từ ranh quyền sử dụng đất được xác định của hộ bà Trịnh Thị U kéo về phần đất của ông Lê Văn H.

(Có sơ đồ bản vẽ đất tranh chấp kèm theo).

2.1.2. Hộ bà Trịnh Thị U và ông Lê Văn H, bà Hồ Thị M, anh Lê Thanh H1 và chị Nguyễn Thị M1 được sử dụng chung bức tường căn nhà (kiot) thuộc sở hữu của bà Trịnh Thị U. Khi hộ bà Trịnh Thị U có nhu cầu sử dụng thì ông Lê Văn H, bà Hồ Thị M, anh Lê Thanh H1 và chị Nguyễn Thị M1 có trách nhiệm giao trả cho hộ bà Trịnh Thị U bức tường nêu trên theo đúng ranh quyền sử dụng đất do hai bên thỏa thuận nêu trên.

2.2. Về chi phí tố tụng: Bà Trịnh Thị U tự nguyện chịu 1.742.855 đồng; ông Lê Văn H tự nguyện chịu 1.750.000 đồng để trả lại cho bà Trịnh Thị U (ông H đã thực hiện xong tại phiên tòa).

2.3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Trịnh Thị U tự nguyện chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được trừ hết vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0017522 ngày 01/12/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Bình Dương.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Lê Văn H được miễn nộp. Trả cho ông Lê Văn H 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền án phí, lệ phí Tòa án số 0041084 ngày 26/11/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Trường hợp Bản án 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.

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

Nơi nhận:

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

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

Trần Thị Thanh Trúc

