

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH PHÚ THỌ**

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

Bản án số: 64 /2019/DS - PT.

Ngày 09 - 10 - 2019

*“V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất”.*

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

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn T Sơn

*Các thẩm phán:* Ông Nguyễn Việt Tiến

Bà Lê Thị Thu Huyền

***- Thư ký phiên tòa:*** Bà Lê Thị Thu Trang – Cán bộ Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ:*** Bà Nguyễn Thị Kim Cúc - Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 10 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 53/2019/TLPT- DS ngày 11 tháng 9 năm 2019 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 06 /2019/DSST ngày 29 tháng 7 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện K bị kháng cáo

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 69 /2019/QĐXXPT - DS ngày 25 tháng 9 năm 2019 giữa các đương sự:

**1- Nguyên đơn:** - Ông Trần Văn M- sinh năm 1961 (có mặt)

- Bà Nguyễn Thị H- sinh năm 1964 (có mặt)

Địa chỉ: đều ở khu 1, xã L, huyện K, tỉnh Phú Thọ.

**2 - Bị đơn:** + Ông Phạm Xuân T - sinh năm 1924, ủy quyền cho bà H ( là vợ ông T).

+ Bà Trần Thị H- sinh năm 1954

Địa chỉ: đều ở khu 2, xã L, huyện K, tỉnh Phú Thọ.

(Bà H, ông T đều có mặt).

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

+ Ủy ban nhân dân xã L, huyện K, tỉnh Phú Thọ.

+ Ủy ban nhân dân huyện K, tỉnh Phú Thọ (Tòa án không triệu tập)

**4- Người kháng cáo:** Bà Trần Thị H – bị đơn.

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn là vợ chồng ông Trần Văn M và bà Nguyễn Thị H trình bày: Gia đình ông bà được UBND huyện K cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 18/10/1999, diện tích 314 m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 05, thửa 12 tại khu 1, xã L, huyện K, tỉnh Phú Thọ. Khi được cấp đất, cạnh tiếp giáp với nhà ông T, bà H là một đường thẳng, năm 1992, gia đình bà làm nhà có để giọt gianh cách đất thổ cư nhà ông T 0,7m. Năm 2007 khi ông T làm nhà thì gia đình ông T sử dụng làm lối đi đối với diện đất để làm giọt gianh này, ông T làm nhà đổ đất nâng nền nhà đổ đất giáp chân tường nhà ông, bà và ông T làm rãnh thoát nước của gia đình ông chảy ra đường. Năm 2009, gia đình ông, bà làm nhà đã yêu cầu gia đình ông T trả phần diện tích đất đã chừa lại làm giọt gianh để xây tường rào nhưng gia đình ông T không trả mà kiện gia đình bà lấn chiếm đất của gia đình ông T đến UBND xã L. Khoảng năm 2016, ông T rào mái tôn lên bờ tường của gia đình bà, gia đình bà đã yêu cầu gia đình ông T không được làm nhưng ông T cho rằng đó là đất của gia đình ông nên vẫn tiếp tục làm và chửi, xúc phạm gia đình bà. Hiện nay gia đình ông T đã cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cạnh tiếp giáp với gia đình bà vẫn là một đường thẳng, nhưng thực tế sử dụng đất là một đường cong.

Đầu năm 2018, gia đình bà yêu cầu cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thì được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất đo hiện trạng và trả kết quả đo cho gia đình bà, bà thấy bản vẽ hiện trạng không giống bản đồ 299 nên bà đã có đơn đề nghị UBND xã L giải quyết, hòa giải giữa hai gia đình nhưng không thành. Nay ông, bà yêu cầu ông T, bà H trả lại cho gia đình ông bà diện tích đất đã lấn chiếm là 3,5 m<sup>2</sup>.

+ Bị đơn là vợ chồng bà Trần Thị H và ông Phạm Xuân T trình bày: Gia đình bà có thửa đất thổ cư được UBND huyện K cấp tổng diện tích là 115 m<sup>2</sup>, năm 1999 được cấp GCNQSDĐ và năm 2011 được cấp đổi GCNQSDĐ thì diện tích bị giảm còn là 114 m<sup>2</sup>. Nguồn gốc thửa đất trước đây là ruộng mạ, sau khi được nhà nước cấp đất, gia đình đã đổ đất làm nhà năm 1992, khi làm nhà gia đình bà để lại mỗi bên 50cm đất để làm lối đi ra phía sau nhà và thoát nước, sau này do nhà bị dột nát gia đình bà đã làm là nhà gỗ trên nền cũ và vẫn để rãnh thoát nước, khi gia đình chị H xây nhà đã lấn hết phần đất gia đình bà để lại chứ gia đình bà không lấn chiếm. Nay chị H, anh M yêu cầu đòi đất, vợ chồng bà không đồng ý.

- Đại diện UBND huyện K trình bày:

+ Hộ ông M, bà H đang quản lý và sử dụng thửa đất số 12, tờ bản đồ 05 (bản đồ 299) đã được UBND huyện Sông Thao, cấp giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất số O 579371 ngày 18/10/1999, diện tích là 314 m<sup>2</sup>. Địa chỉ: Khu 1, xã L, huyện K, tỉnh Phú Thọ.

+ Hộ bà H đang quản lý và sử dụng thửa đất số 11, tờ bản đồ 05 (bản đồ 299) đã được UBND huyện Sông Thao, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O5389315 ngày 18/10/1999. Diện tích là 115m<sup>2</sup>. Đã được cấp đổi GCNQSDĐ sang số BĐ 773175 ngày 28/11/2011 tại thửa số 652, tờ bản đồ số 13, diện tích 114m<sup>2</sup>, tại khu 2, xã L, huyện K, tỉnh Phú Thọ. Việc đo đạc, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của UBND huyện K đảm bảo theo quy định của pháp luật.

**- Đại diện UBND xã L trình bày:**

Việc cấp Giấy CNQSDĐ như UBND huyện đã trình bày, khi Tòa án tiến hành xem xét thẩm định thì diện tích thực tế sử dụng đất của hộ ông T, bà H là 117,5 m<sup>2</sup>, tăng so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 3,5 m<sup>2</sup>, nguyên nhân do sự thay đổi ranh giới sử dụng, giáp nhà ông M, bà H, còn các cạnh còn lại ông T, bà H đã xây kiên cố, sử dụng ổn định không có tranh chấp.

Hộ ông Trần Văn M và bà Nguyễn Thị H được quyền sử dụng thửa đất số 12, tờ bản đồ số 5, diện tích 314 m<sup>2</sup>. Được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp ngày 18/10/1999. Đo đạc hiện trạng sử dụng đất có diện tích 383,9 m<sup>2</sup>, tăng so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 69,9m do thửa đất nêu trên của gia đình ông M bà H giáp với thửa đất nông nghiệp cũng của gia đình ông M, bà H nên ranh giới không rõ ràng.

Ngày 03 tháng 4 năm 2019, Tòa án đã tiến hành thủ tục xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, lập Sơ đồ hiện trạng sử dụng đất tại thực địa 02 thửa đất, thể hiện: Diện tích đất hộ gia đình ông M, bà H đang sử dụng là 383,9 m<sup>2</sup>; Diện tích gia đình ông T, bà H đang sử dụng là 117,5 m<sup>2</sup>; Diện tích đất gia đình ông M, bà H cho rằng gia đình ông T, bà H lấn chiếm là 3,5 m<sup>2</sup> trên phần đất này có tài sản thuộc quyền sở hữu của gia đình ông T, bà H là: Mái tôn diện tích 3,5 m<sup>2</sup>, vách tôn 25,76 m<sup>2</sup>, tường xây gạch xi măng (ốp ½ viên) dài 14 m (có Sơ đồ hiện trạng kèm theo)

Tại biên bản định giá tài sản, Hội đồng định giá xác định 01 m<sup>2</sup> đất ở tại vị trí tranh chấp là 1.500.000đ.

+ **Tại bản án số:**06/2018/DSST ngày 29/7/2019 của TAND huyện K đã áp dụng: Điều 166, 170, 203 Luật đất đai năm 2013; khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158, khoản 1 Điều 165, Điều 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điểm đ, khoản 1 Điều 12 Nghị quyết: 326/2016/UBTVQH 14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án và Điều 26 Luật thi hành án dân sự . Xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Trần Văn M và bà Nguyễn Thị H.

Xác định diện tích đất đang tranh chấp 3,5 m<sup>2</sup> tại thửa đất số 12 tờ bản đồ số 5, địa chỉ thửa đất: Khu 1, xã L, huyện K, tỉnh Phú Thọ thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông Trần Văn M và bà Nguyễn Thị H gồm các điểm 3-9-8-10-3 (Có Sơ đồ hiện trạng sử dụng đất kèm theo).

- Buộc vợ chồng ông T và bà H pH trả lại diện tích 3,5 m<sup>2</sup> đất đang tranh chấp tại thửa đất số 12 tờ bản đồ số 5, địa chỉ thửa đất: Khu 1, xã L, huyện K, tỉnh Phú Thọ cho vợ chồng ông M và bà H (có sơ đồ kèm theo từ điểm 3-9-8-10-3).

- Buộc vợ chồng ông Phạm Xuân T và bà Trần Thị H pH tháo dỡ phần mái tôn diện tích 3,5 m<sup>2</sup>, vách tôn 25,76 m<sup>2</sup>, tường xây gạch xi măng (ốp ½ viên) dài 14 m, cao 1,6 m đã xây dựng, lắp đặt trên diện tích 3,5m<sup>2</sup> tại thửa đất số 12 tờ bản đồ số 5, tại Khu 1, xã L, huyện K, tỉnh Phú Thọ ( có sơ đồ hiện trạng sử dụng đất kèm theo).

Ngoài ra bản án còn tuyên lãi suất trả chậm, nghĩa vụ thi thành án, tính án phí, chi phí tố tụng, tuyên quyền kháng cáo theo luật định.

+ Ngày 06 và 15/8/2019 bà Trần Thị H có đơn kháng cáo với nội dung không nhất trí bản án sơ thẩm về việc pH trả lại 3,5m<sup>2</sup> đất kèm theo việc tháo dỡ tôn và bức tường xây để trả đất cho gia đình bà H.

+ Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng theo quy định của pháp luật. Quan điểm về nội dung vụ án là không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

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

[1] Xét về nội dung đơn kháng cáo và tại phiên tòa bà H đề nghị xem xét GCNQSD đất cấp cho bà bị thiếu 01 m<sup>2</sup> đất. Tuy nhiên gia đình bà đã được nhận GCNQSD đất từ năm 2011 mà không có ý kiến gì, bà cũng không xuất trình được căn cứ nào chứng minh gia đình bà H lấn chiếm của bà 01m<sup>2</sup> đất.

- Đại diện UBND huyện đã trình bày: Việc cấp GCNQSD là đúng quy định. Khi Tòa án tiến hành xem xét thẩm định thì diện tích thực tế sử dụng đất của hộ ông T, bà H là 117,5m<sup>2</sup>, tăng so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 3,5 m<sup>2</sup>, nguyên nhân do sự thay đổi ranh giới sử dụng, giáp nhà ông M, bà H,

các cạnh còn lại ông T, bà H đã xây kiên cố, sử dụng ổn định không có tranh chấp.

- Tại phiên tòa hôm nay, bà H trình bày: Bức tường xây đang có tranh chấp giữa hai nhà là do gia đình bà H đã xây là bức tường nhà của gia đình bà trước đây, chứ không pH là bức tường rào, sẵn có như vậy mà gia đình bà H đã ốp ngay gạch vào bức tường này và chiếm dụng luôn thành đất của gia đình bà H. Do đó cần buộc gia đình bà H pH tháo dỡ phần *gạch ốp* vào tường xây dài 14m x chiều cao 1,6m như án sơ thẩm đã tuyên là phù hợp.

- Căn cứ vào bản đồ 299 thì ranh giới giữa hai nhà bà H và nhà bà H là một đường thẳng (BL 01), trích lục bản đồ địa chính năm 2009 để cấp đổi GCNQSD đất cho hộ bà H cũng là một đường thẳng (BL 70), ngay trong đơn kháng cáo của bà H cũng xác định "...khi tôi mua được chính quyền công nhận là một đường thẳng (BL 128)...Khi đối chiếu tất cả các bản đồ đều thể hiện ranh giới giữa hai nhà là một đường thẳng, vì vậy bản án sơ thẩm đã nhận định, đánh giá chấp nhận đơn khởi kiện của ông M, bà H là có căn cứ.

[2] Với các phân tích, đánh giá nêu trên, kháng cáo của bà H không được chấp nhận.

[3] Tại phiên tòa hôm nay, vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên án sơ thẩm là phù hợp với pháp luật.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà H kháng cáo không được chấp nhận, nhưng bà là người cao tuổi nên được miễn án phí phúc thẩm là phù hợp.

*Vì các lẽ trên;*

## **QUYẾT ĐỊNH**

- Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Căn cứ: Điều 166, 170, 203 Luật đất đai năm 2013; khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158, khoản 1 Điều 165, Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết: 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án và Điều 26 Luật thi hành án dân sự.

+ Không chấp nhận kháng cáo của bà Trần Thị H, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

+ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Trần Văn M và bà Nguyễn Thị H.

Xác định diện tích đất đang tranh chấp 3,5 m<sup>2</sup> tại thửa đất số 12 tờ bản đồ số 5, địa chỉ thửa đất: Khu 1, xã L, huyện K, tỉnh Phú Thọ thuộc quyền sử dụng

của vợ chồng ông Trần Văn M và bà Nguyễn Thị H gồm các điểm 3-9-8-10-3 (Có sơ đồ kèm theo).

- Buộc vợ chồng ông Phạm Xuân T và bà Trần Thị H pH trả lại diện tích 3,5 m<sup>2</sup> đất đang tranh chấp tại thửa đất số 12 tờ bản đồ số 5, địa chỉ thửa đất: Khu 1, xã L, huyện K, tỉnh Phú Thọ cho vợ chồng ông M và bà H (có sơ đồ kèm theo từ điểm 3-9-8-10-3).

- Buộc vợ chồng ông Phạm Xuân T và bà Trần Thị H pH tháo dỡ phần mái tôn diện tích 3,5 m<sup>2</sup>, vách tôn 25,76 m<sup>2</sup>, tường xây gạch xi măng (ốp ½ viên) dài 14 m, cao 1,6 m đã xây dựng, lắp đặt trên diện tích 3,5m<sup>2</sup> tại thửa đất số 12 tờ bản đồ số 5, tại Khu 1, xã L, huyện K, tỉnh Phú Thọ ( có sơ đồ kèm theo).

+ *T hợp quyết định được thi hành theo quy định tại điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người pH 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, 7a và 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.*

+ Về án phí phúc thẩm: Miễn án phí phúc thẩm cho bà Trần Thị H.

+ Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo kháng nghị.

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

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh;
- TAND huyện K;
- THADS huyện K.
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ + VP;
- Lưu: án văn.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM  
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

**Nguyễn T Sơn**

**HÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ**

**Nguyễn Việt Tiến**

**Lê Thị Thu Huyền**

**Nguyễn T Sơn**