

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH PHÚ YÊN**

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

Bản án số: 38/2023/DS-PT
Ngày: 12/5/2023
*V/v tranh chấp ranh giới
bất động sản liền kề*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH PHÚ YÊN

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: ông Mai Tấn Hoàng.

Các Thẩm phán: ông Lê Trúc Lâm và bà Vũ Ngọc Hà.

- Thư ký phiên tòa: bà Nguyễn Ý Ngọc - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên;

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Yên: ông Lê Văn Đăng -
Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 5 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 118/2022/DSPT ngày 12/12/2022 về việc “*Tranh chấp ranh giới bất động sản liền kề*”. Do bản án dân sự sơ thẩm số 27/2022/DS-ST ngày 13 tháng 10 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện T bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 15/2023/QĐ-PT ngày 02 tháng 02 năm 2023, Quyết định hoãn phiên tòa số 13/2023/QĐ-PT ngày 15 tháng 02 năm 2023; Thông báo thời gian mở phiên tòa số 52/TB-TGXX ngày 12/4/2023, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: ông Nguyễn Tấn H, sinh năm: 1973; Nơi cư trú: thôn N, xã A, huyện T, tỉnh Phú Yên. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: ông Lưu Ngọc C – Luật sư, Văn phòng Luật sư N, Đoàn Luật sư tỉnh Phú Yên. Có mặt.

Bị đơn: ông Nguyễn Hồng T, sinh năm: 1973; Nơi cư trú: thôn N, xã A, huyện T, tỉnh Phú Yên. Có mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Bà Võ Thị D, sinh năm: 1970; Nơi cư trú: thôn N, xã A, huyện T, tỉnh Phú Yên. Có mặt.

2/ Ông Nguyễn Kim H, sinh năm: 1970; Nơi cư trú: thôn N, xã A, huyện T, tỉnh Phú Yên. Vắng mặt.

Người kháng cáo: nguyên đơn ông Nguyễn Tấn H.

NỘI DUNG VỤ ÁN

* Theo đơn khởi kiện ngày 11/12/2020, tài liệu có tại hồ sơ và tại phiên tòa nguyên đơn ông Nguyễn Tấn H trình bày: ông có thửa đất số 48, tờ bản đồ 33 (đo đạc năm 2012), diện tích 185,8m² loại đất ONT+BHK, tại thôn N, xã A, huyện T, tỉnh Phú Yên. Có giới cận: Đông giáp đất nhà ở của ông Nguyễn S, Tây giáp đất nhà ở của ông Nguyễn Hồng T, Nam giáp đất đồn biên phòng, Bắc giáp đường giao thông nông thôn. Đất nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông Nguyễn Kim H, đến khoảng tháng 10/2020 hộ ông Nguyễn Hồng T tự ý xây tường rào lấn chiếm qua phần đất của ông khoảng 5,33m², đo đạc thực tế là 5,8m², nên ông yêu cầu buộc bị đơn phải trả lại diện tích đất lấn chiếm cho ông.

* Tài liệu có tại hồ sơ và tại phiên tòa bị đơn ông Nguyễn Hồng T trình bày: Thửa đất số 49, liền kề với thửa đất của ông Nguyễn Kim H (đã chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Tấn H) là của gia đình ông, ông đã xây dựng nhà ở trên 20 năm, phần trên không của diện tích đất này có tấm đan máng nước từ khi xây dựng nhà đến nay. Đối với diện tích thực tế bị lấn chiếm 5,8m², vợ chồng ông sử dụng ổn định, các ranh giới liền kề trong đó có ông H sử dụng trước khi chuyển nhượng cho ông H không tranh chấp. Trong quá trình cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông là Nguyễn Hồng T và Võ Thị D, có xác nhận của các chủ đất ranh giới liền kề, ông H có xác nhận vào mốc ranh giới. Năm 2020 vợ chồng ông xây dựng tường rào trên tường rào cũ vào có dịch vào phần đất do ông sử dụng đất, nên ông không chấp nhận yêu cầu của ông H. Đề nghị công nhận diện tích đất đang tranh chấp là của vợ chồng ông.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị D thống nhất như lời trình bày của ông T.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, ông Nguyễn Kim H trình bày: Thửa đất số 48 do vợ chồng ông được cấp quyền sử dụng với diện tích là 165m² (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũ). Vợ chồng ông chuyển nhượng diện tích đất này cho ông H và giao giấy tờ lại cho ông H để làm thủ tục, thời điểm vợ chồng ông chuyển nhượng đất cho ông H, ranh giới đất liền kề giữa vợ chồng ông và ông T là đường thẳng, vợ chồng ông làm tường gạch, trồng trụ chia ranh giới còn hiện nay thì ông không biết vì vợ chồng ông đã chuyển nhượng xong nên không quan tâm. Ranh giới đất liền kề giữa vợ chồng ông và ông T có khoảng trên 20 năm có nhiều người sống gần đó biết việc này và vợ chồng ông cũng không tranh chấp gì đối với ranh giới này, vì trước khi chuyển nhượng, vợ chồng ông và ông T cùng sống ở đó không tranh chấp.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 27/2022/DS-ST ngày 13 tháng 10 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện T đã quyết định:

Căn cứ vào: Điều 35; Điều 147; Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 105, Điều 107; Điều 115 và Điều 175 của Bộ luật dân sự; Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Tấn H đối với bị đơn ông Nguyễn Hồng T.

Công nhận quyền sử dụng đất ranh giới liền kề và giao diện tích đất 5,8m² thuộc thửa 49, tờ bản đồ số 33, đo đạc năm 2012, đất có giới cận: Đông giáp đất ông Nguyễn Tấn H, Tây giáp đất bà Lê Thị Như T, Nam giáp đất đồn biên phòng, Bắc giáp đường liên thôn cho vợ chồng ông Nguyễn Hồng T quản lý, sử dụng (Có sơ đồ thửa đất kèm theo).

Vợ chồng ông Nguyễn Hồng T có trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Về tài sản trên đất: ông T tiếp tục quản lý, sử dụng miếng đan máng nước theo biên bản định giá ngày 12/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện T.

Ngoài ra bản án còn tuyên về nghĩa vụ chịu án phí, chi phí tố tụng; quy định thi hành án và thời hạn kháng cáo của đương sự.

Ngày 25/10/2022, nguyên đơn ông Nguyễn Tấn H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn và Luật sư của mình giữ nguyên ý kiến của mình về yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo.

Bị đơn giữ nguyên ý kiến trình bày, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Yên phát biểu ý kiến: về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm của Thẩm phán, HĐXX và những người tham gia tố tụng là đúng quy định. Về nội dung vụ án: Căn cứ khoản 1 Điều 308 BLTTDS đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của các bên đương sự, Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Diện tích đất tranh chấp 5,8m² có giới cận: Đông giáp đất của ông Nguyễn Tấn H; Tây giáp đất còn lại của ông Nguyễn Hồng T; Nam giáp đất của Đồn biên phòng; Bắc giáp đường liên thôn. Diện tích đất này nguyên đơn cho rằng trước đây thuộc quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Kim H sau đó ông H chuyển nhượng lại cho ông vào năm 2019. Tại bút lục số 68 lời khai của ông H thể hiện: ranh giới đất giữa vợ chồng ông và ông T như tường rào đá thể hiện trên đất ông T, thời điểm vợ chồng ông chuyển nhượng đất cho ông H, ranh giới liền kề giữa vợ chồng ông và ông T là đường thẳng và ông khẳng định chỉ chuyển nhượng cho ông H 165m², ông không tranh chấp ranh giới này.

Lời khai của ông H là phù hợp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được UBND huyện T cấp cho ông ngày 12/01/2009; phù hợp giấy chứng nhận QSD đất UBND huyện T cấp cho vợ chồng ông Nguyễn Hồng T; phù hợp bản đồ đo đạc năm 1997, còn bản đồ đo đạc năm 2012, ranh giới là đường gấp khúc như ý kiến của nguyên đơn. Tại công văn 2087/CV-CNVPĐK ngày 05/9/2022 của

Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện T thể hiện quá trình đo vẽ hiện trạng khu đất chuyển nhượng là do căn cứ theo bản đồ đo đạc chính lý năm 2012, chi nhánh không đi kiểm tra hiện trạng chỉ cho thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và chính lý trang 3 trên Giấy chứng nhận QSD đất.

Từ các phân tích trên, có cơ sở xác định ranh giới thửa đất 48 và 47, tờ bản đồ 33 là đường thẳng, được các chủ sử dụng thống nhất xác định ranh giới. Ông Nguyễn Tấn H là người nhận chuyển nhượng QSD đất cần tôn trọng ranh giới đã được các chủ sử dụng đất cũ xác định. Tại biên bản xem xét thẩm định ngày 16/3/2023 thể hiện có 02 trụ bê tông trên đất tranh chấp, nguyên đơn cho rằng trụ, rào lưới B40 có sẵn từ trước đến nay không xác định được ai trồng trụ và rào lưới, còn bị đơn khẳng định là do mình trồng trước khi nguyên đơn nhận chuyển nhượng. Do đó cần chấp nhận quan điểm của Viện kiểm sát tại phiên tòa giữ nguyên bản án sơ thẩm, tài sản có trên đất tranh chấp gồm trụ bê tông và lưới B40 thuộc quyền sở hữu của bị đơn.

[2] Về chi phí đo vẽ thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và án phí: Đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;
Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Tấn H, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Áp dụng: Điều 35; Điều 147; Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 105, Điều 107; Điều 115 và Điều 175 của Bộ luật dân sự; Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

[1] Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Tấn H theo đơn khởi kiện ngày 11/12/2020 đối với ông Nguyễn Hồng T.

Công nhận quyền sử dụng đất ranh giới liền kề và giao diện tích đất 5,8m² thuộc thửa 49, tờ bản đồ số 33, đo đạc năm 2012, đất có giới cận: Đông giáp đất Nguyễn Tấn H; Tây giáp đất còn lại của ông Nguyễn Hồng T; Nam giáp đồn biên phòng; Bắc giáp đường liên thôn, tọa lạc tại thôn N, xã A, huyện T, tỉnh Phú Yên cho ông Nguyễn Hồng T được quyền sử dụng đất (Có sơ đồ thửa đất kèm theo). Ông Nguyễn Hồng T được quyền sở hữu hàng rào lưới B40 và các trụ bê tông có trên đất tranh chấp

Ông Nguyễn Hồng T được tiếp tục quản lý, sử dụng miếng đan máng nước theo biên bản định giá ngày 12/9/2022 của TAND huyện T.

Các đương sự có trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khi có yêu cầu.

[2] Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Tấn H phải chịu chi phí đo vẽ, xem xét thẩm định và định giá tài sản 6.000.000đ (Sáu triệu đồng). Chi phí xem

xét thẩm định tại chỗ ở cấp phúc thẩm 3.500.000đ, mỗi bên phải chịu 1.750.000đ nên ông Nguyễn Hồng T phải hoàn trả lại cho ông Nguyễn Tấn H 1.750.000đ.

[3] Về án phí: Ông Nguyễn Tấn H phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm, 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm được khấu trừ số tiền tạm ứng tại biên lai thu tiền số 0004593 ngày 23/02/2021 và 0005648 ngày 07/11/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Phú Yên. Ông H đã nộp đủ.

[4] 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 thoả 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 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- Đương sự;
- VKSND tỉnh Phú Yên;
- TANDCC tại Đà Nẵng;
- TAND H T;
- Chi cục THADS H T;
- Lưu: HSVA.

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

Mai Tấn Hoàng

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Mai Tấn Hoàng

-