

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH THUẬN**

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

Bản án số: 69/2019/DS-PT
Ngày: 10-9-2019
V/v tranh chấp quyền
sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH THUẬN

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Quân

Các Thẩm phán: Ông Đặng Văn Cường

Ông Lương Thanh Chín

Thư ký phiên tòa: Ông Đặng Xuân Ngọc – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận tham gia phiên tòa: Bà Phạm Thị Thanh Thủy - Kiểm sát viên.

Ngày 10/9/2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận, xét xử phúc thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số 89/2018/TLPT-DS ngày 09/10/2018, về việc: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 32/2018/DS-ST ngày 24/8/2018 của Tòa án nhân dân huyện Đ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 259/2018/QĐ-PT ngày 16/11/2018; Quyết định hoãn phiên tòa số 142/2018/QĐPT-DS ngày 30/11/2018; Thông báo mở lại phiên tòa số 102/2018/TB-TA ngày 28/12/2018; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 02/2019/QĐ-PT ngày 23/01/2019; Thông báo mở lại phiên tòa số 91/2019/TB-TA ngày 16/8/2019 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Trần Thanh C, sinh năm 1946

Bà Bùi Thị Xuân L, sinh năm 1949

Cùng địa chỉ: Đường ĐT 766, tổ 3, thôn 1, xã N, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận.

Người đại diện theo ủy quyền của các nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Thanh Dung, sinh năm 1989.

Trú tại: Thôn 4, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận, theo giấy ủy quyền lập ngày 25/10/2017.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Thành L, sinh năm 1990

Bà Trần Thị Kim Ph, sinh 1990.

Cùng địa chỉ: Tổ 3, thôn 1, xã N, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận.

Người đại diện theo ủy quyền của các bị đơn: Bà Võ Thị Ph, sinh năm 1965

Trú tại: Tổ 3, thôn 1, xã N, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận, theo giấy ủy quyền lập ngày 16/01/2019.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1970 và bà Trương Thị V, sinh năm 1974. Cùng địa chỉ: Tổ 3, thôn 1, xã N, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận.

Bà V ủy quyền cho ông C tham gia tố tụng theo văn bản ủy quyền ngày 18/01/2019.

Người kháng cáo là bị đơn ông Nguyễn Thành L và bà Trần Thị Kim Ph
Các đương sự có mặt tại phiên tòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm nội dung vụ án như sau:

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Vào năm 1978 ông Trần Thanh C và bà Bùi Thị Xuân L nhận chuyển nhượng của bà Th (đã chết) một lô đất tại thôn 1, xã N, nay là thửa đất số 94, tờ bản đồ 01, diện tích 900m², giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L. 974142, được UBND huyện Đ cấp quyền sử dụng vào năm 1997, hình thể thửa đất là hình chữ “L”. Đến năm 1985 tiếp tục nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị L một lô đất kề bên (phần khuyết của chữ “L” của thửa đất số 94, tạo ra lô đất có hình chữ nhật), thửa đất số 95 diện tích 140m², chiều ngang 5m, dài 24m, trên thửa đất này có căn nhà của bà L.

Đến năm 1989 ông C, bà L chuyển nhượng lại cho ông Trần Mậu M và bà Đinh Thị T thửa đất số 95, sau đó ông M và bà T chuyển nhượng lại lô đất này cho ông Nguyễn Xuân Th. Năm 2001 ông C, bà L tiếp tục chuyển nhượng cho ông Võ N và bà Lê Thị M một phần diện tích đất là 290m² của thửa 94, được tách thành thửa 94A, tiếp giáp phía sau của thửa đất 95, lúc này ông N, bà M đã nhận chuyển nhượng thửa đất 95 từ ông Nguyễn Xuân Th. Thửa đất số 94A cũng có chiều ngang phía trước bằng chiều ngang phía sau là 5m và bằng với chiều ngang của thửa đất 95. Đồng thời giữa ông C, bà L với ông N, bà M thỏa thuận lô đất của ông N, bà M (gồm 02 thửa 95 và 94A có chiều ngang phía trước bằng chiều ngang phía sau là 5m).

Khi bà Nguyễn Thị L còn ở trên thửa đất 95 (trước năm 1985), thì giữa gia đình ông C với gia đình bà L có đào chung một giếng nước để sử dụng sinh hoạt, nhưng giếng nước nằm hoàn toàn trên phần đất của ông C, bà L.

Thửa đất số 95 và 94A được chuyển nhượng qua nhiều người (trong quá trình chuyển nhượng cơ quan quản lý đất đai đã ghi nhầm: Thửa đất 95 diện tích 140m² thành thửa đất 113 diện tích 120m²). Đến năm 2015 ông Nguyễn Thành L và bà Trần Thị Kim P nhận chuyển nhượng lại và xây dựng nhà ở. Khi ông L, bà P xây nhà, thì giữa ông C, bà L với ông L, bà P cũng xác định ranh mốc, cụ thể lô đất của ông L, bà P có chiều ngang phía trước 5,1m, và chiều ngang phía sau là 5,1m (trong đó ông C, bà L có cho ông L bà P thêm 0,1m, vì giữa gia đình ông C và gia đình ông L là bà con họ hàng với nhau) và ranh giới giữa hai bên là 01 đường thẳng. Đến khi ông L, bà P xây hàng rào phía sau, tính từ điểm cuối móng nhà của ông L ra phía sau thì lấn sang đất của ông C, bà L 20cm, làm cho ranh giới giữa hai bên bị gấp khúc. Gia đình ông C đã yêu cầu ông L, bà P dỡ bỏ móng hàng rào này, nhưng ông L không có thiện chí. Sự việc đã được UBND xã N hòa giải, nhưng không thành.

Nay ông C, bà L yêu cầu ông L, bà P phải trả lại phần đất đã lấn chiếm để xây dựng một móng hàng rào và 04 trụ bê tông, từ điểm giáp với phần cuối móng nhà của ông L ra đến cuối lô vườn, nằm trên hình ABM13, diện tích 8,7m² (thể hiện trong sơ đồ đất tranh chấp- Bút lục số 143 và 158). Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn là buộc nguyên đơn trả lại diện tích đất ở vị trí từ điểm cuối móng nhà của ông L ra đến giáp đường ĐT 766, với chiều ngang là 20cm. Nguyên đơn không chấp nhận, vì quyền sử dụng đất mà bị đơn yêu cầu phản tố là thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn.

Bị đơn trình bày: Ngày 17/9/2015 ông Nguyễn Thành L và bà Trần Thị Kim P nhận chuyển nhượng hai thửa đất: 113 diện tích 120m² (thực tế là thửa đất 95 diện tích 140m², việc sai sót này đã được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Đ điều chỉnh lại vào ngày 6/4/2018) và thửa đất 94A diện tích 290m², tờ bản đồ 01 từ ông Nguyễn Văn Đ và bà Lâm Thị T. Trước khi nhận chuyển nhượng ông L, bà P đã xem xét thực tế về ranh mốc, đo đạc và thỏa thuận hai bên thể hiện chiều ngang giáp đường ĐT 766 là 5m, tính từ nửa cái giếng ra, trước và sau bằng nhau và bằng 5m, chiều dài 82m, tổng diện tích 410m², so sánh trùng với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên ông L và bà P đồng ý nhận chuyển nhượng. Năm 2016 ông L, bà P xây nhà. Khi đo đạc xây móng nhà thì mới phát hiện đuôi nhà dưới của ông C lấn sang đất ông L, bà P 0,1m (có móng nhà cũ của chủ trước đây). Vì vậy, ông L bà P chấp nhận xây móng nhà với chiều ngang 4,7m. Trong quá trình xây nhà thì được sự đồng thuận của hai hộ có đất giáp ranh nên không có ý kiến gì. Đến khi xây hàng rào phía sau lô

vườn, ông L bà P lấy đúng chiều ngang của thửa đất là 5m, tính từ ranh vườn nhà ông Nguyễn Văn C qua, có trừ ra 20cm, nên so với móng nhà thì có dôi ra 20cm về phía ông C. Từ đó ông C, bà L tranh chấp. Sự việc được UBND xã N hòa giải và ông C đồng ý cho ông L xây hàng rào. Sau đó xây chuồng heo thì ông C lại tranh chấp nhằm cản trở việc xây chuồng heo của ông L bà Phương.

Phía bị đơn không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là trả lại phần đất mà bị đơn đã xây móng hàng rào phía sau của lô vườn, vì đất này là của bên bị đơn. Đồng thời bị đơn yêu cầu phản tố là buộc ông C, bà L trả lại cho bị đơn diện tích đất do ông C, bà L lấn chiếm từ cuối căn nhà của bị đơn ra đến giáp đường ĐT 766 với diện tích đã được xác định theo hình M7EFG, diện tích là 2,9m² (thể hiện trong sơ đồ hiện trạng đất tranh chấp- Bút lục 186).

Sau khi hòa giải không thành;

Ngày 24/8/2018, Tòa án nhân dân huyện Đ đưa vụ án ra xét xử tại bản án số 32/2018/DS-ST, quyết định, áp dụng: Điểm a khoản 1 Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015, Khoản 5 Điều 166, khoản 1 Điều 170, khoản 1 Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Khoản 1 Điều 265, Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2005; Khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 165, Điều 166, điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; khoản 2, khoản 5 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14. Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bác yêu cầu phản tố của bị đơn.

1. Buộc ông Nguyễn Thành L và bà Trần Thị Kim P tháo dỡ móng hàng rào xây gạch có đà kiềng: C 0,5m, dài 15m và 04 trụ bê tông cốt thép đường kính 15cm, C 04m nằm trên móng hàng rào, để trả lại diện tích đất mà móng hàng rào này chiếm chỗ (nằm trên hình BAM13 có giá trị 188.000 đồng, theo sơ đồ hiện trạng khu đất đang tranh chấp hệ tọa độ VN-2000, thôn 1, tờ số 67(239395-7-b) cho ông Trần Thanh C và bà Bùi Thị Xuân L, tại thửa đất 94, tờ bản đồ 01, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 974142, tọa lạc tại thôn 1, xã N, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận (Có sơ đồ kèm theo).

2. Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Thành L và bà Trần Thị Kim P, về việc: Yêu cầu ông Trần Thanh C và bà Bùi Thị Xuân L phải trả diện tích đất tranh chấp có diện tích 2,9m², trị giá 10.000.000 đồng (theo hình M7EFG, theo sơ đồ hiện trạng khu đất đang tranh chấp hệ tọa độ VN-2000, thôn 1, tờ số 67(239395-7-b), tại thửa đất 94, tờ bản đồ 01, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 974142, tọa lạc tại thôn 1, xã N, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận (Có sơ đồ kèm theo).

3. Về án phí: Ông Nguyễn Thành L và bà Trần Thị Kim P phải chịu 800.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm (gồm 300.000 đồng án phí về phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận và 500.000 đồng án phí phần yêu cầu phản tố của bị đơn không được chấp nhận), nhưng được trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0013155 ngày 21/7/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Bình Thuận. Ông L và bà P còn phải nộp 500.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Trả lại cho ông Trần Thanh C và bà Bùi Thị Xuân L số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0009840 ngày 6/2/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Bình Thuận.

4. Về chi phí định giá tài sản và đo đạc: Ông Nguyễn Thành L và bà Trần Thị Kim P phải chịu 2.600.000 đồng chi phí định giá tài sản, gồm 1.400.000 đồng do ông Trần Thanh Đức đã chi và 1.200.000 đồng do bà Võ Thị Phúc đã chi. Buộc ông Nguyễn Thành L và bà Trần Thị Kim P phải nộp lại 1.400.000 đồng để trả lại cho ông Trần Thanh C và bà Bùi Thị Xuân L (số tiền chi phí định giá tài sản do ông Trần Thanh Đức đã chi vào ngày 23/6/2017). Ông Nguyễn Thành L và bà Trần Thị Kim P phải chịu 5.287.000 đồng chi phí đo đạc, gồm 1.189.000 đồng do bà P đã chi và 4.098.000 đồng do ông C, bà L đã chi. Buộc ông Nguyễn Thành L và bà Trần Thị Kim P phải nộp lại 4.098.000 đồng để trả lại cho ông Trần Thanh C và bà Bùi Thị Xuân L đã chi cho việc đo đạc.

Ngoài ra, bản án còn tuyên quy định của Luật thi hành án dân sự và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 05/9/2018, bị đơn ông Nguyễn Thành L và bà Trần Thị Kim P kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số 32/2018/DS – ST ngày 24/8/2018 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Bình Thuận.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Người đại diện theo ủy quyền của các nguyên đơn không đồng ý với kháng cáo của bị đơn đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 32/2018/DS – ST ngày 24/8/2018 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Bình Thuận.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm: Về thủ tục tố tụng những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã thực hiện đúng và đầy đủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; Về nội dung vụ án: Bản án sơ thẩm xét xử là có đủ cơ sở, căn cứ, ông L bà P kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ nào khác để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo nên không có căn cứ để

chấp nhận kháng cáo của ông L, bà Phương. Tuy nhiên, qua xem xét thẩm định tại chỗ thấy rằng diện tích đất tranh chấp hoàn toàn nằm trong phần diện tích tường rào do ông L bà P xây dựng, chi phí cho việc xây dựng có giá trị lớn hơn phần giá trị đất phải trả lại cho nguyên đơn nên cần buộc bị đơn hoàn tiền giá trị đất tranh chấp cho theo như biên bản định giá của Toà án cấp sơ thẩm cho nguyên đơn là thoả đáng. Nên đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm của Toà án nhân dân huyện Đ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Những nội dung các đương sự đã thống nhất được với nhau: Chiều ngang phía trước và phía sau của thửa đất 95 và 94A là 5m.

[2] Những nội dung hai bên không thống nhất: Theo nguyên đơn thì chiều ngang phía trước 5m được tính từ ranh nhà ông Nguyễn H qua phía đất ông C. Chiều ngang phía sau 5m được tính từ ranh hàng rào nhà ông Nguyễn Văn C qua đất của ông C. Bị đơn không đồng ý theo ý kiến của nguyên đơn đã nêu trên, bị đơn cho rằng chiều ngang phía trước (thửa đất số 95) là 5m được tính từ $\frac{1}{2}$ giếng nước bên đất của ông C qua phía ông Nguyễn H, chiều ngang phía sau (thửa đất 94A) là 5m được tính từ điểm cách hàng rào nhà ông C xây về phía ông C là 20cm (20cm thuộc đất của ông Ch). Bị đơn cho rằng theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì chiều ngang của thửa đất 95 và 94A đều là 5m, nhưng móng nhà của bị đơn chỉ 4,7m, đồng thời các chủ sử dụng đất trước đây đều xác định ranh giới giữa thửa đất 95 với đất ông C được tính từ $\frac{1}{2}$ của giếng nước.

[3] Về yêu cầu phản tố của bị đơn:

Về ranh, mốc giới đất giữa nguyên đơn và bị đơn: UBND huyện Đ là cơ quan quản lý đất đai tại địa phương đã trả lời Tòa án nhân dân huyện Đ tại Công văn số 1180/UBND-NC ngày 20/6/2018 với nội dung: *“Ranh mốc các hộ dân đang sử dụng đất cụ thể ông Nguyễn Thành L và ông Trần Thanh C có đúng vị trí trong bản đồ giải thửa hay không thì không thể xác định được vì quá trình thành lập bản đồ giải thửa trước đây yêu cầu về độ chính xác chưa C hay độ chính xác chỉ tương đối nên vị trí, kích thước thửa đất trong giấy chứng nhận có thể không C xác so với thực tế sử dụng, hiện nay đo đạc xác định vị trí ranh mốc thửa đất được xác định bằng tọa độ nên không thể đối chiếu để so sánh hai bản đồ được”*.

Như vậy, cơ quan quản lý nhà nước về đất đai không thể xác định ranh mốc sử dụng đất cụ thể giữa ông nguyên đơn, bị đơn theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

đã cấp. Do vậy, việc xác định ranh mốc phải căn cứ vào quá trình sử dụng đất thực tế của các bên.

Kết quả thẩm định móng nhà cũ: Ngày 06/8/2019, Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận đã tiến hành thẩm định móng nhà cũ theo yêu cầu của bị đơn. Kết quả thể hiện giữa vách nhà ông C và vách nhà ông L, bà P ở phía mặt đường ĐT 766, có một khối xây (bị đơn cho rằng khối xây là móng nhà cũ, sau đây thống nhất ghi là móng nhà cũ) rộng 20cm, tại vị trí mặt tiền nhà ông C đo được: Móng nhà cũ cách vách nhà ông C 0,37m, cách vách nhà ông L 0,07m. Tuy nhiên, khoảng cách giữa móng nhà cũ và vách nhà ông L, bà P không đồng nhất giữa các điểm, càng tiến về đường ĐT 766 thì vách nhà của ông L và bà P càng sát với móng nhà cũ. Như vậy, vách nhà của ông L, bà P (phía tiếp giáp với ông C) là một đường thẳng như các đương sự thừa nhận, thì móng nhà cũ là một đường chéo (móng nhà cũ và móng nhà hiện tại của ông L không song song với nhau), kết quả thẩm định thì móng nhà cũ cũng chỉ còn một đoạn và đoạn móng nhà cũ này đều cách vách nhà hiện tại của ông C (móng nhà hiện tại của ông C không đè lên móng nhà cũ). Do vậy không thể nối hai điểm đầu và cuối của móng nhà cũ kéo dài ra sau vườn để xác định ranh giới đất giữa hai bên.

Ông L, bà P nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Đ và bà T (là chủ cũ). Ranh giới đất giữa nguyên đơn và bị đơn thì trước đây chủ cũ là ông Đ, bà T đã cùng với ông C, bà L thỏa thuận tại biên bản về việc đo đạc xác định lại ranh giới đất giữa ông Trần Thanh C và ông Nguyễn Văn Đ ngày 05/3/2014 do ông Võ Văn L là cán bộ địa chính xã N lập, có xác nhận của Chủ tịch UBND xã N, có chữ ký của ông Nguyễn Văn Đ và ông Trần Thanh C (tài liệu này do bị đơn nộp), có nội dung:

Tiến hành đo đạc, xác định lại ranh giới đất của hai bên như sau:

Về phần đất của ông Nguyễn Văn Đ :

- Chiều ngang mặt tiếp giáp đường ĐT 766 là 5m.

- Chiều ngang mặt sau giáp ông bán đậu khuôn là 5,10m.

Sau khi đo đạc hai bên thống nhất như sau:

Về phần đất của ông Nguyễn Văn Đ , chiều ngang giữa vườn tính từ góc nhà sau của ông Trần Thanh C sang giáp ranh ông Nguyễn Văn Hai chỉ còn 4,95m.

Về phần đất của ông Nguyễn Văn Đ mặt trước đường là 5m.

Sau khi đo đạc, hai bên thỏa thuận như sau:

- Chiều ngang từ góc nhà sau của ông Trần Thanh C đo sang ranh giới của ông Nguyễn H là 4,95m (ông Đ được phép xây dựng sát góc nhà sau của ông Trần Thanh C).

Về phần đất mặt trước giáp đường DT 766 của ông Trần Thanh C thừa khoảng 0,5m. Ông C thống nhất dời lại cho ông Đ 0,1m.

Như vậy, ranh giới đất giữa hai bên đã được ông C và ông Đ (chủ đất cũ), thỏa thuận. Sự thỏa thuận này phù hợp với thực trạng sử dụng đất hiện nay: Theo thỏa thuận nêu trên, phía mặt đường 766, ông C còn 0,5m đất trống, để lại cho ông Đ 0,1m, nên ông C còn lại 0,4m. Kiểm tra thực trạng thì vách nhà ông C cách móng nhà cũ 0,37m; về phía đuôi nhà ông C theo thỏa thuận thì ông Đ được phép xây sát vách nhà, hiện trạng thì vách nhà ông L cũng đã xây gần như sát vách nhà ông C (chỉ cách khoảng 2- 5cm).

Ông L, bà P nhận chuyển nhượng lô đất nêu trên của bà T , ông Đ , bà T và ông Đ nhận chuyển nhượng từ ông N. Các chủ sử đất trước ông L, bà P không có ai tranh chấp với ông C. Lô đất của ông L nằm giữa đất của ông C và ông H, khi ông L, bà P nhận chuyển nhượng lô đất nêu trên thì phần đất tiếp giáp hai bên đã có nhà ở, hàng rào kiên cố là nhà của ông H, ông Ch và nhà của ông C. Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 23/6/2017 và căn cứ vào kết quả đo đạc ngày 05/5/2017 thể hiện ông Ch, bà V xây dựng hàng rào kiên cố, điều này thể hiện ý chí của ông Ch, bà V là xác định ranh mốc giữa đất của ông bà với thửa đất 94A của ông L, bà P và thửa đất 99 của ông Vinh chính là hàng rào mà ông Ch, bà V xây. Ngoài ra tại Biên bản bàn giao ranh mốc ngày 27/8/2001 (Bút lục 89), thể hiện chiều ngang thửa đất 94A là 5m. Từ đó, có căn cứ xác định chiều ngang phía sau thửa đất 94A của ông L, bà P là 5m tính từ hàng rào của ông C sang phía ông C, bà L. Tuy nhiên, thực tế chiều ngang ông L bà P đang sử dụng là 5,3m. Về phía đầu lô đất tiếp giáp với đường DT 766: Nếu đo từ vách nhà ông H đến vách nhà ông L (phía giáp ông C) có kết quả là 5,11m, lớn hơn 0,11m so với các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của thửa đất này với các chủ sử dụng trước đây. Bà T, ông N, bà T (là chủ sử dụng đất trước ông L) đều khai nhận khi họ nhận chuyển nhượng thửa đất số 95 có chiều ngang 5 m tính từ vách nhà ông H qua phía ông C. Hiện nay vách nhà ông L không sát với vách nhà ông H, khoảng trống này hiện nay ông L cũng đang sử dụng, một phần làm sân, phía sau để đồng hồ nước. Hơn nữa, thửa đất 95 là của ông C sang lại của bà L vào năm 1985, đến năm 1989 ông C, bà L mới chuyển nhượng lại cho ông M, bà T, Theo lời khai của bà Nguyễn Thị L là người trực tiếp đào giếng chung với gia đình ông C khẳng định giếng nước này nằm hoàn toàn ở phần đất ông C và bà L. Bị đơn cho rằng ranh giới đất giữa hai bên là giếng nước là không có cơ sở vì ông L bà P hay bà T đều không phải là người đào giếng mà giếng nước có trước khi các ông bà sử dụng đất này và đều đo từ giữa giếng nước qua đất ông H thì chiều ngang trên 5 m.

Trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn cho rằng diện tích đất thực tế bị đơn đang sử dụng thiếu so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp để yêu cầu nguyên đơn phải trả lại diện tích $2,9\text{m}^2$ là không có căn cứ vì thực tế diện tích sử dụng của nguyên đơn đang sử dụng thực tế cũng thiếu so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Do vậy, không có căn cứ để cho rằng ông C, bà L đã xây nhà lấn đất ông L bà P như yêu cầu phản tố của bị đơn. Yêu cầu phản tố của bị đơn là không có cơ sở chấp nhận.

[4] Về yêu cầu của nguyên đơn:

Nguồn gốc đất của ông L, bà P trước đây là của ông C, bà L. Ông C, bà L chuyển nhượng cho ông N, có biên bản bàn giao ranh mốc trên thực địa vào năm 2001, có ghi chiều ngang lô đất 94A là 5m và ông N cũng không có tranh chấp gì với ông C.

Ông L xây vách nhà phía giáp với đất ông C là một đường thẳng, sát vách với đuôi nhà của ông C. Hết vách nhà, ông L xây thêm một đoạn móng thẳng hàng với vách nhà, dài 5,82m, tiếp theo hạ một trụ bê tông lệch về phía đất ông C 20 cm và xây thêm 3 đoạn hàng rào thẳng hàng với trụ bê tông này: Đoạn thứ nhất dài 6,04m (ký hiệu L1 – L2), đoạn thứ hai 15,03m (L3-L4), đoạn thứ 3 dài 4 m (L4-L5). Tổng 3 đoạn trên là 25,07m (theo biên bản thẩm định tại chỗ ngày 12/3/2019 và sơ đồ hiện trạng đất tranh chấp của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Đ ngày 13/5/2019. Như đã nhận định ở trên, ông C không lấn đất của ông L. Nhưng ông L lại xây 3 đoạn hàng rào lệch sang phía đất ông C 20cm là lấn chiếm đất của ông C.

Trong quyết định của bản án sơ thẩm không xác định rõ diện tích đất lấn chiếm là bao nhiêu, nhưng lại tuyên buộc ông L, bà P tháo dỡ móng hàng rào xây gạch dài 15m, nằm trên hình BAM13. Kết quả thẩm định tại chỗ ngày 12/3/2019 và kết quả đo vẽ xác định: điểm đầu lấn chiếm là L1 và điểm cuối là L5 dài $25,07\text{m} \times 0,2\text{m} = 5,14\text{m}^2$. Diện tích lấn chiếm cũng chính là diện tích ông L đã xây móng hàng rào. Ông L đã xây 3 đoạn hàng rào dài 25,07 m, nhưng cấp sơ thẩm chỉ buộc bị đơn phải tháo dỡ một đoạn móng hàng rào dài 15 m là không phù hợp với thực tế cũng như yêu cầu của nguyên đơn. Như vậy diện tích đất lấn chiếm là $5,14\text{m}^2$, theo biên bản định giá ngày 23/6/2017 thì giá $1\text{m}^2 = 21.600\text{đ}$, giá trị đất trên là 111.024đ. Trong khi đó, giá trị 3 đoạn hàng rào ông L đã xây dựng là: 10.560.000đ.

Do diện tích lấn chiếm và giá trị thành tiền không lớn, trong khi công trình xây dựng trên đất gấp nhiều lần giá trị đất. Hơn nữa, hai bên gia đình cũng có họ hàng với nhau và khi ông L xây hàng rào, ông C cũng không ngăn cản kịp thời. Mặt khác, ông

L cũng không cố tình chiếm đất của ông C mà do ông đã xác định không đúng ranh mốc đất giữa hai bên, cả bên giáp ông C và cả bên giáp nhà ông H, ông Ch, khi xây nhà ông L cũng chỉ xây kiềng nhà chưa tới 5 m. Do vậy không nhất thiết phải buộc ông L, bà P tháo dỡ các đoạn hàng rào nêu trên mà chỉ cần buộc ông L bà P trả tiền sử dụng đất cho ông C, bà L và được quyền sử dụng diện tích đất tranh chấp.

Từ những phân tích, đánh giá nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bác yêu cầu phản tố của bị đơn là có căn cứ bởi các bên đều khai chiều ngang phía sau thửa đất 94A của ông L bà P là 5m, nhưng thực tế bị đơn đang sử dụng là 5,3m. Còn yêu cầu phản tố của bị đơn cho rằng chiều ngang phía trước thửa đất 95 bị đơn khai là 5m, tuy nhiên qua kiểm tra thực tế thì chiều ngang này bị đơn đang sử dụng là 5,11m. Hội đồng xét xử phúc thẩm không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của các bị đơn Nguyễn Thành Lý, Trần Thị Kim P. Cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm số 32/2018/DS-ST ngày 24/8/2018 của Tòa án nhân dân huyện Đ như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận tại phiên toà.

Do án sơ thẩm bị sửa nên người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì những lẽ trên, căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

QUYẾT ĐỊNH:

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Thành L, bà Trần Thị Kim P. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 32/2018/DS-ST ngày 24/8/2018 của Tòa án nhân dân huyện Đ.

Áp dụng:

Khoản 5 Điều 166, khoản 1 Điều 170, khoản 1 Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Khoản 1 Điều 265, Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2005; Khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 165, Điều 166 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Xác định ông Nguyễn Thành L và bà Trần Thị Kim P lấn chiếm đất của ông Trần Thanh C, bà Bùi Thị Xuân L là 5,14m² (từ điểm L2 đến điểm L5 theo sơ đồ hiện trạng khu đất đang tranh chấp hệ toạ độ VN-2000, thôn 1, tờ số 67 lập ngày 13/5/2019)

- Buộc ông Nguyễn Thành L và bà Trần Thị Kim P phải trả cho ông Trần Thanh C, bà Bùi Thị Xuân L giá trị quyền sử dụng diện tích đất nêu trên là 111.024đ.

Ông Nguyễn Thành L và bà Trần Thị Kim P được quyền sử dụng diện tích đất mà 3 đoạn hàng rào lấn chiếm là 5,14m² (L2-L5) thuộc thửa đất số 33, tờ bản đồ số 01 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 974142 tọa lạc tại thôn 1, xã N , huyện Đ, tỉnh Bình Thuận do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 30/8/1997 cho ông Trần Thanh C.

- Nguyễn Thành L, bà Trần Thị Kim P và ông Trần Thanh C, bà Bùi Thị Xuân L có trách nhiệm L hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký biến động quyền sử dụng đất.

(có sơ đồ kèm theo)

2. Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Thành L và bà Trần Thị Kim P, về việc: Yêu cầu ông Trần Thanh C và bà Bùi Thị Xuân L phải trả diện tích đất tranh chấp có diện tích 2,9m², trị giá 10.000.000 đồng (theo sơ đồ hiện trạng khu đất đang tranh chấp hệ tọa độ VN-2000, thôn 1, tờ số 67(239395-7-b), tại thửa đất 94, tờ bản đồ 01, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 974142, tọa lạc tại thôn 1, xã N , huyện Đ, tỉnh Bình Thuận (có sơ đồ kèm theo).

3. Về án phí:

- Ông Nguyễn Thành L và bà Trần Thị Kim P phải chịu 800.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm (gồm 300.000 đồng án phí về phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận và 500.000 đồng án phí phần yêu cầu phản tố của bị đơn không được chấp nhận), nhưng được trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0013155 ngày 21/7/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Bình Thuận. Ông L và bà P còn phải nộp 500.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông Trần Thanh C và bà Bùi Thị Xuân L không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại cho ông Trần Thanh C và bà Bùi Thị Xuân L số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0009840 ngày 6/2/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Bình Thuận.

- Ông Nguyễn Thành L và bà Trần Thị Kim P không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Trả lại cho ông L, bà P số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu số 0018752 ngày 11/9/2018 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Đ.

4. Về chi phí định giá tài sản và đo đạc, thẩm định:

Ông Nguyễn Thành L và bà Trần Thị Kim P phải chịu 2.600.000 đồng chi phí định giá tài sản, gồm 1.400.000 đồng do ông Trần Thanh Đ đã chi và 1.200.000 đồng do bà Võ Thị Ph đã chi. Buộc ông Nguyễn Thành L và bà Trần Thị Kim P phải nộp

lại 1.400.000 đồng để trả lại cho ông Trần Thanh C và bà Bùi Thị Xuân L (số tiền chi phí định giá tài sản do ông Trần Thanh Đ đã chi vào ngày 23/6/2017).

Ông Nguyễn Thành L và bà Trần Thị Kim P phải chịu 5.287.000 đồng chi phí đo đạc, gồm: 1.189.000 đồng do bà P đã chi và 4.098.000 đồng do ông C, bà L đã chi. Buộc ông Nguyễn Thành L và bà Trần Thị Kim P phải nộp lại 4.098.000 đồng để trả lại cho ông Trần Thanh C và bà Bùi Thị Xuân L đã chi cho việc đo đạc.

Ông Nguyễn Thành L và bà Trần Thị Kim P phải chịu 7.200.000đ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ ở cấp phúc thẩm (đã nộp đủ).

Trường hợp bản án có hiệu lực 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, Điều 7 đã sửa đổi bổ sung và Điều 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 (ngày 10/9/2019).

Nơi nhận:

- Dương sự;
- VKSND tỉnh Bình Thuận;
- TAND huyện Đ;
- Chi cục THADS huyện Đ;
- Lưu hồ sơ.

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

Nguyễn Văn Quân

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA