

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH VĨNH PHÚC

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

Bản án số: 05/2024/DS-PT

Ngày 15 - 01 - 2024

“Tranh chấp ranh giới đất và buộc
tháo dỡ các công trình xây dựng”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH VĨNH PHÚC

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Vĩnh Thành.

Các Thẩm phán: Ông Vũ Văn Mạnh;

Ông Nguyễn Huy Cần.

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Lê Đình Hiệp, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh
Vĩnh Phúc.

- **Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc:** Bà Hà Thị Loan -
Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 15 tháng 01 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc xét
xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 108/2023/TLPT- DS ngày 01 tháng 11
năm 2023 về “Tranh chấp ranh giới đất và buộc tháo dỡ các công trình xây
dựng”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2023/DS- ST ngày 12 tháng 9 năm 2023
của Tòa án nhân dân thành phố Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc bị kháng cáo.

Theo Q định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 151/2023/QĐ - PT
ngày 13 tháng 12 năm 2023 giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn:** Ông Đặng Đình B, sinh năm 1958.

Địa chỉ: Số nhà 37, đường T, tổ 7, phường T, thành phố Phúc Yên, tỉnh
Vĩnh Phúc (Trước là tổ 9, phường T, thành phố Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc); (có
mặt).

2. **Bị đơn:**

- Ông Nguyễn Quang T, sinh năm 1959; (có mặt).

- Bà Nguyễn Thị Hồng L, sinh năm 1960; (có mặt).

Cùng địa chỉ: Số nhà 35, đường T, tổ 7, phường T, thành phố Phúc Yên,
tỉnh Vĩnh Phúc (Trước là tổ 9, phường T, thành phố Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc).

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

- Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1959.

Trú tại: Số nhà 37, đường T, tổ 7, phường T, thành phố Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc (Trước là tổ 9, phường T, thành phố Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc).

Người đại diện hợp pháp của bà T: Ông Đặng Đình B, sinh năm 1958 (Theo Giấy ủy quyền 01/6/2017 của bà T).

Địa chỉ: Số nhà 37, đường T, tổ 7, phường T, thành phố Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc (Trước là tổ 9, phường T, thành phố Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc); (có mặt).

- Anh Nguyễn Văn C sinh năm 1987.

Trú tại: Số nhà 35, đường T, tổ 9 (nay là tổ 7), phường T, thành phố Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc; (vắng mặt)

- Anh Nguyễn Văn Q sinh 1986.

Địa chỉ: Trú tại nhà chị Nguyễn Thị N, sinh năm 1972 ở thôn T, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông; (vắng mặt).

4. *Người kháng cáo của:* Ông Đặng Đình B - Nguyên đơn.

5. *Viện kiểm sát kháng nghị:* Không.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 2/10/2017, đơn sửa đổi bổ sung đơn khởi kiện ngày 2 tháng 10 năm 2018, các lời khai tiếp theo và quá trình làm việc tại Tòa án ông Đặng Đình B trình bày:

Thửa đất của ông đang ở là thửa đất số 05 bản đồ 06 do UBND huyện Mê Linh cấp cho vợ chồng ông (vợ là bà Nguyễn Thị T) từ năm 2003. Tháng 1 năm 2010 vợ chồng có nhận chuyển nhượng của hộ ông Phạm Kim C và bà Võ Thị Thanh T quyền sử dụng đất và quyền sở hữu ngôi nhà trên đất đối với thửa đất 09 tờ bản đồ 06 có diện tích 142,3m², địa chỉ tại tổ 9, phường T, thị xã Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc. Ngày 05/02/2010 được UBND thị xã Phúc Yên cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 958254 đối với thửa đất với diện tích đất trên mang tên hai vợ chồng là Đặng Đình B và Nguyễn Thị T. Khi nhận chuyển nhượng, ông bà C, T có nói mồm với ông là nhà ông bà không xây hết đất, phần giáp ranh với hộ ông Tiến bà Loan vẫn còn cách đất hộ ông Tiến 0,22m chạy sâu hết đất (không lập biên bản và không có sơ đồ nhà để lại 0,22m và cũng không gọi ông Tiến bà Loan ra nhà xác nhận ranh giới cách bờ tường đã xây nhà của ông C, bà T khi xây nhà còn để lại 0,22m). Lý do ông bà C T còn để lại 0,22m đất giáp nhà ông Tiến vì ông bà C T xây móng cân, thu lên tường 20. Phần giáp đất ông Tiến không có gì làm ranh giới. Ông C nói với ông để ông biết là còn phần đất 22cm giáp với hộ ông Tiến, lúc đó không có mặt ông Tiến, còn ông C có nói riêng với ông Tiến hay không ông không biết.

Phần diện tích đất ông nhận chuyển nhượng ông bà C T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có các chiều như sau: Phía đông - Mặt trước giáp đường T 4,45m; Phía Tây - Mặt sau giáp ao nhà ông Liệu 5,07m; Phía Nam – giáp hộ ông Tiến bà Loan 29,8m; Phía Bắc – giáp đất của gia đình ông 29,8m. Sơ đồ này không nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng khi ông nhận chuyển nhượng địa chính có xuống lập sơ đồ hiện trạng và ông Tiến có ký giáp ranh vào sơ đồ này.

Sau khi ông nhận chuyển nhượng đất của ông bà C T, ông vẫn sử dụng không xây dựng hay phá dỡ gì.

Trong quá trình sử dụng năm 2012 hộ ông Tiến xây nhà, do gia đình ông đi làm ăn không để ý. Đến ngày 02/4/2017 ông Tiến phá hủy đồng hồ nước của gia đình ông (đồng hồ nước đặt trên phần đất nhà ông, giáp ông Tiến). Ông Tiến nói đồng hồ nước nằm trên phần đất của hộ ông Tiến nên ông đã kiểm tra, đo đạc lại diện tích đất của mình và phát hiện thấy mặt trước giáp đường T thiếu 0,22m; mặt sau giáp nhà ông Liệu thiếu 0,77m. So với diện tích nhận chuyển nhượng là 142,3m² thì gia đình ông mất đi 16,8m² lúc đó ông mới biết hộ ông Tiến xây nhà đã lấn sang đất nhà ông 0,22m . Qua nhiều lần hòa giải tại UBND phường T, hộ ông Tiến vẫn không thừa nhận hành vi sai trái của mình.

Theo như ông Tiến nói thì gia đình ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 16/9/2010 đối với thửa đất số 11, tờ bản đồ 06, diện tích 202,5m². Trong khi đó, theo trích lục bản đồ thì diện tích đất hộ ông Tiến nhỏ hơn diện tích đất nhà ông mà trong giấy chứng nhận lại nhiều hơn nhà ông quá nhiều. Ông đã ra phường T và Phòng tài nguyên môi trường thị xã Phúc Yên đề nghị sao hồ sơ cấp đất của hộ ông Tiến nhưng Phường và phòng Tài nguyên không cho. Ông đề nghị Tòa án thu thập giúp ông bản sao hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ ông Tiến để có căn cứ giải Q vụ án. Nếu giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ ông Tiến sai thì ông sẽ có đơn bổ sung đề nghị Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ ông Tiến, nếu giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Tiến đúng mà ông Tiến chỉ xây tường nhà lấn sang nhà ông 0,22m thì yêu cầu ông Tiến phải dỡ tường nhà trả lại đúng ranh giới 2 nhà và để trả lại 16,8m² đất cho gia đình ông.

Ông nhận chuyển nhượng thửa đất số 09 bản đồ 06 của nhà ông C bà T thì một phía Bắc giáp ranh thửa đất 05 bản đồ 06 của nhà ông đã có tường nhà ông xây từ năm 1991 – 1992, còn phía Nam giáp nhà ông Tiến bà Loan là ao, không có tường và ông C bà T xây nhà còn để lại 0,22m (ranh giới đất nhà ông mua của ông C, bà T còn cách nhà đã xây của ông C, bà T 0,22m)

Năm 2012 ông Tiến xây nhà nhưng ông không quan T, hàng ngày ông đi bán chim ở Rốc Dinh, tối mới về. Ông Tiến xây từ dưới lên cao lên ông nghĩ đất

nhà ông Tiến thì ông xây. Đến năm 2017 ông Tiến đập đồng hồ đo nước của ông, ông đo lại đất bị thiếu đất và bị ông Tiến lấn ranh giới sang đất nhà ông nên ông mới kiện ông Tiến.

Khi ông mua của ông bà C T diện tích là $142,3\text{m}^2$, Việc đo đạc là do hộ ông bà C T tự đo, trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích có sao ông mua vậy, ông không biết đo đạc như thế nào. Giá trị chuyển nhượng là 1,5 tỷ đồng.

Việc đo đạc, thừa thiếu như thế nào ông không biết được, vì ông không chứng kiến việc kiểm tra hiện trạng. Vợ ông có ký vào với tư cách hộ giáp ranh là do hồ sơ nhà ông bà C T làm nên bà Thu ký. Nếu lúc đó diện tích ông nhận chuyển nhượng là không đủ $142,3\text{m}^2$ ông không biết được. Ông bà C T lập hợp đồng xong vợ chồng ông ký vào. Sau khi mua xong, ông dọn ra đây ở từ đó cho đến nay, không sửa chữa, xây dựng gì. Việc vợ chồng ông nhận chuyển nhượng $142,3\text{m}^2$ là do ông bà T C làm hồ sơ chuyển nhượng và đo đạc, vợ chồng ông giao tiền và nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên vợ chồng ông, diện tích $142,3\text{m}^2$.

Nay ông yêu cầu ông Tiến, bà Loan phải phá nhà trả lại cho ông ranh giới giữa hai nhà cách nhà ông đã xây là 0,22m tổng diện tích do lấn chiếm ranh giới là $16,8\text{ m}^2$ đất .

Ông đồng ý lấy biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 16/11/2018 của Tòa án nhân dân thành phố Phúc Yên để làm căn cứ giải Q vụ án. Ông không đề nghị xem xét thẩm định và định giá lại và đề nghị lấy giá của UBND tỉnh tại thời điểm để giải Q vụ án.

Bị đơn ông Nguyễn Quang T trình bày :

Mảnh đất ông đang sử dụng hiện nay là của bố, mẹ ông cho, thời gian được sử dụng là từ năm 1981 cho đến nay. Diện tích đất tính theo mét vuông là $202,5\text{m}^2$. Trước kia nhà ông với nhà ông C T là hàng xóm, sinh sống cùng nhau, cùng dải đất không có điều tiếng gì về tranh chấp. Ông C, bà T xây dựng nhà hai tầng và xây tường bao quanh diện tích đất, giáp ranh đã được khép kín xác định ranh giới chính là bờ tường của ngôi nhà ông C, bà T đã xây (ngôi nhà nay chuyển nhượng cho ông B, bà Thu), cho đến năm 2010 thì ông mới dành dụm được ít tiền để xây được căn nhà để tránh mưa gió và ổn định cuộc sống.

Thời gian gần đây không hiểu sao nhà ông B lại kiện ông lấn chiếm đất nhà ông ấy là vô lý và bịa đặt, hoàn toàn sai với đạo lý làm người, do vậy ông mong quý tòa xem xét.

Thửa đất số 11-5 tờ bản đồ 06 tại đường T, tổ 9, phường T, thành phố Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc hiện nay có ông và bà Nguyễn Thị Hồng L, sinh năm 1960 và 02 con tên Nguyễn Văn Q, sinh năm 1986 và Nguyễn Văn C, sinh năm

1987 đang sinh sống từ năm 1981. Nguồn gốc đất này là mẹ đẻ ông là bà Nguyễn Thị Sửu, sinh năm 1932 cho vợ chồng ông. Mảnh đất này trước kia là ao, nằm trong tổng diện tích 600m², gia đình ông cải tạo và chuyển đổi mục đích thành đất ở và đất vườn. Năm 1985 ông lấy vợ, mẹ ông chia cho vợ chồng ông 202,5m². Năm 2010 vợ chồng ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trong giấy chứng nhận không có sơ đồ đất nhưng khi cấp giấy chứng nhận, phòng tài nguyên và địa chính phường T xuống kiểm tra, đo đạc. Nên trong hồ sơ chuyển nhượng đất của mẹ ông cho ông sẽ có sơ đồ đất.

Năm 2010, sau khi được cấp giấy chứng nhận, ông làm nhà 02 tầng mới trên nền móng nhà cũ, diện tích 01 sàn là 70m². Phần đất tiếp giáp nhà ông B, trước đây của ông Phạm Kim C và bà Võ Thị Thanh T. Giữa đất nhà ông và nhà ông C, bà T được ngăn cách bởi bờ tường do nhà ông C, bà T xây từ năm 2008 từ trên đường quốc lộ xuống hết đất. Gia đình ông C, bà T đã xây nhà và xây tường ngăn cách đối với phần đất của gia đình nhà tôi từ những năm 2008. Năm 2010 ông C, bà T bán lại đất nhà cho hộ ông B. Khi ông B đến ở thì ranh giới giữa nhà ông và ông B đã được xác định bởi bờ tường do gia đình ông C, bà T đã xây từ trước

Nay ông B khởi kiện yêu cầu ông trả lại 16,8m² đất cho gia đình ông B và buộc ông phải phá dỡ những công trình làm trên đất gia đình ông B, cho là ông đã xây lấn sang ranh giới của 2 nhà là 0,22m đất hoàn toàn không đúng sự thật, ông không chấp nhận nội dung khởi kiện của ông B và bà Thu vì ông xây nhà trên đất của gia đình nhà ông, không xây lấn sang ranh giới và lấn đất của gia đình ông B. Ông B còn nói ông phá hủy đồng hồ nước của gia đình ông B là hoàn toàn vu khống. Ông không hề động vào đồng hồ nước của Công ty nước lắp theo dõi nước nhà ông B. Đồng hồ này do Công ty tự lắp đặt và thay đổi vị trí như thế nào ông không rõ.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Hồng L trình bày:

Bà là hàng xóm sát vách với gia đình nhà ông B, bà Thu. Gia đình bà có 04 người: Bà và chồng bà là ông Nguyễn Quang T và 02 người con trai là Nguyễn Văn Q, sinh năm 1986 và Nguyễn Văn C, sinh năm 1987. Cháu Q đi làm ở miền Nam, tết cháu mới về nhà. Cháu C làm quảng cáo tại nhà. Thửa đất bà đang sinh sống là thửa số 11-5, tờ bản đồ 06 tại đường T, tổ 9, phường T, thành phố Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc, nguồn gốc là do mẹ chồng bà là cụ Nguyễn Thị Sửu, sinh năm 1932 cho vợ chồng. Bà lấy ông Tiến năm 1985, vợ chồng bà ở C với bố mẹ chồng khoảng 01 năm sau thì bố mẹ chồng chia đất cho ở riêng tại thửa đất này. Khi cho có đo vẽ và bố mẹ chồng bà cho vợ chồng bà hơn 5m chiều rộng mặt đường còn sâu hết đất. Năm 1986-1987 vợ chồng bà dựng lều ở trên mảnh đất này. Mảnh đất này trước đây là đất ao, gia đình bà cải

tạo và chuyển đổi mục đích thành đất ở và đất vườn. Năm 2010 vợ chồng bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hai vợ chồng bà. Trong giấy chứng nhận không có sơ đồ đất nhưng diện tích 202,5m² đất của bà có các chiều cạnh như sau: Mặt trước giáp đường T dài hơn 5 mét; Mặt sau nhà ông Liệu dài bao nhiêu không rõ; giáp hộ ông B dài bao nhiêu không rõ; giáp hộ hàng xóm dài bao nhiêu không rõ;

Năm 2010, sau khi được cấp giấy chứng nhận, bà làm nhà 02 tầng mới trên nền móng nhà cũ, diện tích 01 sào là 70m². Phần đất tiết giáp nhà ông B, trước đây của ông Phạm Kim C và bà Võ Thị Thanh T. Giữa đất nhà bà và nhà ông C, bà T được ngăn cách bởi bờ tường do nhà ông C bà T xây từ trước đó rất lâu từ trên đường quốc lộ đến hết đất. Gia đình ông C bà T đã xây và xây tường ngăn cách đối với phần đất của gia đình nhà bà từ đã lâu bà không nhớ nhưng trước khi bà được cấp giấy chứng nhận. Năm 2010 ông C, bà T bán lại đất, nhà cho hộ ông B. Khi ông B đến ở thì ranh giới giữa nhà bà và nhà ông B đã được xác định bởi bờ tường do gia đình ông C, bà T xây từ trước. Ông B ra khi mua đất nhà ông C, bà T thì gia đình bà đã xây nhà 02 tầng. Khi bà xây nhà, bà xây trên diện tích đất của bà, ông B có biết và ông B còn cất hàng rào ranh giới giữa nhà bà và nhà ông B cho bà đưa thợ sang nhà ông B để chát tường nhà bà.

Phần đất giáp ranh giữa đất nhà ông C bà T với nhà bà được xác định bởi bức tường ông C bà T xây rất lâu từ ngày ông C bà T mua đất của ông Quý, ông C xây tường kê ao và xây nhà. Có một phần là tường nhà và một phần là tường nối với nhà chạy thẳng xuống ao.

Khi ông C bà T xây tường làm ranh giới thì đã xây hết đất, móng tường nhà ông C bà T xây móng cân hay móng gì bà không biết. Phía sau tường nhà ông C bà T là đất nhà bà, ông C bà T đã xây hết phần đất nhà ông ấy. Khi ông C bà T chuyển nhượng đất cho nhà ông B không gọi gia đình bà sang để xác định ranh giới. Khi ông C bà T chuyển nhượng đất cho ông B thì bà nghĩ đất 02 nhà đã có bức tường do ông C xây từ trước làm ranh giới nên không có gì tranh chấp và có thể ông Tiến đã ký giáp ranh. Sau khi ông B nhận chuyển nhượng ông C bà T, ông B có lợp tôn kín phía sau nhà ông C bà T giáp phần đất giáp nhà bà và ông B có phá một đoạn tường ông C bà T xây từ trước. Phần gia đình ông B phá tường này hiện nay đã có tường nhà và tường bếp nhà bà xây.

Khi gia đình bà xây nhà, bà không nói gì với ông B vì xây trên đất của gia đình bà. Ông B không có ý kiến gì. Ông bà xây và ở từ năm 2010 đến nay.

Ông B khởi kiện yêu cầu gia đình bà trả lại 16,8m² đất cho gia đình ông B và buộc gia đình bà phải phá dỡ những công trình làm trên đất gia đình ông B, cho là gia đình bà đã lấn sang đất của gia đình ông B 0,22m là hoàn toàn không đúng sự thật. Bà không đồng ý nội dung khởi kiện của ông B, bà Thu gia đình

bà xây nhà trên đất của gia đình nhà bà, không xây lấn sang gia đình ông B. Quan điểm của ông Tiến cũng là quan điểm của bà.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị T (vợ ông B) trình bày :

Gia đình bà có mảnh đất 05 bản đồ 06 do huyện Mê Linh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2003 giáp với mảnh đất thửa 09 bản đồ 06 mang tên bà Võ Thị Thanh T, nay đã chuyển nhượng cho vợ chồng bà. Nguồn gốc đất này thửa 09 trước kia do huyện Mê Linh cấp có diện tích 155,8m. Mặt trước 4,44m, mặt sau 5,07m, chiều sâu 34,7m đến năm 2006 bà T có chuyển bìa đỏ sang bìa hồng do UBND thị xã Phúc Yên trừ lưu không đường 10m do đó diện tích còn lại là 142,3m², có các chiều như sau: Mặt trước 4,45m. Mặt sau 5,07m. Chiều dài 29,8m. Ngày 05/02/2010 gia đình được bà T chuyển nhượng lại cho vợ chồng bà, hồ sơ về chuyển nhượng giữa 2 gia đình hiện còn lưu giữ tại UBND phường T. Ngày 02/4/2017 vợ chồng bà có phát hiện ông Tiến có đồ lấp xi măng lên hàng gạch trước nhà, nơi đó là đánh dấu mốc giới của 2 nhà, khi chồng bà nói ra thì vợ chồng ông Tiến, bà Loan chửi bới, thách đố, uy hiếp và lăng mạ vợ chồng, con cháu gia đình bà.

Mâu thuẫn xung đột tột đỉnh thì chồng bà có làm đơn lên UBND phường T, thị xã Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc đề nghị với ủy ban phường cho các ban ngành xuống đo đạc, kết quả: Mặt trước thiếu 0,22m. Mặt sau thiếu 0,77m. Cụ thể: Mặt trước = 4,23m x Mặt sau 4,30 x chiều dài 29,8m thì tổng cộng thiếu theo diện tích trong Q định quyền sử dụng đất do UBND thị xã Phúc Yên cấp là 16,8m².

Bà được biết sau khi gia đình bà được cấp Q định và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tháng 2/2010, Sau đó nhà bà Loan, ông Tiến mới làm lại bìa đỏ mang tên Tiến chuyển sang mang tên bà Loan và ông Tiến (là bìa hồng).

Do đặc thù công việc bà không thể đến Tòa được vậy bà xin phép được ủy quyền cho chồng bà ông Đặng Đình B đến tòa toàn quyền giải Q.

Bà đề nghị pháp luật xem xét, giải Q trả lại cho vợ chồng bà phần đất 16,8m² mà gia đình nhà Loan, Tiến đã lấn chiếm của vợ chồng bà.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là anh Nguyễn Văn C trình bày:

Anh sinh ra và lớn lên trên mảnh đất này từ năm 1987, khi anh lớn lên và trưởng thành, trước ở cùng nhà bà T, ông C đều hòa thuận không có điều gì xảy ra xô sát, tranh chấp về chuyện đất cát, bờ tường, ranh giới cũng đã xây kè, bờ ao tường rào từ trước hai bên gia đình không có điều gì xô sát xảy ra.

Từ khi ông B mua đất nhà ông bà T C ông đã nảy ra ý định xấu, ông B đặt điều cho rằng nhà anh lấn chiếm đất nhà ông. Hỏi rằng nhà anh làm gì lấn chiếm nhà thì người ra xây trước, anh xây sau.

Nay ông B viết đơn khởi kiện như thế, anh xin bác đơn khởi kiện của ông B, anh xin vắng mặt tại Tòa án trong các buổi làm việc, xét xử do anh bận công việc.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là anh Nguyễn Văn Q trú tại nhà chị Nguyễn Thị N, địa chỉ ở thôn T, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông: Tòa án nhân dân thành phố Phúc Yên đã ra Q định ủy thác nhưng không có kết quả.

Lời khai của ông Vũ Duy T là con nuôi của ông C, bà T trình bày:

Ông là con nuôi của ông Phan Kim C và bà Vũ Thị Thanh T. Tháng 01/2010 ông có làm hợp đồng chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất giữa bên chuyển nhượng là ông C, bà T và bên nhận chuyển nhượng là ông Đặng Đình B và bà Nguyễn Thị T.

Đối tượng hợp đồng là quyền sử dụng thửa đất số 09, tờ bản đồ 06, diện tích 142,3m², giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 77853, cấp ngày 17/3/2006 do UBND thị xã Phúc Yên cấp. Trên đất có xây dựng 01 ngôi nhà từ năm 1995. Hợp đồng được chứng thực tại UBND phường T. Có trích lục sơ đồ địa chính và biên bản kiểm tra hiện trạng thửa đất (các hộ giáp ranh đều ký xác nhận) do UBND phường lập. Việc bàn giao hiện trạng cho bên mua có một hộ giáp ranh ông không nhớ được, do thời gian đã lâu. Ngôi nhà ông bà C T xây trên đất có xây hết đất phần giáp ranh với hộ ông Tiến hay không ông không nhớ.

Lời khai của bà Võ Thị Thanh T trình bày:

Ngày 08/01/2010, vợ chồng bà (bà và ông Phan Kim C) có chuyển nhượng cho ông bà B, Thu quyền sử dụng thửa đất số 09, tờ bản đồ 06, diện tích 142,3m², trên đất có 01 ngôi nhà. Hợp đồng được chứng thực tại Ủy ban nhân dân phường T, có lập trích lục bản đồ địa chính và biên bản kiểm tra hiện trạng thửa đất, có chữ ký các hộ giáp ranh. Ngôi nhà vợ chồng bà xây có làm móng cân, C móng với nhà ông Âu (Sau ngày làm nhà C móng, ông Âu chuyển nhượng lại cho bà Thu là vợ ông B). Phần đất vợ chồng bà chuyển nhượng và phần đất bà Thu được phân định bởi tường nhà bà xây. Còn phần đất giáp hộ ông Tiến bà không nhớ có xây hết đất hay không, bà không nhớ được vì đã lâu rồi, móng nhà giáp đất hộ ông Tiến là móng lệch hay móng cân bà không nhớ. Việc mua bán, lập hợp đồng chuyển nhượng trên do ông Trịnh (con nuôi bà và ông C) đứng ra làm. Diện tích mua bán chuyển nhượng theo đúng như diện tích được cấp trong giấy chứng nhận vợ chồng bà được cấp là 142,3m².

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2023/DS- ST ngày 12 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc đã Q định:

Áp dụng các Điều 166, 175, 176, 190 của Bộ luật Dân sự 2015; các Điều 147, 156, 157, 158, 163, 164, 165 và Điều 166 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 2

của Luật Người cao tuổi năm 2009; Điều 12 Nghị Q số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của 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, xử:

- Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Đặng Đình B khởi kiện đề nghị Tòa án giải Q buộc ông Nguyễn Quang T, bà Nguyễn Thị Hồng L phải trả lại ranh giới đất có kích thước là 22cm cách ngôi nhà đã xây của ông B hiện nay và tổng diện tích đất đã lấn chiếm của gia đình ông, đồng thời tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng trên đất lấn chiếm để trả lại diện tích đất 16,8m² cho ông do lấn chiếm ranh giới mà có.

- Về chi phí xem xét thẩm định, định giá: Đặng Đình B phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ ngày 16/11/2018 hết 3.600.000 đồng và chi phí định giá ngày 16/11/2018 hết 900.000 đồng; tổng cộng hết 4.500.000 đồng. Ông B đã nộp đủ chi phí thẩm định, định giá.

- Về án phí: Ông Đặng Đình B được miễn án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại cho ông Đặng Đình B số tiền 2.520.000 đồng tại biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số AA/2016/0003308 ngày 20/11/2017 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Phúc Yên (nay là thành phố Phúc Yên)

Ngoài ra bản án còn tuyên về quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 15/9/2023 ông Đặng Đình B kháng cáo toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm. Đòi đất bị thiếu theo trích lục bản đồ, ngoài ra không yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải Q thêm việc gì nữa.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, không rút kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải Q vụ án.

Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc phát biểu quan điểm:

- Về việc tuân thủ pháp luật tố tụng: Thông qua kiểm sát việc giải Q vụ án từ khi thụ lý vụ án đến trước khi Hội đồng xét xử vào phòng nghị án, Thẩm phán và các đương sự đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải Q. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về phiên tòa phúc thẩm.

- Về việc giải Q vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 không chấp nhận kháng cáo của ông Đặng Đình B, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2023/DS-ST ngày 12 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Đơn kháng cáo của ông Đặng Đình B làm trong thời hạn luật định do

đó được Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét giải Q theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung kháng cáo, Hội đồng xét xử xét thấy:

Tháng 01 năm 2010 vợ chồng ông B, bà Thu nhận chuyển nhượng của hộ ông Phạm Kim C và bà Võ Thị Thanh T quyền sử dụng đất và quyền sở hữu ngôi nhà trên đất đối với thửa đất 09 tờ bản đồ 06 có diện tích $142,3\text{m}^2$, địa chỉ tại tổ 9, phường T, thị xã Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc (HĐ BL148).

Theo biên bản kiểm tra hiện trạng thửa đất 09 tờ bản đồ 06 ngày 08/01/2010 của UBND phường T lập (BL143) thì thửa đất có các chiều như sau: Phía đông - Mặt trước giáp đường T $4,45\text{m}$; Phía Tây - Mặt sau giáp ao nhà ông Liệu $5,07\text{m}$; Phía Nam – giáp hộ ông Tiến bà Loan $29,8\text{m}$; Phía Bắc – giáp đất của gia đình ông B, bà Thu $29,8\text{m}$. Ngày 05/02/2010 được UBND thị xã Phúc Yên cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 958254 đối với thửa đất với diện tích đất trên mang tên vợ chồng Đặng Đình B và Nguyễn Thị T.

Ngày 17/02/2009 cụ Nguyễn Thị Sử (mẹ ông Tiến) có biên bản họp gia đình chia tách đất cho các con. Vợ chồng ông Tiến, bà Loan được cụ Sử tặng cho $202,5\text{m}^2$ thửa số 11-5, tờ bản đồ 06 tại đường T, tổ 9, phường T, thành phố Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc và được UBND thị xã Phúc Yên cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 958479 ngày 11/9/2010.

Ông B cho rằng ông Tiến lấn chiếm $0,22\text{m}$ đất theo chiều ngang giáp mặt đường T và $0,77\text{m}$ chiều ngang phía sau giáp ao nhà ông Liệu, diện tích bị lấn chiếm là $16,8\text{m}^2$.

Quá trình giải Q vụ án Tòa án đã cho đo đạc thực địa và theo Trích đo hiện trạng thửa đất ngày 16/11/2018 của Công ty Cổ phần khảo sát đo đạc và xây dựng Kim Hoa thì diện tích thửa đất 09 của ông B có diện tích $142,9\text{m}^2$ (thừa so với diện tích ghi trong Giấy chứng nhận QSD đất của ông là $0,6\text{m}^2$ - Giấy chứng nhận QSD đất là $142,3\text{m}^2$), có các chiều như sau: Phía đông $4,23\text{m}$; phía Tây $4,20\text{m}$; phía Nam $34,66\text{m}$; phía Bắc $33,95\text{m}$. Còn thửa đất số 11-5 của ông Tiến, bà Loan có diện tích thực tế là $196,9\text{m}^2$ (thiếu so với diện tích Giấy chứng nhận QSD đất của ông Tiến, bà Loan là $5,6\text{m}^2$ - Giấy chứng nhận QSD đất là $202,5\text{m}^2$).

- Về nguồn gốc toàn bộ diện tích đất hộ ông Tiến hiện đang quản lý sử dụng có nguồn gốc của mẹ ông Tiến là cụ Sử để lại, ông Tiến đã có đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ ngày 02/11/2009, lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất từ cụ Nguyễn Thị Sử (mẹ ông Tiến) ngày 31/12/2009, cụ Sử và các con cụ Sử đã có biên bản họp gia đình và lập biên bản tách thực địa đất của cụ Sử cho các con trong đó tặng cho ông Tiến đều ghi diện tích là $202,5\text{m}^2$ diện tích đất này đã được cấp GCNQSDĐ số BA958479 đứng tên ông Nguyễn Quang T và bà Nguyễn Thị Hồng L, có sổ thửa số 11-5, tờ bản đồ số 6, diện tích

202,5m² do UBND thị xã Phúc Yên cấp ngày 16/9/2010. Trong khi đó ngày 8/1/2010 ông B và bà Thu mới ký hợp đồng nhận chuyển nhượng đất và nhà với ông Phạm Kim C và bà Võ Thị Thanh T, do vậy lời khai của ông B cho rằng ông Tiến làm lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã hợp thức diện tích đất lấn chiếm của gia đình ông là không đúng.

Tại BL số 162 ông B khai: *Khi tôi mua của ông bà C T diện tích là 142,3m², phía mặt đường T là 4,45m; phía sau giáp cánh đồng 5,07m; Phía giáp hộ ông Tiến dài 29,8,; Phía giáp phần đất nhà tôi là 29,8m. Việc đo đạc là do hộ ông bà C T tự đo, trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích có sao tôi mua vậy, tôi không biết đo đạc như thế nào. Giá trị chuyển nhượng là 1,5 tỷ đồng. Việc đo đạc, thừa thiếu như thế nào tôi không biết được, vì tôi không chứng kiến việc kiểm tra hiện trạng. Vợ tôi có ký vào với tư cách hộ giáp ranh là do hồ sơ nhà ông bà C T làm nên bà Thu ký. Nếu lúc đó diện tích tôi nhận chuyển nhượng là không đủ 142,3m² tôi không biết được. Ông bà C T lập hợp đồng xong vợ chồng tôi ký vào. Sau khi mua xong, tôi dọn ra đấy ở từ đó cho đến nay, không sửa chữa, xây dựng gì. Việc vợ chồng tôi nhận chuyển nhượng 142,3m² là do ông bà T C làm hồ sơ chuyển nhượng và đo đạc, vợ chồng tôi giao tiền và nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên vợ chồng tôi, diện tích 142,3m².*

Tại BL số 246, 247 bà Loan khai : *Khi ông C bà T chuyển nhượng đất cho ông B thì tôi nghĩ đất 02 nhà đã có bức tường nhà do ông C xây từ trước làm ranh giới nên không có gì tranh chấp và có thể ông Tiến đã ký giáp ranh. Khi gia đình tôi xây nhà, chúng tôi không nói gì với ông B vì chúng tôi xây trên đất của gia đình tôi. Ông B không có ý kiến gì. Chúng tôi xây và ở từ năm 2010 đến nay, chúng tôi còn đưa thợ sang để trát tường.*

- Lời trình bày của ông B là nguyên đơn trong vụ án và bà Loan là bị đơn trong vụ án này đều phù hợp với việc trước ngày 08/01/2010 nhà ông Tiến, bà Loan và nhà ông C bà T không có tranh chấp gì thì ông Tiến mới được lập hồ sơ cấp giấy chứng nhận và phường T xác nhận, điều này cũng phù hợp khi ông B nhận chuyển nhượng của ông C, bà T thì cũng không có tranh chấp gì thì mới được chuyển nhượng.

Như vậy có thể thấy:

- Năm 2010 vợ chồng ông B, bà Thu nhận chuyển nhượng nhà đất của ông bà C T thì hai bên không đo đạc thực tế, không giao mốc giới cụ thể, không cắm mốc với nhà ông Tiến. Trên thửa đất vợ chồng ông B nhận chuyển nhượng đã có căn nhà ông bà C T xây, nhà có một bên tường chạy dọc đất giáp đất hộ ông Tiến.

- Năm 2009 vợ chồng ông bà Tiến Loan được mẹ đẻ ông Tiến là cụ Sử tặng cho 202,5m² giáp đất ông B. Năm 2010 xây nhà mới, có một bức tường nhà giáp tường nhà của ông B. Khi ông Tiến xây nhà thì giữa nhà ông B và nhà ông Tiến không có tranh chấp gì về đất. Khi ông Tiến xây nhà còn đưa thợ sang đất ông B để trát tường.

- Trích lục bản đồ thể hiện đất ông B chiều rộng giáp đường 4,45m, chiều rộng giáp ao 5,07m nhưng chính ông B không đo đạc, bàn giao mốc giới với chủ đất cũ là ông bà C T nên cũng không có cơ sở để xác định trích lục đó thể hiện đúng như hiện trạng năm 2010 khi hai nhà bàn giao đất. Nay ranh giới hiện trạng đến đâu thì cần xác định diện đất của hai nhà đến đó. Qua xem xét, thẩm định tại chỗ thì thửa đất số 09 của ông B có diện tích 142,9m², thửa đất số 11-5 của ông Tiến, bà Loan có diện tích thực tế là 196,9m² (như “Trích đo hiện trạng thửa đất” do Công ty Cổ phần khảo sát đo đạc và xây dựng Kim Hoa đo vẽ ngày 16/11/2018)

Như vậy, việc ông B khởi kiện cho rằng ông Tiến lấn chiếm 16,8 m² của vợ chồng ông tại thửa đất 09 từ bản đồ 06, đứng tên ông Đặng Đình B và bà Nguyễn Thị T, địa chỉ tại tổ 9, phường T, thị xã Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc (nay là thành phố Phúc Yên) là không có cơ sở.

Tại phiên tòa phúc thẩm bên nguyên đơn không đưa ra được thêm tài liệu, chứng cứ nào mới.

Từ những phân tích trên cho thấy Tòa án cấp sơ thẩm Q định không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông B là có căn cứ và đúng pháp luật nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc tại phiên tòa phù hợp với chứng cứ và kết quả tranh tụng tại phiên tòa nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Quyết định của bản án sơ thẩm chưa tuyên rõ ranh giới nên Hội đồng xét xử điều chỉnh cách tuyên án cho rõ ràng hơn.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông B phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm. Tuy nhiên ông B là người cao tuổi nên Hội đồng xét xử miễn án phí cho ông B.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Không chấp nhận kháng cáo của ông Đặng Đình B, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2023/DS- ST ngày 12 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc.

Áp dụng các Điều 166, 175, 176, 190 của Bộ luật Dân sự 2015; các Điều 147, 156, 157, 158, 163, 164, 165 và Điều 166 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 2 của Luật Người cao tuổi năm 2009; Điều 12 Nghị Q số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của 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, xử:

- Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Đặng Đình B về việc đề nghị Tòa án giải quyết buộc ông Nguyễn Quang T và bà Nguyễn Thị Hồng L phải trả lại diện tích đất 16,8 m² cho ông B do lấn chiếm ranh giới mà có và tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng trên đất lấn chiếm.

- Xác định ranh giới thửa đất 09 tờ bản đồ 06, đứng tên ông Đặng Đình B và bà Nguyễn Thị T, địa chỉ tại tổ 9 (nay là tổ 7), phường T, thành phố Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc và thửa đất số 11-5 tờ bản đồ 06 đứng tên ông Nguyễn Quang T và bà Nguyễn Thị Hồng L, địa chỉ tại đường T, tổ 9 (nay là tổ 7), phường T, thành phố Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc là đường thẳng nối từ điểm N đến điểm D như “Trích đo hiện trạng thửa đất” (Kèm theo bản án).

Các đương sự có quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo bản án.

- Về chi phí xem xét thẩm định, định giá: Ông Đặng Đình B phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ ngày 16/11/2018 là 3.600.000 đồng và chi phí định giá ngày 16/11/2018 là 900.000 đồng; tổng cộng là 4.500.000 đồng. Ông B đã nộp đủ chi phí thẩm định, định giá.

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Đặng Đình B được miễn án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại cho ông Đặng Đình B số tiền 2.520.000 đồng tại biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số AA/2016/0003308 ngày 20/11/2017 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Phúc Yên (nay là thành phố Phúc Yên).

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho ông Đặng Đình B.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Vĩnh Phúc;
- TAND thành phố Phúc Yên;
- Chi cục THADS thành phố Phúc Yên;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, HCTP.

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

Nguyễn Vĩnh Thành

