

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH THÁI NGUYÊN**

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

Bản án số 66/2022/DS - PT

Ngày: 15/9/2022

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất

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

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH THÁI NGUYÊN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Quế.

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Minh Lý và ông Hoàng Quý Sửu

- Thư ký phiên tòa: Bà Lương Thị Thúy Linh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Thái Nguyên.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên tham gia phiên tòa:
Bà Dương Thị Hương Liên - Kiểm sát viên.

Ngày 09 và ngày 15 tháng 9 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Thái Nguyên mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 27/2022/TLPT - DS ngày 14 tháng 6 năm 2022 về tranh chấp quyền sử dụng đất.

Do bản dân sự sơ thẩm số: 08/2022/DS - ST ngày 22 tháng 4 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố T N, tỉnh Thái Nguyên bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 33/QĐPT-DS ngày 04 tháng 7 năm 2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Anh Ngô Tuấn Đ, sinh năm 1977;

Trú tại: Số nhà 963, tổ 9 (nay là tổ 4), phường P X, thành phố T N, tỉnh Thái Nguyên (có mặt).

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Đức Q, sinh năm 1958;

Trú tại: Số nhà 963 a, tổ 9 (nay là tổ 4), phường P X, thành phố T N, tỉnh Thái Nguyên (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Bị đơn: Ông Nguyễn Ngọc T, Luật sư - Văn phòng luật sư T H, Đoàn Luật sư tỉnh Thái Nguyên (có mặt khi xét xử vắng mặt khi tuyên án).

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Bà Ngô Thị H, sinh năm 1956 (vợ ông Q).

Trú tại: Số nhà 963 a, tổ 9 (nay là tổ 4), phường P X, thành phố T N, tỉnh Thái Nguyên (có mặt).

4. Người làm chứng: Ông Phạm Ngọc T2, sinh năm 1962;

Trú tại: Tổ 9 (nay là tổ 4), phường P X, thành phố T N, tỉnh Thái Nguyên (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo bản án sơ thẩm nguyên đơn anh Ngô Tuấn Đ trình bày: Nguồn gốc thửa đất của anh là do bố mẹ đẻ anh là ông Ngô Văn T4 và bà Hoàng Thị N nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn T3 năm 1998 đến năm 1999 được UBND tỉnh Thái Nguyên cấp quyền sử dụng đất mang tên hộ bà Hoàng Thị N (trên đất đã có nhà). Ngày 28/02/2017 anh được ông T4, bà N tặng cho toàn bộ quyền sử dụng thửa đất của bố mẹ anh. Ngày 30/3/2018 anh được Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Thái Nguyên cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 17 tờ bản đồ số 14, diện tích 289 m². Năm 2009 gia đình anh xây thêm 01 đoạn tường nối tiếp bức tường do chủ cũ xây, tại vị trí tiếp giáp đất ông Q (phần tiếp giáp hành lang đường). Do tại thời điểm này trên đất của ông Q có một bức tường nhà tạm nghiêng về phía đất của anh nên anh đã xây tường lùi về đất của anh 20 cm chiều rộng. Năm 2013 ông Q đề nghị anh cho ông Q xây 01 cột trụ cổng nối với bức tường này. Anh đồng ý với điều kiện khi anh yêu cầu thì ông Q phải phá cột trụ và ông Q cũng đồng ý. Năm 2014 Cơ quan đo vẽ bản đồ đã căn cứ vào hiện trạng và xác định phần diện tích đất ông Q xây cột trụ thuộc về thửa đất số 18 (khi đo vẽ anh không biết). Ông Q đã căn cứ thông tin này và cho rằng diện tích đất ông Q đã xây cột trụ nói trên thuộc quyền sử dụng của hộ ông Q. Do đó, nhiều lần anh yêu cầu ông Q phá bỏ cột trụ để trả lại đất cho anh nhưng ông Q không thực hiện. Năm 2019 ông Q tiếp tục xây 01 đoạn tường rào bằng thanh nhôm nối tiếp từ cột trụ về phía đường quốc lộ 3 có chiều dài là 3,20m chéo sang phía hành lang đường tiếp giáp đất của anh trong đó anh xác định 20cm là đất tại thửa số 17. Thửa đất số 17 thuộc quyền sử dụng của anh có các phía tiếp giáp như sau: Phía Đông đằng sau nhà (là đất các hộ sử dụng ổn định không có tranh chấp). Phía Bắc là đất ông Phạm Ngọc T2, thửa số 16 tờ bản đồ số 14 hộ ông Thịnh đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Phía Nam là hộ ông Nguyễn Đức Q, thửa đất số 18 tờ bản đồ số 14 hộ ông Q đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Phía Tây tiếp giáp đường quốc lộ 3. Nhà ở của ông Thịnh xây dựng năm 1990, trước thời điểm ông T4 bà N là bố mẹ đẻ của anh nhận chuyển nhượng đất của ông T3. Tường nhà anh và tường nhà ông Thịnh (phía tiếp giáp đường quốc lộ 3) liền sát nhau, không có khoảng trống. Thửa đất số 18 của hộ ông Q tiếp giáp đất của anh tại vị trí tiếp giáp đường quốc lộ 3, gia đình ông Q sử dụng làm lối đi. Theo sơ đồ kỹ thuật thửa đất số 17 thể hiện trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/12/1998 do bà N và ông T3 xác lập, chiều rộng thửa đất số 17 phía tiếp giáp đường quốc lộ 3 là 3,62m; từ tim đường quốc lộ 3 đến thửa đất số 17 là 18m. Theo sơ đồ thửa đất số 17 thể hiện trong Giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Thái Nguyên cấp cho anh chiều rộng của thửa đất này phía tiếp giáp đường quốc lộ 3 là 3,67m (lớn hơn chiều rộng thửa đất do ông T4, bà N tặng cho anh 0,5cm). Từ đường quốc lộ 3 đến thửa đất này là 15m (vị trí đất của anh cộng thêm 3m chiều sâu về phía đường Quốc lộ 3).

Quá trình giải quyết vụ án anh đã có đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, anh xác định đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của anh theo hiện trạng đất ông T4, bà N nhận chuyển nhượng của ông T3 (chiều rộng tiếp giáp đường quốc lộ 3 là 3,62m. Từ đường đến thửa đất số 17 là 18m như nêu trên). Theo hiện trạng này anh xác định cột trụ cổng ông Q xây đã lấn chiều rộng của thửa đất số 17 là gần 30 cm, chiều sâu là 35cm; 20cm chiều dài bức tường bằng thanh nhôm nằm trên diện tích của thửa đất số 17. Việc tranh chấp đất nói trên đã được hòa giải tại cơ sở nhiều lần nhưng không có kết quả. Nay anh yêu cầu ông Q và bà H phải phá bỏ cột trụ cổng và đoạn tường nói trên để trả quyền sử dụng đất hợp pháp cho anh. Phần tường bằng thanh nhôm trên diện tích đất hành lang đường, anh không yêu cầu giải quyết trong vụ án này (nếu thấy cần thiết anh sẽ đề nghị Cơ quan có thẩm quyền giải quyết).

Bị đơn ông Nguyễn Đức Q trình bày: Ông có xây cột trụ cổng và bức tường bằng thanh nhôm như anh Đ trình bày nêu trên. Nhưng diện tích đất này thuộc thửa đất số 18, do đó ông xác định đã sử dụng đất đúng ranh giới thửa đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của gia đình ông, ông không lấn sang thửa đất số 17 thuộc quyền sử dụng của anh Đ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Ngô Thị H vợ ông Q nhất trí lời khai của ông Q.

Người làm chứng ông Phạm Ngọc T2 xác định: Ngôi nhà xây cấp 4 liền kề nhà đất của anh Đ, gia đình ông xây dựng từ năm 1990 (trước thời điểm bà N mẹ đẻ anh Đ nhận chuyển nhượng đất của ông T3) và sử dụng ổn định không có tranh chấp với anh Đ.

Với nội dung nêu trên, tại bản án sơ thẩm số: 08/2022/DS-ST ngày 22 tháng 4 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố T N đã xét xử và quyết định:

Căn cứ các quy định tại: Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 203 và Điều 170 Luật Đất đai năm 2013; Điều 5, Điều 158, Điều 146 và Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 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: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Ngô Tuấn Đ đối với ông Nguyễn Đức Q;

1. Buộc ông Nguyễn Đức Q và bà Ngô Thị H phải phá bỏ 01 cột trụ cổng xây bằng gạch đỏ, có kích thước 35cm x 35cm, cao 2,58m do ông Q xây tại vị trí tiếp giáp giữa thửa đất số 17 và thửa đất số 18 tờ bản đồ số 14, tại tổ 4, phường P X, thành phố T N (anh Đ có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 285481 ngày 30/3/2018 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Thái Nguyên cấp đối với thửa số 17; Hộ ông Q và bà H có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 782704 ngày 02/12/2008 do UBND thành phố T N cấp đối với thửa số 18). Đồng thời, ông Q và bà H phải phá bỏ 20cm tường bằng thanh nhôm liền kề cột trụ này, để trả quyền sử dụng đất cho anh Đ tại thửa đất số 17. Đất ông Q xây cột trụ phải trả anh Đ có chiều rộng phía tiếp giáp đường quốc lộ 3 là 27cm x chiều sâu là 35cm.

Anh Đ được Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 285481 ngày 30/3/2018 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Thái Nguyên cấp mang tên Ngô Tuấn Đ theo hiện trạng đất anh Đ được ông Ngô Văn T4 và bà Hoàng Thị N tặng cho (chiều rộng tiếp giáp đường quốc lộ 3 là 3,62m. Từ đường quốc lộ 3 đến thửa đất số 17 là 18m);

2. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Q phải thanh toán trả anh Đ toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản có tranh chấp anh Đ đã tạm ứng là 12.000.000đ (mười hai triệu đồng).

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Q là người cao tuổi được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả anh Đ 300.000đ tiền tạm ứng án phí dân sự anh Đ đã nộp (theo biên lai thu tiền số 0001751 ngày 31/5/2019 do Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T N).

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 04/5/2022 ông Nguyễn Đức Q có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án tỉnh xử phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm. Tại phiên tòa ông Q sửa đổi, bổ sung kháng cáo ông đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm bác yêu cầu khởi kiện của anh Đ vì không có căn cứ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và nghe lời trình bày của các đương sự; Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn; Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên, Hội đồng xét xử nhận xét:

[1] Xét kháng cáo của ông Nguyễn Đức Q thấy rằng: Nguồn gốc của thửa đất số 17, tờ bản đồ số 14 diện tích là 289m² trên đất có nhà mà anh Đ được Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 30/3/2018 mang tên anh Ngô Tuấn Đ là của bố mẹ đẻ anh Đ, ông Ngô Văn T4 và bà Hoàng Thị N tặng cho anh Đ, ông T4 bà N đã được cấp giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất năm 1999. Hộ ông Nguyễn Đức Q và bà Ngô Thị H có thửa đất liền kề là thửa số 18, tờ bản đồ số 14 diện tích 695m². Ông Q, bà H được UBND thành phố T N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 02/12/2008, mang tên hộ ông Nguyễn Đức Q và bà Ngô Thị H. Hai thửa đất này ở tại tổ 4, phường P X, thành phố T N, tỉnh Thái Nguyên.

[2] Đối với thửa đất số 17 của anh Đ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Thái Nguyên cấp ngày 30/3/2018 thể hiện chiều rộng thửa đất (cạnh dọc theo đường quốc lộ 3) dài 3,67m. Theo bản đồ địa chính chỉnh lý năm 2013 cũng thể hiện cạnh dọc theo đường quốc lộ 3 dài 3,67m. Theo bản trích đo sơ đồ vị trí đất tranh chấp giữa hai gia đình của Công ty Cổ phần Tư vấn dịch vụ Tài nguyên - Môi trường và xây dựng số 6 do đặc tháng 8/2022 thực tế anh Đ đang sử dụng chiều rộng (cạnh dọc theo đường quốc lộ 3) từ điểm 1 đến điểm e mặt bằng phía trong của trụ cổng bằng với tường nhà anh Đ có chiều dài 3,48m thiếu 0,19m là do anh Đ không sử dụng theo bản đồ địa chính từ điểm 16 đến điểm 2. Căn cứ theo bản đồ địa chính thì toàn bộ phần trụ cổng mà ông Q xây dựng hoàn toàn nằm trên thửa đất số 18 của ông Q. Thực tế anh Đ đã sử dụng đất vượt khỏi ranh giới thửa đất số 17 của anh Đ lấn sang phần đất thửa 18 của ông Q theo các cạnh 3, 4, 8, 7, 6, 11, 12, 13, 3 có diện tích 6,95m², tuy nhiên gia đình anh Đ bây giờ và trước kia là của bố mẹ anh Đ đã mua của ông T3 từ năm 1998 và ông Q về sau này năm 2008 cũng mới được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hai bên gia đình vẫn sử dụng ổn định từ đó cho đến trước thời điểm năm 2017 anh Đ được bố mẹ tặng cho thì giữa bố mẹ anh Đ và ông Q không tranh chấp bao giờ năm 2018 anh Đ và ông Q có phát sinh mâu thuẫn và anh Đ cho rằng anh sử dụng đất bị thiếu về chiều rộng của thửa đất (chiều dọc theo đường quốc lộ 3) là do ông Q xây trụ cổng năm 2013 lấn chiếm sang thửa đất số 17 của anh là không có căn cứ. Để ổn định tình hình chung của phố phường cũng như giữ nguyên hiện trạng sử dụng đất của hai gia đình là phù hợp, ông Q cũng không yêu cầu anh Đ phải dỡ bỏ phần đất đã lấn sang thửa số 18 của ông Q nữa là hợp tình hợp lý.

[3] Về mặt thực tế cả anh Đ và ông Q trước đây cũng như hiện nay sử dụng đất đều lấn ra phía hành lang của đường quốc lộ 3, không sử dụng theo đúng ranh giới của bản đồ địa chính. Cụ thể là nhà của anh Đ và trụ cổng cũng như hàng rào sắt của ông Q hàn nối từ điểm trụ cổng đều nằm ở hành lang đường giao thông quốc lộ 3 nên việc dỡ bỏ hay cho tồn tại thuộc trách nhiệm của cơ quan khác.

[4] Tòa án cấp sơ thẩm khi tiến hành đo đạc, thẩm định đã không đo đạc các cạnh theo bản đồ địa chính chỉ đo đạc theo thực tế sử dụng và cho rằng gia đình anh Đ đang thiếu chiều rộng (chiều dài theo đường quốc lộ 3) do vậy trụ cổng nhà ông Q lấn sang thửa đất số 17 của anh Đ là không chính xác, mặt khác

khi giải quyết anh Đ không yêu cầu Tòa án giải quyết hàng rào sắt do ông Q xây dựng nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại buộc ông Q phải dỡ bỏ là giải quyết vượt quá yêu cầu khởi kiện của đương sự. Tại cấp phúc thẩm ông Q đề nghị đo đạc lại, kết quả đo đạc thể hiện như phần nhận định nêu trên. Do vậy có đủ căn cứ khẳng định thửa đất số 18 của ông Q sử dụng không lấn sang thửa đất số 17 của anh Đ, nên cần chấp nhận đơn kháng cáo của ông Q, sửa bản án sơ thẩm bác yêu cầu khởi kiện của anh Ngô Tuấn Đ vì không có căn cứ.

[5] Về chi phí đo đạc lại anh Đ phải chịu 6.000.000đ, do ông Q đã tạm ứng nên cần buộc anh Đ trả lại cho ông Q 6.000.000đ.

[6] Tại phiên tòa phúc thẩm, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Q đề nghị Hội đồng xét xử bác đơn khởi kiện của anh Đ là có căn cứ.

[7] Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh phát biểu về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử từ khi thụ lý vụ án cho đến trước khi nghị án đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Quan điểm giải quyết vụ án của đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận kháng cáo của ông Q, sửa bản án sơ thẩm bác đơn khởi kiện của anh Đ là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, Điều 148 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Căn cứ vào Điều 203 và Điều 170 Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 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. Chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Đức Q. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 08/2022/DSST ngày 22 tháng 4 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố T N, tỉnh Thái Nguyên.

1. Bác yêu cầu khởi kiện của anh Ngô Tuấn Đ đối với ông Nguyễn Đức Q về việc buộc ông Q dỡ bỏ trụ cổng của nhà ông Q để trả lại đất cho anh Đ (có sơ đồ đo đạc tháng 8/2022 kèm theo bản án).

2. Về chi phí tố tụng: Anh Ngô Tuấn Đ không được chấp nhận đơn khởi kiện phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản có tranh chấp. Anh Đ đã tạm ứng 12.000.000đ (mười hai triệu đồng) đã chi phí hết theo bản quyết toán. Anh Đ phải chịu chi phí đo đạc lại với số tiền 6.000.000đ (sáu triệu đồng) do ông Q đã tạm ứng. Buộc anh Đ trả lại cho ông Q số tiền 6.000.000đ (sáu triệu đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, ông Nguyễn Đức Q có đơn yêu cầu thi hành án, nếu anh Ngô Tuấn Đ không tự nguyện thi hành số tiền trên, thì anh Đ phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo Điều 357 của Bộ luật dân sự.

3. Về án phí:

3.1. Về án phí dân sự sơ thẩm: Anh Ngô Tuấn Đ phải chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm. Xác nhận anh Đ đã nộp đủ án phí dân sự sơ thẩm theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0001751 ngày 31/5/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T N.

3.2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Đức Q không phải chịu án phí phúc thẩm được trả lại 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0001201 ngày 18/5/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T N.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định 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, 7a, 7b và Điều 9 Luật thi hành án Dân sự. Thời hiệu thi hành án được quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Thái Nguyên;
- TAND thành phố T N;
- Chi cục THADS STP Thái Nguyên;
- UBND phường P X;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án; Tòa dân sự.

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

Nguyễn Văn Quế

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Minh Lý – Hoàng Quý Sửu

Nguyễn Văn Quế

