

Bản án số: 138 /2022/DS-PT

Ngày: 28-7-2022

V/v Tranh chấp ranh giới giữa  
các bất động sản liền kề

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

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Trương Thị Tuyền.

*Các Thẩm phán:* Bà Phạm Thị Hồng Vân;

Bà Nguyễn Thị An Tiên.

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Đặng M Huy - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Thu Sinh - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 7 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 47/2022/TLPT-DS ngày 01 tháng 3 năm 2022 về việc “Tranh chấp ranh giới giữa các bất động sản liền kề”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 03/2022/DS-ST ngày 18 tháng 01 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 77/2022/QĐXXPT-DS ngày 07 tháng 4 năm 2022 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Ngọc T, sinh năm 1955; cư trú tại: số x, hẻm số x, đường H, khu phố H, phường H, thành phố T, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

2. *Bị đơn:* Bà Phạm Thị Kim L, sinh năm 1960, cư trú tại: số y, hẻm số y, đường H, khu phố H, phường H, thành phố T, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

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

3.1. Bà Đặng Ánh Z, sinh năm 1960, cư trú tại: số x, hẻm số x, đường H, khu phố H, phường H, thành phố T, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

3.2. Ông Trần Văn M, sinh năm 1956, cư trú tại: số y, hẻm số y, đường H, khu phố H, phường H, thành phố T, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông T, bà Z:* Luật sư Nguyễn Văn Re, Văn phòng Luật sư Nguyễn Văn Re, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Tây Ninh; có mặt.

4. *Người kháng cáo:* Ông Nguyễn Ngọc T là nguyên đơn.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo nguyên đơn Nguyễn Ngọc T trình bày:* nhà của vợ chồng ông và nhà của vợ chồng bà L, ông M giáp ranh đất với nhau, vợ chồng ông quản lý sử dụng đất từ năm 1977, không có ai tranh chấp. Đến năm 2010, vợ chồng ông xây lại căn nhà, xây hàng rào xung quanh nhà không có ai tranh chấp.

Đến khoảng tháng 6 năm 2019, gia đình bà L nâng cấp nền sân, xây trụ cổng cao lên, bà L đục phá trụ hàng rào nhà ông lúc đó ông đi vắng không có ở nhà, diện tích trụ hàng rào bị đục phá chiều ngang là 0,03 mét, chiều cao 1,87 mét. Nay ông yêu cầu bà L có trách nhiệm sửa chữa, cắt mặt trước của trụ cổng nhà bà L để có khoảng hở giữa hai trụ (trụ cổng và trụ hàng rào) là 03 cm (03 phân), cao 1,87 mét được thể hiện cụ thể như biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 12/11/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Tây Ninh; không tranh chấp quyền sử dụng đất, không yêu cầu bồi thường thiệt hại.

*Bị đơn, bà Phạm Thị Kim L trình bày:* bà không đồng ý với yêu cầu của ông T vì vợ chồng bà sử dụng đất từ trước năm 2006, trụ cổng nhà bà xây trước năm 2006 xây trong đất của vợ chồng bà. Năm 2010 ông T xây nhà, xây hàng rào hai trụ dính liền nhau không có khoảng hở, đầu trụ hàng rào nhà ông T có đè qua trụ cổng nhà bà (thể hiện tại hình chụp đám cưới con gái bà Phạm Tú Mỹ vào năm 2010) nhưng không đáng kể nên gia đình bà không tranh chấp. Đến năm 2019, do nhà bị ngập nước nên bà nâng cấp sân, xây trụ cổng tại vị trí cũ sát vào trụ hàng rào nhà ông T, nổi cao lên để gần cổng, không có đục trụ hàng rào nhà ông T, phía trên trụ cổng do ông T xây lấn qua nên trụ cổng nhà bà phải xây hẹp lại.

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 03/2022/DS-ST ngày 18-01-2022 của Tòa án nhân dân thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh đã quyết định:*

Căn cứ Điều 155, 166 của Luật đất đai, Điều 12, Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí tòa án;

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Ngọc T đối với bà Phạm Thị Kim L về “Tranh chấp ranh giới giữa các bất động sản liền kề”.

Ngoài ra bản án dân sự sơ thẩm còn tuyên về chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản; án phí và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 27-01-2022 ông Nguyễn Ngọc T có đơn kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông đối với bà L.

Tại cấp phúc thẩm:

Ông T xác định năm 2010, gia đình ông xây lại nhà, xây hàng rào xung quanh nhà, khi xây trụ hàng rào thì trụ cổng nhà bà L có trước năm 2006, đầu trụ cổng có viền nắp nổi (bánh ú) nên không xây sát vào trụ cổng nhà bà L được, nếu xây sát vào trụ cổng thẳng lên sẽ vướng bánh ú của trụ cổng nên ông xây có chừa khoảng hở giữa hai trụ là 01cm (01 phân), cao 1,87 mét. Ông yêu cầu bà L có trách nhiệm sửa chữa, cắt mặt trước của trụ cổng tại vị trí thể hiện theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 12/11/2020, nhưng chỉ yêu cầu cắt để có khoảng hở chiều ngang 01cm, chiều cao 1,87 mét.

Bà L xác định năm 2010 gia đình ông T xây lại nhà, xây hàng rào, trụ hàng rào nhà ông T và trụ cổng nhà bà có khoảng hở 0,5 cm (0,5 phân), do đầu trụ cổng nhà bà khi xây có viền nắp nổi (bánh ú) khoảng 2-3 cm, khi xây cao qua khỏi đầu trụ cổng thì ông T xây trụ hàng rào lấn qua đầu trụ cổng nhà vợ chồng bà nhưng không đáng kể nên bà không tranh chấp. Nay ông T yêu cầu bà cắt mặt trước của trụ cổng nhà bà để có khoảng hở giữa hai trụ ngang là 01cm, cao 1,87 mét bà không đồng ý vì bà xây trụ cổng trên đất của gia đình bà, không có lấn qua đất ông T nên khoảng hở từ đầu trụ có viền nắp nổi xuống đất 1,87 mét là thuộc quyền sử dụng của gia đình bà.

Các đương không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

*Tại phiên tòa ngày 28/7/2022 nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc T trình bày:* ông giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu bà L cắt mặt trước để có khoảng hở giữa trụ cổng nhà bà L và trụ hàng rào nhà ông chiều ngang 01cm, chiều cao 1,69 mét như hiện trạng trước năm 2019. Ngoài ra không yêu cầu gì thêm.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông T, bà Z – ông Nguyễn Văn Re trình bày:* theo hình ảnh hiện nay thì trụ cổng nhà bà L có lấn qua trụ hàng rào nhà ông T ngang 03 cm, cao 1,69 mét; việc xác định vị trí tranh chấp tại hai trụ (trụ cổng và trụ hàng rào) thuộc quyền sử dụng của ông T hay bà L là rất khó vì qua đo đạc thực tế đất hai bên đều thiếu so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp; đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận kháng cáo của ông T, sửa bản án sơ thẩm.

*Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh:*

+ Về tố tụng: Thẩm phán Chủ tọa phiên tòa, các Thẩm phán tham gia phiên tòa và Thư ký đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Hội đồng xét xử tại phiên tòa đã thực hiện đúng các quy định về thủ tục xét xử phúc thẩm theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

+ Về nội dung: đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Ngọc T. Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân

sự giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2022/DS-ST ngày 18-01-2022 của Tòa án nhân dân thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa, ý kiến của đương sự, của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông T, bà Z; ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử xét thấy:*

[1] Về thủ tục tố tụng: Bà Phạm Thị Kim L, ông Trần Văn M, bà Đặng Ánh Z vắng mặt tại phiên tòa có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ vào khoản 2 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bà L, ông M và bà Z.

[2] Xét tính hợp pháp của đơn kháng cáo: Ngày 27-01-2022 ông Nguyễn Ngọc T có đơn kháng cáo và nộp tiền tạm ứng án phí. Kháng cáo còn trong thời hạn theo quy định tại Điều 273 và Điều 276 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được Hội đồng xét xử xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Ngọc T về yêu cầu bà L cắt mặt trước của trụ cổng nhà bà L vị trí như thể hiện tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 12/11/2020 cụ thể có chiều ngang là 01cm, chiều cao 1,69 mét, thấy rằng:

Tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 12/11/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Tây Ninh (bút lục số 151) thể hiện: 02 trụ được xây tiếp giáp nhau, trụ cổng nhà bà L có chiều cao 2,59 mét, trụ hàng rào nhà ông T có chiều cao 2,5 mét, phần ông T tranh chấp với bà L có chiều ngang 03 cm, chiều cao 1,87 mét.

Ông T và bà L đều thừa nhận trụ cổng nhà bà L có trước năm 2006, trên đầu trụ cổng có viên nắp nổi. Năm 2010, ông T xây nhà, xây hàng rào, xây trụ hàng rào phía giáp trụ cổng nhà bà L không xây sát vào trụ cổng được do vương viên nắp nổi đầu trụ cổng nên chừa khoảng hở theo ông T 01cm, cao 1,69 mét; theo bà L ngang 0,5 cm, cao 1,87 mét.

Ông T cho rằng khoảng hở giữa hai trụ ngang 01cm, cao 1,69 mét là thuộc quyền sử dụng bên gia đình ông; bà L không thừa nhận cho rằng bà xây trụ cổng bên đất của bà không lấn đất ông T nên khoảng hở tính từ đầu trụ cổng xuống đất cao 1,87 mét là thuộc quyền sử dụng bên gia đình bà.

Ông T không có chứng cứ chứng M khoảng hở giữa hai trụ có chiều ngang 01cm, cao 1,69 mét là thuộc quyền sử dụng bên gia đình ông. Tại sơ đồ hiện trạng sử dụng đất (bút lục số 71) thể hiện vị trí tranh chấp 0,05 m<sup>2</sup> nằm trong lộ giới quy hoạch đường 10 mét, sau khi trừ lộ giới thì diện tích đất của ông T, bà L sử dụng đều giảm; đất của ông T giảm 7,6 m<sup>2</sup> so với diện tích đất đã cấp giấy chứng nhận; đất của bà L giảm 7,2 m<sup>2</sup> so với diện tích đất đã cấp giấy chứng nhận. Do đó, ông T yêu cầu bà L sửa chữa, cắt để có khoảng hở giữa 02 trụ có chiều ngang 01cm, chiều cao 1,69 mét như hiện trạng trước năm 2019 là không

có cơ sở chấp nhận. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của ông T đối với bà L là có căn cứ.

Ông T kháng cáo nhưng không có chứng cứ chứng M vị trí tranh chấp tại 2 trụ (trụ công và trụ hàng rào) có chiều ngang 01 cm, chiều cao 1,69 mét là thuộc quyền sử dụng của bên ông và tại biên bản làm việc với ông T ngày 08/6/2022 ông trình bày nếu giữ nguyên hiện trạng hai trụ như hiện nay cũng không ảnh hưởng gì cả. Xét thấy, yêu cầu kháng cáo của ông T không có căn cứ chấp nhận, nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh.

[4] Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm là có căn cứ.

[5] Đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông T, bà Z là không có căn cứ chấp nhận.

[6] Về chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ: Do yêu cầu của ông T không được chấp nhận nên ông T phải chịu toàn bộ chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ ở cấp sơ thẩm với số tiền 4.267.000 đồng, ghi nhận ông T đã nộp số tiền 1.500.000 đồng, bà L đã nộp tạm ứng số tiền 2.767.000 đồng nên ông T có nghĩa vụ trả lại cho bà L số tiền 2.767.000 đồng.

Ông T phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ ở cấp phúc thẩm theo đơn yêu cầu của ông với số tiền 1.200.000 đồng, ghi nhận ông T đã nộp xong.

[7] Về án phí phúc thẩm: Căn cứ khoản 2 Điều 29, Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí tòa án;

Ông Nguyễn Ngọc T là người cao tuổi và có đơn đề nghị miễn án phí nên được miễn tiền án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 255, 166 của Luật đất đai; Điều 12, Điều 26, Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí tòa án;

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Ngọc T.
2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2022/DS-ST ngày 18-01-2022 của Tòa án nhân dân thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Ngọc T đối với bà Phạm Thị Kim L về “Tranh chấp ranh giới giữa các bất động sản liền kề”.

3. Về chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản:

Ông Nguyễn Ngọc T phải chịu chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản với số tiền 4.267.000 (bốn triệu hai trăm sáu mươi bảy nghìn) đồng, ghi nhận ông T đã nộp số tiền 1.500.000 đồng, bà Phạm Thị Kim L đã nộp tạm ứng số tiền 2.767.000 đồng nên ông T có nghĩa vụ trả lại cho bà L số tiền 2.767.000 (hai triệu bảy trăm sáu mươi bảy nghìn) đồng.

Ông Nguyễn Ngọc T phải chịu tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ ở cấp phúc thẩm theo yêu cầu của ông với số tiền 1.200.000 (một triệu hai trăm nghìn) đồng. Ghi nhận ông T đã nộp 1.200.000 đồng xong.

Kể từ ngày bà Phạm Thị Kim L có đơn yêu cầu thi hành án nếu ông Nguyễn Ngọc T không tự nguyện thi hành số tiền trên, thì hàng tháng ông T còn phải chịu thêm khoản tiền lãi đối với số tiền chưa thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

#### 4. Về án phí:

##### 4.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Ngọc T được miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Phạm Thị Ngọc L không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

4.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Ngọc T được miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm.

5. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 của 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.

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

#### **Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND tp Tây Ninh;
- CCTHADS tp Tây Ninh;
- Dương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Trương Thị Tuyền**

