

Bản án số: 190/2022/DS - PT

Ngày: 12/8/2022

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

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẾN TRE

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ngọc Hương

Các Thẩm phán: Ông Lê Minh Đạt

Bà Hồ Thị Thanh Thúy

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Thị Minh Nguyệt – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre: Bà Trần Thị Kim Ngân – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 12 tháng 8 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 165/2022/TLPT-DS ngày 04 tháng 7 năm 2022 về “*Tranh chấp về ranh giới giữa các bất động sản*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 32/2022/DS – ST ngày 17 tháng 5 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện C bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 193/2022/QĐ – PT ngày 01 tháng 8 năm 2022 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Đặng Thị Bé S, sinh năm 1967; (có mặt)

Địa chỉ: Số nhà 72/3, ấp P, xã A, huyện C, tỉnh Bến Tre.

- *Bị đơn:* Ông Đồng Văn S1, sinh năm 1966; (có mặt)

Địa chỉ: Số nhà 47, ấp P, xã A, huyện C, tỉnh Bến Tre.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Lê Thị T, sinh năm 1965; (có mặt)

Địa chỉ: Số nhà 47, ấp P, xã A, huyện C, tỉnh Bến Tre.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn Đặng Thị Bé S.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm, nguyên đơn bà Đặng Thị Bé S trình bày:

Phần đất thửa 393 tờ bản đồ 11 tọa lạc tại ấp A, huyện C, tỉnh Bến Tre do bà đứng tên quyền sử dụng đất. Phần đất này bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Bản án số 38/2016/DS-ST ngày 14/7/2016 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Bến Tre. Giáp ranh phần đất của bà ở hướng Bắc là phần đất thửa 216 tờ bản đồ 11 của ông Đồng Văn S1. Trước đây, ông S1 xây hàng rào có một phần lấn qua phần đất của bà nên bà đã khởi kiện ông S1. Khi Tòa án giải quyết, ông S1 đã đập khoảng $\frac{1}{2}$ chiều dài bức tường xây lấn qua đất của bà (từ cạnh Tây trở vào), phần còn lại thì xây đúng ranh giữa 02 thửa đất nên bà rút đơn khởi kiện và Tòa án đã đình chỉ giải quyết vụ án.

Sau khi ông S1 đập tường rào, bà có kéo tạm hàng rào lưới B40 để ngăn cách 02 thửa đất. Đến đầu năm 2020, một phần bức tường còn lại của ông S1 đã ngã qua phần đất của bà làm ảnh hưởng đến cây trồng trên đất của bà. Nguyên nhân phần bức tường rào của ông S1 bị sập là do trước đây ông S1 đập $\frac{1}{2}$ chiều dài bức tường đã làm ảnh hưởng đến kết cấu của cả bức tường và theo thời gian bức tường không chịu được nên bị ngã. Lúc này, bà mới phát hiện phần móng trụ rào ông S1 xây dựng có lấn sang phần đất của bà nên bà tiếp tục khởi kiện. Nay bà yêu cầu ông S1 và vợ là bà Lê Thị T phải tự tháo dỡ, dọn dẹp phần bức tường rào ngã trên phần đất của bà và tự tháo dỡ toàn bộ phần tường rào còn lại giáp ranh giữa 02 thửa đất vì phần tường này cũng lấn qua đất của bà.

Theo bà, kết quả đo đạc do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C cung cấp ngày 18/6/2021 và ngày 29/3/2022 đều không chính xác và không đúng theo Bản án số 38/2016/DS-ST ngày 14/7/2016 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Bến Tre.

Trong quá trình tố tụng, bị đơn ông Đồng Văn S1 trình bày:

Phần đất thửa 216 tờ bản đồ 11 tọa lạc tại ấp A, huyện C, tỉnh Bến Tre do ông đứng tên quyền sử dụng đất. Giáp ranh phần đất của ông ở hướng Nam là phần đất thửa 393 tờ bản đồ 11 của bà Đặng Thị Bé S. Năm 2018, vợ chồng ông xây hàng rào giáp ranh giữa hai thửa đất thì bà S khởi kiện vì bà S cho rằng ông lấn đất của bà. Do ông không yêu cầu đo đạc trước khi làm hàng rào nên ông không biết mình có lấn sang phần đất của bà S hay không. Khi Ủy ban nhân dân xã An Phước và Tòa án hòa giải, do ông thấy phần diện tích đất tranh chấp không lớn nên ông chấp nhận theo động viên của Ủy ban xã, của Tòa án và đã đập $\frac{1}{2}$ chiều dài bức tường để trả đất cho bà S. Hai bên đã thống nhất về ranh đất nên bà S rút đơn khởi kiện và Tòa án đã đình chỉ giải quyết vụ án. Bà S cũng đã kéo hàng rào lưới B40 ở phần ranh đất ông đập tường; phần bức tường của ông còn lại 05

đoạn tường. Một thời gian sau, bà S lại đào một cái mương dài và sạt vào chân ½ bức tường còn lại của ông làm cho bức tường rào của ông ngã sập qua phần đất của bà S và bà S tiếp tục khởi kiện yêu cầu ông đập ½ bức tường còn lại. Theo kết đo đạc do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện C cung cấp thì phần hàng rào lưới B40 của bà S và ½ bức tường còn lại của ông đều nằm trên đất thửa 216, không vướng qua thửa 393 của bà S. Do đó, ông không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của bà S.

Ông thừa nhận bức tường của ông có chiều cao 2,2 m; trong 05 đoạn tường thì có 02 đoạn từ cây trụ 216-2 đến 216-4 đã bị đổ sập, 01 đoạn từ cây trụ 216-4 đến 216-5 bị nứt nhưng ông cũng đã tự đập bỏ một phần chiều cao; đoạn tường từ cây trụ 216-5 đến E còn đứng. Trước đây, ông cho rằng nguyên nhân bức tường rào của ông bị sập là do bà S đào mương sạt vào chân tường của ông và ông có ý kiến là bà S khôi phục lại phần bức tường bị ngã cho ông nhưng nay ông không yêu cầu nữa vì ông chưa thu thập được tài liệu chứng cứ chứng minh. Nếu sau này ông thu thập được đầy đủ tài liệu chứng cứ ông sẽ yêu cầu Tòa án giải quyết bằng một vụ án khác.

Trong quá trình tố tụng, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị T trình bày:

Bà thống nhất theo ý kiến của chồng bà là ông Đồng Văn S1.

Sau khi hòa giải không thành, Tòa án nhân dân huyện C đưa vụ án ra xét xử. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 32/2022/DS – ST ngày 17 tháng 5 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện C đã tuyên:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Đặng Thị Bé S.

Buộc ông Đồng Văn S1 và bà Lê Thị T phải khắc phục, dỡ bỏ 03 đoạn tường từ cây trụ có ký hiệu 216-2 đến 216-5 đang bị nứt, sập qua thửa 393 để trả lại ranh giới thửa 393 tờ bản đồ 11 tọa lạc tại ấp A, huyện C, tỉnh Bến Tre do bà Đặng Thị Bé S đứng tên theo bản đồ địa chính.

Trong thời hạn 30 (Ba mươi) ngày kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, ông S1, bà T có nghĩa vụ khắc phục, dỡ bỏ 03 đoạn tường nêu trên sao cho không đổ sập qua thửa 393. Nếu hết thời hạn này mà ông S1, bà T không tự khắc phục, dỡ bỏ thì bà S có quyền làm đơn yêu cầu thi hành án. Chi phí khắc phục, phá dỡ phát sinh trong quá trình thi hành án do ông S1, bà T chịu.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu của bà Đặng Thị Bé S về việc yêu cầu ông S1 và bà T phải tháo dỡ 02 đoạn tường từ cây trụ có ký hiệu 216-5 đến điểm E của ông S1, bà T.

(Có họa đồ hiện trạng sử dụng đất kèm theo để xác định vị trí hàng rào và vị trí đất theo bản đồ địa chính).

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 30/5/2022 bà Đặng Thị Bé S kháng cáo, đơn kháng cáo có nội dung kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, yêu cầu buộc ông S1 và bà T phải tháo dỡ đoạn tường từ cây trụ ký hiệu 216-5 đến điểm E.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà S vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Ông S1, bà T không đồng ý kháng cáo của bà S, yêu cầu giữ nguyên bản án sơ thẩm. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến: những người tiến hành tố tụng đã tuân theo đúng các quy định của pháp luật tố tụng, những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật tố tụng; về nội dung: đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bà S, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Bà Đặng Thị Bé S khởi kiện yêu cầu ông Đồng Văn S1, bà Lê Thị T phải tháo dỡ ½ bức tường còn lại (gồm 5 đoạn tường) mà ông S1, bà T xây dựng vì bức tường này đã xây lấn qua thửa đất 393 của bà; hiện tại có 02 đoạn tường đã ngã, 01 đoạn tường bị nứt ông S1 đã đập 01 phần chiều cao bức tường, 02 đoạn tường còn nguyên. Ông S1 yêu cầu Tòa án căn cứ vào ranh giới theo bản đồ địa chính giữa thửa 216 của ông và thửa 393 của bà S để giải quyết vụ án. Bản án sơ thẩm buộc ông Đồng Văn S1 và bà Lê Thị T phải khắc phục, dỡ bỏ 03 đoạn tường từ cây trụ có ký hiệu 216-2 đến 216-5 đang bị nứt, sập qua thửa 393 để trả lại ranh giới thửa 393 từ bản đồ 11 tọa lạc tại ấp A, huyện C, tỉnh Bến Tre do bà Đặng Thị Bé S đứng tên theo bản đồ địa chính. Phần này của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị nên không xem xét.

[2] Xét kháng cáo của bà Đặng Thị Bé S về yêu cầu buộc ông S1 và bà T phải tháo dỡ đoạn tường từ cây trụ ký hiệu 216-5 đến điểm E:

Bản án dân sự sơ thẩm số 38/2016/DS-ST ngày 14/7/2016 của Tòa án nhân dân huyện C tỉnh Bến Tre đã công nhận cho bà S phần đất có diện tích 700 m². Bà S đã có đơn đăng ký biến động đất đai đề ngày 24/5/2017 gửi Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bến Tre để làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến ngày 07/6/2017, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bến Tre đã cấp

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà S phần đất có diện tích 700 m² thuộc thửa 393, tờ bản đồ 11 tọa lạc tại ấp A, huyện C, tỉnh Bến Tre. Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà S đã quản lý sử dụng đất ổn định đến nay. Do vậy, bản án sơ thẩm căn cứ vào ranh giới theo bản đồ địa chính giữa thửa 216 của ông S1 và thửa 393 của bà S để giải quyết vụ án là phù hợp.

Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ: 02 đoạn tường rào từ cây trụ 216-2 đến 216-4 đã bị đổ sập qua thửa 393 của bà S; 01 đoạn tường từ cây trụ 216-4 đến 216-5 bị nứt nhưng chưa sập và ông S1 đã tự tháo dỡ một phần chiều cao; 02 đoạn tường từ cây trụ 216-5 đến điểm E vẫn còn đứng. Theo Điều 177 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định *“Trường hợp cây cối, công trình xây dựng có nguy cơ sập đổ xuống bất động sản liền kề và xung quanh thì chủ sở hữu tài sản thực hiện ngay các biện pháp khắc phục, chặt cây, sửa chữa hoặc dỡ bỏ công trình xây dựng đó theo yêu cầu của chủ sở hữu bất động sản liền kề...; nếu không tự nguyện thực hiện thì chủ sở hữu bất động sản liền kề và xung quanh có quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho chặt cây, phá dỡ. Chi phí chặt cây, phá dỡ do chủ sở hữu cây cối, công trình xây dựng chịu”*. Do đó, bà S yêu cầu ông S1 phải tháo dỡ 03 đoạn tường từ cây trụ 216-2 đến 216-5 đang bị nứt, sập qua thửa 393 của bà là có căn cứ. Đối với 02 đoạn tường từ cây trụ 216-5 đến điểm E ông S1 xây dựng hiện nay vẫn còn đứng, không ảnh hưởng đến đất của bà S và đoạn tường này ông S1, bà T xây dựng trên đất của ông bà là phù hợp theo quy định tại Điều 175, 176 Bộ luật dân sự nên yêu cầu của bà S là không có cơ sở, bà S kháng cáo không cung cấp được chứng cứ chứng minh nên không được chấp nhận, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[4] Kháng cáo không được chấp nhận nên bà S phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định tại Điều 29 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.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

Không chấp nhận kháng cáo của bà Đặng Thị Bé S.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 32/2022/DS – ST ngày 17 tháng 5 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện C.

Cụ thể tuyên:

Căn cứ các Điều 166, 170 Luật đất đai; các Điều 175, 176 và 177 Bộ luật Dân sự năm 2015; 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.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Đặng Thị Bé S.

Buộc ông Đồng Văn S1 và bà Lê Thị T phải khắc phục, dỡ bỏ 03 đoạn tường từ cây trụ có ký hiệu 216-2 đến 216-5 đang bị nứt, sập qua thửa 393 để trả lại ranh giới thửa 393 tờ bản đồ 11 tọa lạc tại ấp A, huyện C, tỉnh Bến Tre do bà Đặng Thị Bé S đứng tên theo bản đồ địa chính.

Trong thời hạn 30 (Ba mươi) ngày kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, ông S1, bà T có nghĩa vụ khắc phục, dỡ bỏ 03 đoạn tường nêu trên sao cho không đổ sập qua thửa 393. Nếu hết thời hạn này mà ông S1, bà T không tự khắc phục, dỡ bỏ thì bà S có quyền làm đơn yêu cầu thi hành án. Chi phí khắc phục, phá dỡ phát sinh trong quá trình thi hành án do ông S1, bà T chịu.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu của bà Đặng Thị Bé S về việc yêu cầu ông S1 và bà T phải tháo dỡ 02 đoạn tường từ cây trụ có ký hiệu 216-5 đến điểm E của ông S1, bà T.

(Có họa đồ hiện trạng sử dụng đất kèm theo để xác định vị trí hàng rào và vị trí đất theo bản đồ địa chính).

3. Chi phí tố tụng:

- Bà S phải chịu chi phí tố tụng là 3.102.000 đồng (Ba triệu một trăm lẻ hai nghìn đồng) và bà đã nộp xong.

- Buộc Ông S1, bà T phải có nghĩa vụ liên đới trả cho bà S $\frac{1}{2}$ chi phí tố tụng là 3.102.000 đồng (Ba triệu một trăm lẻ hai nghìn đồng).

4. Án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch:

- Bà S phải chịu là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà bà đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001518 ngày 14 tháng 10 năm 2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C.

- Ông S1, bà T phải chịu là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng).

5. Về án phí dân sự phúc thẩm:

- Bà S phải chịu là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà bà đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo

biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006520 ngày 30 tháng 5 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C.

Trường hợp bản án được thi hành theo Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án 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 qui định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và Điều 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bến Tre;
- TAND huyện C;
- Chi cục THADS huyện C;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, văn phòng.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Thị Ngọc Hương