TOÀ ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BÌNH ĐỊNH**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 60/2023/DS-PT
Ngày: 22/5/2023
V/v Tranh chấp ranh giới giữa các bất động sản, đòi trả lại quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH ĐỊNH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phan Minh Dũng.

Các Thẩm phán: Bà Đỗ Thị Thắm.

Ông Võ Công Phương.

***- Thư ký phiên tòa*:** Bà Huỳnh Thị Phương Thủy là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Định tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Vân - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 5 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 234/2022/TLPT-DS ngày 14 tháng 12 năm 2022 về việc "Tranh chấp ranh giới giữa các bất động sản, đòi trả lại quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 128/2022/DS-ST ngày 27 tháng 10 năm 2022 của Toà án nhân dân huyện A bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 59/2023/QĐXXPT-DS ngày 05 tháng 4 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Trần Thị N, sinh năm 1963; nơi cư trú: 118 H, thị trấn B, huyện H, tỉnh Bình Định (có mặt).

- *Bị đơn:* 1. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1954 (có mặt).

2. Ông Phạm Văn Th, sinh năm 1950 (có mặt).

Cùng cư trú: 116 H, thị trấn B, huyện H, Bình Định.

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

1. Chị Phạm Thị Thu S, sinh năm 1985; nơi cư trú: 116 H, thị trấn B, huyện H, tỉnh Bình Định (có đơn đề nghị vắng mặt).

2. Anh Phạm Văn Th, sinh năm 1981.

Đại diện ủy quyền của anh Th: Ông Phạm Văn Th, sinh năm 1950; cư trú: 116 H, thị trấn B, huyện H, tỉnh Bình Định (văn bản ủy quyền ngày 09/6/2022, có mặt).

3. Anh Phạm Văn T, sinh năm 1987 (có mặt)

4. Anh Phạm Văn Th, sinh năm 1990 (có đơn đề nghị vắng mặt)

Cùng cư trú: Đường 102, Tăng Nh A, quận Th, TP. Hồ Chí Minh.

5. Anh Phạm Văn Th, sinh năm 1983 (có mặt)

Địa chỉ: Thôn Tr, xã D, huyện D, tỉnh Khánh Hòa.

6. Ủy ban nhân dân thị trấn B (có đơn đề nghị vắng mặt)

Người đại diện theo pháp luật: Ông Mai Văn L - Chủ tịch UBND;

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Lê Thị Thúy V - Công chức địa chính thị trấn B.

Địa chỉ trụ sở: 24 Q, thị trấn B, huyện H, Bình Định.

7. Đại diện Ủy ban nhân dân huyện H (có đơn đề nghị vắng mặt)

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Hữu Kh - Chủ tịch UBND.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Huỳnh Văn V – Phó Chánh văn phòng HĐND & UBND huyện H (giấy ủy quyền số 706/GUQ-UBND ngày 23/8/2022)

Địa chỉ trụ sở: Số 04 L, thị trấn B, huyện H, Bình Định.

- *Người kháng cáo*: Bà Nguyễn Thị T, ông Phạm Văn Th là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Trần Thị N trình bày:

Sau giải phóng năm 1975, bà N được cha Trần M, mẹ Hồ Thị C cho bà thửa đất có diện tích là 100m^2, năm 1992 bà N xây dựng nhà ở. Đến tháng 12/1997 thì nhà nước cấp giao quyền sử dụng đất cho bà đối với thửa 336$^{(A)}$, tờ bản đồ số 03, diện tích 100m^2 đất ở với chiều rộng theo mặt đường DT 630 (nay là đường H) 6,5m; chiều dài giáp đất bà Nguyễn Thị T là khoảng 25m. Phần đất giáp hai bên phía sau có một cái giếng của mẹ bà N làm cho gia đình bà T dùng chung. Thời gian khoảng năm 2015 - 2016 gia đình bà Nguyễn Thị T, ông Phạm Văn Th ngang nhiên lấn qua đất của bà N, xây dựng chuồng heo nên bà yêu cầu trả lại. Không hòa giải được nên bà N khởi kiện đến Tòa án yêu cầu giải quyết xác định ranh giới giữa hai thửa 336$^{(B)}$ của bà N và thửa 337$^{(A)}$ của bà T. Đồng thời yêu cầu Tòa án buộc vợ chồng bà T trả lại diện tích lấn chiếm cho bà theo quy định pháp luật.

Bị đơn bà Nguyễn Thị T, ông Phạm Văn Th thống nhất trình bày:

Ông Th, bà T không thống nhất như bà N khai, vợ chồng bà T, ông Th xác định thửa đất số 337$^{(A)}$ là vợ chồng bà khai hoang từ trước giải phóng năm 1975, sau đó về đầu tư sang lấp hố sâu và xây dựng nhà ở như hiện nay. Về cái giếng là phần đất hoang, bà C (mẹ bà N) cho bà T nên năm 1978 vợ chồng bà đã bỏ công, vật liệu ra xây dựng để hai gia đình dùng chung. Nay bà T, ông Th không đồng ý với khởi kiện của bà N cho rằng ông bà lấn đất. Vợ chồng bà T, ông Th xác định đó là đất của gia đình ông bà theo như hiện trạng xây dựng từ lâu nên không đồng

ý việc bà N đòi trả lại, vợ chồng bà T, ông Th yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Đại diện Ủy ban nhân dân thị trấn B trình bày: Tại Văn bản ngày 28/12/2016 thể hiện: Diện tích các bên đang sử dụng ngoài diện tích được giao quyền phải thu hồi và buộc tháo dỡ công trình có trên đất.

Đại diện Ủy ban nhân dân huyện H trình bày: Tại Văn bản ngày 03/11/2016, ngày 28/4/2017 thể hiện: Về diện tích đất quy hoạch mở rộng giao thông khi Nhà nước chưa sử dụng thì UBND thị trấn B quản lý, sử dụng theo quy định pháp luật. Theo hồ sơ lưu trữ 3 cấp thì ranh giới giữa thửa 336 và 337, tờ bản đồ số 03 thị trấn B là một đường thẳng. Đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

Các ông, bà Phạm Thị Thu S, Phạm Văn Th, Phạm Văn T, Phạm Văn Th, Phạm Văn Th: Không có ý kiến gì.

Bản án dân sự sơ thẩm số *128/2022/DS-ST ngày 27 tháng 10 năm 2022 của Toà án nhân dân huyện H quyết định:*

1. Chấp nhận yêu cầu của bà Trần Thị N.

- Xác định ranh giới giữa 02 thửa đất số $336^{(B)}$ (số nhà 118 đường H) và thửa đất số $337^{(A)}$ (số nhà 116 đường H), tờ bản đồ số 03 từ mép đường DT 630 (H) ra phía Bắc giáp đất do UBND thị trấn B quản lý là 01 đường thẳng.

- Xác định giếng nước G1 là sở hữu chung của bà Trần Thị N và vợ chồng bà Nguyễn Thị T, ông Phạm Văn Th.

- Buộc ông Phạm Văn Th, bà Nguyễn Thị T phải trả lại cho bà N diện tích đất lấn chiếm (Đông giáp thửa $337^{(A)}$ có kích thước 18,18m; Tây giáp tường nhà bà N có kích thước (12,6 + 1,6 + 0,99 + 3,41)m; Nam giáp đường H có kích thước 0,36m; Bắc giáp đất UBND TT. B quản lý có kích thước 1,57m với diện tích 10,25m^2 của thửa đất số $336^{(B)}$ tên Trần Thị N, bao gồm: diện tích giếng nước G1, 01 phần nền xi măng đi vào nhà ông Th, bà T, diện tích đất đanh cửa sổ của bà N; kèm theo sơ đồ bản vẽ.

+ Buộc ông Th, bà T phải tháo dỡ công trình xây dựng: 01 phần nền xi măng đi vào nhà, 01 phần cổng ngõ nằm trên diện tích 10,25m^2.

+ Giao cho bà N sở hữu giếng nước G1 thuộc thửa đất số $336^{(B)}$, bà N trả cho bà T, ông Th tiền $^1/_2$ giá trị giếng nước là 2.060.000đ.

+ Giao cho bà T, ông Th nhận số tiền $^1/_2$ giá trị giếng nước là 2.060.000đ do bà N giao cho.

Ngoài ra, bản án dân sự sơ thẩm còn quyết định về chi phí xem xét thẩm định tại cho, án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo của các bên đương sự.

Ngày 10/11/2022, ông Phạm Văn Th và bà Nguyễn Thị T gửi đơn kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị N vì hai gia đình đã sử dụng ranh giới ổn định từ năm 1978 đến nay không có tranh chấp.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu: Trong quá trình tố tụng, người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng; đồng thời đề nghị cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bị đơn giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Sự vắng mặt của đương sự: Người đại diện hợp pháp của UBND huyện H và UBND thị trấn B, chị Phạm Thị Thu S, anh Phạm Văn Th vắng mặt nhưng có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Các đương sự đã được triệu tập đến lần thứ hai nên theo quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng Dân sự, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Xét nội dung kháng cáo của bà Nguyễn Thị Y, HĐXX thấy rằng:

[2.1] Nguồn gốc thửa đất số $336^{(B)}$, tờ bản đồ số 03, diện tích 100m^2 đất ở tại G, thị trấn B, huyện H, tỉnh Bình Định là của ông Trần M, bà Hồ Thị C để lại cho con bà Trần Thị N và được UBND huyện H cấp GCNQSDĐ số 00687 QSDĐ/C9, ngày 19/12/1997 cho bà Trần Thị N.

[2.2] Nguồn gốc thửa đất số $337^{(A)}$, tờ bản đồ số 03, diện tích (100m^2 đất ở, 20m^2 đất vườn) tại G, thị trấn B, huyện H, tỉnh Bình Định là của hộ gia đình bà Nguyễn Thị T được UBND huyện H cấp CNQSDĐ số 00976 QSDĐ/C9, ngày 23/10/1998 cho hộ gia đình bà Nguyễn Thị T.

[2.3] Thửa đất bà Trần Thị N và bà Nguyễn Thị T tiếp giáp với nhau. Qua công tác kiểm tra thực tế, đo đạc và xem xét, thẩm định tại chỗ tại cấp phúc thẩm ngày 13/4/2023. Kết quả diện tích thực tế thửa đất bà N đang sử dụng 83,8m^2 (giảm 16,2m^2 so với giấy chứng nhận QSDĐ cấp năm 1997); Thửa đất bà T đang sử dụng là 236,2m^2 (tăng 116,2m^2 so với giấy chứng nhận QSDĐ cấp năm 1998).

[2.4] Bà N khởi kiện cho rằng nhà bà T lấn chiếm đất đã cấp cho gia đình bà theo giấy chứng nhận. Tuy nhiên, theo biên bản đối chất ngày 20/4/2023 tại cấp phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm các bên đương sự đều thừa nhận nhà bà T xây năm 1989, nhà bà N xây năm 1994, giếng nước và tường rào ngăn ½ giếng nước từ phía sau nhà bà N kéo dài đến hết thửa đất (theo sơ đồ bản vẽ) được xây năm 1978 để sử dụng chung đến nay. Do đó, ranh giới thực tế giữa hai thửa đất đã xác định rõ ràng, sử dụng ổn định trên 30 năm không có tranh chấp và tồn tại từ trước khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (1997, 1998), vì vậy bà N không có chứng cứ gì để chứng minh gia đình bà Tình lấn chiếm đất của bà N. Đồng thời các bên đương sự thừa nhận khi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, các bên không ký biên bản mốc giới, không đo đạc hiện trạng sử dụng đất nên việc diện tích đất bà N bị thiếu so với giấy chứng nhận là do tại thời điểm cấp giấy CNQSDĐ các cơ quan có thẩm quyền không tiến hành xác minh tình trạng sử dụng đất thực tế của người sử dụng đất nên cấp giấy chứng nhận không đúng diện tích đất đang quản lý, sử dụng.

[2.5] Căn cứ vào biên bản kiểm tra đo đạc thực tế và bản vẽ kèm theo ngày 13/4/2023 thì ranh giới nhà bà N được xác định theo tấm đanh, mái nhà bà N nên

bà N được sử dụng không gian và lòng đất theo chiều thẳng đứng của tấm đanh và mái nhà có diện tích 2,28m^2 (bao gồm diện tích S2 + S3 +S4; có số đo và kích thước theo sơ đồ bản vẽ).

[2.6] Phần giếng nước các bên đương sự thừa nhận sử dụng chung từ năm 1978 đến nay và không bên nào chứng minh được giếng nước thuộc sở hữu của riêng mình, tại biên bản đối chất ngày 20/4/2023 các bên thống nhất giếng nước là tài sản chung của hai gia đình nên mỗi bên được sở hữu ½ giếng nước.

[2.7] Tường rào từ phía sau nhà bà N kéo dài đến hết thửa đất (chia giếng nước làm đôi theo sơ đồ bản vẽ), tại biên bản đối chất ngày 20/4/2023 các bên đương sự thừa nhận do bà T ông Th xây năm 1978 để làm ranh giới hai thửa đất không qua lại với nhau nên tường rào thuộc sở hữu riêng của gia đình bà T ông Th và được xây trên đất bà T, ông Th nên đây là ranh giới giữa hai thửa đất.

[3] Từ những phân tích nêu trên HĐXX có cơ sở để chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Th, bà T sửa bản án sơ thẩm buộc ông Th bà T trả lại cho bà N 2,28m^2 đất (bao gồm diện tích S2 + S3 +S4, có số đo và kích thước theo sơ đồ bản vẽ ngày 13/4/2023) đã lấn chiếm là phù hợp với quy định pháp luật.

[4] Về trách nhiệm nộp tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ tại cấp sơ thẩm 8.602.0000 đồng và tại cấp phúc thẩm 6.000.000 đồng, tổng cộng 14.602.000 đồng. HĐXX xét thấy do yêu cầu khởi kiện của bà Ninh được tòa án chấp nhận một phần nên bà N và bà T, ông Th mỗi bên phải chịu ½ chi phí đo đạt, xem xét, thẩm định tại chỗ là 7.301.000 đồng, bà N đã nộp tạm ứng 8.602.0000 đồng, ông Th bà T đã nộp tạm ứng 6.000.000 nên ông Th bà T phải hoàn trả cho bà N 1.301.000 đồng.

[5] Về án phí:

[5.1] Án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội thì ông Th, bà T là người cao tuổi nên được miễn; bà N là hộ nghèo nên được miễn.

[5.2] Án phí dân sự phúc thẩm: Theo quy định khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội thì ông Th, bà T không phải chịu.

[6] Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Định phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm là không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào các Điều 163, 164, 169, 175 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào các Điều 26, 166, 170, 203 Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ vào khoản 4 Điều 26, khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị T. Sửa bản án sơ thẩm số 128/2022/DS-ST ngày 27 tháng 10 năm 2022 của Toà án nhân dân huyện H, tỉnh Bình Định.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị N. Buộc ông Phạm Văn Th, bà Nguyễn Thị T phải trả cho bà Trần Thị N 2,28m^2 đất đã lấn chiếm của bà N (bao gồm diện tích S2 + S3 + S4, có số đo và kích thước theo sơ đồ bản vẽ ngày 13/4/2023 kèm theo).

3. Buộc ông Th, bà T phải tháo dỡ công trình xây dựng: 01 phần nền xi măng, cổng ngõ, tường rào nằm trên diện tích 2,28m^2 để trả lại đất cho bà N

4. Xác định giếng nước là sở hữu chung của bà Trần Thị N và vợ chồng bà Nguyễn Thị T, ông Phạm Văn Th.

5. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Bà N và bà T, ông Th mỗi bên phải chịu ½ chi phí đo đạt, xem xét, thẩm định tại chỗ là 7.301.000 đồng, bà N đã nộp tạm ứng 8.602.0000 đồng, ông Th bà T đã nộp tạm ứng 6.000.000 nên ông Th bà T còn phải hoàn trả cho bà N 1.301.000 đồng.

6. Về án phí:

6.1. Án phí dân sự sơ thẩm: Bà N, bà T, ông Th được miễn nộp.

6.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà T, ông Th không phải chịu.

7. Về quyền, nghĩa vụ thi hành 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 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, 7 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.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bình Định;
- TAND huyện H;
- CCTHADS huyện H;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ; Tòa Dân sự.

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

(*đã ký và đóng dấu*)

Phan Minh Dũng