

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH NGHỆ AN**

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

Bản án số: 36/2020/DS-PT

Ngày: 12/6/2020

V/v “Tranh chấp mốc giới QSD đất”

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Ngô Sỹ Tiến.

Các thẩm phán: Ông Vi Văn Chắt,
Bà Nguyễn Thị Thu Từ.

- Thư ký phiên tòa: Bà Đậu Thị Bích Thủy - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nghệ An tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Phương Nam - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 15 tháng 5 và 12 tháng 6 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An xét xử phúc thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số: 62/2020/TLPT-DS ngày 01 tháng 4 năm 2020 về “Tranh chấp mốc giới QSD đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 03/2019/DSST-ST ngày 04 tháng 12 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Hưng Nguyên, tỉnh Nghệ An bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 56/2020/QĐXXPT-DS ngày 27 tháng 4 năm 2020, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Bà Phan Thị B, sinh năm 1970,

Địa chỉ cư trú: Khối B, thị trấn H, huyện HN, tỉnh Nghệ An. (Có mặt)

2. Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1968,

Địa chỉ cư trú: Khối B, thị trấn H, huyện HN, tỉnh Nghệ An. (Vắng mặt)

Người đại diện cho ông Nguyễn Văn H là bà Phan Thị B. (Theo văn bản ủy Quyền ngày 13/11/2018).

- Bị đơn:

1. Ông Hồ Xuân Q, sinh năm 1965, (Có mặt)

Địa chỉ cư trú: Khối B, thị trấn H, huyện HN, tỉnh Nghệ An.

2. Bà Nguyễn Thị Ph, sinh năm 1962, (Có mặt)

Địa chỉ cư trú: Khối B, thị trấn H, huyện HN, tỉnh Nghệ An.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2019/DS-ST, ngày 04 tháng 12 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Hưng Nguyên, tỉnh Nghệ An thì vụ án có nội dung như sau:

- Trong đơn khởi kiện đề ngày 16/5/2018 và các tài liệu chứng cứ trong quá trình giải quyết vụ án bà Phan Thị B và ông Nguyễn Văn H là nguyên đơn trình bày: Ông, bà có thửa đất ở tại khối B, thị trấn H, huyện HN, tỉnh Nghệ An, có nguồn gốc từ năm 1992 do nhận chuyển nhượng từ nhà 5 gian cũ Tòa án nhân dân huyện HN. Ngày 10/4/1996 ông bà đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất số H0627..., thửa số 8..., tờ bản đồ số 07, diện tích 399 m². Cạnh phía Đông của thửa đất tiếp giáp với thửa 86... của gia đình ông Hồ Xuân Q. và bà Nguyễn Thị Ph. Điểm đầu tiên, phía Nam của ranh giới này là đường xóm; điểm cuối cùng, phía Bắc của ranh giới là đất Phòng Giáo dục huyện HN, nay là ruộng nước. Hàng rào ngăn cách giữa hai nhà về phía Đông là bờ tường nhà của ông Q, bà Ph, rồi đến bờ tường nhà cũ 5 gian của Tòa án, tiếp theo tường nhà của Tòa án về phía Bắc trước đây hai gia đình trồng cây. Sau này gia đình bà B thay thế bằng cọc bê tông và lưới thép B40. Quá trình sử dụng không có tranh chấp.

Đến tháng 12/2017, khi gia đình ông Hồ Xuân Q tự nhỏ cọc bê tông, cuốn lưới B40 để xây dựng nhà, hàng rào thì hai bên xảy ra tranh chấp. Bà B, ông H cho rằng ông Q, bà Ph đã xây lấn sang đất của gia đình mình.

Vì vậy, vợ chồng bà Phan Thị B và ông Nguyễn Văn H làm đơn khởi kiện ông Q, bà Ph ra trước Tòa án, yêu cầu Tòa án buộc gia đình ông Q, bà Ph phải trả lại diện tích đất lấn chiếm khoảng 6 m², tháo dỡ công trình là tường rào xây lấn, trả lại hiện trạng như ban đầu. Do gia đình ông Q lấn chiếm cho nên gia đình bà B không chịu chi phí tháo dỡ tường rào.

Bà B, ông H cho rằng: Ranh giới giữa hai thửa đất là đoạn thẳng kéo dài trong đó có đoạn sát bờ tường đốc nhà cũ 5 gian (Ông mua nhà cũ của Tòa án huyện HN), về nguyên tắc thì móng phải rộng hơn tường. Khi xây bờ tường rào, ông Q đã xây sát không chừa khoảng hở, vì vậy, bà B ông H xác định hàng rào nhà ông Q, bà Ph đã xây chồng lên móng của bờ tường đốc ngôi nhà cũ, đã lấn sang đất của ông bà. Ngoài ra Bà B ông H còn xác định do bị lấn nên đất của họ đã bị giảm so với đo đạc năm 2004.

Bị đơn ông Hồ Xuân Q, bà Nguyễn Thị Ph trình bày: Nguồn gốc thửa đất ông bà đang sinh sống giáp nhà đất của gia đình bà B, ông H có từ năm 1991 do nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất. Ranh giới giữa hai nhà theo trục Nam - Bắc sử dụng ổn định không có tranh chấp.

Tháng 12/2017, sau khi gia đình ông bà xây xong bờ tường rào bằng gạch đoạn phía Bắc của ranh giới giữa hai nhà, thì UBND thị trấn gọi lên vì có đơn của gia đình bà B và ông H cho rằng gia đình ông bà đã xây lấn tường rào sang đất của nhà bà B.

Ông Q và bà Ph khẳng định gia đình ông, bà không xây lấn sang đất của bà ông H, B. Khi xây tường rào ông đã gọi vợ chồng bà ông H, B ra để xác định mốc giới nhưng vợ chồng ông H, bà B không có ý kiến gì. Khi chặt cây để xây, ông đã giữ lại gốc cây sung dưới móng của tường rào. Khi tòa án xác minh gốc cây này vẫn còn. Theo ông Q gốc cây này là ranh giới giữa hai nhà, và là mốc giới chính xác nhất, xác định ông có lấn chiếm đất của gia đình ông H, bà B hay không.

Với nội dung trên Bản án Dân sự sơ thẩm số: 03/2019/DSST- ST, ngày 04/12/2019 của Tòa án nhân dân huyện Hưng Nguyên, tỉnh Nghệ An đã quyết định:

Căn cứ khoản 9 Điều 26; Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 3 Điều 155; Điều 186; Khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Khoản 1 Điều 12; khoản 5 Điều 166; khoản 1 Điều 203 của Luật đất đai; Điều 163; Điều 164; Điều 175; Điều 176 của Bộ luật dân sự.

1. Chấp nhận đơn khởi kiện của bà Phan Thị B và ông Nguyễn Văn H.

Xác định mốc giới hai thửa đất của gia đình bà B, ông H và gia đình ông Q, bà Ph là một đường thẳng theo mốc giới đã được xác định của hai thửa số 882 và 860 mang tên chủ sử dụng là ông Nguyễn Văn H và ông Hồ Xuân Q, tại tờ bản đồ số 07, bản đồ địa chính thị trấn HN, năm 2004.

Xác định 3,5 m² đất (từ các điểm M14, M6.1, M6.2) thuộc quyền sử dụng của gia đình bà Phan Thị B và ông Nguyễn Văn H.

Xác định đoạn bờ tường ranh giới giữa hai gia đình do ông Hồ Xuân Q và bà Nguyễn Thị Ph xây, đã lấn chiếm sang đất của bà Phan Thị B và ông Nguyễn Văn H.

Giao cho ông Hồ Xuân Q, bà Nguyễn Thị Ph được quyền sử dụng 3,5m² đất đã lấn chiếm nói trên, nhưng phải có trách nhiệm thanh toán giá trị quyền sử dụng đất cho bà Phan Thị B và ông Nguyễn Văn H số tiền 19.250.000 đồng. (*Mười chín triệu, hai trăm, năm mươi ngàn đồng*)

2. Không chấp nhận yêu cầu tháo dỡ công trình xây dựng trên đất tranh chấp, trả lại hiện trạng ban đầu của bà Phan Thị B và ông Nguyễn Văn H.

Bản án còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 18/12/2019, bị đơn ông Hồ Xuân Q và bà Nguyễn Thị Ph kháng cáo bản án sơ thẩm vì không đồng ý với việc tòa án cấp sơ thẩm buộc vợ chồng ông bà phải trả lại cho bà Phan Thị B và ông Nguyễn Văn H 3,5 m² đất bằng giá trị 18.250.000 đồng vì ông bà không lấn chiếm.

Tại phiên tòa phúc thẩm ông Hồ Xuân Q, bà Nguyễn Thị Ph giữ nguyên nội dung kháng cáo.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Nghệ An phát biểu quan điểm: Về tố tụng: Ông Hồ Xuân Q, bà Nguyễn Thị Ph kháng cáo trong thời hạn luật định, đã nộp tạm ứng án phí kháng cáo, vì vậy kháng cáo của bị đơn là hợp pháp, được thụ lý giải quyết theo trình tự phúc thẩm; Hội đồng xét xử phúc thẩm đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật, thu thập chứng cứ đầy đủ, thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định. Các đương sự thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình. Về nội dung việc tranh chấp ranh giới giữa hai thửa đất của nguyên đơn và bị đơn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận QSD đất. Căn cứ vào hiện trạng sử dụng đất đã được cấp sơ thẩm xác định với sơ đồ kỹ thuật thửa đất, thì thửa đất số 882 của ông H, bà B ở cạnh phía Bắc, giáp nương nước còn thiếu 0,32 m. Thửa đất số 860 của ông Hồ Xuân Q và bà Nguyễn Thị Ph hiện trạng dư so với sơ đồ kỹ thuật thửa đất. Như vậy, xác định ông Q, bà Ph đã xây tường rào chông lán lên thửa đất của ông Hải, bà Bình như án sơ thẩm đã xác định là đúng. Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm. Tuy nhiên án sơ thẩm có những thiếu sót như: Không tuyên về quyền, nghĩa vụ cho đương sự về việc trực tiếp cơ quan có thẩm quyền đăng ký lại quyền sử dụng đất tăng thêm. Buộc bị đơn chịu án phí không có giá ngạch là không đúng, cần buộc bị đơn phải chịu án phí có giá ngạch mới đúng quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi xem xét các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa; ý kiến của các đương sự; ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nghệ An và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Về tính hợp pháp của đơn kháng cáo, chủ thể kháng cáo, thời hạn kháng cáo và hình thức đơn kháng cáo của ông Hồ Xuân Q và bà Nguyễn Thị Ph phù hợp với quy định pháp luật nên có cơ sở để được xem xét theo trình tự, thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của bị đơn ông Hồ Xuân Q và bà Nguyễn Thị Ph hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng: Ông Q bà Ph không đồng ý với quyết định của cấp sơ thẩm kết luận ông, bà lấn chiếm 3,5 m² đất của vợ chồng bà Phan Thị B và ông Nguyễn Văn H. Buộc ông, bà trả lại 3,5 m² đất bằng giá trị là 19.250.000 đồng. Căn cứ mà ông Q, bà Ph đưa ra là: Thứ nhất gốc cây sung (do ông Q trồng) trước đây là ranh giới giữa hai thửa đất, khi xây bờ tường rào ông đã để lại. Đó là chứng cứ chuẩn xác nhất chứng minh là ông đã xây đúng phần đất của mình. Thứ hai, nguyên đơn cho rằng bờ tường rào của gia đình ông đang đè lên móng bờ

tường nhà 5 gian của Tòa án cũ, nay là nhà bà B, ông H. Thực chất bờ tường rào của gia đình ông không đề lên móng ngôi nhà 5 gian này, mà cách móng 10 cm. Thứ ba, diện tích thực tế thửa đất của ông Q, bà Ph tăng 18 m² so với đo đạc năm 2004 là do có 3 phía đất lưu không đường, mương mà tăng chứ không phải lấn chiếm đất của bà B, ông H.

Qua xem xét thẩm định của cấp sơ thẩm và và xem xét thẩm định lại của cấp phúc thẩm ngày 08/6/2020, xác định gốc cây mà ông Q, bà Ph cho là mốc giới giữa hai thửa đất là có thật. Hiện gốc cây nằm ở phía Bắc của trục ranh giới Nam - Bắc của hai gia đình, phía dưới tường rào ông Q xây, nhưng cả hai bên nguyên đơn và bị đơn đều cho rằng gốc cây đó là cây do mình trồng, cho nên phần gốc cây còn lại không có giá trị chứng minh là mốc giới của hai thửa đất. Căn cứ vào sơ đồ thửa đất theo hiện trạng sử dụng với Hồ sơ kỹ thuật thửa đất của các thửa đất đo đạc năm 2004 và trước đó, xác định thửa đất của ông Q, bà Ph được giao năm 1991 với diện tích 320 m², thửa đất của bà B, ông H mua lại nhà cũ của Tòa án HN năm 1992. Đến năm 1996 cả hai thửa đất được cấp giấy chứng nhận QSD đất, đều được cấp 307 m². Năm 2004, khi Bộ Tài nguyên - Môi trường về đo đạc diện tích thửa đất của gia đình ông Q là 392 m²; thửa đất của gia đình bà B là 399m². Quá trình sử dụng đất của cả hai bên đều có biến động tăng. Hai bên đều đã ký vào biên bản kết quả đo đạc và Hồ sơ kỹ thuật thửa đất. Ngày 20/8/2018, qua thẩm định tại chỗ cạnh phía Bắc thửa đất 882 thuộc quyền sử dụng của ông H, bà B bị thiếu 0,32 cm (Sơ đồ thửa đất theo hiện trạng sử dụng từ điểm M4, M5, M6.1 = 17,53m) so với hồ sơ kỹ thuật thửa đất vẽ năm 2004 (bảng kê tọa độ 1,2,3 = 17,85m). Thửa đất của ông Q bà Ph dư nhiều, do lấn sang cả phần đường đi. Căn cứ vào sơ đồ thửa đất theo hiện trạng sử dụng xác định thửa đất của gia đình ông Q tăng lên là do ông Q lấn cả 3 phía, phía mương (hướng Bắc) tại các điểm M6.1, M7, M8 có tổng diện tích 6,6 m²; Phía đường liên hương (hướng Đông) tại các điểm M8, M9, M10 có tổng diện tích 7,9 m²; phía bên thửa đất bà B, ông H (hướng Tây) tường rào ông Q xây đã lấn dần theo trục Nam - Bắc từ điểm đầu tiên ở phía Nam là điểm M14 kéo thẳng theo tường rào cho đến phía bắc có chiều dài 22,36 m; chiều rộng từ điểm M6.1 đến M6.2 là 0,32m, tạo thành hình tam giác với diện tích 3 điểm M14, M6.1, M6.2 là 3,5 m².

Cũng qua thẩm định lại, xác định: Về hiện trạng tường rào của gia đình ông Q xây sát mép với bờ tường của ngôi nhà 5 gian cũ, không có khoảng trống. Như vậy chứng cứ mà bị đơn đưa ra không đủ cơ sở để chứng minh cho ý kiến của mình. Bản án sơ thẩm xác định ông Hồ Xuân Q, bà Nguyễn Thị Ph xây dựng hàng rào chông lấn lên thửa đất của bà Phan Thị B và ông Nguyễn Văn H 3,5 m là có căn cứ.

Mặc dù nguyên đơn yêu cầu phía bị đơn phải tháo dỡ hàng rào trả lại 3,5 m đất chông lấn nhưng cấp sơ thẩm xác định diện tích đất chông lấn không nhiều,

việc giữ nguyên hiện trạng vừa để tránh thiệt hại lớn hơn khi phải tháo dỡ hàng rào, thuận lợi hơn khi thi hành án và việc giữ nguyên hiện trạng cũng không ảnh hưởng đến việc sử dụng đất của cả hai bên. Vì vậy, bản án sơ thẩm quyết định buộc ông Q, bà Ph bồi thường giá trị 3,5 m² đất cho bà B, ông H theo giá thị trường là 5.500.000 đồng/m² = 19.250.000 đồng là phù hợp với thực tế, đúng pháp luật.

Về chi phí thẩm định theo yêu cầu của ông Hồ Xuân Q, ông Q nộp 2.000.000 đồng (hai triệu đồng) tạm ứng chi phí thẩm định, đã chi phí thẩm định hết, ông Q chấp nhận chi phí thẩm định, không có ý kiến gì.

Không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông Hồ Xuân Q và bà Nguyễn Thị Ph, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Về án phí Dân sự phúc thẩm: Kháng cáo của ông Hồ Xuân Q và bà Nguyễn Thị Ph không được chấp nhận cho nên người kháng cáo phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH :

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308, của Bộ luật tố tụng dân sự. Không chấp nhận kháng cáo của ông Hồ Xuân Q và bà Nguyễn Thị Ph, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

Căn cứ khoản 9 Điều 26; Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 3 Điều 155; Điều 186; Khoản 1 Điều 147 của Bộ Luật Tố tụng dân sự; Khoản 1 Điều 12; khoản 5 Điều 166; khoản 1 Điều 203 của Luật đất đai; Điều 163; Điều 164; Điều 175; Điều 176 của Bộ luật dân sự. 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 và lệ phí Tòa án,

1. Chấp nhận đơn khởi kiện của bà Phan Thị B và ông Nguyễn Văn H.

Xác định mốc giới hai thửa đất của gia đình ông Hải, bà Bình và gia đình ông Q, bà Ph là một đường thẳng theo mốc giới đã được xác định của hai thửa đất số 882 và 860, mang tên chủ sử dụng là ông Nguyễn Văn H và ông Hồ Xuân Q, tại tờ bản đồ số 07, bản đồ địa chính thị trấn H, huyện HN, tỉnh Nghệ An, năm 2004.

Xác định đoạn bờ tường ranh giới giữa hai gia đình do ông Hồ Xuân Q và bà Nguyễn Thị Ph xây, đã lấn chiếm sang đất của ông Nguyễn Văn H và bà Phan Thị B: 3,5 m² (Từ các điểm M14, M6.1, M6.2).

Giao cho ông Hồ Xuân Q, bà Nguyễn Thị Ph được quyền sử dụng 3,5 m² đất đã lấn chiếm nói trên, nhưng phải có nghĩa vụ thanh toán giá trị quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn H và bà Phan Thị B số tiền 19.250.000 đồng. (*Mười chín triệu, hai trăm, năm mươi ngàn đồng*)

2. Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Văn H và bà Phan Thị B buộc ông Hồ Xuân Q và bà Nguyễn Thị Ph giữ bỏ tường rào trả lại nguyên trạng đất ban đầu.

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Hồ Xuân Q và bà Nguyễn Thị Ph phải chịu 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại cho bà Phan Thị B 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện HN, theo biên lai thu tiền số: 0005973, ngày 24/5/2018.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Hồ Xuân Q và bà Nguyễn Thị Ph phải chịu 300.000 (*Ba trăm ngàn đồng*) đồng án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm 300.000 đồng mà ông Q đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện HN, theo biên lai thu số: AA/2019/0002303, ngày 18/12/2019.

5. Về nghĩa vụ thi hành án: Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của BLDS năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

6. Hướng dẫn 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 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 Nghệ An;
- TAND Xét xử sơ thẩm;
- Chi cục THADS huyện HN;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(*Đã ký*)
Ngô Sỹ Tiến