

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: 93/2019/DS-PT

Ngày: 26/4/2019

“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 ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:

Bà Nguyễn Thị Vĩnh;

Các Thẩm phán:

Ông Huỳnh Thanh Tấn;

Ông Lê Thành Tôn.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Bùi Thị Kim Xuyên - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- **Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa:** Phạm Thị Thanh Hương - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 18/4/2019, ngày 26/4/2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 45/2019/TLPT-DS ngày 17/01/2019 về việc “Tranh chấp dân sự Ranh giới quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 38/2018/DS-ST ngày 13 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện L bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 23/2019/QĐ-PT ngày 28 tháng 01 năm 2019, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông Trần Phú N, sinh năm 1956.

Địa chỉ: Khóm B, thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

- **Bị đơn:** Ông Trần Quang M, sinh năm 1962;

Địa chỉ: Khóm B, thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

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

1. NLQ1, sinh năm 1954;

2. NLQ2, sinh năm 1981;

3. NLQ3, sinh năm 1982;

Người đại diện theo ủy quyền của NLQ1, NLQ2, NLQ3: Ông Trần Phú N, sinh năm 1956.

Cùng địa chỉ: Khóm B, thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Tháp theo văn bản ủy quyền ngày 22/02/2019, 25/02/2019.

4. NLQ4, sinh năm 1967;

5. NLQ5, sinh năm 1985;

6. NLQ6, sinh năm 1987;

7. NLQ7, sinh năm 1989.

Người đại diện theo ủy quyền của NLQ4, NLQ5, NLQ6, NLQ7: Ông Trần Quang M, sinh năm 1962.

Cùng địa chỉ: Khóm B, thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Tháp theo văn bản ủy quyền ngày 05/3/2019.

- *Người kháng cáo:* Ông Trần Quang M là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN

- Nguyên đơn ông Trần Phú N, đồng thời là đại diện của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan NLQ1, NLQ2, NLQ3 trình bày:

Ông Trần Phú N có thửa đất số 67, tờ bản đồ số 63, tọa lạc khóm B, thị trấn L, huyện L, nguồn gốc đất là do mua nền định cư vào năm 2012. Giáp ranh thửa đất số 67 của ông là thửa đất số 66, tờ đồ số 63 do ông Trần Quang M đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Do ông N có hai thửa đất liền kề nên chỉ cắm trụ đá ở 03 đầu, còn tại vị trí đất giáp với ông M xây nhà lấn chiếm thì không cắm, lúc cắm trụ đá thì ông M chưa về phần đất này. Khi thăm vườn ông N thấy ông M có xây nhà, nhưng không để ý và không ý kiến gì. Năm 2016, khi ông M xây nhà xong thì ông M có gặp ông N để nói việc đã xây nhà lấn đất của ông và yêu cầu xin thương lượng nhưng không thỏa thuận được. Hiện nay, nhà ông M lấn một phần đất của ông N, ngang phía sau 0,2m x dài 22m, diện tích 2,2m² theo sơ đồ đo đạc ngày 14/6/2017 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện L. Ông N đã đồng ý cho ông M mua nền nhà liền kề để đổi cho ông nhưng ông M không thực hiện được.

Nay ông N yêu cầu ông M tháo dỡ một phần căn nhà, trả lại phần đất lấn chiếm 2,2m²; ông không đồng ý nhận giá trị bồi thường thiệt hại là 15.000.000 đồng, hay mua lại căn nhà của ông M.

- Bị đơn ông Trần Quang M, đồng thời là đại diện ủy quyền của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan NLQ4, NLQ5, NLQ6, NLQ7 trình bày:

Ông Trần Quang M thống nhất với lời trình bày của ông N về việc ông xây nhà có lấn chiếm một phần đất của ông N, ngang phía sau 0,2m, dài 22m, diện tích 2,2m² tại thửa đất số 67, tờ bản đồ số 63 tọa lạc khóm B, thị trấn L, huyện L. Trước khi xây nhà, ông M có xin phép xây dựng; tuy nhiên, khi xây nhà ông M không gặp ông N để xác định ranh đất vì nghĩ đã có trụ đá rồi. Ông M có chỉ cho

thầu xây dựng biết vị trí, diện tích đất để xây. Ngay vị trí đất lấn chiếm thì có trụ đá, nhưng trong thời gian xây dựng ông M không biết được thợ xây đã xây lấn qua phần đất của ông N.

Sau khi nhà đã xây xong, ông làm thủ tục đăng ký cấp quyền sở hữu nhà, lúc này cơ quan chức năng đến đo đạc thì ông mới phát hiện một phần căn nhà của ông đã lấn qua đất của ông N. Ông M không biết việc khi xây dựng nhà thì phải báo cơ quan có thẩm quyền đến định vị nên không làm thủ tục này. Đến khi biết một phần căn nhà của ông đã lấn qua đất ông N thì ông M đến báo cho ông N biết sự việc và yêu cầu được thương lượng.

Theo ông M thì hiện nay nền nhà của ông N nếu giao dịch chuyển nhượng trên thị trường sẽ có giá từ 450.000.000 đồng đến 500.000.000 đồng, còn giá thị trường của những nền nhà ở cùng vị trí thì khoảng 550.000.000 đồng. Đối với việc sửa chữa di dời phần căn nhà lấn chiếm để trả phần đất cho ông N, ông có tham khảo thì chi phí rất lớn khoảng giá 345.328.000 đồng.

Nay ông M không đồng ý đập bỏ, di dời nhà, yêu cầu giữ nguyên hiện trạng căn nhà, tiếp tục sử dụng phần đất đã lấn chiếm và bồi thường giá trị thiệt hại cho ông N là 15.000.000 đồng, vì ông M không có khả năng nhiều hơn.

Bản án dân sự sơ thẩm số 38/2018/DS-ST ngày 13/11/2018 của Tòa án huyện L đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu của hộ ông Trần Phú N, NLQ1, NLQ2, NLQ3 về việc tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất đối với hộ ông Trần Quang M, NLQ4, NLQ5, NLQ6, NLQ7.

2. Xác định ranh giới quyền sử dụng đất giữa thửa đất số 66, tờ bản đồ số 63, do hộ ông Trần Quang M đứng tên quyền sử dụng đất với thửa đất số 67, tờ bản đồ số 63 do hộ ông Trần Phú N đứng tên quyền sử dụng đất, đất cùng tọa lạc khóm B, thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Tháp như sau: Nối từ điểm MI đến điểm M3 thành một đường thẳng dài 22m là ranh chung.

Ranh đất được xác định theo chiều thẳng đứng từ không gian xuống lòng đất. Buộc hộ ông Trần Quang M, NLQ4, NLQ5, NLQ6, NLQ7 đập bỏ, di dời, tháo dỡ phần căn nhà xây dựng lấn chiếm theo quy định của pháp luật.

(Có biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 24/4/2017 và sơ đồ đo đạc ngày 14/6/2017 của VP ĐKĐĐ huyện L kèm theo).

Hộ ông Trần Phú N, NLQ1, NLQ2, NLQ3 và hộ ông Trần Quang M, NLQ4, NLQ5, NLQ6, NLQ7 phải đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục đăng ký kê khai quyền sử dụng đất và điều chỉnh diện tích đất như kết quả đo đạc thực tế được xác định ranh.

3. Về án phí: Buộc hộ ông Trần Quang M, NLQ4, NLQ5, NLQ6, NLQ7 phải nộp là 330.000 đồng án phí sơ thẩm dân sự.

Ông Trần Phú N được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai số 10278 ngày 06/3/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện L.

4. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Buộc hộ ông Trần Quang M, NLQ4, NLQ5, NLQ6, NLQ7 phải chịu chi phí thẩm định, định giá là 4.110.000 đồng (Bốn triệu một trăm mười nghìn đồng), số tiền này ông Trần Phú N đã tạm nộp đủ và chi xong. Do đó, buộc hộ ông Trần Quang M, NLQ4, NLQ5, NLQ6, NLQ7 phải trả lại cho ông N.

Ngoài ra bản án còn tuyên quyền kháng cáo của các đương sự và quyền yêu cầu thi hành án.

- Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 26/11/2018 bị đơn ông Trần Quang M kháng cáo yêu cầu xét xử phúc thẩm lại vụ án.

- Tại phiên tòa phúc thẩm:

+ Ông Trần Phú N là nguyên đơn, vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu ông Trần Quang M di dời tài sản trả đất lấn ranh 2,2m².

+ Ông Trần Quang M là bị đơn, vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, yêu cầu giữ nguyên hiện trạng căn nhà được sử dụng phần đất của hộ ông N diện tích 2,2m²; ông M đồng ý bồi thường thiệt hại giá trị quyền sử dụng đất 2,2m² trên cho ông N số tiền 100.000.000đồng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Tỉnh phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm.

Về nội dung: Đề nghị công nhận sự tự nguyện thỏa thuận giữa hộ ông Trần Quang M với ông Trần Phú N, ông M bồi thường thiệt hại giá trị quyền sử dụng đất 2,2m² cho ông N số tiền 100.000.000đồng; sửa bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án huyện L.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được kiểm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời phát biểu của vị đại diện Viện kiểm sát.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi xét xử sơ thẩm, ông Trần Quang M có đơn kháng cáo không đồng ý di dời nhà, yêu cầu được sử dụng diện tích đất tranh chấp 2,2m², ông M đồng ý bồi thường thiệt hại giá trị quyền sử dụng đất cho hộ ông Trần Phú N là 100.000.00đồng.

[1] Hội đồng xét xử xét thấy, ranh giới quyền sử dụng đất tranh chấp giữa hộ ông Trần Phú N, NLQ1, NLQ2, NLQ3 (viết tắt hộ ông Trần Phú N) và hộ ông Trần Quang M, NLQ4, NLQ5, NLQ6, NLQ7 (viết tắt hộ ông Trần Quang M) được xác định là ranh giới liền kề giữa thửa đất số 66 và thửa 67, cùng tờ bản đồ

số 63, tọa lạc thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Tháp. Ông M thừa nhận đã xây dựng căn nhà cấp 3 lần qua thửa đất số 67 của hộ ông N có diện tích 2,2m², ngang phía trước (từ đường Nguyễn Huệ trở vào) không lấn chiếm, ngang phía sau lấn chiếm 0,2m, chiều dài 22m. Tài sản trên phần đất tranh chấp là một phần căn nhà cấp 3, xây dựng năm 2015, tổng diện tích sàn là 173,98m² (trong đó diện tích tầng trệt 90m², diện tích tầng lầu 83,98m²), móng khung bê tông cốt thép, vách tường, mái tole, nền gạch, trần thạch cao, cửa nhôm kính, tường sơn bê. Hội đồng định giá tài sản huyện L đã định giá trị hiện nay của căn nhà là 522.210.573 đồng. Xét thấy, dù diện tích đất ông M lấn chiếm của ông N chỉ 2,2m², nhưng trên đất gắn liền với khối tài sản kiên cố là căn nhà một trệt, 01 lầu của hộ ông M, nếu di dời sẽ gây ra thiệt hại rất lớn. Do đó, tại văn bản ý kiến ngày 11/4/2019 của ông M, ông M đồng ý bồi thường thiệt hại giá trị quyền sử dụng đất 2,2m² đã xây nhà lấn qua đất ông N số tiền là 100.000.000 đồng. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông M vẫn giữ nguyên ý kiến và được ông N là nguyên đơn, đồng thời là người đại diện cho các thành viên trong hộ đồng ý nhận 100.000.000 đồng để hộ ông M được quyền sử dụng diện tích 2,2m² đất đã lấn chiếm nêu trên. Hội đồng xét xử xét thấy việc thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện, phù hợp với quy định pháp luật và không trái đạo đức xã hội nên chấp nhận.

Do tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm, công nhận sự tự nguyện thỏa thuận này giữa các đương sự theo quy định tại Điều 300, khoản 2 Điều 308 và Điều 313 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Từ những phân tích trên, xét thấy vị đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử công nhận sự thỏa thuận của các đương sự, sửa bản án dân sự sơ thẩm là phù hợp nên chấp nhận.

[3] Do sửa bản án sơ thẩm nên ông M phải chịu 5.000.000 đồng tiền (5% số tiền 100.000.000 đồng) án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Điều 147 Bộ Luật tố tụng dân sự.

[4] Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá 4.110.000 đồng. Số tiền này hộ ông M phải chịu, nhưng do ông N đã tạm ứng và chi xong nên hộ ông M có trách nhiệm trả lại cho ông N là 4.110.000 đồng.

[5] Án phí phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên ông M không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 2 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 148, Khoản 2 Điều 308, Điều 300, Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

Công nhận sự thỏa thuận giữa hộ ông Trần Quang M và hộ ông Trần Phú N.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 38/2018/DS-ST, ngày 13/11/2018 của Tòa án nhân dân huyện L.

1. Công nhận sự thỏa thuận giữa hộ ông Trần Phú N, NLQ1, NLQ2, NLQ3 và hộ ông Trần Quang M, NLQ4, NLQ5, NLQ6, NLQ7 như sau:

- Hộ ông Trần Quang M được quyền sử dụng diện tích đất 2,2m², trong phạm vi các mốc M1- M2 - M3 – M1 thuộc một phần thửa đất 67, tờ bản đồ số 63 tọa lạc thị trấn L, huyện L do ông Trần Phú N đứng tên quyền sử dụng đất, theo Sơ đồ đo đạc ngày 14/6/2017 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện L.

- Công nhận sự tự nguyện của hộ ông Trần Quang M bồi thường thiệt hại giá trị quyền sử dụng đất 2,2m² cho hộ ông Trần Phú N số tiền 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của hộ ông N mà hộ ông M chưa thi hành xong khoản tiền phải trả cho hộ ông N, thì hằng tháng hộ ông M còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất bằng 50% mức lãi suất quy định tại khoản 1 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 cho đến khi thi hành án xong.

2. Ranh giới quyền sử dụng thửa đất 66, tờ bản đồ 63 do ông M đứng tên quyền sử dụng với thửa đất 67, tờ bản đồ 63 do ông N đứng tên quyền sử dụng được xác định: Nối từ điểm M1 đến điểm M2 thành một đường thẳng dài 22m là ranh chung.

Ranh đất được xác định theo chiều thẳng đứng từ không gian xuống lòng đất, tài sản bên nào lấn qua đất bên kia thì phải di dời theo quy định pháp luật.

(Kèm biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 24/4/2014 và sơ đồ đo đạc ngày 14/6/2017 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện L).

- Hộ ông Trần Phú N và hộ ông Trần Quang M được đến cơ quan có thẩm quyền kê khai, điều chỉnh quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Hộ ông Trần Quang M phải chịu 5.000.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện L.

- Hộ ông Trần Phú N không phải chịu án phí. Ông Trần Phú N được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 10278 ngày 06/3/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện L.

4. Chi phí thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Hộ ông Trần Quang M phải chịu 4.110.000 đồng tiền chi phí thẩm định và định giá tài sản, nhưng do số tiền này ông Trần Phú N đã nộp tạm ứng và chi xong nên hộ ông M có trách nhiệm trả lại cho ông N là 4.110.000 đồng.

5. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trần Quang M không phải chịu án phí, ông M được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí kháng cáo đã nộp theo biên lai số 0003434 ngày 16/12/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện L.

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

Nơi nhận:

- Phòng KTNV và THA;
- VKSND Tỉnh;
- TAND huyện L;
- Chi cục THADS huyện L;
- Đường sự;
- Lưu: VT, HSVA, TDS (vh).

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

(Đã ký)

Nguyễn Thị Vĩnh

