TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BÌNH DƯƠNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 114/2019/DS-PT
Ngày 24-5-2019
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất (ranh đất)

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đào Minh Đa

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Tài

Bà Ngô Thị Bích Diệp

- Thư ký phiên tòa: Bà Dương Thị Kim Thoa – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Bà Đặng Hà Nhung - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 20 và 24 tháng 5 năm 2019 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 125/2019/TLPT-DS ngày 11 tháng 3 năm 2019 về việc "tranh chấp quyền sử dụng đất (ranh đất)".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 98/2018/DS-ST ngày 27 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân thị xã T1, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 139/2019/QĐ-PT ngày 09 tháng 4 năm 2019 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà Phùng Huệ N, sinh năm 1959; địa chỉ: Số M, đường Lê Văn D, khu phố B , phường L, thị xã T1, tỉnh Bình Dương.

- *Bị đơn*: Bà Phùng Hữu V, sinh năm 1946; địa chỉ: Số N, đường Lê Văn D, khu phố B, phường L, thị xã T1, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Bà Vương Mỹ N1, sinh năm 1975; địa chỉ: Số I, đường Nguyễn Văn T, phường P, thành phố T2, tỉnh Bình Dương (văn bản ủy quyền ngày 08/11/2014).

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

1. Ông Phùng Khiết N2, sinh năm 1955; địa chỉ: Số A, đường H, phường B, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Ông Phùng Kiến H, sinh năm 1960; địa chỉ: Số D, khu phố B, phường L, thị xã T1, tỉnh Bình Dương.

3. Ông Phùng Kiện P1, sinh năm 1964; địa chỉ: E, khu phố B, phường L, thị xã T1, tỉnh Bình Dương.

4. Ông Phùng Kiện P2, sinh năm 1968; địa chỉ: G, khu phố B, phường L, thị xã T1, tỉnh Bình Dương.

5. Ông Phùng Kiện Đ, sinh năm 1972; địa chỉ: Ơ, khu phố B, phường L, thị xã T1, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của ông N, ông H, ông P1, ông P2 và ông Đ: Bà Phùng Huệ N, sinh năm 1959; địa chỉ: C408, đường Lê Văn D, khu phố B, phường L, thị xã T, tỉnh Bình Dương (văn bản ủy quyền ngày 23/9/2014).

6. Ông Vương Thành T, sinh năm 1968;

7. Ông Vương Thành P3, sinh năm 1973

8. Bà Bùi Thị D, sinh năm 1985;

9. Bà Bồ Thị Kim P, sinh năm 1982;

Cùng địa chỉ: địa chỉ: Số N, đường Lê Văn D, khu phố B, phường L, thị xã T1, tỉnh Bình Dương.

10. Bà Phạm Mỹ L, sinh năm 1968;

11. Ông Phùng Kim Đạt, sinh năm 1999.

Cùng địa chỉ: Số N, đường Lê Văn D, khu phố B, phường L, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

- *Người kháng cáo*: Bị đơn bà Phùng Hữu V.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Phùng Huệ N trình bày:

Cha mẹ bà N là ông Phùng M (chết năm 1994) và bà Ngô H (chết năm 2013) để lại diện tích đất 6.799m^2 (trong đó có 17,8m^2 đất HLATĐB). Trước đây, gia đình bà N sống bằng nghề sản xuất gốm sứ. Năm 2008, chấp hành chủ trương của Nhà nước về việc di dời cơ sở sản xuất ra khỏi khu dân cư nên gia đình bà N ngừng hoạt động. Do nhà xây dựng năm 1929 nên xuống cấp nghiêm trọng. Gia đình bà N sửa chữa lại mái ngói nhưng gia đình bà Phùng Hữu V ngăn cản, cho rằng phần mái ngói nhà bà N lấn sang phần đất nhà bà V. Bà N xác định trước đây nhà kho của gia đình bà N và nhà kho của gia đình bà V giáp nhau mái ngói, còn hai bức tường cách nhau bởi mương thoát nước; khi bà V tháo dỡ nhà kho và lấp luôn con mương thoát nước. Nay, bà N khởi kiện yêu cầu bà V trả lại diện tích đất đã lấn chiếm là phần mái ngói (nhà kho, xây trước 1975) chiều dài khoảng 24,4m; chiều rộng khoảng 0,85m. Ngày 12/4/2018, bà Phủng Huệ N có đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu bà Phùng Hữu V giao trả thêm

diện tích đất phần tấm đan và mái ngói (của nhà ở, xây dựng năm 1990), tổng diện tích bà N yêu cầu là 32m^2.

Quá trình tố tụng và tại phiên tòa, đại diện bị đơn - bà Vương Mỹ N1 trình bày:

Nguồn gốc đất là do ông bà để lại hơn 100 năm nay. Năm 1982, gia đình bà V chuyển về sinh sống và sử dụng, khi đó giáp với đất bà N là lò gốm của gia đình bà V với hiện trạng có cột, mái tole lò gốm làm ranh giới và vách tường của bà N. Mái ngói nhà bà N vừa sát mí mái tole nhà bà V. Năm 2006, trong lúc bà V đi du lịch nước ngoài 3 tháng, bà N ở nhà sửa chữa lấn mái ngói sang nhà bà V. Ngày 04/02/2013, bà Phùng Hữu V được cơ quan U thị xã T1 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 911m^2, thuộc thửa L, tờ bản đồ số K, tọa lạc tại số M, khu phố B, phường L, thị xã T1, tỉnh Bình Dương.

Trước yêu cầu khởi kiện của bà N, bà V không đồng ý vì phần đất bà N tranh chấp bà V đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 28/3/2016, bà Phùng Hữu V có đơn phản tố yêu cầu bà N tháo dỡ không gian lấn chiếm sang nhà bà V là mái ngói có chiều dài khoảng 21,6m, chiều rộng khoảng 0,55m và tấm đan cửa sổ chiều dài khoảng 1,2m, chiều rộng khoảng 0,5m.

Ông Phùng Khiết N, ông Phùng Kiến H, ông Phùng Kiện P1, ông Phùng Kiện P2, ông Phùng Kiện Đ do bà Phùng Huệ V đại diện trình bày: Thống nhất toàn bộ nội dung trình bày và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà Phạm Mỹ L trình bày:

Hiện bà L đang sử dụng căn nhà kho ở cuối đất. Vợ chồng bà chỉ sơn lại chứ không sửa chữa gì. Bên hông căn nhà có phần tấm đan và mái ngói gắn liền với căn nhà đã có từ năm 1929. Hiện nay, bà V phản tố yêu cầu tháo dỡ tấm đan cửa sổ bà L không có ý kiến gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Phùng Kim Đ trình bày: Ông Phùng Kim Đ thống nhất với ý kiến của bà L.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Vương Thành T, ông Vương Thành P, bà Bồ Thị Kim P, bà Bùi Thị D thống nhất trình bày:

Ông T, ông P, bà P và bà D là con trai và con dâu của bà V. Hiện nay, các ông, bà đang sống chung với bà V tại địa chỉ địa chỉ: Số N, đường Lê Văn D, khu phố B, phường L, thị xã T1, tỉnh Bình Dương. Đối với quyền sử dụng đất tranh chấp các ông, bà xác định đây là tài sản riêng của bà V nên không có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án.

Bản án dân sự sơ thẩm số 98/2018/DS-ST ngày 27/11/2018 của Tòa án nhân dân thị xã T1 đã quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phùng Huệ N đối với bị đơn bà Phùng Hữu V về việc "tranh chấp quyền sử dụng đất (ranh đất)".

Buộc bà Phùng Hữu V giao trả phần đất có diện tích 22,6m^2 thuộc thửa L, tờ bản đồ số K đã được U thị xã T1 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Phùng Hữu V số O/LT ngày 04/02/2013 cho bà Phủng Huệ N (đại diện nhận thay ông Phùng Khiết N2, ông Phùng Kiến H, ông Phùng Kiện P1, ông Phùng Kiện P2, ông Phùng Kiện Đ và bà Phùng Huệ N) (ký hiệu A và B của sơ đồ bản vẽ kèm theo).

Buộc bà Phùng Hữu V phải phá bỏ 03 cột xây bằng gạch xây để trả lại hiện trạng đất cho gia đình bà N (ký hiệu 1, 2, 3 của sơ đồ bản vẽ kèm theo).

2. Không chấp nhận phần yêu cầu của bà Phùng Huệ N về việc yêu cầu công nhận diện tích đất còn lại là 10,7m^2 (ký hiệu C có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Phùng Hữu V về việc buộc gia đình bà N phải tháo dỡ tấm đan cửa sổ có diện tích 0,5m^2 và phần mái ngói có diện tích 21,3m^2.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, trách nhiệm chậm thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định.

Ngày 07/12/2018, bị đơn bà Phùng Hữu V kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Bị đơn trình bày: Yêu cầu của nguyên đơn không đúng nhưng làm tốn thời gian công sức của bị đơn; bị đơn tự nguyện nhường lại cho nguyên đơn ½ diện tích đất nằm dưới mái ngói nhà kho của nguyên đơn nhưng vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố theo đơn phản tố.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Những người tham gia tố tụng và tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

Về nội dung: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn tháo dỡ 3 cây cột và trả lại cho nguyên đơn 32m^2, bị đơn phản tố yêu cầu nguyên đơn tháo dỡ tấm đan cửa sổ 0,5m^2, một phần mái ngói nhà trên tấm đan và phần mái ngói có diện tích 21,3m^2. Các bên đương sự không thống nhất vị trí ranh giới đất giữa các bên, theo nguyên đơn thì có ranh là rãnh thoát nước nhưng qua xem xét thực tế thì không có. Bị đơn cho rằng ranh đất là tường nhà và tường nhà kho của nguyên đơn. Chứng cứ trong hồ sơ thể hiện: Nguyên đơn xây căn nhà phía sau để sử dụng thì tường xây của căn nhà kéo thẳng ra bức tường nhà kho phía trước, đã được nguyên đơn sử dụng từ 1990 đến nay. Căn cứ Điều 175, 176 của Bộ luật Dân sự năm 2015, ranh giới đất giữa nguyên đơn và bị đơn được xác định bằng bức tường nhà kho. Tuy nhiên tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn tự nguyện xác định chia đôi diện tích tính từ mái ngói của tường nhà kho của nguyên đơn xuống mặt đất, do phần đất này nguyên đơn, bị đơn đều sử dụng. Đây là ý chí tự nguyện của bị đơn nên cần ghi nhận. Đối với yêu cầu phản tố của

bị đơn thấy rằng phần diện tích tấm đan cửa sổ nhà của nguyên đơn xây dựng và sử dụng từ năm 1990, khi xây dựng bị đơn biết nhưng cho rằng có khiếu nại nhưng không có chứng cứ chứng minh. Năm 2013, bị đơn mới được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc quản lý sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn đã có ranh giới rõ ràng, ổn định hơn 20 năm. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn di dời 03 cây cột là không phù hợp.

Xét thấy kháng cáo của bị đơn là có căn cứ chấp nhận một phần. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 sửa Bản dân sự sơ thẩm số 98/2018/DS-ST ngày 27 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân thị xã T1, tỉnh Bình Dương theo hướng công nhận hiện trạng sử dụng đất của các bên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Nguyên đơn (bà N) khởi kiện bị đơn (bà V) yêu cầu trả lại diện tích đất 33,3m^2 ; diện tích đất này nằm ngoài tường nhà ở, nhà kho của nguyên đơn nhưng nằm dưới tấm đan cửa sổ và mái ngói nhà ở, nhà kho của nguyên đơn. Bị đơn không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn và có yêu cầu phản tố về việc buộc nguyên đơn phải tháo dỡ một phần mái ngói, tấm đan cửa sổ lấn chiếm khoảng không gian đất của bị đơn; đất tranh chấp diện tích 33,3m^2 hiện nay nằm trong khuôn viên nhà, đất của bị đơn và đang do bị đơn quản lý, muốn vào diện tích đất tranh chấp chỉ có lối đi duy nhất là vào cổng nhà, đất của bị đơn; 33,3m^2 đất tranh chấp bị đơn đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 04/02/2013 (thửa đất số L, tờ bản đồ số K, diện tích 911m^2, tọa lạc tại số M, khu phố B, phường L, thị xã T1, tỉnh Bình Dương).

[2] Về quá trình sử dụng đất:

Từ trước năm 1954, gia đình nguyên đơn và gia đình bị đơn sử dụng đất liền ranh nhau, mục đích sử dụng làm nhà ở và sản suất gốm sứ; bao quanh đất của nguyên đơn và bị đơn đã có hàng rào là tường xây hoặc tường nhà ở, nhà kho.

Thực hiện chủ trương của Nhà nước về việc di dời lò gốm sứ (để bảo vệ môi trường trong khu vực đô thị), năm 2008, hai bên đương sự không còn sản xuất gốm sứ nhưng nhà ở vẫn còn trên đất; riêng phía nguyên đơn vẫn còn tồn tại nhà kho trên đất; đất của bị đơn sử dụng chỉ còn vết tích là 03 trụ cột của nhà kho xây bằng gạch lò (bút lục số 370-371 và biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 05/4/2019).

[3] Về giấy tờ nguồn gốc đất: Năm 1985, ông Phùng M (chết năm 1994) đăng ký diện tích đất 7.300m^2 (bút lục số 13); vợ ông M là bà Ngô H (chết năm 2013). Ông M, bà H chết không để lại di chúc, có 06 con chung: Phùng Huệ N, Phùng Khiết N1, Phùng Kiến H, Phùng Kiện P1, Phùng Kiện P2, Phùng Kiện Đ.

Năm 1996, bà Ngô H (vợ ông M) đăng ký diện tích đất 7.300m^2.

Ông M, bà H đều chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Năm 2012, bà Ngô H yêu cầu đo vẽ lại diện tích đất, Văn phòng Đ thị xã T1 đo vẽ lại diện tích đất là 6.799,1m^2 (bút lục số 04).

Năm 1983 đến năm 1984, ông Vương Đ (đã chết) đi xuất cảnh để lại lò gốm cho ông Vương B (chết năm 1984), vợ ông B là bà Phùng Hữu V đăng ký và được cơ quan U tỉnh Sông Bé (nay là Bình Dương) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 1.194m^2 theo Quyết định số H/GCN/SB ngày 18/02/1987 (cơ sở gốm V, Phùng Hữu N (tên đúng là Phùng Hữu V) - bút lục số 139), mục đích sử dụng là sản xuất gốm sứ. Năm 2012, bị đơn đăng ký và được cấp quyền sử dụng đất diện tích 911m^2 (thửa số 217, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Phùng Hữu V ngày 04/02/2013); cơ quan có thẩm quyền xác định việc cấp đất cho bị đơn trên cơ sở đo thực tế, hồ sơ cấp đất có niêm yết công khai và thực hiện đúng trình tự thủ tục, đúng pháp luật (bút lục số 59-75 và 120).

Kết quả đo đạc thực tế do Chi nhánh Văn phòng Đ thị xã T1 lập 14/5/2016 thì: Diện tích đất nguyên đơn quản lý là 6.651,9m^2 (xung quanh tường rào xây gạch hoặc tường nhà ở, nhà kho); diện tích đất bị đơn quản lý là 887,5m^2; diện tích tranh chấp 24,5m^2.

Theo yêu cầu của Tòa án, Văn phòng Đ tỉnh Bình Dương đo lại diện tích đất của bị đơn và đất tranh chấp (không đo lại diện tích đất nguyên đơn), tại mảnh trích đo địa chính ngày 28/5/2018 thì: Diện tích đất của bị đơn không có tranh chấp là 881,4m^2; diện tích tranh chấp 33,3m^2; diện tích đất nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bị đơn là 911m^2 (ranh giới là vách tường xây nhà kho, nhà ở của nguyên đơn), diện tích đất nằm ngoài giấy chứng nhận của bị đơn (nhưng trong khuôn viên và tường rào đất của bị đơn) là 4,2m^2; diện tích mái ngói nằm trên khoảng không gian ngoài tường xây của nguyên đơn (đất phía dưới khoảng không gian bị đơn quản lý) là 22,1m^2; diện tích tấm đan cửa sổ là 0,5m^2 .

Như vậy, so về diện tích thì không có căn cứ xác định diện tích đất bị đơn đang quản lý thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn. Mặt khác, nguyên đơn sử dụng đất nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đất tranh chấp nguyên đơn không quản lý và nằm ngoài tường rào của nguyên đơn, nguyên đơn cũng không có bất kỳ giấy tờ nào khác chứng minh đất tranh chấp thuộc quyền quản lý sử dụng của nguyên đơn.

[4] Nguyên đơn trình bày là từ khi xây dựng lò gốm (năm 1929) thì mái ngói của nhà kho (của nguyên đơn) kéo dài ra xa vách tường nhà kho, nhà kho (về hướng đất của bị đơn) khoảng hơn 0,5m; do đó tính từ mái ngói nhà kho kéo thẳng xuống mặt đất vẫn thuộc đất của nguyên đơn. Tuy nhiên, năm 1990 nguyên đơn xây nhà ở có vách tường nối thẳng với tường nhà kho (đã xây dựng từ năm 1929) mà không nối thẳng theo mái ngói nhà kho; như vậy, rõ ràng ý thức của nguyên đơn về ranh giới quyền sử dụng đất cho đến năm 1990 vẫn xác định rõ ràng là theo đường thẳng với vách tường nhà kho đã xây dựng từ năm 1929. Hai người làm chứng (trước đây làm công sản xuất gốm sứ cho nguyên đơn) là ông Diệp G và ông Trần Q khai là phía ngoài vách tường nhà kho của

nguyên đơn còn có mương thoát nước (giáp ranh mương thoát nước là đất của bị đơn); tuy nhiên, theo biên bản xem xét thẩm định của Tòa án cấp sơ thẩm, phúc thẩm và lời khai nhận tại phiên tòa của nguyên đơn thì gia đình nguyên đơn hoàn toàn không có lối đi qua phần đất mà nguyên đơn và nhân chứng xác định là mương thoát nước.

Bị đơn không thừa nhận ranh giới giữa đất bị đơn và nguyên đơn có mương thoát nước và diện tích mương thoát nước thuộc đất nguyên đơn; bị đơn trình bày là ranh giới đất giữa hai bên là tường xây nhà kho, nhà ở của nguyên đơn; mái ngói của nhà kho, nhà ở của nguyên đơn lấn qua khoảng không gian đất của bị đơn nên yêu cầu nguyên đơn phải tháo dỡ.

[5] Tại các biên bản xem xét thẩm định của Tòa án cấp sơ thẩm và phúc thẩm (bút lục số 449-450) và sơ đồ bản vẽ đất tranh chấp thì: Ranh giới quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn là rõ ràng, được xác định theo vách tường nhà kho (nguyên đơn trình bày xây dựng từ năm 1929) và nhà ở (xây dựng năm 1990) của nguyên đơn; ranh giới giữa hai bên có một đoạn cong ở cuối đất (hướng Tây) và có vách tường do bị đơn xây từ khoảng năm 1990. Hiện nay diện tích đất tranh chấp (33,3m^2) nằm ngoài vách tường nhà kho của nguyên đơn: Trên khoảng không gian có mái ngói và tấm đan cửa sổ nguyên đơn, dưới mặt đất bị đơn quản lý; vẫn còn 03 trụ cột xây bằng gạch lò trên đất của bị đơn; hoàn toàn không có mương thoát nước, đất tranh chấp bị đơn đang quản lý và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (thửa đất số 217), muốn vào phần đất này thì cách duy nhất là phải đi qua nhà đất của bị đơn (vì nằm ngoài tường nhà của nguyên đơn). Nguyên đơn hoàn toàn không có chứng cứ gì khác để chứng minh ranh giới quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn không phải là vách tường nhà kho, nhà ở do phía nguyên đơn xây dựng và một phần vách tường do bị đơn xây dựng.

[6] Điều 175 của Bộ luật Dân sự năm 2015 (Điều 265 của Bộ luật Dân sự năm 2005) quy định:

"1. *Ranh giới giữa các bất động sản liền kề được xác định theo thỏa thuận hoặc theo quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.*

Ranh giới cũng có thể được xác định theo tập quán hoặc theo ranh giới đã tồn tại từ 30 năm trở lên mà không có tranh chấp.....

2. Người sử dụng đất được sử dụng không gian và lòng đất theo chiều thẳng đứng từ ranh giới của thửa đất phù hợp với quy định của pháp luật và không được làm ảnh hưởng đến việc sử dụng đất của người khác….".

Điều 176 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định:

"1. Chủ sở hữu bất động sản chỉ được dựng cột mốc, hàng rào, trồng cây, xây tường ngăn trên phần đất thuộc quyền sử dụng của mình.

2. Các chủ sở hữu bất động sản liền kề có thể thỏa thuận với nhau về việc dựng cột mốc, hàng rào, trồng cây xây tường ngăn trên ranh giới để làm mốc

giới ngăn cách giữa các bất động sản; những vật mốc giới này là sở hữu chung của các chủ thể đó.

Trường hợp mốc giới ngăn cách chỉ do một bên tạo nên trên ranh giới và được chủ sở hữu bất động sản liền kề đồng ý thì mốc giới ngăn cách đó là sở hữu chung, chi phí để xây dựng do bên tạo nên chịu, trừ trường hợp có thỏa thuận khác; nếu chủ sở hữu bất động sản liền kề không đồng ý mà có lý do chính đáng thì chủ sở hựu đã dựng cột mốc,hàng rào, trồng cây, xây tường ngăn phải dỡ bỏ.

Điều 184 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định:

"1. Người chiếm hữu được suy đoán là ngay tình; người nào cho rằng người chiếm hữu không ngay tình thì phải chứng minh.

2. Trường hợp có tranh chấp về quyền đối với tài sản thì người chiếm hữu được suy đoán là người có quyền đó. Người có tranh chấp với người chiếm hữu phải chứng minh về việc người chiếm hữu không có quyền".

Đối chiếu giữa các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và các điều luật đã viện dẫn ở trên thì: Ranh giới quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn phải được xác định là mặt ngoài (giáp phần tranh chấp) của tường (xây bằng gạch), trụ cột (xây bằng gạch) của nhà kho và nhà ở do nguyên đơn xây dựng; "*người sử dụng đất được sử dụng không gian và lòng đất theo chiều thẳng đứng từ ranh giới của thửa đất...",* do đó phần mái ngói và tấm đan cửa sổ của nguyên đơn (bà N) lấn chiếm khoảng không gian đất thuộc quyền sử dụng của bị đơn (bà V), bà V yêu cầu bà N tháo dỡ là có căn cứ. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quyền sử dụng đất của nguyên đơn (bà N) theo chiều thẳng từ mái ngói và tấm đan của bà N kéo xuống mặt đất là không đúng (ngược với quy định của điều luật là ranh giới phải xác định từ mặt đất); buộc bị đơn (bà V) trả đất cho nguyên đơn (bà N) đối với phần đất thuộc giấy chứng nhận đã cấp cho bà V và nằm ngoài vách tường do gia đình bà N xây dựng là không đúng với các điều luật đã viện dẫn ở trên. Ngoài ra, theo nội dung án sơ thẩm thì nguyên đơn yêu cầu trả lại 32m^2 đất nhưng phần nhận định và quyết định lại giải quyết tranh chấp 33,3m^2.

[7] Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn: Bị đơn yêu cầu phản tố về việc buộc nguyên đơn phải tháo dỡ tấm đan cửa sổ và phần mái ngói có chiều dài 21,6m (bút lục số 324); thực tế phần không gian có mái ngói của nguyên đơn thuộc đất tranh chấp gồm mái ngói nhà kho (xây dựng năm 1929) và một phần mái ngói nhà ở (xây dựng năm 1990) nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chưa xác định rõ phần mái ngói bị đơn yêu cầu tháo dỡ là mái ngói nhà kho (mái ngói cũ) hay mái ngói nhà ở là có thiếu sót. Tuy nhiên, diễn biến tranh chấp (từ tháng 10/2014) và tại phiên tòa, bị đơn chỉ yêu cầu tháo dỡ phần mái ngói nhà kho có ảnh hưởng đến việc sử dụng đất của bị đơn, chiều dài thực tế là 25,34m . Do đó, phần mái ngói nhà ở do gia đình nguyên đơn xây dựng (năm 1990) chỉ lấn chiếm một khoảng không gian nhỏ (0,35m x 2,51m) và chưa ảnh hưởng đến việc sử dụng đất của bị đơn, Tòa án không giải quyết trong vụ án này. Đối với yêu

cầu phản tố về việc nguyên đơn phải tháo dỡ tấm đan cửa sổ và một phần mái ngói nhà kho của bị đơn là phù hợp với quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn tự nguyện giao lại cho nguyên đơn một phần đất nằm ngoài tường nhà kho của nguyên đơn (1/2 diện tích tranh chấp có mái nhà kho của nguyên đơn) kích thước: 0,425m x 25,34m = 10,77m^2 nên Tòa án ghi nhận.

Với những phân tích trên, kháng cáo của bị đơn là có căn cứ, quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương là phù hợp.

[8] Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Phùng Huệ N, sinh năm 1959 và bà Phùng Hữu V, sinh năm 1946 là người cao tuổi; theo Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội Khóa XIV quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án thì bà N, bà V thuộc trường hợp được miễn nộp tiền tạm ứng án phí.

Các chi phí tố tụng khác: Các đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

[9] Án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên bị đơn không phải chịu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 175, 176, 184 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 147; khoản 2 Điều 148; khoản 2 Điều 203; khoản 2 Điều 308; Điều 309; Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội Khóa XIV quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Phùng Hữu V.

2. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 98/2018/DS-ST ngày 27 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân thị xã T1, tỉnh Bình Dương như sau:

2.1. Xác định quan hệ pháp luật cần phải giải quyết trong vụ án là "tranh chấp về ranh giới quyền sử dụng đất và tranh chấp về quyền sử dụng đất".

2.2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phùng Huệ N đối với bị đơn bà Phùng Hữu V.

Ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn bà Phùng Hữu V về việc giao lại cho nguyên đơn bà Phủng Huệ N (đại diện cho các thừa kế của ông Phùng M và bà Ngô H) phần đất diện tích 10,77m^2 (0,425m x 25,34m) nằm dưới mái ngói cũ của nhà kho (chứa gốm sứ) của các thừa kế của ông Phùng M và bà Ngô H.

3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Phùng Hữu V.

3.1. Ranh giới quyền sử dụng đất giữa bà Phùng Hữu V và bà Phùng Huệ N (đại diện cho các thừa kế của ông Phùng Mừng và bà Ngô Hà) được xác định từ ranh giới của hai thửa đất theo chiều thẳng đứng lên không gian, cụ thể như sau:

Ranh giới diện tích đất 10,77m^2 mà bà Phùng Hữu V tự nguyện giao lại ở trên và tường nhà ở của các thừa kế của ông Phùng M và bà Ngô H, tường xây dựng của bà Phùng Hữu V.

3.2. Buộc bà Phùng Huệ N và các ông, bà: Phùng Khiết N, Phùng Kiến H, Phùng Kiện P1, Phùng Kiện P2, Phùng Kiện Đ, Phùng Kim Đ, Phạm Mỹ L phải tháo dỡ một phần tấm đan cửa sổ nhà ở và một phần mái ngói nhà kho cho đúng với ranh giới đất (được xác định từ ranh giới của hai thửa đất theo chiều thẳng đứng lên không gian) giữa hai bên.

(có sơ đồ bản vẽ kèm theo)

4. Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Phùng Huệ N được miễn nộp tiền án phí. Chi cục Thi hành án dân sự thị xã T1 trả lại cho bà Phủng Huệ N 4.000.000 đồng (bốn triệu đồng) tiền tạm ứng đã nộp theo Biên lai thu số U ngày 30/10/2014 và Biên lai thu số Q ngày 13/4/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã T1.

Bà Phùng Hữu V được miễn nộp. Chi cục Thi hành án dân sự thị T1 trả lại cho bà Phùng Hữu V số tiền 1.872.000 đồng (một triệu, tám trăm bảy mươi hai nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số U ngày 28/3/2016 của Chi cục Thi hành án thị xã T1.

5. Về chi phí đo đạc, thẩm định và định giá: Nguyên đơn bà Phùng Huệ N phải chịu 8.572.193 đồng (tám triệu, năm trăm bảy mươi hai nghìn, một trăm chín mươi ba đồng), bà N đã thực hiện xong. Bị đơn bà Phùng Hữu V Phải chịu 2.001.201 đồng (hai triệu, không trăm lẻ một nghìn, hai trăm lẻ một đồng), bà V đã thực hiện xong.

6. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Phùng Hữu V được miễn nộp. Chi cục Thi hành án dân sự thị xã T1, tỉnh Bình Dương trả lại cho bà V 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số X ngày 07/12/2018.

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, 7A 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:
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thị xã T1;
- TAND thị xã T1;
- Các đương sự (để thi hành);
- Tổ Hành chính Tư pháp;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa Dân sự.

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

Đào Minh Đa