

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÀU**

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

Bản án số: 94/2021/DS-PT
Ngày: 09-12-2021
V/v Tr/ch ranh giới QSD đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÀU**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Đào Thị Huệ
Các Thẩm phán: Ông Trương Văn Tâm
Ông Cao Minh Vỹ

- Thư ký phiên tòa: Bà Hồ Hạnh Nguyên – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu: Ông Thái Quốc Bảo – Kiểm sát viên, tham gia phiên tòa.

Ngày 09-12-2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 77/2021/TLPT-DS ngày 13-7-2021 về việc “Tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2021/DS-ST ngày 28-5-2021 của Tòa án nhân dân huyện C bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 86/2021/QĐ-PT ngày 18-10-2021; Quyết định thay đổi người tiến hành tố tụng số 42/2021/QĐ-PT ngày 10-11-2021; Quyết định hoãn phiên tòa số 91/2021/QĐ-PT ngày 12-11-2021, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Trần Trung Q1, sinh năm 1986; bà Võ Thị Anh Đ1, sinh năm 1989; cùng địa chỉ xã B, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của ông Q1, bà Đ1: Ông Trần Trung Q2, sinh năm 1972; địa chỉ Khu phố S (nay là khu phố L), thị trấn N, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu – là đại diện ủy quyền theo giấy ủy quyền ngày 23-9-2020 (có mặt).

- *Bị đơn:* Ông Trần Công C, sinh năm 1977; bà Phạm Thị Thanh T, sinh năm 1989. HKTT: Ấp N, xã B, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Chỗ ở hiện nay: Ấp K (nay là khu phố K), thị trấn N, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (ông C có mặt, bà T vắng mặt nhưng ủy quyền cho ông Trần Công C đại diện theo giấy ủy quyền ngày 08-12-2021).

- Người kháng cáo: Ông Trần Công C - bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai tại Tòa án, ông Trần Trung Q2 là đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Nguyên đơn là ông Q1 và bà Đ1 sử dụng đất thửa 122, tờ bản đồ 70, tọa lạc tại thị trấn N, huyện C, diện tích 4756m², đã được UBND huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 803165 ngày 31-3-2015; tứ cận phía Bắc giáp đường Lê Hồng P, phía Nam giáp đất ông Lê Quang G, phía Đông giáp đất của ông Trần Trung Q2, phía Tây giáp phần đất của ông Trần Công C và bà Phạm Thị Thanh T.

Trước khi bị đơn là ông C xây dựng hàng rào, nhà và công trình trên đất thì giữa ông Q1, bà Đ1 và ông C, bà T có thực hiện cắm mốc ranh, cụ thể như sau: chiều ngang mặt trước và mặt sau của thửa đất đều dài 20,30m, việc này có sự chứng kiến của ông Trần Trung Q2. Tuy nhiên trong quá trình xây dựng ông C, bà T đã tự ý xây hàng rào lấn sang đất của ông Q1, bà Đ1 ở phía cuối đất: Mặt tiền phía trước đất (phía Bắc) giáp đường Lê Hồng P thì ông C đã xây đúng kích thước là 20,30m, mặt sau đất (phía Nam) ông C xây là 21,20m, lấn qua phần đất của ông Q1, bà Đ1 là 0,9m ngang ở phía sau, kéo dài hình tam giác về phía trước. Tổng diện tích đất mà ông C, bà T lấn qua đất của ông Q1, bà Đ1 là 62m². Ông Q1, bà Đ1 đã nhiều lần liên hệ với ông C, bà T để giải quyết vụ việc trên nhưng ông C và bà T không hợp tác, cố ý trốn tránh.

Nay ông Q1, bà Đ1 yêu cầu ông Trần Công C và bà Phạm Thị Thanh T tháo dỡ hàng rào trả lại cho ông Q1, bà Đ1 diện tích đất 62m² thuộc thửa 122, tờ bản đồ số 70, thị trấn N, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Ông Q1, bà Đ1 đồng ý với Mạnh trích đo chỉnh lý thửa đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C lập ngày 17-4-2020.

Bị đơn là ông Trần Công C và bà Phạm Thị Thanh T trình bày:

Ông C và bà T sử dụng thửa đất 120, tờ bản đồ số 70 (thửa 282 tờ bản đồ số 31 cũ) và thửa 121, tờ bản đồ số 70 (thửa 299, tờ bản đồ số 31 cũ) tại thị trấn N, huyện C, đã được UBND huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 193047 cấp ngày 02-8-2013 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 277540 cấp ngày 04-6-2014.

Giáp ranh thửa đất số 121 là thửa đất 122 của ông Q1 và bà Đ1. Do hai bên gia đình có nhu cầu xây dựng hàng rào để bảo vệ tài sản cho nhau nên khoảng tháng 4 năm 2016, hai bên thống nhất để ông C, bà T xây dựng hàng rào. Trước khi xây dựng tường rào, nhà và công trình trên đất thì ông C, bà T và ông Q1, bà Đ1 có nhờ cán bộ địa chính ra cắm mốc ranh rõ ràng.

Ông C, bà T có thỏa thuận với ông Q1, bà Đ1 là chi phí vật liệu cũng như tiền công thợ hồ xây hàng rào đều chia đôi cho hai nhà. Ông Q1 và bà Đ1 có đưa cho ông C và bà T 02 lần tiền là 10.000.000đ và 2.500.00đ, tổng cộng 12.500.000đ, sau đó

không đưa thêm tiền. Mỗi lần đưa tiền thì ông Q1 và bà Đ1 đều kiểm tra việc xây dựng có đúng ranh giới hay không và không có thắc mắc.

Sau khi Tòa án tiến hành đo vẽ và có Mảnh trích đo chỉnh lý thửa đất xác lập vào ngày 17-4-2020 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C thực hiện thì ông C và bà T đồng ý với Mảnh trích đo chỉnh lý thửa đất và xác định có xây bờ bao hàng rào lấn sang đất ông Q1 và bà Đ1 là 62m², nhưng như trên đã nêu đó không phải là lỗi của ông C và bà T.

Ông C, bà T muốn được sử dụng 62m² đất nêu trên và thanh toán lại giá trị đất đó cho ông Q1, bà Đ1, nếu ông Q1, bà Đ1 không đồng ý thì ông C, bà T đồng ý trả lại 62m² đất. Ngày 22-9-2020, Tòa án nhân dân huyện C đã tiến hành hòa giải thành, ông C, bà T đồng ý trả 62m² cho ông Q1, bà Đ1 và trong thời hạn 03 tháng sẽ dời hàng rào theo ranh giới đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên đến ngày 28-9-2020 ông C có đơn thay đổi, không đồng ý với nội dung hòa giải nêu trên.

Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2021/DS-ST ngày 28-5-2021 của Tòa án nhân dân huyện C đã tuyên xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc bị đơn trả diện tích 62m² đất nêu trên cho nguyên đơn. Bị đơn có trách nhiệm di dời hàng rào (tường bao) trong thời hạn 03 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ thi hành án, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Kháng cáo:

Ngày 14-6-2021, bị đơn là ông Trần Công C có đơn kháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2021/DS-ST ngày 28-5-2021 của Tòa án nhân dân huyện C với lý do: Bản án sơ thẩm xét xử không khách quan làm ảnh hưởng đến quyền lợi của ông, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại vụ án.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; bị đơn là ông Trần Công C giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

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

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu có ý kiến:

Việc chấp hành pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử phúc thẩm đúng quy định. Các đương sự có mặt tại phiên tòa phúc thẩm chấp hành tốt quy định pháp luật tố tụng.

Về nội dung vụ án: Cả nguyên đơn và bị đơn đều đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp nên phải có nghĩa vụ tôn trọng ranh giới đất của nhau. Theo bản sơ đồ vị trí đất và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bị đơn đã xây hàng rào lấn sang phần đất của nguyên đơn là 62m², bị đơn cũng xác nhận việc xây

hàng rào không đúng ranh đất, nhưng cho rằng nguyên đơn cũng đồng ý thỏa thuận với bị đơn trong việc xây hàng rào. Tuy nhiên nguyên đơn không đồng ý với việc bị đơn làm sai lệch ranh giới đất, tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn không cung cấp được chứng cứ nào mới chứng minh hàng rào được phép tồn tại. Do vậy, trên cơ sở chứng cứ, Tòa án cấp sơ thẩm đã buộc bị đơn phải tháo dỡ hàng rào, trả lại 62m² đất cho nguyên đơn là có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

Xét kháng cáo của bị đơn, thấy rằng:

[1] Nguyên đơn là ông Trần Trung Q1 và bà Võ Thị Anh Đ1 có đất giáp ranh với đất của bị đơn là ông Trần Công C và bà Phạm Thị Thanh T (*BL 65 tập 5*).

[1.1] Đất của nguyên đơn (ông Q1, bà Đ1) có số thửa 122, tờ bản đồ 70, thị trấn N, huyện C, diện tích 4.756m², đã được Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 803165 ngày 31-3-2015.

[1.2] Đất của bị đơn (ông C, bà T) có số thửa 120 và 121, tờ bản đồ 70 (thửa 282 và 299, tờ bản đồ 31 cũ), thị trấn N, huyện C, diện tích 3.510 m², đất đã được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 193047 ngày 02-8-2013 và số BU 277540 cấp ngày 04-6-2014.

[2] Theo hồ sơ địa chính thì nguồn gốc đất của cả nguyên đơn và bị đơn trước năm 2013 đều cùng một thửa số 140, tờ bản đồ số 31 cũ, thuộc quyền sử dụng của bà Hàn Thị Ngọc Đ2, bà Đ2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ năm 2008; bà Đ2 có hai lần tách thửa chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông C, bà T vào các ngày 11-7-2013 với diện tích 2.510m² và ngày 12-5-2014 với diện tích 1.000m². Ông C, bà T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như nêu tại mục [1.2] (*BL 30, 33, 39, 41, 42, 43 tập 4*); cùng ngày 12-5-2014, bà Đ2 chuyển nhượng phần đất còn lại cho ông Trần Trung Q2 và bà Nguyễn Thị Kim N; năm 2015 ông Q2, bà N chuyển nhượng một phần đất có diện tích 4.756m² cho ông Q1, bà Đ1 và ông Q1, bà Đ1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như đã nêu tại mục [1.1] (*BL 34, 35, 37 tập 4*).

[3] Diện tích đất và vị trí đất của nguyên đơn, bị đơn sử dụng được thể hiện rõ trên sơ đồ vị trí kèm theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của mỗi hộ được cấp theo hồ sơ chuyển nhượng, tách thửa do chính nguyên đơn và bị đơn thiết lập, ký kết với người đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho mình. Nguyên đơn và bị đơn đều đồng ý với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp, xác định việc Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đúng thực tế chuyển nhượng và đúng quy định pháp luật. Do vậy, trường hợp này mỗi bên chỉ được sử dụng đất

đúng như Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp. Đối chiếu thực địa với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn và bị đơn sẽ xác định được ranh đất đúng của hai thửa đất.

[4] Theo Mảnh trích đo chỉnh lý thửa đất (sơ đồ đo vẽ) ngày 17-4-2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C đã có đối chiếu với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên và bị đơn nêu trên thì bị đơn xây hàng rào sang thửa đất số 122 của nguyên đơn một phần hình tam giác ở phía sau cuối thửa đất với diện tích 62m², trong phạm vi các điểm tọa độ 2-3-4-5-2 (BL 65 tập 5).

[5] Bị đơn cho rằng trước khi xây hàng rào thì có cả nguyên đơn đã cùng cán bộ địa chính xã xác định ranh mốc rồi bị đơn mới xây. Nay bị đơn đồng ý với Mảnh trích đo chỉnh lý thửa đất ký xác nhận ngày 17-4-2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C và cũng xác nhận hàng rào xây có sai ranh đất trên thực địa, lấn sang phần đất của nguyên đơn nhưng cho rằng không do lỗi của bị đơn vì quá trình xây, nguyên đơn còn góp tiền và không thắc mắc gì về việc xây hàng rào. Do vậy, bị đơn muốn được sử dụng nguyên trạng đất và hàng rào, đồng ý trả giá trị 62m² đất cho nguyên đơn hoặc cho bị đơn thời gian để dời hàng rào về đúng vị trí đất theo sơ đồ. Thực tế, ngày 22-9-2020 Tòa án cấp sơ thẩm đã hòa giải thành, hai bên nhất trí theo hướng bị đơn đồng ý trả nguyên đơn 62m² đất và dành thời hạn 03 tháng để bị đơn dời hàng rào theo đúng ranh giới đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau đó bị đơn thay đổi ý kiến, không đồng ý nội dung hòa giải nên Tòa án cấp sơ thẩm đã đưa vụ án ra xét xử.

[6] Hội đồng xét xử thấy rằng việc hai bên đã xác định ranh đất trước khi xây nhưng sau đó bị đơn xây hàng rào không đúng ranh đã xác định thì đó không phải là trách nhiệm của nguyên đơn, bị đơn không chứng minh được việc xây lệch ranh đất đã được nguyên đơn đồng ý vì nay không có chứng cứ nào thể hiện được vị trí ranh đất do hai bên cắm mốc với vị trí xây tường rào trên thực tế là một. Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn không đồng ý thiết lập lại ranh giới đất nên bị đơn không thể giữ nguyên ranh giới này mà phải tuân theo ranh giới thể hiện tại hồ sơ địa chính đã xác lập như đã nêu tại mục [3]. Do vậy, nguyên đơn có quyền yêu cầu bị đơn trả lại diện tích đất này. Để thiết lập lại cho đúng ranh đất, làm lại phần hàng rào này là việc thực hiện được nên Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là phù hợp, không có căn cứ chấp nhận ý kiến của bị đơn.

[7] Về vấn đề chia sẻ chi phí xây hàng rào giữa nguyên đơn và bị đơn thì tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn cho rằng bị đơn xây phần móng hàng rào hết 25.000.000đ (hai mươi lăm triệu đồng), nguyên đơn đã đưa xong cho bị đơn là 12.500.000đ (mười hai triệu năm trăm ngàn đồng); còn phần tường rào xây hết 42.000.000đ (bốn mươi hai triệu đồng) nhưng phần của nguyên đơn vẫn chưa đưa thì nguyên đơn phải thực hiện vì nguyên đơn đồng ý chia đôi chi phí xây hàng rào chung. Nguyên đơn không đồng ý với ý kiến của bị đơn. Xét thấy trong vụ án này chưa có đương sự nào yêu cầu

Tòa án giải quyết chi phí xây dựng hàng rào chung nên Tòa án cấp sơ thẩm không giải quyết, do đó vấn đề này không xem xét được trong phiên tòa phúc thẩm, vì vậy dành quyền khởi kiện cho các đương sự nếu có yêu cầu.

[8] Những vấn đề khác như án phí dân sự sơ thẩm, chi phí tố tụng,... đã được Tòa án cấp sơ thẩm xử lý đúng quy định pháp luật.

[9] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bị đơn và giữ nguyên Bản án sơ thẩm. Bị đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000đ (*ba trăm ngàn đồng*).

Vì các lẽ trên, căn cứ Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 26, 35, 38, 147, 148, 157, 165, 228, 266, 293, 294, 313 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 163, 166, 175, 176 Bộ luật Dân sự; Điều 166, 170, 203 Luật Đất đai; Điều 26 Nghị quyết số 326/UBTVQH của Ủy ban thường vụ Quốc hội ngày 30-12-2016 quy định về án phí và lệ phí Tòa án, tuyên xử:

Không chấp nhận nội dung kháng cáo của ông Trần Công C; Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2021/DS-ST ngày 28-5-2021 của Tòa án nhân dân huyện C như sau:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ông Trần Công C, bà Phạm Thị Thanh T phải trả diện tích 62m² đất trong phạm vi các điểm tọa độ 2-3-4-5-2 tại Mảnh trích đo chỉnh lý thửa đất ngày 17-4-2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, thuộc thửa 122, tờ bản đồ số 70, thị trấn N, huyện C cho ông Trần Trung Q1 và bà Võ Thị Anh Đ1 (Mảnh trích đo kèm theo Bản án).

Ông Trần Công C, bà Phạm Thị Thanh T phải tháo dỡ hàng rào có đặc điểm móng đá học, tường gạch, trụ bê tông cốt thép hiện đang tồn tại trên diện tích đất 62m² nêu trên trong thời hạn 03 tháng kể từ ngày 09-12-2021.

2. Về chi phí xem xét, thẩm định và định giá là 9.073.000đ (*Chín triệu không trăm bảy mươi ba ngàn đồng*), ông Trần Trung Q1, bà Võ Thị Anh Đ1 tự nguyện chịu và đã nộp đủ.

3. Về án phí:

3.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Trần Công C, bà Phạm Thị Thanh T phải chịu 1.550.000đ (*Một triệu năm trăm năm mươi ngàn đồng*).

- Ông Trần Trung Q1, bà Võ Thị Anh Đ1 không phải chịu, được hoàn trả số tiền tạm ứng án phí là 750.000đ (*Bảy trăm năm mươi ngàn đồng*) theo biên lai thu số 0005929 ngày 05-01-2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C.

3.2 Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trần Công C phải chịu 300.000đ (*ba trăm ngàn đồng*) nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ (*ba trăm ngàn đồng*) theo biên lai thu số 0005371 ngày 15-6-2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Ông C đã nộp xong.

4. 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 thoả 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, 7a, 7b 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 này có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (09-12-2021).

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh BR-VT;
- TAND huyện C;
- Chi cục THADS huyện C;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**
(*đã ký*)

Đào Thị Huệ