TÒ A ÁN NHÂN DÂN **TỈNH PHÚ YÊN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 89/2022/DS-PT
Ngày: 27/10/2022
"V/v Tranh chấp ranh giới bất động sản liền kề"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH PHÚ YÊN

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Vũ Ngọc Hà

Các Thẩm phán: Ông Mai Tấn Hoàng

Ông Ngô Chịu

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Quang, Thẩm tra viênTòa án nhân dân tỉnh Phú Yên.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Yên tham gia phiên tòa: Bà Ninh Thị Huyền, Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 10 năm 2022 tại trụ sở TAND tỉnh Phú Yên mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 34/2022/TLPT-DS ngày 26 tháng 5 năm 2022 về "Tranh chấp ranh giới bất động sản liền kề".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 30/2022/DSST ngày 14 tháng 4 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Phú Yên bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 89/2022/QĐXXPT-DS ngày 10 tháng 10 năm 2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Vợ chồng ông Phạm Ngọc H, sinh năm 1958, bà Nguyễn Thị Lệ H1, sinh năm 1961; Trú tại: 22 Lương Thế V, Phường 8, thành phố T, tỉnh Phú Yên. Bà H1 uỷ quyền cho ông H; Ông H có mặt.

2. Bị đơn: Vợ chồng ông Nguyễn Hoàn V, sinh năm 1964, bà Lê Thị P, sinh năm 1964. Trú tại: 24 Lương Thế V, Phường 8, thành phố T, tỉnh Phú Yên. Đều có mặt.

3. Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Phạm Ngọc H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 26/6/2013, quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Phạm Ngọc H trình bày:

Nguồn gốc nhà đất vợ chồng ông H được UBND tỉnh Phú Yên bán hóa giá theo hợp đồng số 89/HĐMB ngày 25/11/2004. UBND thành phố T cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở số 545552201800589 vào ngày 12/10/2006, cấp GCNQSD đất vào ngày 03/11/2006, diện tích nhà 47,84m^2(7,25m x 3,6m), bề ngang 3,6m chung vách phía đông với gia đình ông V và chung vách phía tây với nhà ông Lê Xuân T, nên lọt lòng bề ngang nhà ông H là 3,5m, tọa lạc trên diện tích đất 56,34m^2 (3,6m x 15,65 m).

Vợ chồng ông V đã cất nhà ở lấn sang đất nhà ông H, cụ thể như sau: Tính từ vị trí mặt tiền nhà ở của ông H sâu vào trong là 9,8m, tường nhà ông V lấn sang 0,05m dài 6,86m.

Trên không trung mái nhà của ông H, ông V lấn sang, cụ thể như sau: Tính từ vị trí mặt tiền nhà ông V lui sâu vào trong, tường nhà ông V 6,6m, ông V có xây 1 bức vách đè lên mái nhà của ông H lấn sang 10 cm, với diện tích bức tường: 1,5m x 1,7m.

Nay ông H yêu cầu vợ chồng ông V đập bỏ phần diện tích lấn chiếm ở mặt đất và trên không trung.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn vợ chồng ông Nguyễn Hoàn V, bà Lê Thị P trình bày:

Vợ chồng ông V về ở trong ngôi nhà vào năm 1991, theo quyết định của giám đốc Xí nghiệp in Phú Yên. Tháng 4/1994, ông V xây nhà sau trên phần đất trống, nhà trước vẫn giữ nguyên. Về ở cùng lúc với gia đình ông V, ở phần đất nhà của ông H bây giờ ở là nhà của vợ chồng ông Ngô Văn Th, bà Đ. Ở được khoảng 5- 7 năm thì giao nhà lại cho Nhà nước thì vợ chồng H về ở. Từ đó đến nay, ông V không sửa nhà sau, chỉ cất lại nhà trước trên đúng diện tích của mình. Ông V được cấp đất và nhà ở vào năm 2004. Vì vậy ông V xác định mình không lấn đất ông H nên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 30/2022/DSST ngày 14 tháng 4 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố T đã quyết định:

Căn cứ Điều 175; 176; 688 Bộ luật dân sự năm 2015.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

- Buộc bị đơn phải bồi thường cho nguyên đơn 4.900.000 đồng đối với phần diện tích lấn chiếm ở mặt đất (0,05m x 4,9m = 0,245m2), theo Bản vẽ hiện trạng nhà và đất ngày 22/5/2014.

- Buộc bị đơn đập phá phần diện tích lấn không gian nhà của nguyên đơn: bức vách bằng gạch dày 0,09m, cạnh lớn 1,7m, cạnh nhỏ 1m, chiều rộng 1,5m, theo Sơ đồ mặt bằng hiện trạng nhà đất lập ngày 17/12/2021.

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

Ngày 27/4/2022, nguyên đơn ông Phạm Ngọc H kháng cáo bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo, đề nghị HĐXX phúc thẩm buộc bị đơn phải trả lại đủ diện tích đất 0,91m^2 đã lấn chiếm của nguyên đơn.

Bị đơn đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Yên phát biểu quan điểm giải quyết vụ án: Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng theo quy định của pháp luật. Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của nguyên 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, HĐXX nhận định:

[1] *Về thủ tục tố tụng:* Nguyên đơn ông Phạm Ngọc H kháng cáo và nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm trong hạn luật định là kháng cáo hợp lệ được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung: HĐXX xét kháng cáo của nguyên đơn ông Phạm Ngọc H yêu cầu bị đơn ông Nguyễn Hoàn V trả lại cho ông đủ 0,91m^2 đất đã lấn chiếm:

[3] Đối với nhà, đất ở của vợ chồng ông Nguyễn Hoàn V, bà Lê Thị P: Theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất do UBND tỉnh Phú Yên cấp ngày 10/01/2004, diện tích đất ở là 56,59m^2 [(3,55m +3,8m)/2 x 15,15m], diện tích nhà ở cấp 4 là 50,62m^2. Tại biên bản xác định giá trị nhà bán hoá giá đợt 2 năm 2004 thể hiện diện tích nhà ở Nhà nước đầu tư là 25,22m^2; phần diện tích 25,4m^2 là do vợ chồng ông V xây thêm trước khi mua nhà hoá giá. Tại Sơ đồ mặt bằng hiện trạng nhà đất lập ngày 11/7/2012, diện tích đất mặt bằng tầng 1 nhà ông V sử dụng trừ quy hoạch đường Lương Thế V là 57,50m^2, chênh lệch tăng so với giấy chứng nhận là 0,91m^2.

[4] Đối với nhà, đất ở của vợ chồng ông Phạm Ngọc H, Nguyễn Thị Lệ H1: Theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà do UBND thành phố T cấp ngày 12/10/2006, diện tích đất ở là 56,34m^2 (3,6m x 15,65m), diện tích nhà ở cấp 4 là 47,84 m^2, có sử dụng chung tường nhà với gia đình ông V là 0,05m x 7,25m và sử dụng chung tường nhà với gia đình phía tây là 0,05m x 7,25m. Như vậy, diện tích sử dụng đất của gia đình ông H còn lại là 3,5m x 15,65m = 54,775m^2. Tại giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 03/11/2006 do UBND thành phố T cấp thì diện tích đất ở là 53,34m^2 (14,817m x 3,6m), chênh lệch diện tích đất giảm so với giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ngày 12/10/2006 là 3m^2.

[5] Quá trình giải quyết tranh chấp, cấp sơ thẩm đã tiến hành việc đo đạc thực tế diện tích đất tranh chấp theo ranh giới của các bên trong quá trình sử dụng nhà đất bằng phương pháp đo tay (theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc ngày 22/5/2014) và đo vẽ bằng máy (do Công ty TNHH đo đạc Phú Yên thực hiện ngày 21/12/2014), HĐXX sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn Phạm Ngọc H căn cứ vào kết quả đo đạc bằng tay theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc và bản vẽ hiện trạng nhà đất lập ngày 22/5/2014 xác định vị trí lấn chiếm: Tính từ vị trí mặt tiền nhà ở của ông H sâu vào trong là 9,8m, tường nhà ông V lấn sang 0,05m, dài 4,9m, như vậy diện tích vợ chồng ông V lấn sang nhà ông H là: 0,05m x 4,9m= 0,245m^2. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông H cho rằng, quyền sử dụng đất của ông đã được nhà nước công nhận, ông có đầy đủ quyền năng của người sử dụng đất, ông V lấn chiếm đất của ông, diện tích đất ông V dư 0,91m^2 nhưng thực tế lấn chiếm của ông tính từ trên không trung chiếu xuống là 0,79m^2, ông không chấp nhận việc sơ thẩm ông V thanh toán giá trị và công nhận tồn tại công trình nhà của ông V trên đất đã lấn chiếm của ông vì đã xâm phạm quyền năng của ông được pháp luật bảo vệ, yêu cầu cấp phúc thẩm buộc ông V phải tháo dỡ công trình trả lại diện tích đất đã lấn chiếm. HĐXX phúc thẩm thấy rằng, cấp sơ thẩm đã căn cứ vào thực tế nhà ông V đã xây hoàn thiện, ranh giới đất lấn chiếm ở mặt đất rất nhỏ (0,05m), việc đập phá diện tích xây dựng lấn chiếm sẽ ảnh hưởng đến kết cấu nhà ở của các bên và không khả thi nên chỉ buộc bị đơn bồi thường về đất lấn theo giá thị trường (Theo biên bản định giá ngày 17/12/2021 là 20.000.000đ/m2), cụ thể: 0,245m2 x 20.000.000 đồng = 4.900.000 đồng, đảm bảo quyền lợi các bên trong quá trình sử dụng đất liền kề.

[6] Đối với diện tích lấn chiếm trên không trung: Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn chấp nhận theo phán quyết của bản án sơ thẩm.

[7] Xét lời đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm là có căn cứ. Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[8] Về án phí: Nguyên đơn ông Phạm Ngọc H kháng cáo không được chấp nhận phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Phạm Ngọc H, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Căn cứ Điều 175; 176; 688 Bộ luật dân sự năm 2015.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

- Buộc bị đơn phải bồi thường cho nguyên đơn 4.900.000 đồng đối với phần diện tích lấn chiếm ở mặt đất (0,05m x 4,9m = 0,245m2), theo Bản vẽ hiện trạng nhà và đất ngày 22/5/2014.

- Buộc bị đơn đập phá phần diện tích lấn không gian nhà của nguyên đơn: bức vách bằng gạch dày 0,09m, cạnh lớn 1,7m, cạnh nhỏ 1m, chiều rộng 1,5 m, theo Sơ đồ mặt bằng hiện trạng nhà đất lập ngày 17/12/2021.

(Kèm theo Bản án là các sơ đồ hiện trạng đất 02 bên và vị trí lấn chiếm mặt đất, không gian).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chưa thi hành xong khoản tiền phải thi hành án thì phải chịu thêm khoản lãi suất theo Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015, tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành xong.

Về chi phí định giá và xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc: Căn cứ Điều 157 Bộ luật tố tụng dân sự, buộc bị đơn phải hoàn trả 10.000.000 đồng lệ phí định giá và xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc cho nguyên đơn đã nộp tạm ứng trước.

Về án phí: Bị đơn Nguyễn Hoàn V, Lê Thị P phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Nguyên đơn ông Phạm Ngọc H phải chịu 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu tiền số 0005266 ngày 11/5/2022 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Phú Yên nên đã nộp đủ. Hoàn trả cho nguyên đơn Phạm Ngọc H 200.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp tại Biên lai thu tiền số 12662 ngày 11/7/2013 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Phú Yên.

Trường hợp bản án được thi hành theo qui 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 qui định tại các Điều 6; 7; 7a; 7b; 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui 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:
- TAND cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Phú Yên (2);
- TAND TP T (2);
- CC THADS TP T;
- P. NVKT;
- Các đương sự;
- Lưu AV, Hồ sơ vụ án.

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

Vũ Ngọc Hà