

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH ĐỊNH**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 144/2022/ DS-PT

Ngày: 10-8-2022

V/v Tranh chấp về ranh giới giữa các
bất động sản, đòi trả lại quyền sử dụng đất.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH ĐỊNH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phan Minh Dũng.

Các Thẩm phán: Ông Võ Công Phương
Ông Nguyễn Thanh Tuấn

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Trần Thị Minh Hậu là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Định tham gia phiên tòa:** Bà Võ Thị Lệ Giang - Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 8 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 120/2022/TLPT-DS ngày 06 tháng 6 năm 2022 về Tranh chấp về ranh giới giữa các bất động sản, đòi trả lại quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 61/2022/DS-ST ngày 26 tháng 4 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện H bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 143/2022/QĐXXPT-DS ngày 04 tháng 7 năm 2022, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông Lê Sinh Đ

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: anh Lê Hữu Qu (theo văn bản ủy quyền ngày 26/7/2022). (có mặt)

Cùng cư trú tại: Thôn Mỹ Th, xã Ân M, huyện H, tỉnh Bình Định.

- **Bị đơn:** Bà Phan Thị Duy Nh (Phan Thị Nh)

Cư trú tại: Thôn Mỹ Th, xã Ân M, huyện H, tỉnh Bình Định.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Anh Cao Thanh T; cư trú tại: Số 50 Th, phường Q, thành phố Q, tỉnh Bình Định (theo văn bản ủy quyền ngày 12/7/2022). (có mặt)

- **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

1. Bà Huỳnh Thị Phương D (có mặt)

Cư trú tại: Thôn Mỹ Th, xã Ân M, huyện H, tỉnh Bình Định.

2. Ông Cao Thanh D1

Cư trú tại: Thôn Mỹ Th, xã Ân M, huyện H, tỉnh Bình Định.

Người đại diện theo ủy quyền của ông D1: Anh Cao Thanh T, cư trú tại: Số 50 Th, phường Q, thành phố Q, tỉnh Bình Định (theo văn bản ủy quyền ngày 12/7/2022). (có mặt)

3. Ủy ban nhân dân (UBND) xã Ân M (có đơn đề nghị vắng mặt)

Trụ sở: Thôn Long Qu, xã Ân M, huyện H, tỉnh Bình Định.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Văn H – Chủ tịch.

4. Ủy ban nhân dân huyện H (có đơn đề nghị vắng mặt)

Trụ sở: 04 Lê Duẩn, thị trấn T, huyện H, tỉnh Bình Định.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Hữu Kh – Chủ tịch.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Huỳnh Văn V – Phó Chánh Văn phòng HĐND và UBND huyện H.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Lê Sinh Đ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Bà Huỳnh Thị Phương D là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Lê Sinh Đ trình bày:

Nguồn gốc đất của ông Lê Sinh Đ và bà Huỳnh Thị Phương D là của mẹ ông Đ tên Nguyễn Thị B (chết năm 2019), ông Đ, bà D được bà Nguyễn Thị B tặng cho quyền sử dụng đất vào năm 2015. Thửa đất số 283, tờ bản đồ số 01, diện tích 140m² (đất ở) được UBND huyện Hoài Ân cấp giấy CNQSDĐ số: CH 00046 ngày 24/8/2010 cho ông Lê Sinh Đ và bà Huỳnh Thị Phương D. Năm 1995, ông Đ, bà D xây dựng nhà ở vẫn còn chưa một khoảng đất trống giáp với đất của bà Phan Thị Duy Nh, khi bà Nh xây dựng nhà kho chứa vật liệu, tường nhà kho sát vách nhà ông Đ thì vợ chồng ông Đ đã phản ứng việc bà Nh xây dựng tường nhà kho lấn sang đất của ông Đ, nhưng bà Nh không nghe nên đôi bên có gây cãi. Tháng 7/2020, bà Nh tiếp tục xây dựng tường nhà kho và tường rào phía sau lại áp sát tường chuồng heo nhà ông Đ nên ông Đ mời chính quyền đến giải quyết. Bà Nh thừa nhận có xây lấn, đồng ý phá bỏ tường rào phía sau trả lại đất, nhưng ông Đ không đồng ý, ông Đ đòi bà Nh trả lại toàn bộ diện tích xây dựng lấn chiếm từ trước ra sau. Ông Đ, bà D xác định: Bà Nh xây dựng tường rào, tường nhà kho lấn qua thửa đất số 283 của ông Đ là: Phía trước 0,34m; phía sau 0,4m; chiều dài từ trước ra sau là 27m nên yêu cầu bà Nh phải tháo dỡ tường nhà kho trả lại đất cho ông Đ, bà D.

Bị đơn bà Phan Thị Duy Nh trình bày:

Nguồn gốc đất của bà Phan Thị Duy Nh (Phan Thị Nh) là của bà Ngô Thị Th, thửa đất số 284⁽¹⁾, tờ bản đồ số 01, diện tích (đất ở 300m², đất vườn 40m²), vợ chồng bà Ngô Thị Th và ông Bạch Tấn Đ1 đã chuyển nhượng cho vợ chồng bà Phan Thị Nh, ông Cao Thanh D1 theo hợp đồng chuyển nhượng ngày 29/9/1997.

Bà Nh khẳng định tường nhà kho phía trước bà xây dựng năm 2000, tường nhà kho ở đoạn giữa bà xây dựng năm 2010, tường rào phía sau bà xây dựng năm

2020. Nhà ở, nhà kho chứa vật liệu bà Nh, ông D1 xây dựng là trên thửa đất số 284⁽¹⁾ của bà Nh nhận chuyển nhượng từ bà Th, ông Đ1, không xây lấn qua thửa đất của bà D, ông Đ nên bà không chấp nhận yêu cầu của ông Đ bà D đòi bà Nh dỡ dụn tường rào, tường nhà kho, trả lại đất có kích thước Phía trước 0,34m; phía sau 0,4m; chiều dài từ trước ra sau là 27m.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Huỳnh Thị Phương D trình bày: Bà là vợ của ông Lê Sinh Đ, bà thống nhất với trình bày và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

2. Ông Cao Thanh D1 trình bày: Ông là chồng bà Phan Thị Duy Nh, ông thống nhất với nội dung bà Nh đã trình bày.

3. Người đại diện theo pháp luật của Ủy ban nhân dân xã Ân M trình bày:

Quy trình, thủ tục giao cấp QSDĐ cho ông Lê Sinh Đ và bà Huỳnh Thị Phương D (thửa đất số 283, tờ bản đồ số 01); cấp cho bà Ngô Thị Th (thửa đất số 284⁽¹⁾, tờ bản đồ số 01) là đảm bảo đúng theo quy định của pháp luật. Diện tích của thửa 283 bị thiếu là do sai số trong quá trình đo vẽ, tính toán. Đề nghị Tòa án xem xét theo hiện trạng, giải quyết theo quy định của pháp luật.

Nguyên thủy: Phía Đông thửa đất số 283 giáp số thửa 282 của Nguyễn Thị B có miếng đan cửa sổ nhà ông Đ, bà D (rộng 0,4m và dài 1,2m). Khi đo đạc cấp giấy chứng nhận QSDĐ thì Văn phòng ĐKĐĐ huyện H đo đạc, vẽ sơ đồ không đưa vào xử lý.

4. Người đại diện theo pháp luật của Ủy ban nhân dân huyện H trình bày:

Quy trình, thủ tục giao cấp QSDĐ cho ông Lê Sinh Đ và bà Huỳnh Thị Phương D (thửa đất số 283, tờ bản đồ số 01); cấp cho bà Ngô Thị Th (thửa đất số 284⁽¹⁾, tờ bản đồ số 01) là đảm bảo đúng theo quy định của pháp luật. Đề nghị Tòa án xem xét theo hiện trạng, giải quyết theo quy định của pháp luật.

Bản án dân sự sơ thẩm số 61/2022/DS-ST ngày 26 tháng 4 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện H quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu của ông Lê Sinh Đ, bà Huỳnh Thị Phương D: Buộc bà Phan Thị Duy Nh, ông Cao Thanh D1 dỡ dụn công trình tường nhà kho, tường rào xây dựng trên thửa đất số 284⁽¹⁾, tờ bản đồ số 01 trả lại đất cho thửa số 283, tờ bản đồ số 01, có các kích thước (rộng phía trước 0,34m; phía sau 0,4m; dài 27,5m) theo giấy chứng nhận đứng tên ông Đ bà D, tại thôn Mỹ Th, xã Ân M, huyện H, tỉnh Bình Định.

Giữ nguyên ranh giới giữa 02 thửa đất số 283, tờ bản đồ số 01, tên Lê Sinh Định, Huỳnh Thị Phương Dung và thửa đất số 284⁽¹⁾, tờ bản đồ số 01 tên Phan Thị Duy Nh thuộc thôn Mỹ Th, xã Ân M, huyện H, tỉnh Bình Định theo hiện trạng sử dụng.

Ngoài ra, bản án dân sự sơ thẩm còn quyết định về chi phí đo đạc, định giá tài sản, án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo của các bên đương sự.

Ngày 04/5/2022, bà Huỳnh Thị Phương D là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Lê Sinh Đ kháng cáo toàn bộ nội dung quyết định của bản án sơ thẩm với nội dung: Yêu cầu gia đình bà Phan Thị Duy Nh tháo dỡ hàng rào, nhà

kho trả lại đất lần chiếm cho gia đình bà tại thửa đất số 283 tờ bản đồ số 01 tại thôn Mỹ Th, xã Ân M, huyện H, tỉnh Bình Định phía trước giáp đường tỉnh lộ 629 là 0,34m; Phía sau là 0,4m; chiều dài từ trước ra sau là 27m

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu: Trong quá trình tố tụng, người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng; đồng thời đề nghị không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Sự vắng mặt của đương sự: Người đại diện theo pháp luật của Ủy ban nhân dân xã Ân M và Ủy ban nhân dân huyện H vắng mặt nhưng có đơn đề nghị xét xử vắng mặt nên theo quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng Dân sự, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử.

[2] Xét nội dung kháng cáo của bà Huỳnh Thị Phương D là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, HĐXX thấy rằng:

[2.1] Nguồn gốc thửa đất số 283 là của bà Nguyễn Thị B (mẹ ông Đ) tặng cho ông Đ, bà D từ năm 1995. Năm 2010, UBND huyện H cấp giấy CNQSDĐ số CH 00046 ngày 24/8/2010 với diện tích 140m² đất ở cho vợ chồng ông Đ, bà D. Năm 1995, ông Đ, bà D đã tiến hành xây dựng nhà ở cấp 4 kiên cố, phía Bắc giáp thửa đất số 282 của bà Nguyễn Thị B có một tấm đan cửa sổ nhà ông Đ (dài 1,2m x rộng 0,4m). Năm 2014, bà B buộc vợ chồng ông Đ đập miếng đan trả lại diện tích đất dưới miếng đan cho bà B.

[2.2] Nguồn gốc thửa đất số 284⁽¹⁾ tờ bản đồ số 01 là của bà Ngô Thị Th ông Bạch Tấn Đ1 chuyển nhượng cho bà Phan Thị Duy Nh vào năm 1997 với diện tích với diện tích 340m² (trong đó: 300m² đất ở và 40m² đất vườn) và đã được Ủy ban nhân dân huyện H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00206 QSDĐ ngày 29/10/1997 cho bà Phan Thị Nh. Năm 2000, bà Phan Thị Duy Nh xây dựng nhà kho, phía trước giáp ranh đất ông Đ. Năm 2010, vợ chồng bà Nh xây nhà kho ở giữa đến tháng 7/2020 bà Nh xây dựng phần tường rào phía sau nhà thì ông Đ, bà D tranh chấp cho rằng bà Nh xây dựng tường rào, tường nhà kho lấn sang thửa đất của ông Đ (phía trước 0,34m; phía sau 0,4m và dài từ trước ra sau là 27,5m) nên ông Đ khởi kiện yêu cầu bà Nh tháo dỡ tường rào, tường nhà kho trả lại đất lần chiếm cho ông Đ, bà D.

[2.3] Thửa đất 283 và 284⁽¹⁾ tiếp giáp với nhau. Qua công tác kiểm tra thực tế, đo đạc và xem xét, thẩm định tại chỗ tại cấp sơ thẩm ngày 23/4/2021 kết quả xác định thửa đất số 283 có chiều rộng phía trước 4,66m, chiều rộng phía sau 5,21m, diện tích thửa đất 137,3m² là thiếu 2,7m² so với diện tích đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho vợ chồng ông Đ bà D; còn thửa đất số 284⁽¹⁾ có diện tích 347,7m² là thừa 7,7m² so với diện tích đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Nh.

Không đồng ý với bản án sơ thẩm bác yêu cầu khởi kiện của ông Đ bà D nên ông Đ kháng cáo và yêu cầu tòa án cấp phúc thẩm đo đạc lại hai thửa đất đang tranh chấp. Theo kết quả đo đạc của cấp phúc thẩm ngày 07/7/2022 thì thửa đất số

283 có chiều rộng phía trước 4,73m, chiều rộng phía sau 5,54m, diện tích thửa đất 140,3m² là thừa 0,3m² so với diện tích đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho vợ chồng ông Đ bà D; còn thửa 284⁽¹⁾ có diện tích 344m² là thừa 04m² so với diện tích đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Nh. Việc thửa đất ông Đ, bà D hiện trạng phía trước nhỏ hơn phía sau theo kết quả đo đạc ngày 07/7/2022 là phù hợp với bản vẽ trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Đ, bà D có đường gấp khúc giáp ranh với thửa đất bà Nh.

Mặc khác, ông Đ bà D xây dựng nhà từ năm 1995, bà Nh xây dựng tường nhà kho, tường rào nhiều lần vào các năm 2000, 2010, 2020 và sử dụng ổn định đến khi xảy ra tranh chấp năm 2020. Năm 1997 bà Nh được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đến năm 2010 vợ chồng ông Đ, bà D mới được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ông D1 là người ký ranh giới hộ liền kề không có tranh chấp để cho ông Đ, bà D làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và từ khi ông Đ bà D được cấp giấy chứng nhận thì hai bên gia đình sử dụng ổn định, ranh giới rõ ràng cho đến khi xảy ra tranh chấp năm 2020 nên không đủ cơ sở để xác định bà Nh xây dựng tường nhà, tường nhà kho, tường rào lấn qua đất của bà D, ông Đ.

[2.4] Ngoài ra, đại diện UBND huyện H khẳng định quy trình, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Đ, bà D là đúng quy định pháp luật, thửa đất số 283 của ông Đ, bà D hiện nay chiều rộng phía trước thiếu 27cm và chiều rộng phía sau thừa 04 cm là do sai số trong quá trình đo vẽ, tính toán lập hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Phía Bắc nhà ở ông Đ bà D giáp thửa đất số 282 của bà Nguyễn Thị B có tấm đánh cửa sổ bằng bê tông, khi đo đạc cấp giấy chứng nhận do không có yêu cầu đo đạc nhà ở và tài sản gắn liền với đất nên không đo vẽ tấm đánh cửa sổ đưa vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đ bà D, hiện nay tấm đánh đã tháo dỡ nên không có cơ sở để xác định. Hiện nay các bên đã xây dựng nhà ở và sử dụng ổn định, ranh giới rõ ràng nên đề nghị Tòa án xem xét theo hiện trạng đang sử dụng của các bên để giải quyết theo quy định của pháp luật.

Từ những phân tích tại mục [2.1], [2.2], [2.3] và [2.4] xét thấy kháng cáo của bà Huỳnh Thị Phương D yêu cầu gia đình bà Phan Thị Duy Nh tháo dỡ hàng rào, nhà kho trả lại đất lấn chiếm cho gia đình bà là không có căn cứ nên không được HĐXX chấp nhận.

[3] Về án phí.

[3.1] Án phí dân sự sơ thẩm: Theo quy định khoản 3 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội thì ông Lê Sinh Đ phải chịu 300.000 đồng, được trừ 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0001853 ngày 21/12/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện H.

[3.2] Án phí dân sự phúc thẩm: Theo quy định khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội thì ông Lê Sinh Đ phải chịu 300.000 đồng, được trừ 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp

theo Biên lai thu tiền số 0010590 ngày 04/5/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện H, ông Đ bà D đã nộp xong.

[4] Về chi phí tố tụng gồm: Theo quy định tại khoản 1 Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 thì:

- Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tại cấp sơ thẩm 8.113.938 đồng, ông Đ bà D phải chịu, đã nộp xong.

- Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tại cấp phúc thẩm 9.000.000 đồng, ông Đ bà D phải chịu, đã nộp xong.

[5] Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Định phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án đề nghị không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm là phù hợp với nhận định của HĐXX.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308, khoản 1 Điều 148, khoản 1 Điều 165 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào các Điều 163, 164, 175 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 166, 203 Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Lê Sinh Đ. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 61/2022/DS-ST ngày 26 tháng 4 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện H.

2. Không chấp nhận yêu cầu của ông Lê Sinh Đ, bà Huỳnh Thị Phương D: Buộc bà Phan Thị Duy Nh, ông Cao Thanh D1 phải tháo dỡ công trình tường nhà kho, tường rào (có kích thước: Rộng phía trước 0,34m, phía sau 0,4m, dài 27,5m) lấn qua thửa đất số 283, tờ bản đồ số 01, tại thôn Mỹ Th, xã Ân M, huyện H, tỉnh Bình Định cho vợ chồng ông Đ bà D theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00046 do UBND huyện H cấp cho vợ chồng ông Lê Sinh Đ, bà Huỳnh Thị Phương D ngày 24/8/2010.

Giữ nguyên ranh giới giữa 02 thửa đất số 283, tờ bản đồ số 01 (đứng tên Lê Sinh Đ, Huỳnh Thị Phương D) và thửa đất số 284⁽¹⁾, tờ bản đồ số 01 (đứng tên Phan Thị Duy Nh) tại thôn Mỹ Th, xã Ân M, huyện H, tỉnh Bình Định theo hiện trạng sử dụng.

3. Về án phí:

3.1. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Lê Sinh Đ phải chịu 300.000 đồng, được trừ 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0001853 ngày 21/12/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện H, (đã nộp xong).

3.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Lê Sinh Đ, phải chịu 300.000 đồng, được trừ 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0010590 ngày 04/5/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện H, (đã nộp xong).

4. Về chi phí tố tụng gồm:

- Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tại cấp sơ thẩm 8.113.938 đồng, ông Đ bà D phải chịu (đã nộp xong).

- Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tại cấp phúc thẩm 9.000.000 đồng, ông Đ bà D phải chịu (đã nộp xong).

5. Về quyền, nghĩa vụ thi hành án:

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 Điều 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Định;
- TAND huyện H;
- CCTHADS huyện H;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ; Tòa Dân sự.

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

Phan Minh Dũng

