TOÀ ÁN NHÂN DÂN **TỈNH THỪA THIÊN HUẾ**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 18/2020/DS-PT
Ngày 19 - 6 - 2020
"V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất Ranh giới liền kề"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH THỪA THIÊN HUẾ

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông La Minh Tường.

Các Thẩm phán: Ông Trần Hưng Bính;

Ông Nguyễn Văn Trung.

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Huyền, thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế tham gia phiên tòa: Bà Vũ Thị Liên Hoa - Kiểm sát viên.

Trong ngày 19 tháng 6 năm 2020, tại Tòa án nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế mở phiên toà xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 10/2020/TLPT-DS ngày 22/02/2019 về "Tranh chấp quyền sử dụng đất ranh giới liền kề". Do bản án dân sự sơ thẩm số: 64/2019/DS-ST ngày: 16/12/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Huế bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 64/2020/QĐ-PT ngày 05/6/2020 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà ***Nguyễn Thị Ngọc Y***, sinh năm: 1964.

Địa chỉ: phường Vĩnh N, thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế. Có mặt.

2. Bị đơn: ***Ngân hàng N Việt Nam;***

Địa chỉ: phường Tràng T, quận Hoàn K, Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Lê Việt S, phó Giám đốc Ngân hàng N Việt Nam - Chi nhánh tỉnh H; địa chỉ: phường Vĩnh N, thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế (theo văn bản ủy quyền số 335/GUQ-TTH ngày 10/6/2020 của ông Nguyễn Tạ H Giám đốc Ngân hàng N Việt nam - Chi nhánh tỉnh Thừa Thiên Huế ủy quyền lại). Có mặt.

3. Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Trần Đức A, Luật sư thuộc Văn phòng Luật sư T và cộng sự,

Địa chỉ: thành phố Đông H, tỉnh Quảng Trị. Có mặt.

4. Người làm chứng: Ông Nguyễn Phúc B và bà Nguyễn Thị Thanh M.

Địa chỉ: thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm và các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ thì nội dung vụ án tóm tắt như sau:

- *Về phía nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ngọc Y trình bày:*

Nguồn gốc nhà, đất tại thửa đất số 04, tờ bản đồ số 9; tọa lạc tại Phạm Hồng T, phường Vĩnh N, thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế là do bà nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Phúc B và bà Nguyễn Thị Thanh M, được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Thừa Thiên Huế cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 31/8/2017 với diện tích là 843,0 m^2. Sau khi bán nhà cho bà Y, do gia đình ông B tháo dỡ tài sản có làm sụp đổ một phần bức tường rào ranh giới của Ngân hàng N Chi nhánh Thừa Thiên H (gọi tắt là Ngân hàng). Sau đó Ngân hàng xây dựng lại tường rào đã lấn chiếm qua phần đất của bà khoảng 10 m^2 .

Bà Y đã gửi đơn đến UBND phường Vĩnh N yêu cầu giải quyết. Tại buổi hòa giải của UBND phường Vĩnh N ngày 20/4/2018, thì các bên không thống nhất thỏa thuận được.

Ngày 11 tháng 6 năm 2018, bà Y gửi đơn đến Thống đốc Ngân hàng N Việt Nam về việc Ngân hàng đã xây dựng hàng rào lấn chiếm qua phần đất của gia đình bà. Ngân hàng N Việt Nam đã có công văn số 4825/NHNN-TCKT ngày 27 tháng 6 năm 2018 chỉ đạo Ngân hàng N chi nhánh Thừa Thiên H khẩn trương phối hợp với các cơ quan chức năng tại địa phương, đối chiếu lại ranh giới, mốc giới của thửa đất số 03 và số 04, để xử lý dứt điểm hoặc phối hợp với cơ quan chức năng xử lý dứt điểm nội dung đơn kiến nghị của bà.

Nhưng, Ngân hàng N chi nhánh Thừa Thiên H không phối hợp để giải quyết. Vì vậy, bà Y khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc Ngân hàng N Việt Nam phải trả lại phần đất ranh giới liền kề đã lấn chiếm khoảng 10 m^2 tại thửa đất số 04, tờ bản đồ số 09, tọa lạc tại Phạm Hồng T, phường Vĩnh N, thành phố H.

- *Về phía Ngân hàng N Việt Nam ông Nguyễn Tạ H trình bày*:

Sau ngày 26/3/1975 Ngân hàng N - Chi nhánh tỉnh Thừa Thiên tiếp quản trụ sở kho tiền kiêm nhà làm việc của chế độ cũ và sử dụng ổn định từ đó đến nay. Quá trình sử dụng ranh giới sử dụng đất của Ngân hàng với các hộ liền kề luôn có tường rào bảo vệ. Ngân hàng được UBND tỉnh Thừa Thiên Huế cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và các tài sản khác gắn liền với đất ngày 13/3/2012 với diện tích 5.751,5m^2. Khi thực hiện việc cấp quyền sử dụng đất đều có xác nhận của các hộ liền kề về việc không có tranh chấp ranh giới hiện trạng thửa đất *(biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất ngày 03/09/2011).*

Bức tường ranh giới giữa hai thửa đất là do Ngân hàng xây dựng trước thời điểm vợ chồng ông B được cấp giấy chứng nhân quyền sử dụng đất (năm 2001), đến năm 2009 thì Ngân hàng xây dựng lại toàn bộ trụ sở và tường rào xung quanh. Năm 2017, vợ chồng ông B chuyển nhượng nhà, đất cho bà Nguyễn Thị

Ngọc Y. Do gia đình ông B tháo dỡ tài sản có làm đổ một phần bức tường rào, chiều dài khoảng 10 m, ông B có cam kết sẽ xây lại nhưng do chưa có điều kiện nên Ngân hàng đã tự xây lại như cũ.

Hàng rào bao quanh trụ sở Ngân hàng được xác định là ranh giới đất giữa Ngân hàng và các hộ liền kề đã tồn tại trên 30 năm mà không có tranh chấp. Việc xác định tường rào ngăn cách làm ranh giới giữa Ngân hàng và các hộ liền kề là phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 175 Bộ luật Dân sự về *"Ranh giới giữa các bất động sản"*.

Như vậy Ngân hàng không có hành vi làm dịch chuyển, thay đổi ranh giới, mốc giới của thửa đất, việc sử dụng đất trong ranh giới này của Ngân hàng là được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho phép.

Qua đo đạc tại bản vẽ hiện trạng thửa đất số 3280 ngày 09/11/2018 của Chi nhánh VPĐKĐĐ thành phố H theo yêu cầu Toà án nhân dân Thành phố H thì đường ranh giới tiếp giáp giữa Ngân hàng với thửa đất số 04 và thửa 22 là một đường gấp khúc phù hợp với sơ đồ hiện trạng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và các tài sản khác gắn liền với đất ngày 13/3/2012 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế cấp cho Ngân hàng N.

Ngày 16/12/2019 Tòa án nhân dân thành phố H đưa vụ án ra xét xử và quyết định như sau:

Căn cứ khoản 9 Điều 26; Bộ luật tố tụng dân sự; Áp dụng Điều 175 Bộ luật dân sự năm 2015; các Điều 166, 170, 202, khoản 1 Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 về án phí và lệ phí Tòa án tuyên xử:

1. Chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ngọc Y.

2. Xác định 8,5 m^2 đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của bà Nguyễn Thị Ngọc Y.

Buộc Ngân hàng N Việt Nam phải tháo dỡ tường rào dài 20,6 m, dày 0,22m, cao 2,68m để trả lại cho bà Nguyễn Thị Ngọc Y 8,5 m^2 đất, tại thửa đất số 04, tờ bản đồ số 09, tọa lạc tại Phạm Hồng T, phường Vĩnh N, thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế. Phần đất này là một hình tam giác vuông, đỉnh của tam giác này cách ranh giới theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Y phía đường Trương Định là: 9,20 m, có các cạnh cụ thể (có bản vẽ kèm theo). Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo và quyền yêu cầu thi hành án, theo quy định pháp luật.

Ngày 30/12/2019 Ngân hàng N kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm bác đơn yêu cầu khởi kiện của bà Y.

Tại phiên tòa phúc thẩm, Luật sư bảo vệ quyền lợi của bị đơn cho rằng hồ sơ lưu trử tại Sở Tài nguyên và Môi trường không chính xác với hiện trạng sử dụng đất, vì qua các lần đo vẽ có sự khác biệt nhau nên cần tôn trọng hiện trạng sử dụng đất của các chủ sử dụng đất liền kề. Việc đo đạc thẩm định tại chổ và thẩm định giá, phía Ngân hàng không đồng ý và có đơn khiếu nại. Vấn đề này đã được Chánh án Tòa án nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế đã có quyết định giải quyết khiếu nại và Ngân hàng đã thống nhất với quyết định giải quyết khiếu nại, không

có ý kiến gì thêm. Do đó đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm bác đơn yêu cầu khởi kiện của bà Y.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh có ý kiến cho rằng: Từ khi thụ lý vụ án cho đến phiên tòa phúc thẩm, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, các bên đương sự đều tuân theo các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, bảo đảm quyền lợi của các bên đương sự, không vi phạm gì cần phải kiến nghị khắc phục. Về nội dung đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm vì vi phạm về tố tụng và nội dung vụ án chưa xác minh đầy đủ tài liệu chứng cứ để làm rõ vụ án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà, căn cứ kết quả tranh luận tại phiên toà Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy:

[1] Về tố tụng:

Tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và bị đơn vẫn giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo. Các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án nên Hội đồng xét xử tiếp tục giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét kháng cáo của Ngân hàng N, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy: Nguồn gốc thửa đất số 04 tại Phạm Hồng T, thành phố H, là của ông Nguyễn Văn B bán lại cho vợ chồng ông Ngô Viết T bà Võ Thị C từ 05/10/1962. Sau đó ngày 05/01/1993 ông T bán cho bà Nguyễn Thị Thanh M được UBND tỉnh cấp giấy CNQSHN ở và QSDĐ ở ngày 03/7/2001. Ngày 11/7/2016, bà M chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Ngọc Y. Đến ngày 31/8/2017, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Thừa Thiên Huế cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bà Nguyễn Thị Ngọc Y, diện tích nhà đất vẫn giữ nguyên là 843 m^2.

Nguồn gốc thửa đất của Ngân hàng N Chi nhánh tỉnh Thừa Thiên Huế được UBND tỉnh Thừa Thiên Huế giao tiếp quản nhà đất tại Hoàng Hoa T, phường vĩnh N, thành phố H từ sau năm 1975. Nhưng đến ngày 28/5/2004 Ngân hàng lập biên bản xác định ranh giới, đến năm 2009 thì Ngân hàng xây dựng lại toàn bộ trụ sở và tường rào chung quanh. Năm 2011 tiếp tục lập biên bản xác định lại ranh giới, mốc giới thửa đất của Ngân hàng và đến ngày 13/3/2012, Ngân hàng được UBND tỉnh Thừa Thiên Huế cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và các tài sản khác gắn liền với đất, diện tích đất 5.751,5m^2. Cho đến nay Ngân hàng không có ý kiến gì về việc Ủy ban nhân dân tỉnh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Ngân hàng.

[2.2] Xét về tranh chấp quyền sử dụng đất giữa bà Y với Ngân hàng là tranh chấp phần đất ranh giới liền kề giữa hai thửa đất liên quan đến bức tường rào do Ngân hàng xây lại năm 2009. Vì vậy xác định quan hệ pháp luật ở đây là tranh chấp quyền sử dụng đất ranh giới liền kề.

[2.3] Theo các tài liệu, văn bản do Ngân hàng cung cấp cho Tòa án bao gồm:

- Biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất của Ngân hàng ngày 28/5/2004 (BL 114).

- Bản vẽ hoàn công tháng 01/2010 về mặt bằng móng tường rào (BL195).

- Biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất của Ngân hàng ngày 03/9/2011 (BL 115).

- Bản vẽ thửa đất ngày 28/11/2011 xác định ranh giới thửa đất của Ngân hàng (BL 146).

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được UBND tỉnh Thừa Thiên Huế cấp ngày 13/3/2012.

Tất cả các văn bản pháp lý nói trên đều có bản vẽ họa đồ vị trí xác định ranh giới, mốc giới thửa đất của Ngân hàng phần tiếp giáp với thửa đất số 04 và thửa 22 là một đường gấp khúc có đỉnh nhọn hướng về phía ngân hàng. (Cụ thể có 2 đoạn: Đoạn từ ranh giới đường Trương Đ vào đỉnh ranh giới giữa thửa đất số 04 và thửa 22 là 29.61m và đoạn từ đỉnh đến mốc giới cuối cùng thửa đất của Ngân hàng là 35.29m; Tổng chiều dài bức tường 64,90m).

Tuy nhiên đến nay Ngân hàng vẫn cho rằng tường rào ranh giới giữa các thửa đất nói trên là một đường thẳng.

[2.4] Qua quá trình xác minh, đo đạc thẩm định lại tại cấp phúc thẩm thì thấy rằng:

- Số liệu mà các cơ quan chức năng mới cung cấp cho Tòa án cấp phúc thẩm có khác với tài liệu có trong hồ sơ, như nguồn gốc thửa đất của bà Y là do ông Nguyễn Văn B bán lại cho ông Ngô Viết T từ ngày 05/10/1962, có vẽ sơ đồ thì đường ranh giới đang tranh chấp là đường thẳng, ngược lại theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được UBND tỉnh cấp cho Ngân hàng N năm 2012 cũng như các văn bản thẩm định tại chỗ của Tòa án sơ thẩm thì đường ranh giới đang tranh chấp là đường gấp khúc, phần diện tích đất tranh chấp có diện tích 8,5 m^2 và Tòa án nhân dân tỉnh thẩm định lại ngày 13/5/2020 theo các mốc sơn do Ngân hàng xác định và bà Y xác định trước đó vào ngày 07/5/2020 thì phần diện tích tranh chấp là 10,2 m^2. (theo bản vẽ hiện trạng thửa đất của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Thừa Thiên Huế ngày 11/6/2020).

- Về vấn đề này Tòa án cấp sơ thẩm cần phải xác minh làm rõ đối với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để xác minh nguồn gốc thửa đất của Ngân hàng thực tế đường ranh giới đang tranh chấp giữa các thửa đất nói trên trước đây như thế nào? Khi Ngân hàng xây dựng lại bức tường rào năm 2009 theo bản vẽ hoàn công là một đường thẳng, khác với biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất của Ngân hàng ngày 28/5/2004, ngày 03/9/2011, ngày 28/11/2011 là đường gấp khúc và theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được Uỷ ban nhân dân tỉnh cấp cho Ngân hàng N ngày 13/3/2012 cũng là đường gấp khúc thì các cơ quan quản lý nhà nước có biết không?

- Cần làm rõ tại sao có sự khác nhau giữa hiện trạng thực tế về bức tường ranh giới và sơ đồ hiện trạng được cấp trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Ngân hàng. Vấn đề này theo đơn đề nghị của Ngân hàng là đưa Sở Tài nguyên và Môi trường vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi

nghĩa vụ liên quan để làm rõ căn cứ việc tham mưu và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà M và sau này bà Y. Hội đồng xét xử thấy rằng cấp sơ thẩm cần chấp nhận yêu cầu của ngân hàng và đưa Sở Tài nguyên và Môi trường vào tham gia tố tụng với tư cách là người làm chứng để làm rõ về nguồn gốc và lý do tham mưu cho UBND tỉnh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các bên đương sự, chứ không phải là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

[2.5] Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay bà Y yêu cầu Tòa án căn cứ vào bản vẽ hiện trạng ngày 11/6/2020 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Thừa Thiên Huế đo vẽ theo yêu cầu thẩm định của Ngân hàng thì phần diện tích đất tranh chấp là 10,2 m^2. Do đó yêu cầu Tòa án buộc Ngân hàng N Việt Nam phải trả lại phần đất ranh giới liền kề đã lấn chiếm 10,2 m^2. Nếu Ngân hàng muốn ổn định bức tường rào ranh giới thì có thể thanh toán bằng tiền theo giá trị mà Tòa án đã thẩm định ngày 13/5/2020 là 65.000.000 đồng/m^2. Ngược lại phía Ngân hàng không đồng ý giá đất được thẩm định lại ngày 13/5/2020.

[2.6] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy trên cơ sở tài liệu chứng cứ mới được Sở Tài nguyên và môi trường cung cấp, cũng như sơ đồ bản vẽ hiện trạng diện tích đất có tranh chấp ngày 11/6/2020, biên bản xem xét thẩm định tại chổ ngày 13/5/2020 thì giá đất tại nơi tranh chấp có sự biến động lớn. Vấn đề này Tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục được vì sẽ làm mất quyền kháng cáo của các bên đương sự. Do đó, Hội đồng xét xử xét cần hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án về cho Tòa án nhân dân thành phố H giải quyết lại theo thủ tục chung như lời đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh tại phiên tòa là có cơ sở.

Các yêu cầu khác về kháng cáo của bị đơn và yêu cầu mới của nguyên đơn sẽ được giải quyết trong quá trình giải quyết lại vụ án.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ngân hàng N không phải chịu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308, khoản 1 Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 về án phí và lệ phí Tòa án.

1. Hủy bản án sơ thẩm số: 64/2019/DS-ST ngày: 16/12/2019 của Tòa án nhân dân thành phố H giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà ***Nguyễn Thị Ngọc Y***, sinh năm: 1964; địa chỉ: phường Vĩnh N, thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế;

Bị đơn: ***Ngân hàng Nhà nước Việt Nam;*** địa chỉ: phường Tràng T, quận Hoàn K, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Lê Việt S, phó Giám đốc Ngân hàng N Việt Nam - Chi nhánh tỉnh Thừa Thiên Huế; địa chỉ: phường Vĩnh N, thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế.

2. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân án thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ngân hàng N Việt Nam không phải chịu, hoàn trả cho Ngân hàng số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu số 009120 ngày 04/02/2020; của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố H.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

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

Đã ký

LA MINH TƯỜNG

Nơi nhận:
- TAND cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh TT Huế;
- TAND thành phố H;
- Chi cục THADS thành phố H;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu VP; Tòa Dân sự.