

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH BÌNH ĐỊNH**

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

Bản án số: 37/2021/DS-PT  
Ngày: 01- 02-2021.  
V/v tranh chấp ranh giới  
quyền sử dụng đất.

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA 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 Võ Công Phương

*Các Thẩm phán:* Bà Đỗ Thị Thắm;

Ông Nguyễn Thanh Tuấn.

***- Thư ký phiên tòa:*** Bà Lê Nguyên Thủy 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 02 tháng 02 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 50/2020/TLPT-DS ngày 10 tháng 11 năm 2020 về: “Tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 55/2020/DS-ST ngày 27 tháng 8 năm 2020 của Tòa án nhân dân thị xã A bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 45/2021/QĐ-PT ngày 07 tháng 01 năm 2021 giữa các đương sự:

***- Nguyên đơn:*** Ông Đào Như Đ và bà Huỳnh Thị S; cùng cư trú tại: Số nhà 99 đường N, phường B, thị xã A, tỉnh Bình Định (có mặt).

***Đại diện theo ủy quyền của bà Huỳnh Thị S:*** Ông Đào Như Đ (Giấy ủy quyền ngày 19/7/2019).

- *Bị đơn*: Bà Nguyễn Thị L; cư trú tại: Số nhà 101, đường N, phường B, thị xã A, tỉnh Bình Định (có mặt).

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

1. Bà Nguyễn Ái V; cư trú tại: Số nhà 101, đường N, phường B, thị xã A, tỉnh Bình Định.

2. Ông Nguyễn Quốc B; cư trú tại: Ấp Hàm Gòn (nay là đường T, Quốc lộ 51B), thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Nai; địa chỉ liên hệ: Số nhà 101, đường N, phường B, thị xã A, tỉnh Bình Định.

Đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Quốc B: Bà Nguyễn Thị L (Giấy ủy quyền ngày 25/01/2021).

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Quốc B*: Luật sư Lê Văn Kh, hoạt động tại Chi nhánh Công ty Luật TNHH-MTV Sài Gòn-Quy Nhơn tại A thuộc Đoàn luật sư tỉnh Bình Định.

3. Bà Nguyễn Thúy L; cư trú tại: Thôn T, xã T, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông.

- *Người kháng cáo*: Ông Nguyễn Quốc B là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Nguyên đơn vợ chồng ông Đào Như Đ và bà Nguyễn Thị S thống nhất trình bày:*

Nguồn gốc nhà đất hiện nay ông bà đang sử dụng là của cha mẹ ông bà mua trước năm 1975, có giới cận: Đông giáp nhà ông Hồ Ngọc Á, Tây giáp đất hoang, Nam giáp Hồ nước, Bắc giáp đường N. Trên thửa đất có một ngôi nhà vách ván, mái tôn cha mẹ ông bà cho người khác thuê. Năm 1976, vợ chồng ông bà được cha mẹ cho nhà, đất này để ở. Năm 1983, vợ chồng ông bà xây dựng mới một ngôi nhà cấp 4. Ở phía Tây, ông bà có chừa một lối đi ra nhà sau có chiều rộng 0,6m, chiều dài 0,8m. Năm 1994, phần đất trống ở phía Tây, chính quyền địa phương cấp cho vợ chồng bà Nguyễn Thị L. Sau khi nhận đất, gia đình bà L xây dựng nhà đã lấn chiếm sang phần đất trống mà gia đình ông bà chừa làm lối đi. Gia đình ông bà đã liên tục khiếu nại nhưng thủ tục điểm này bà L có người anh ruột là chủ tịch Ủy ban nhân dân thị trấn Bình Định (nay là phường Bình Định) nên khiếu nại của ông bà không được giải quyết. Năm 1996, UBND huyện A (nay là thị xã A) đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông sử

dụng thửa đất số 88, tờ bản đồ số 8, diện tích là 118m<sup>2</sup>. Năm 2018, bà L phá dỡ nhà cũ, xây dựng nhà mới, vợ chồng ông bà đã yêu cầu bà L trả lại phần diện tích đất mà bà L đã lấn chiếm vào năm 1994 nhưng bà L không chấp nhận, vẫn tiếp tục xây dựng lấn sang đất của vợ chồng ông. Vợ chồng ông bà đã liên tục nhờ chính quyền địa phương phường Bình Định can thiệp, xử lý lập biên bản, yêu cầu đình chỉ việc xây dựng chờ giải quyết nhưng gia đình bà L vẫn ngang nhiên xây dựng. Nay vợ chồng ông bà yêu cầu bà L phải tháo dỡ công trình xây dựng lấn chiếm, trả lại diện tích đất kích thước 0,6m x 0,8m giáp giữa hai nhà cho gia đình ông bà.

*Bị đơn bà Nguyễn Thị L trình bày:*

Vợ chồng bà có 03 người con gồm: Nguyễn Ái V, Nguyễn Quốc B, Nguyễn Thúy L. Chồng bà tên Nguyễn Anh Kh (chết năm 2012) không để lại di chúc gì định đoạt nhà đất bà đang ở. Phần đất đang tranh chấp ở phía Đông giáp nhà ông Đào Như Đ thuộc thửa đất số 89, tờ bản đồ số 8, diện tích 70,06m<sup>2</sup> do vợ chồng bà mua năm 1993. Năm 2005, vợ chồng bà được UBND huyện A cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thửa đất có giới cận Đ giáp nhà ông Đào Như Đ, Tây giáp mương thủy lợi, Nam giáp đất trống. Bắc giáp đường N. Trên nền đất này năm 1994, vợ chồng bà xây dựng một ngôi nhà cấp 4, diện tích phòng khách rộng 4,6m dài 07m. Năm 2018, nhà xuống cấp nên gia đình phá dỡ nhà cũ xây dựng lại nhà mới như hiện trạng. Khi xây dựng nhà, ông Đ qua thỏa thuận đề nghị gia đình bà nhường lại một phần đất ở phía Đ giáp nhà ông Đ chiều rộng 0,5m, chiều dài 07m để gia đình ông Đ sử dụng nhưng gia đình bà không chấp nhận từ đó phát sinh tranh chấp. Gia đình bà không chấp nhận yêu cầu tranh chấp của gia đình ông Đ vì ngôi nhà mới này vẫn xây dựng trên nền móng nhà cũ, không có lấn đất của gia đình ông Đ.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Ái V trình bày:* Bà thống nhất với lời trình bày của bị đơn bà Nguyễn Thị L.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Quốc B và bà Nguyễn Thúy L. Tòa án cấp sơ thẩm ủy thác lấy lời khai nhưng không có kết quả. Tại cấp phúc thẩm ông B thống nhất với lời trình bày của bà L, bà L (có bản tự khai không có chứng thực) thống nhất với lời trình bày của bà L.*

*Bản án dân sự sơ thẩm số: 55/2020/DS-ST ngày 27/8/2020 của Tòa án nhân dân thị xã A đã quyết định:*

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của vợ chồng bà Huỳnh Thị S, ông Đào Như Đ.

Buộc gia đình bà Nguyễn Thị L phải tháo dỡ phần công trình xây dựng trên phần đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của gia đình ông Đào Như Đ có diện tích 2,2m<sup>2</sup>, kích thước chiều rộng phía Bắc đường N 0,2m, chiều rộng phía Nam 0,4m, chiều dài 7,52m, ở vị trí Tây Bắc gian nhà trước vợ chồng ông Đào Như Đ.

Kết cấu xây dựng trên phần diện tích đất: Móng đá chẻ, dầm, hai trụ bê tông cốt thép, tường xây gạch, mái ngói, trần nhựa.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn quyết định về án phí dân sự sơ thẩm, chi phí tố tụng khác và quyền kháng cáo của các bên đương sự.

Ngày 29/9/2020, ông Nguyễn Quốc B có đơn kháng cáo, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ngày 12/10/2020, ông Bảo có đơn cung cấp chứng cứ bổ sung và ngày 19/10/2020 ông Bảo có đơn xin đính chính lại đơn cung cấp chứng cứ bổ sung, yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét hủy bản án sơ thẩm.

Luật sư Lê Văn Kh phát biểu luận cứ bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Nguyễn Quốc B: Đề nghị Hội đồng xét xử (HĐXX) xem xét hủy Bản án dân sự sơ thẩm số: 55/2020/DS-ST ngày 27/8/2020 của Tòa án nhân dân thị xã A.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: Trong giai đoạn phúc thẩm, người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng.

- Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị HĐXX không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Quốc B, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên Tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, HĐXX phúc thẩm nhận định:

[1] Xét kháng cáo của ông Nguyễn Quốc B HĐXX thấy rằng: Cấp sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của vợ chồng bà Huỳnh Thị S, ông Đào Như Đ là có căn cứ, bởi lẽ:

[1.1] Thứ nhất: Trước năm 1983 vợ chồng Đào Như Đông, Huỳnh Thị Sáng được cha mẹ cho nhà, đất số 99 N, phường B, thị xã A, tỉnh Bình Định hiện

vợ chồng ông bà đang sử dụng, sở hữu. Năm 1983, vợ chồng ông Đ, bà Sáng phá dỡ nhà cũ xây dựng lại ngôi nhà cấp 4. Ngày 13/01/1996, UBND huyện A (nay là thị xã A) đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình bà Sáng trong đó có thửa đất số: 88 tờ bản đồ số 8 tọa lạc tại Khu vực V, phường B, thị xã A, tỉnh Bình Định (nay là số nhà 99 N, phường B, thị xã A, tỉnh Bình Định) (BL: 23, 24). Còn nhà, đất của bà Nguyễn Thị L thì có nguồn gốc là đất do Hợp tác xã nông nghiệp thị trấn Bình Định quản lý nhưng bị bỏ hoang. Sau đó thì vào năm 1991 - 1992 UBND huyện A đã nhiều lần thu hồi đất bỏ hoang và giao đất cho bà L cất nhà sinh sống. Năm 1994, vợ chồng bà L xây dựng nhà ở, đến ngày 06/01/2004 UBND huyện An Nhơn đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử hữu nhà ở và quyền sử dụng thửa đất số: 89, tờ bản đồ số 8 tọa lạc tại khu vực Vĩnh Liêm, phường Bình Định, thị xã A, tỉnh Bình Định (nay là số nhà 101 N, phường B, thị xã A, tỉnh Bình Định) cho vợ chồng ông Nguyễn Anh Kh và bà Nguyễn Thị L. Như vậy, có đủ căn cứ xác định vợ chồng ông Đ, bà S cất nhà và sinh sống tại số nhà 99 Ngô Gia Tự, phường B, thị xã A, tỉnh Bình Định trước khi vợ chồng ông Nguyễn Anh Kh và bà Nguyễn Thị L về ở và xây nhà sinh sống tại số nhà 101 N, phường B, thị xã A, tỉnh Bình Định. Theo sơ đồ nhà ở ngày 23/12/2003 kèm theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở của vợ chồng bà L và những bức ảnh hai bên cung cấp đã thể hiện rõ, tại thời điểm vợ chồng bà S xây dựng nhà thì phần đất phía tây liền kề với đất của vợ chồng bà S là đất trống. Khi xây dựng gian nhà trước giáp đường N ở vách nhà phía Tây gia đình ông Đ, bà S đã chừa lối đi và khoảng đất trống để mở cửa sổ (cửa 02 cánh và cửa sổ lam). Sau đó đến năm 1994 thì vợ chồng bà L mới xây nhà, khi xây dựng vợ chồng bà L đã đập danh cửa sổ nhà ông Đ, xây gạch sát vách bít hết các cửa sổ này và vợ chồng bà Lành cũng đã xây dựng quá kích thước chiều rộng của diện tích đất được cấp nên đã lấn sang phần đất là lối đi khi cất nhà gia đình ông Đ, bà S chừa lại (BL: 35, 36, 126, 127, 128, 129). Vợ chồng ông Đ, bà S đã liên tục khiếu nại việc này nhưng không được giải quyết nên ngày 08/9/1995 ông Đ đã làm giấy xin xác nhận về việc gia đình ông xây nhà, sử dụng đất ổn định để làm chứng cứ khi có tranh chấp và được nhân dân cùng ban quản lý khối phố Vĩnh L xác nhận (BL: 130, 131).

[1.2] Thứ hai: Diện tích đất thực tế cả hai bên đang quản lý, sử dụng đều tăng so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện A cấp. Tuy nhiên, Ngày 20/8/1991, UBND huyện A đã có Quyết định số 9983/QĐ-UBND thu hồi thửa đất mang số hiệu: 329, tờ bản đồ số 4, diện tích 41,25m<sup>2</sup> (dài 11m,

rộng bình quân 3,75m (mặt trước 4m, mặt sau 3,5m); có giới cận: Đông giáp nhà Đào Như Đ, Tây giáp mương thoát nước, Nam giáp mương thoát nước (hồ nước), Bắc giáp đường N để quy hoạch khu dân cư. Ngày 26/8/1991, UBND huyện A đã ban hành Quyết định số: 1025/QĐ-UBND giao cho bà L thửa đất trên để bà Lành xây dựng nhà ở. Ngày 08/8/1992, UBND huyện A có Quyết định số 813/QĐ-UBND giao phần đất phía sau có diện tích 32,20m<sup>2</sup> (dài 9,2m, rộng 3,5m) có giới cận: Đông giáp đất vườn nhà ở Đào Như Đ, Tây giáp mương thoát nước, Nam giáp ruộng Hợp tác xã, Bắc giáp phần đất đã cấp cho bà L để bà L xây dựng công trình phụ. Điều đó chứng tỏ chiều rộng thửa đất số: 89, tờ bản đồ số 8 của vợ chồng bà L chỉ có kích thước bình quân từ 3,5m đến 4m (BL: 102, 103, 104, 105, 106, 114, 120) nên so với hiện trạng đo vẽ thực tế ngày 23/10/2019 thì chiều rộng thửa đất hiện tại lớn hơn chiều rộng thửa đất được cấp trước đây (BL: 95, 96, 97, 98) và hiện trạng đất của gia đình bà L không lấn về phía tây (mương nước) mà lấn về phía đông (nhà bà S).

[1.3] Thứ ba: Tại Biên bản xác minh ngày 24/7/2020, ông Đặng Ngọc Thông công tác tại Ban quản lý dự án thị xã A cho biết: Tháng 6/2018, bà Nguyễn Thị L nhờ ông Thông lập thiết kế để bà xây dựng mới lại ngôi nhà 101 N, phường B, thị xã A, tỉnh Bình Định. Ông Th đã căn cứ vào Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở ngày 06/01/2004 và sơ đồ hiện trạng ngôi nhà của vợ chồng bà L ông Th đã vẽ giúp cho bà L hồ sơ, bản vẽ xây dựng nhà để bà L được cấp phép xây dựng nhà. Tuy nhiên, khi đối chiếu với sơ đồ hiện trạng nhà, đất đang tranh chấp đo vẽ ngày 23/10/2019 thì có sự khác biệt: Theo bản vẽ thiết kế xây dựng và sơ đồ nhà, đất theo giấy chứng nhận sở hữu với hiện trạng xây dựng nhà hiện nay thì cạnh tây của ngôi nhà có sự thay đổi. Sơ đồ bản vẽ cạnh này lệch về hướng tây, cạnh phía tây bị gãy khúc, nhưng hiện tại thì gia đình bà Lành đã xây thẳng không còn lệch về hướng tây như sơ đồ sở hữu và bản vẽ thiết kế. Theo bản vẽ thiết kế, sơ đồ cấp giấy chứng nhận thì cạnh phía đông thẳng, nhưng hiện nay gia đình bà Lành lại xây lệch gấp khúc về phía đông (đất của vợ chồng ông Đ) phẩy trước 0,2m, phía sau của gian nhà trước 0,4m (BL: 30, 31, 32, 33, 120, 121, 122, 123). Điều đó chứng tỏ gia đình bà Lành đã xây dựng nhà vượt quá ranh giới đất được cấp, lấn sang đất của gia đình ông Đ, bà S từ khi xây dựng nhà lần đầu vào năm 1994.

[2] Từ những phân tích trên, xét thấy kháng cáo của ông Nguyễn Quốc B là không có căn cứ nên không được HĐXX chấp nhận. Giữ nguyên Bản án dân sự

sơ thẩm số: 55/2020/DS-ST ngày 27/8/2020 của Tòa án nhân dân thị xã An Nhơn, tỉnh Bình Định.

[3] Về án phí, chi phí tố tụng khác:

[3.1] Về án phí: Theo quy định tại các Điều 147, 148 của bộ luật tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 2 Điều 27, khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội thì bà Nguyễn Thị L phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Ông Nguyễn Quốc B phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm.

[3.2] Về chi phí tố tụng khác: Chi phí đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ là 3.000.000 đồng, ông Đào Như Đ đã ứng chi xong. Theo quy định tại các Điều 157, 158 của Bộ luật tố tụng dân sự thì bà Nguyễn Thị L phải có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông Đào Như Đ số tiền này.

[4] Luận cứ bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Nguyễn Quốc B là không phù hợp với nhận định của HĐXX.

[5] Ý kiến của Kiểm sát viên về việc tuân thủ pháp luật của những người tiến hành tố tụng, tham gia tố tụng tại cấp phúc thẩm cũng như về việc giải quyết vụ án là phù hợp với nhận định của HĐXX.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ các Điều 147, 148, 157, 158, khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 163, khoản 2 Điều 164, các Điều 168, 174, 175 của Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 5 Điều 166, khoản 1 Điều 170 luật đất đai năm 2013; khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 2 Điều 27, khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Quốc B. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 55/2020/DS-ST ngày 27/8/2020 của Tòa án nhân dân thị xã A, tỉnh Bình Định.

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của vợ chồng bà Huỳnh Thị S, ông Đào Như Đ.

2. Buộc gia đình bà Nguyễn Thị L phải tháo dỡ phần công trình xây dựng trên phần đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của gia đình ông Đào Như Đ có diện tích 2,2m<sup>2</sup>, kích thước chiều rộng phía Bắc đường N 0,2m, chiều rộng phía Nam 0,4m, chiều dài 7,52m, ở vị trí Tây Bắc gian nhà trước vợ chồng ông Đào Như Đ (có sơ đồ kèm theo bản án sơ thẩm).

Kết cấu xây dựng trên phần diện tích đất: Móng đá chẻ, dầm, hai trụ bê tông cốt thép, tường xây, mái ngói, trần nhựa.

3. Về án phí, chi phí tố tụng khác:

3.1 Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị Lành phải chịu 300.000 đồng.

[3.2] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Quốc B phải chịu 300.000 đồng, nhưng được khấu trừ vào 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp, theo Biên lai thu tiền số: 0001360 ngày 29/9/2020 tại Chi cục thi hành án dân sự thị xã A, tỉnh Bình Định. Ông B đã nộp đủ án phí.

[3.3] Về chi phí tố tụng khác: Bà Nguyễn Thị L phải có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông Đào Như Đ 3.000.000 đồng chi phí đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật.

Trường hợp bản án, quyết định 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.

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Bình Định;
- TAND thị xã A;
- CCTHADS thị xã A;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, Tòa dân sự.

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

Võ Công Phương



**THÀNH VIÊN HĐXX**

**THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Đỗ Thị Thắm**

**Nguyễn Thanh Tuấn**

**Võ Công Phương**

