| | |
|---|---|
| **TÒA ÁN NHÂN DÂN**<br>**THÀNH PHỐ HÀ NỘI**<br>---------- | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM.**<br>**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** |

Bản án số: 209/2024/DS-PT
Ngày : 28/3/2024
V/v: " *Tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất"*

**NHÂN DANH**
**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
**TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

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

*Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa*: Ông Vũ Toàn Giang

*Các Thẩm phán: Ông Đỗ Minh Hoàng*

*Ông Đinh Như Lâm*

- *Thư ký phiên toà*: Ông Ninh Việt Hoàng - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội.

***- Đại diệnViện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội tham gia phiên toà***: Bà Trịnh Thu Tân – Kiểm sát viên.

Ngày 28/3/2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 314/TLPT- DS ngày 06/10/2023 về tranh chấp "*Tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất*";

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 100/2023/DS-ST ngày 07/07/2023 của Tòa án nhân dân huyện C bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 641/2023/QĐ-PT ngày 12/12/2023, giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:** ông Trịnh Văn O, sinh năm 1957 ( có mặt)

Địa chỉ: số 16, Tổ dân phố B, thị trấn C, huyện C1, thành phố Hà Nội.( có mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của ông Trịnh Văn O: Bà Phạm Thị Tuyết S , sinh năm 1959; địa chỉ: số 16, Tổ dân phố B, thị trấn C, huyện C1, thành phố Hà Nội.( có mặt)

**2. Bị đơn:** Bà Tào Thị Bích H , sinh năm 1973;

Địa chỉ: số 18, Tổ dân phố B, thị trấn C, huyện C1, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Tào Thị Bích H : Ông Nguyễn Quốc T, sinh năm 1965; địa chỉ: số 18, Tổ dân phố B, thị trấn C, huyện C1, thành phố Hà Nội.( có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích cho ông T có mặt luật sư Nguyễn An B1– Văn phòng luật sư N và công sự - Đoàn Luật sư Thành phố Hà Nội.

3. **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

3.1. Bà Phạm Thị Tuyết S , sinh năm 1959; địa chỉ: số 16, Tổ dân phố B, thị trấn C, huyện C1, thành phố Hà Nội. ( có mặt)

3.2. Ông Nguyễn Quốc T, sinh năm 1965; địa chỉ: số 18, Tổ dân phố B, thị trấn C, huyện C1, thành phố Hà Nội. ( có mặt)

3.3. Chị Nguyễn Thị Lan A , sinh năm 1995 ( vắng mặt);

3.4. Anh Nguyễn Anh H1 , sinh năm 2001( có mặt); địa chỉ: số 18, Tổ dân phố B, thị trấn C, huyện C1, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của chị Nguyễn Thị Lan A , anh Nguyễn Anh H1 : Ông Nguyễn Quốc T, sinh năm 1965; địa chỉ: số 18, Tổ dân phố B, thị trấn C, huyện C1, thành phố Hà Nội.( có mặt)

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

**Theo hồ sơ vụ án và tại cấp sơ thẩm:**

**Nguyên đơn ông Trịnh Văn O và đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn – bà Phạm Thị Tuyết S trình bày*:***

Năm 1989, UBND xã N (nay là UBND thị trấn C) giao đất cho gia đình ông bà 01 mảnh đất diện tích 300m2. Năm 1993, UBND huyện C cấp GCNQSD đất thí điểm cho tổ dân phố B, sau khi nhận GCNQSD đất gia đình ông bà phát hiện diện tích thể hiện trong GCNQSD đất chỉ có 110m2 nên đã kiến nghị, huyện giải thích lúc nào có chủ trương cấp sẽ làm lại sau. Năm 2008, gia đình ông bà chuyển nhượng 55m2 đất cho ông Vũ Huy Đ và xin làm lại GCNQSD đất, do sơ xuất của cán bộ địa chính xã đã làm nhầm chiều rộng giáp mặt đường 6 cũ của gia đình ông bà còn 9m (thiếu 1m).

Năm 2016 gia đình ông bà xin cấp lại GCNQSD đất thì gia đình bà H không ký giáp ranh nên hai gia đình xảy ra tranh chấp.

Nay ông bà yêu cầu xác định (10 phân đất) tại địa chỉ Tổ dân phố B, thị trấn C, huyện C, thành phố Hà Nội giữa nhà ông bà với nhà bà H là quyền sử dụng đất của gia đình ông bà.

Căn cứ yêu cầu khởi kiện:

- Hiện nay diện tích đất của gia đình ông bà còn thiếu 29,7m2

- Về nguồn gốc thửa đất của bà H là mua lại của ông Tào Đức T1, bà Vũ Thị Dung, khi mua trên đất có 01 nhà cấp 4. Năm 2021, gia đình bà H phá nhà cấp 4 và xây dựng nhà mới 5 tầng kiên cố. Khi gia đình bà H làm nhà, gia đình ông bà đã mời chính quyền, tổ dân phố B đến căng dây, cắm mốc, gia đình bà H dỡ hàng gạch móng cũ đến đâu thì thợ xây đặt hàng gạch móng nhà mới đến đó. Móng nhà bà H , tường nhà bà H sát móng nhà ông bà. Móng nhà bà H và

tường nhà bà H  thẳng móng, tường nhà ông Lâu; còn tường nhà ông bà xây giật cấp nên còn chừa lại 10cm.

- Ngày 27/4/1992 có Quyết định giải quyết tranh chấp giữa bà Tuất với bà Vũ Thị Dung.

- Ngày 15/11/1992 Biên bản bàn giao mốc giới của UBND thị trấn C, đường 6 cũ là 6m, đường 6 mới là 6,5m.

**Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn – ông Nguyễn Quốc T trình bày:**

Nguồn gốc thửa đất của bà H  (vợ  ông T) là ông Tào Đức H1 (bố bà H ) nhận chuyển nhượng một phần đất và tài sản trên đất của ông Tào Đức T1, bà Vũ Thị Dung từ năm 1992, diện tích mua là 40m2, trên đất có 01 nhà cấp 4, có mái chừa giọt ranh.

Năm 1998, UBND huyện C cấp GCNQSD đất cho ông Tào Đức H1 , diện tích được cấp 40m2.

Năm 1999, gia đình ông O xây lại nhà 3 tầng kiên cố, tường nhà ông O xây thẳng mép ngói chảy giọt ranh của gia đình ông, cách tường nhà ông 10cm. Khi ông O xây nhà, hai gia đình không có ý kiến gì.

Năm 2013, UBND huyện C cấp GCNQSD đất cho bà H  (do nhận thừa kế của ông Tào Đức H1 ), diện tích đất được cấp là 64,7m2 (diện tích đất tăng do có thêm cả phần đất lưu không).

Năm 2020, do nhà ở dột nát nên gia đình ông bà làm lại nhà và được UBND huyện C cấp phép xây dựng. Khi thi công làm móng, gia đình ông O sang gây rối, ông O yêu cầu phải làm lùi lại cách tường nhà ông O 10cm thì mới cho làm móng nhà. Để được làm nhà cho gia đình có chỗ sinh hoạt nên bắt buộc gia đình ông bà phải xây lùi lại cách tường nhà ông O 10cm đất.

Năm 2022, ông O mang giấy sang bảo ông bà ký giấy giáp ranh nhưng không tôn trọng gia đình ông bà, khi đo đạc ông O không mời gia đình ông ra chứng kiến mốc giới, ông O không đo đúng phần đất của mình vì 10cm đất đó là quyền sử dụng đất của gia đình ông. Nếu gia đình ông O làm đúng phần đất của mình thì gia đình ông ký lâu rồi, không phải như ông O trình bày trong đơn là 3 gia đình ký rồi mà ông không ký là không đúng.

Nay ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông O do:

- 10cm đất giữa gia đình ông và gia đình ông O là quyền sử dụng đất của gia đình ông, bà H .

- Ông O không có tài liệu, chứng cứ chứng minh 10cm đất giữa gia đình ông bà và gia đình ông O là quyền sử dụng đất của gia đình O.

- khi gia đình ông O xây lại nhà 3 tầng kiên cố, tường nhà ông O xây thẳng mép ngói chảy giọt ranh nhà cấp 4 của gia đình ông bà, cách tường nhà ông bà 10cm. Khi gia đình ông bà xây nhà ông O yêu cầu ông bà phải làm lùi lại cách tường nhà ông O 10cm thì mới cho làm nhà.

- Ông O trình bày bị thiếu đất là do: Năm 1989 gia đình ông S1 được UBND xã N giao đất, cấp cả phần đất lưu không. Năm 1993, gia đình ông O được cấp GCNQSD đất đối với 110m2. Năm 2008, gia đình ông O bán 55m2 đất cho ông Vũ Huy Đ, bà Tống Thị Thanh; gia đình ông O được cấp lại GCNQSD đất, diện tích đất ghi trong GCNQSD đất là 55m2.

- Hiện trạng diện tích đất của ông O cũng bị thiếu diện tích so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

**Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - chị Nguyễn Thị Lan A , anh Nguyễn Anh H1** nhất trí với ý kiến của ông Nguyễn Quốc T và ủy quyền cho ông T tham gia tố tụng trong vụ án.

Bản án dân sự sơ thẩm số 100 /2023/DS-ST ngày 07/07/2023 của Tòa án nhân dân huyện C đã Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của hộ ông Trịnh Văn O về tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất với bà Tào Thị Bích H

2. Xác định ranh giới phía Tây của thửa đất số 189 (đứng tên chủ sử dụng là hộ ông Trịnh Văn O) giáp với phía Đông của thửa số 185a (đứng tên chủ sử dụng đất là bà Tào Thị Bích H ) là tường nhà bà H , là đoạn đường thẳng từ vị trí số 9 đến vị trí 12 trên sơ đồ.

Phần diện tích 1,1m2 giới hạn bởi các điểm 8.9.12.13 trên sơ đồ thuộc quyền sử dụng của hộ ông Trịnh Văn O.

Bản án còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo.

Không đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm, bị đơn bà Tào Thị Bích H kháng cáo.

**Tại phiên tòa phúc thẩm:**

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn giữ nguyên kháng cáo đề nghị hủy án sơ thẩm, nếu không hủy thì theo hướng bác đơn khởi kiện của nguyên đơn.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn đề nghị hủy án sơ thẩm, nếu không hủy thì theo hướng không chấp nhận khởi kiện của nguyên đơn, xác định 1,1 m2 đất tranh chấp là của gia đình bà H .

Nguyên đơn đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan giữ nguyên ý kiến đã trình bày.

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

**Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội tham gia phiên toà phát biểu ý kiến:**

Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký Tòa án đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự chấp hành đúng quy định của pháp luật.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự. Không chấp nhận kháng cáo của bà H , giữ nguyên các quyết định của án sơ thẩm.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

**Về tố tụng:**

[1]. Đơn kháng cáo của bà Tào Thị Bích H trong hạn luật định và đã nộp tạm ứng án phí nên được coi là hợp lệ về hình thức.

[2]. Bản án sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp, thẩm quyền giải quyết phù hợp với quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

**Về nội dung:**

[3]. Xét kháng cáo của bà Tào Thị Bích H :

Căn cứ hồ sơ vụ án, tài liệu chứng cứ do đương sự xuất trình, xác định:

- Về nguồn gốc thửa đất của ông Trịnh Văn O do UBND xã N giao đất cho ông Trịnh Văn O năm 1989, diện tích 300m2 ngày 16/5/1989, thửa đất có kích thước các cạnh như sau:

- Phía Bắc giáp đường Quốc lộ 6 mới rộng 10m
- Phía Đông giáp đất ông H2 rộng 30m
- Phía Tây giáp đất ông T1, bà Dung rộng 30m
- Phía Nam giáp đường Quốc lộ 6 cũ rộng 10m

Ngày 28/6/1993, UBND huyện C đã cấp GCNQSD đất cho ông Trịnh Văn O (đã trừ hành lang giao thông Quốc lộ 6 là 28m).

Ngày 06/3/1995, ông O chuyển nhượng 65m2 đất cho hộ ông P (UBND thị trấn xác nhận ngày 08/3/1995). Năm 2003, ông P chuyển nhượng đất cho ông Nguyễn Xuân Chiến (UBND thị trấn xác nhận ngày 29/6/2003). Đến nay ông Chiến chưa được cấp GCNQSD đất.

Năm 2008, ông O chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất cho ông Đ . Ngày 24/11/2008, ông Đ được UBND huyện C cấp GCNQSD đất đối với thửa đất số 189a, tờ bản đồ số 01, diện tích 55m2, có cạnh phia nam giáp đường 6 cũ 4,64m2;

Ngày 24/11/2008, ông O, bà S2 đã được UBND huyện C cấp GCNQSD đất đối với thửa đất số 189, tờ bản đồ 01, diện tích 55m2 (đã trừ lưu không 28m), có cạnh phía nam giáp đường 6 cũ rộng 4,36m2.

- Theo biên bản và sơ đồ đo đạc hiện trạng ngày 21/02/2023 thì thửa đất gia đình ông Đ đang sử dụng là 95,3m2. So với diện tích trong biên bản giao đất

năm 1989 giảm nguyên nhân là do trước đây đo cả phần hành lang đường 6 cũ và đường 6 mới.

Trên thửa đất số 189 tờ bản đồ số 1 do gia đình ông O Đang quản lý, sử dụng có cạnh phía nam giáp đường 6 cũ: 5,66m, tổng diện tích theo hiện trạng là 95,3m2. Phần diện tích nhà ông Vũ Huy Đ có cạnh phía nam giáp đường 6 cũ: 4,64m, tổng diện tích 61,1m2. Như vậy nếu tính cả nhà ông O và nhà ông Đ , tổng cộng cạnh phía nam giáp đường 6 cũ là 10,3m, rộng hơn so với BB bàn giao đất năm 1989 là 0,3m, rộng hơn so với GCNQSDĐ cấp cho hộ ông O và hộ ông Đ là 1,3m. Gia đình ông Đ không có tranh chấp với ông O, bà S2.

- Về nguồn gốc thửa đất của bà Tào Thị Bích H là của bà Vũ Thị Dung được UBND xã N giao đất năm 1989. Sau đó có tranh chấp đất đai với hộ bà Trí Thị Tuất và được giải quyết theo Quyết định số 99 ngày 27/4/1992 của UBND huyện C. Gia đình bà Dung được sử dụng thửa đất có các cạnh:

Phía tây bắc giáp đường 6 mới: 6,6m

Phía tây nam giáp đất bà Tuất: 36m

Phía đông nam giáp đường 6 cũ : 6m

Phía đông bắc giáp đất bà S2: 33m.

Ngày 28/6/1993, UBND huyện C cấp GCNQSDĐ cho bà Vũ Thị Dung đối với thửa 185a, tờ bản đồ số 01, diện tích 78m2.

Sau đó bà Dung chuyển nhượng một phần đất cho ông Tào Đức H1 . Ngày 09/02/1998, ông Hậu được UBND huyện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa số 185a, tờ bản đồ số 1, diện tích 40m2.

Năm 2013, bà H nhận thừa kế đất của ông H3 và được cấp lại GCNQSDĐ. Ngày 09/09/2013, UBND huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H đối với thửa 185a, tờ bản đồ số 1 diện tích 64,7m2 (tăng 24,7m2 so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông H3 ). Thửa đất có cạnh giáp đường 6 cũ rộng 5,95m, rãnh nước rộng 0,3m.

Như vậy thửa đất số 185A Đang do hộ bà Tào Thị Bích H sử dụng có cạnh phía nam giáp đường quốc lộ 6 cũ: 6,24m, rộng hơn so với QĐ số 99 ngày 27/4/1992 là 0,24m, rộng hơn so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp năm 2013 là 0,29m.

Quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm, bị đơn bà H không có yêu cầu phản tố. Người có quyền lợi và nghãi vụ liên quan không có yêu cầu độc lập.

Bị đơn bà H kháng cáo cho rằng phần diện tích 1,1m2 trên thuộc quyền sử dụng của bà H .

Căn cứ kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và đo đạc hiện trạng thực tế sử dụng các thửa đất Đang tranh chấp xác định phần diện tích đất tranh chấp có vị trí là đoạn giáp ranh giữa thửa đất nhà ông O và thửa đất nhà bà H có chiều rộng 10cm, có tổng diện tích 1,1m2, nằm ngoài diện tích giấy chứng nhận đã cấp cho bà H .

Xét thấy: Quá trình sử dụng diện tích đất Đang tranh chấp thể hiện nhà ông O xây dựng trước nhà bà H , nhà ông O xây móng bè nên khi xây tường nhà phải lùi vào 10cm. Diện tích 1,1m2 Đang tranh chấp trên thực tế là phần móng của nhà ông O xây từ lâu. Nhà bà H xây dựng sau, khi xây có sự giám sát của ông O và chính quyền địa phương, khi xây dỡ móng cũ đến đâu thì thợ xây đặt hàng gạch móng mới đến đó. Móng nhà bà H thẳng tường nhà bà H , thẳng móng nhà ông Lâu. Do đó có cơ sở khẳng định: gia đình bà H , ông T đã xây tường nhà thẳng móng, thẳng hết đất nhà bà H , còn phần 10cm giáp ranh giữa đất ông O với đất bà H là do ông O xây giật cấp móng còn chừa lại. Do đó, có cơ sở khẳng định phần diện tích 1,1m2 Đang tranh chấp thuộc quyền sử dụng của ông O.

Vì vậy cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông O, xác định ranh giới nhà ông O và nhà bà H là đoạn tường nhà bà H giáp với nhà ông O, diện tích 1,1m2 Đang tranh chấp thuộc quyền sử dụng của nhà ông O là có cơ sở.

Kháng cáo của bà H là không có căn cứ nên không được chấp nhận.

[4]. Quan điểm của đại diện VKSNDTP Hà Nội phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

[5]. Về án phí: Bà H phải nộp án phí dân sự sơ thẩm đối với phần diện tích tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất là 1,1m2 x 90.000.000 đồng/m2 = 99.000.000 đồng, bà H phải nộp 4.950.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Kháng cáo không được chấp nhận nên bà H phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

*Vì các lẽ trên,*

## QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ Khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 175 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 166, 203 Luật đất đai năm 2013. Nghị quyết 04/2004/NQ-HĐTP Tòa án nhân dân tối cao ngày 10/8/2004.

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy Ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án;

Xử: Không chấp nhận kháng cáo của bà Tào Thị Bích H . Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 100/2023/DS-ST ngày 07/07/2023 của Tòa án nhân dân huyện C và Quyết định như sau:

[1]. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của hộ ông Trịnh Văn O về tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất với bà Tào Thị Bích H

[2]. Xác định ranh giới phía Tây của thửa đất số 189 (đứng tên chủ sử dụng là hộ ông Trịnh Văn O) giáp với phía Đông của thửa số 185a (đứng tên chủ sử dụng đất là bà Tào Thị Bích H ) là tường nhà bà H , là đoạn đường thẳng từ vị trí số 9 đến vị trí 12 trên sơ đồ.

Phần diện tích 1,1m2 giới hạn bởi các điểm 8.9.12.13 trên sơ đồ thuộc quyền sử dụng của hộ  ông Trịnh Văn O.

[3]. Về án phí: Bà Tào Thị Bích H  phải nộp 4.950.000 đồng (Bốn triệu chín trăm năm mươi ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm và 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm.

*Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự người phải thi hành án dân sự, người được 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  quy  định tại điều 6,7,9 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.*

Bản án phúc thẩm xét xử công khai và có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

***Nơi nhận:***
- *Các đương sự;*
- *VKSND Tp.Hà Nội;*
- *TAND H.C;*
- *Chi cục Thi hành án dân sự H.C;*
- *Lưu: Hồ sơ vụ án/ Văn phòng.*

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**
**THẨM PHÁN- CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Vũ Toàn Giang**