

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH VĨNH LONG**

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

Bản án số: 07/2023/DS-PT

Ngày: 09-01-2023

V/v “Tranh chấp ranh giới
giữa các bất động sản”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH VĨNH LONG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Trường Thọ

Các Thẩm phán: Ông Lâm Triệu Hữu

Ông Đặng Văn Lộc

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Phước Thành - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long tham gia phiên tòa: Bà Trần Ngọc Bích- Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 01 năm 2023 tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số:282/2022/TLPT-DS ngày 15 tháng 12 năm 2022 về việc “Tranh chấp ranh giới giữa các bất động sản”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 74/2022/ DS-ST ngày 15 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 316/2022/QĐ-PT ngày 30 tháng 12 năm 2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Cụ Trần Văn Tòng, sinh năm 1943; địa chỉ ấp Tường Lễ, xã Tường Lộc, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long (Vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Lê Thị Hồng N, sinh năm 1973; địa chỉ ấp Mỹ Phú 3, xã Mỹ Thạnh Trung, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long (Văn bản ủy quyền ngày 25 tháng 8 năm 2020 - Có mặt).

- Bị đơn:

1. Ông Bùi Văn H1, sinh năm 1963 (Có mặt).

2. Bà Nguyễn Thị H2, sinh năm 1958 (Có mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp Tường Lễ, xã Tường Lộc, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long.

Người kháng cáo: Nguyên đơn, cụ Trần Văn Tòng.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện ngày 27 tháng 10 năm 2020 của nguyên đơn cụ Trần Văn Tòng và trong quá trình xét xử bà Lê Thị Hồng N là người đại diện của nguyên đơn trình bày:

Cụ Trần Văn Tòng là chủ sử dụng thửa đất số 15, tờ bản đồ số 9, diện tích 730,6 m², mục đích sử dụng đất ở 300 m² và đất trồng cây lâu năm 430,6 m², địa chỉ ấp Tường Lễ, xã Tường Lộc, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long theo tư liệu đo đạc Bản đồ địa chính chính quy VLAP năm 2009 - 2010. Vợ chồng ông Bùi Văn H1, bà Nguyễn Thị H2 là người cùng xóm, gia đình thuộc diện chính sách, khó khăn đang sinh sống tại căn nhà tạm cất cấp mé sông. Năm 2013, căn nhà tạm của ông H1, bà H2 bị giải tỏa di dời, không có chỗ ở khác.

Năm 2014, chính quyền địa phương vận động cụ Tòng ý tách cho ông H1, bà H2 phần đất trồng cây lâu năm diện tích 50 m² để ở. Sau khi được cho đất ông H1, bà H2 xây cất nhà ở. Cụ Tòng đăng ký kê khai phần đất còn lại tại thửa đất số 15, tờ bản đồ số 9, diện tích 680,6 m², mục đích sử dụng đất ở 300 m² và đất trồng cây lâu năm 380,6 m². Bà H2 đăng ký kê khai phần đất được cho là thửa đất số 65, tờ bản đồ số 9, diện tích 50 m², mục đích sử dụng đất ở. Năm 2015, cụ Tòng vắng. Ông H1, bà H2 tự ý cất nhà phụ lẫn sang thửa đất số 15 diện tích khoảng 20 m². Cụ Tòng về phát hiện sự việc nên đề nghị ông H1, bà H2 tháo dỡ nhà phụ trả lại đất nhưng ông H1, bà H2 không đồng ý.

Ngày 15/10/2019, cụ Tòng được Ủy ban nhân dân (UBND) huyện Tam Bình cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất phát hành số CS 187149 vào sổ số CH07702 thửa đất số 15, tờ bản đồ số 9, diện tích 680,6 m², mục đích sử dụng đất ở 300 m² và đất trồng cây lâu năm 380,6 m². Riêng thửa đất số 65, tờ bản đồ số 9, diện tích 50 m², mục đích sử dụng đất ở bà H2 chưa được cấp giấy chứng nhận.

Năm 2020, cụ Tòng yêu cầu ông H1, bà H2 tháo dỡ nhà phụ trả lại diện tích đất đã lấn chiếm, nhưng ông H1, bà H2 không đồng ý dẫn đến tranh chấp. Sự việc được UBND xã Tường Lộc hòa giải nhưng không thành.

Cụ Tòng thống nhất thửa đất số 56-2, diện tích 4,6 m² thuộc về thửa đất số 56 của ông H1, bà H2; thửa đất số 21-2, diện tích 27,3 m² và thửa đất số 21-3, diện tích 6,2 m² thuộc về thửa đất số 21 là đất công do UBND xã Tường Lộc quản lý không tranh chấp yêu cầu giải quyết.

Nay cụ Tòng khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc ông H1 và bà H2 có

trách nhiệm tháo dỡ phần nhà phụ có diện tích 11,2 m² để trả lại cho cụ Tphần đất đã lấn chiếm tại thửa đất số 15-2, diện tích 8,8 m² và thửa đất số 15-3, diện tích 2,4 m². Cụ Tkhông đồng ý nhận bồi hoàn giá trị đất; không đồng ý bồi hoàn giá trị san lấp cho ông H1, bà H2; đồng ý hỗ di dời phần nhà phụ cho ông H1, bà H2 số tiền 600.000 đồng.

Tại văn bản tường trình ngày 25 tháng 02 năm 2021, biên bản lấy lời khai ngày 04 tháng 8 năm 2022 và trong quá trình xét xử, bị đơn bà Nguyễn Thị H2 trình bày:

Nguồn gốc thửa đất số 56, diện tích 50 m² do bà đăng ký kê khai chưa được cấp giấy chứng nhận được tách ra từ thửa đất số 15, diện tích 730,6 m² được cụ Tcho vào năm 2014. Vợ chồng bà san lấp mương vũng, cất nhà ở. Năm 2015, vì chỗ ở chật hẹp, không am hiểu về đất đai, nghĩ phần đất phía sau nằm trong diện tích được cho nên vợ chồng bà có coi nói cất thêm nhà phụ để sử dụng. Lúc này, cụ Tcó sang nhà gặp vợ chồng bà đề nghị tháo dỡ nhà phụ đã cất, nhưng không có tranh chấp yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền giải quyết. Năm 2020, sau khi được cấp giấy chứng nhận thửa đất số 15 thì cụ Tmới xảy ra tranh chấp đất đai với vợ chồng bà.

Thống nhất thửa đất số 15-2, diện tích 8,8 m² và thửa đất số 15-3, diện tích 2,4 m² tranh chấp thuộc về thửa đất số 15 của cụ Tông; thửa đất số 21-3, diện tích 6,2 m² thuộc về thửa đất số 21 là đất công do UBND xã Tường Lộc quản lý không tranh chấp yêu cầu giải quyết. Đồng ý ý kiến của UBND xã Tường Lộc khi nào nhà nước có nhu cầu sử dụng thửa đất số 21-3 thì vợ chồng bà tự nguyện tháo dỡ phần nhà phụ trả lại đất, không phải bồi thường.

Theo yêu cầu khởi kiện của cụ Tông, nay bà có ý kiến như sau: Do nhà phụ diện tích 22 m² xây cất vào năm 2015 trên các thửa đất số 56-2, 15-2, 15-3, 21-3, trước khi cụ Tđược cấp giấy chứng nhận không xảy ra tranh chấp. Hiện hoàn cảnh gia đình bà đang gặp khó khăn về chỗ ở, có nhu cầu sử dụng nhà đất để ở. Nếu phải tháo dỡ phần nhà diện tích 11,2 m² trên thửa đất số 15-2, 15-3 có vị trí “ở giữa” thì sẽ không đảm bảo việc sử dụng phần nhà diện tích 10,8 m² trên thửa đất số 56-2, 21-3. Đồng thời, thiệt hại giá trị căn nhà sẽ cao hơn so với giá trị quyền sử dụng đất. Vì vậy, bà đề nghị Tòa án giải quyết giao phần đất tranh chấp cho vợ chồng bà được quyền sử dụng, bà đồng ý cùng với ông H1 bồi hoàn lại giá trị quyền sử dụng đất cho cụ Tông.

Tại Đơn yêu cầu xét xử vắng mặt ngày 04 tháng 8 năm 2022, bị đơn ông Bùi Văn H1:Thống nhất ý kiến trình bày của bà H2, đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt ông.

Tại biên bản thẩm định và định giá tài sản ngày 07 tháng 12 năm 2021 của Hội đồng định giá, trích đo bản đồ địa chính khu đất ngày 11 tháng 01 năm 2022 của Phòng Tài nguyên và Môi Trường huyện Tam Bình, công văn ngày 25 tháng 7

năm 2022 của Phòng Tài chính Kế hoạch huyện Tam Bình, biên bản về việc thỏa thuận giá tài sản tranh chấp ngày 04 tháng 8 năm 2022 giữa các đương sự thể hiện:

** Về đất:*

- Đất tranh chấp, loại đất trồng cây lâu năm tại thửa đất số 15-2, diện tích 8,8 m² nằm trong chu vi các mốc 7, 12, 13, 8, 7; thửa đất số 15-3, diện tích 2,4 m² nằm trong chu vi các mốc 6, 11, 12, 7, 6. Các đương sự thống nhất giá trị đất trồng cây lâu năm theo quy định của Nhà nước là 138.000 đồng/m² (Thuộc thửa đất cụ Tđược cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất).

- Đất không tranh chấp: Thửa đất số 15-1, diện tích 669,4 m² nằm trong chu vi các mốc 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 2; thửa đất số 21-2, diện tích 27,3 m² nằm trong chu vi các mốc 4, 5, 6, 4; thửa đất số 21-3, diện tích 6,2 m² nằm trong chu vi các mốc 5, 10, 11, 6, 5; thửa đất số 56-1, diện tích 45,4 m² nằm trong chu vi các mốc 1, 2, 9, 14, 1; thửa đất số 56-2, diện tích 4,6 m² nằm trong chu vi các mốc 8, 13, 14, 9, 8.

* Về nhà: Nhà phụ của ông H1, bà H2 xây cất trên các thửa đất số 56-2, 15-2, 15-3 và 21-3, có diện tích 24,94 m² kết cấu khung cột cây, mái tole, vách tol, không trần, nền láng xi măng. Các đương sự thống nhất giá trị nhà phụ theo kết quả định giá của Hội đồng định giá là 14.099.709 đồng.

Tại Công văn số 31/CV-UBND ngày 18 tháng 8 năm 2022 của Ủy ban nhân dân xã Tường Lộc trình bày ý kiến:

Phân ranh đất giữa thửa đất số 15 của cụ Tvà thửa đất số 21 do UBND xã quản lý, không tranh chấp nên không yêu cầu giải quyết. Đối với căn nhà phụ của bà H2 cất trên thửa đất số 21-3, UBND xã đồng ý cho bà H2 tạm sử dụng đến khi nào nhà nước có nhu cầu sử dụng sẽ yêu cầu tháo dỡ trả lại đất, không phải bồi thường được bà H2, ông H1l đồng ý nên cũng không tranh chấp yêu cầu giải quyết.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 74/2022/DS -ST ngày 15 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long đã quyết định:

- Căn cứ vào điểm k khoản 4 Điều 95, khoản 5 và khoản 7 Điều 166, khoản 1 Điều 203 Luật Đất đai; Điều 357 Bộ luật Dân sự; Điều 2 Luật Người cao tuổi; Điều 5, khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a và điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 2 và khoản 3 Điều 92, khoản 5 Điều 147, khoản 1 Điều 157, Điều 158, khoản 1 Điều 165, Điều 166, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 2 và khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Áp dụng điểm đ khoản 1 Điều 14, các khoản 1, 2 và 6 Điều 15, khoản 4 Điều 26, điểm b khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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, kèm theo danh mục án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của cụ Trần Văn Tòng; chấp nhận ý kiến đề nghị của bà Nguyễn Thị H2, ông Bùi Văn H1.

Giao đất trồng cây lâu năm, phần đất có diện tích 8,8 m² nằm trong chu vi các mốc 7, 8, 13, 12, 7 tại thửa đất số 15-2 và phần đất có diện tích 2,4 m² nằm trong chu vi các mốc 6, 7, 12, 11, 6 tại thửa đất số 15-3, cùng tờ bản đồ số 9, địa chỉ ấp Tường Lễ, xã Tường Lộc, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long cho bà Nguyễn Thị H2 và ông Bùi Văn H1 được quyền sử dụng đất.

Buộc bà Nguyễn Thị H2 và ông Bùi Văn H1 có trách nhiệm hoàn trả giá trị quyền sử dụng đất cho cụ Trần Văn Tòng số tiền 1.545.600 đồng.

Bản án sơ thẩm còn tuyên về lãi chậm thi hành án, án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo.

Ngày 26/9/2022, nguyên đơn cụ Trần Văn Tòng kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn tháo dỡ di dời phần nhà phụ để trả lại diện tích đã lấn chiếm 11,2m² thuộc thửa 15-2 và 15-3 do cụ Tòng đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bị đơn ông H1 và bà H2 trình bày: Ông, bà có vay ngân hàng 20.000.000đ để cất căn nhà tạm có phần lấn trên diện tích 11,2m² của cụ Tòng. Nay ông H1 và bà H2 đồng ý tháo dỡ toàn bộ nhà tạm để trả lại cụ Tòng 11,2m² đất trên nhưng cụ Tòng phải hỗ trợ cho ông H1, bà H2 20.000.000đ. Sau khi trình bày ý kiến bị đơn tự ý bỏ về.

Đại diện nguyên đơn chị N trình bày: phần đất bị đơn lấn chiếm 11,2m² là vị trí duy nhất gia đình chị dự kiến làm lối thoát nước sinh hoạt nên thống nhất ý kiến bị đơn trình bày nêu trên.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm:

-Về tố tụng: Những người tiến tố tụng và Đại diện nguyên đơn nghiêm chỉnh tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án; riêng bị đơn tự ý bỏ về là không chấp hành nội quy phiên tòa quy định tại Điều 234 của Bộ luật tố tụng dân sự.

-Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử Áp dụng khoản 2 điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự; điểm đ khoản 1 điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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; sửa bản án sơ thẩm theo hướng:

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn trả bị đơn giá trị tài sản và hỗ trợ chi phí di dời tài sản

20.000.000đ; buộc bị đơn trả lại phần đất lấn chiếm 11,2m².

Án phí dân sự, sơ thẩm, phúc thẩm: Miễn cho nguyên đơn là người cao tuổi.

Chi phí tố tụng: Tổng cộng 6.942.000đ, chia đôi, mỗi bên chịu 3.471.000đ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Đơn kháng cáo của nguyên đơn còn trong hạn theo quy định tại khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về thẩm quyền: Đây là tranh chấp “ranh giới giữa các bất động sản” theo quy định tại Điều 175 của Bộ luật dân sự năm 2015, thuộc thẩm quyền giải quyết của tòa án theo quy định tại khoản 9 điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Nguyên đơn thay đổi yêu cầu kháng cáo nêu trên tại phiên toà không vượt quá phạm vi kháng cáo ban đầu theo quy định tại Điều 284 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

Theo trích đo bản đồ địa chính khu đất ngày 11/01/2022 của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Tam Bình, đất tranh chấp diện tích 11,2 m², thửa số 15-2 và 15-3 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp cho cụ Trần Văn Tòng, bị đơn cũng thừa nhận; Tại phiên toà phúc thẩm, các bị đơn đồng ý phá dỡ, di dời tài sản; trả lại quyền sử dụng 11,2 m² cho nguyên đơn; nguyên đơn đồng ý hoàn trả giá trị tài sản và hỗ trợ phá dỡ, di dời tài sản cho các bị đơn bằng 20.000.000đ được Hội đồng xét xử phúc thẩm ghi nhận làm căn cứ chấp nhận kháng cáo, sửa án sơ thẩm.

Hội đồng xét xử cũng xem xét về chi phí tố tụng như Đại diện Viện kiểm sát đề nghị.

Do sửa án sơ thẩm nên các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Bởi các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Chấp nhận kháng cáo của Nguyên đơn cụ Trần Văn Tòng.

Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 74/2022/DS -ST ngày 15 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long.

Căn cứ vào các Điều 175 và Điều 176, 275 của Bộ luật dân sự năm 2015; các

Điều 147, 148, 157, 158, 165 và 166 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 95, 166, 203 của Luật đất đai năm 2013; Điều 12, 14, 26 và 29 của Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn cụ Trần Văn Tòng.

1.1. Buộc Bị đơn bà Nguyễn Thị H2 và ông Bùi Văn H1 phá dỡ vật kiến trúc, tài sản trên phần đất diện tích 8,8 m² nằm trong chu vi các mốc 7, 8, 13, 12, 7 tại thửa đất số 15-2 và phần đất có diện tích 2,4 m² nằm trong chu vi các mốc 6, 7, 12, 11, 6 tại thửa đất số 15-3, cùng tờ bản đồ số 9, địa chỉ ấp Tường Lễ, xã Tường Lộc, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long để trả lại quyền sử dụng phần đất này cho cụ Trần Văn Tòng. *(theo Trích đo Bản đồ địa chính khu đất ngày 11 tháng 01 năm 2022 của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Tam Bình).*

1.2. Cụ Trần Văn Tòng nghĩa vụ bồi hoàn và hỗ trợ phá dỡ, di dời tài sản, vật kiến trúc bằng 20.000.000đ *(Hai mươi triệu đồng)* cho Bị đơn bà Nguyễn Thị H2 và ông Bùi Văn H1.

2. Về chi phí tố tụng:

2.1. Cụ Trần Văn Tòng phải nộp 3.471.000đ *(Ba triệu bốn trăm bảy mươi một ngàn đồng)*. Số tiền này được khấu trừ xong vào trong số tiền tạm ứng chi phí cụ Tòng nộp.

2.2. Buộc bà Nguyễn Thị H2 và ông Bùi Văn H1 phải nộp 3.471.000đ *(Ba triệu bốn trăm bảy mươi một ngàn đồng)* hoàn trả cụ Trần Văn Tòng.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án số tiền tương ứng nêu trên thì người phải thi hành án còn phải chịu lãi suất chậm trả tiền theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự tương ứng với số tiền và thời hạn chậm trả.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Các đương sự không phải nộp.

4. Các nội dung quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Trường hợp bản án 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 chịu thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, được quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án.

Nơi nhận:

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

- Tòa án nhân dân Cấp cao;
- Viện kiểm sát ND tỉnh VL;
- Tòa án ND huyện TB;
- Chi cục thi hành án DS huyện TB;
- Dương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Phạm Trường Thọ