

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TUYÊN QUANG**

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

Bản án số: **10/2021/DS -PT**

Ngày 23/4/2021

V/v: *Tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất.*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH TUYÊN QUANG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Ngọc Hà

Các Thẩm phán: Ông Ma Hồng Thắng, ông Lê Tuấn Tú

- Thư ký phiên tòa: Bà Quan Thị Thu Trang - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Tuyên Quang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tuyên Quang tham gia phiên tòa:
Bà Nguyễn Hữu Tình - Kiểm sát viên trung cấp.

Ngày 22 và 23 tháng 4 năm 2021, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Tuyên Quang mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 58/2020/TLPT-DS ngày 10 tháng 12 năm 2020 về việc "*Tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất*".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 99/2020/DS-ST, ngày 23 tháng 10 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố T bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 07/2021/QĐ-PT, ngày 11 tháng 3 năm 2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Tuyên Quang, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Phạm Năng T, sinh năm 1940 và bà Phạm Thị D, sinh năm 1943.

Cùng địa chỉ: Số nhà 13, tổ 9, phường H, thành phố T, tỉnh Tuyên Quang
Bà D uỷ quyền cho ông T tham gia tố tụng. Ông T có mặt, Bà D vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Ma Ngọc K – Luật sư thuộc văn phòng luật sư K, đoàn luật sư tỉnh Tuyên Quang. Là cộng tác viên của Trung tâm trợ giúp pháp lý nhà nước tỉnh Tuyên Quang.

Địa chỉ: Số nhà 04, ngõ 195, tổ 15, phường P, thành phố T, tỉnh Tuyên Quang (có mặt).

2. Bị đơn: Anh Hoàng Đức A, sinh năm 1980 và chị Nguyễn Thị Ngọc B, sinh năm 1980 (*đều có đơn xin xét xử vắng mặt*).

Cùng địa chỉ: Tổ 15, phường P, thành phố T, tỉnh Tuyên Quang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Bà Hoàng K – Luật sư thuộc Văn phòng Luật sư số X, đoàn luật sư tỉnh Tuyên Quang.

Địa chỉ: Số nhà 253, tổ 11, đường Tr, phường P, thành phố T, tỉnh Tuyên Quang (có mặt).

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

3.1. Ông Nguyễn Công P, sinh năm 1949 và bà Ngô Thị Th, sinh năm 1954.

Cùng địa chỉ: Tổ 7, phường H, thành phố T, tỉnh Tuyên Quang.

3.2. Anh Vương Đ, sinh năm 1981.

Địa chỉ: Tổ dân phố T, thị trấn Y, huyện H, tỉnh Tuyên Quang.

3.3. UBND thành phố T, tỉnh Tuyên Quang.

Địa chỉ: Tổ 9, phường A, thành phố T, tỉnh Tuyên Quang.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Tô Hoàng L; chức vụ: Chủ tịch.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Đình Q; chức vụ: Phó Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố T, tỉnh Tuyên Quang.

(Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều có đơn xin xét xử vắng mặt).

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Phạm Năng T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Phạm Năng T và bà Phạm Thị D trình bày:

Về nguồn gốc đất mảnh đất tranh chấp có vị trí tại tổ 14 cũ (nay là tổ 9), phường H, thành phố T là của gia đình ông T sử dụng ổn định và không có tranh chấp từ năm 1973. Vào khoảng năm 2000, bà Lưu Thị H có đến nhà ông T hỏi mua đất, trên đất lúc đó có tài sản là nhà gỗ 02 gian và 01 gian chuồng lợn xây lợp ngói, trị giá lúc đó là 24 triệu đồng hay 26 triệu đồng (do thời gian đã lâu, ông T không nhớ chính xác). Khi gia đình ông T bán đất cho bà H cũng đã phân định ranh giới, mốc giới cụ thể: Đường bám theo mép ruộng chiều ngang thửa đất của bà H giáp ranh từ nhà ông Vũ Đình C sang nhà ông T là 04m, từ nhà ông T kẻ thẳng lên mép đường bê tông (đứng trên đường bê tông nhìn xuống ruộng, bên tay trái là phần đất của bà H). Sau khi mua bán đất xong, bà H có đi cùng ông Vũ M đến nhà ông T để mượn sổ bìa đỏ của gia đình ông T nói là đi tách đất, ông T đồng ý. Đến năm 2005, bà H đã bán mảnh đất này cho ông Vũ M. Đến năm 2009, ông Vũ M lại bán thửa đất này cho vợ chồng anh Hoàng Đức A và chị Nguyễn Thị Ngọc B, lúc này ông T xem Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông M thì mới được biết trong giấy có ghi: Nguồn gốc đất sử dụng là nhận chuyển nhượng của ông Phạm Năng T là không đúng sự thật, vì theo hợp đồng số 19/2005 tại bộ phận một cửa của UBND thị xã T thì gia đình ông T không có giao dịch chuyển nhượng đất đai với ông Vũ M lần nào. Sau khi ông M mua đất của bà H, ông M có nhận với ông T là tường rào nhà anh M có xây sang phần đất nhà ông T (có sơ đồ đo vẽ về việc xây lấn sang), hai bên có mâu thuẫn và đã được giải quyết đi đến thống nhất: Ông M đồng ý trả lại phần đất có tường rào cho gia đình ông T (có biên bản hai bên cùng ký công nhận vào ngày 21/3/2005) và hai bên cùng ghi nhớ để thực hiện. Đến năm 2009, ông M bán mảnh đất này cho anh A và

chị B, lúc này hai bên lại xảy ra tranh chấp đối với phần tường rào và đất. Gia đình ông T đã có đơn gửi lên Ủy ban nhân dân phường H và đã được hoà giải nhiều lần, anh A và chị B nhất trí trả lại phần đất có tường rào cho gia đình ông T, biên bản đã được các bên thống nhất và cùng ký. Tuy nhiên sau đó anh A và chị B lại không thực hiện đúng thoả thuận tại phường, không trả đất cho gia đình ông T. Nay ông T và bà Phạm Thị D khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết ranh giới giữa hai gia đình cho rõ ràng. Tại đơn khởi kiện sửa đổi, bổ sung, ông T và bà D yêu cầu anh Hoàng Đức A và chị Nguyễn Thị Ngọc B phải trả lại cho gia đình ông T diện tích đất 13,28m² (chiều ngang bám theo mép ruộng là 0,80m; chiều sâu từ mép ruộng lên trên cạnh đường bê tông dài 33,20m, nhưng điểm trên cạnh đường bê tông nhọn tính bằng không); trị giá ước tính khoảng 18.590.000đồng (*Mười tám triệu, năm trăm chín mươi nghìn đồng*) nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình ông T.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông T yêu cầu Tòa án giải quyết việc tranh chấp đất đai theo sơ đồ ghi trong giấy CNQSD đất năm 2012 mà ông T đã được cấp, theo hướng xác định diện tích đất của bị đơn là 4 m chiều ngang phía giáp ruộng tính từ nhà ông Vũ Đình C sang phía nhà ông T và kéo thẳng từ điểm 4m này lên đến điểm giao nhau giữa thửa đất nhà ông T và thửa đất nhà anh A chị B là điểm đầu của bức tường xây gạch xi măng ở phía trên đường bê tông, xác định đường thẳng này là ranh giới đất giữa hai hộ gia đình nguyên đơn và bị đơn.

** Bị đơn anh Hoàng Đức A và chị Nguyễn Thị Ngọc B trình bày:*

Vào năm 2005, gia đình anh A, chị B mua của ông Vũ M và vợ là Ninh Thị O mảnh đất tại tổ 14 cũ (nay là tổ 9), phường H, thành phố T. Ngày 02/01/2009 hai bên lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Phòng công chứng số 1 tỉnh Tuyên Quang. Thửa đất này, ông M và bà O đã được UBND thị xã T (nay là thành phố T) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 177994 ngày 29/3/2005, vào sổ cấp giấy 01915/YL, thửa đất số 9e + 9J, tờ bản đồ số 13, vị trí thửa đất tại xóm 15, xã Y, thị xã T (tức tổ 14 cũ (nay là tổ 9), phường H, thành phố T)). Tại thời điểm mua bán đất, hai bên cạnh thửa đất gia đình anh A, chị B mua đều có tường rào xây bằng gạch xi măng và gạch đỏ, phía giáp nhà ông T bà D được xây bằng gạch xi măng kiên cố có chiều cao từ 1,5m đến 02m. Anh chị được biết nguồn gốc mảnh đất này là ông Vũ M mua lại của bà H, bà H trước đó mua của ông T, bà D. Ranh giới hàng rào có từ rất lâu do ông T và bà H xây. Khi anh chị A – B mua và chuyển về ở cũng như sau này chuyển đi nơi khác, gia đình anh chị A – B không xây hay coi nói, sửa chữa gì liên quan đến bức tường rào làm ranh giới. Tường rào xây gạch đỏ giáp ranh giữa đất nhà anh chị và nhà ông C là do ông T xây. Từ khi anh chị A – B mua mảnh đất này từ năm 2005 đến tháng 8/2012 giữa gia đình anh chị và gia đình ông T không có tranh chấp gì về ranh giới. Đến ngày 20/8/2012, vợ chồng anh chị đi làm vắng, ông T đã tự ý đập tường rào ngăn cách giữa 02 nhà (nhà anh chị A – B và nhà ông T), sau đó anh chị A – B đã mời Tổ nhân dân đến lập biên bản và lúc này phát sinh tranh chấp giữa 02 gia đình, mâu thuẫn đã được Ủy ban nhân dân phường H hoà giải 02 lần nhưng không có kết quả. Theo Biên bản hoà giải của UBND phường H năm 2013, gia đình anh A, chị B đã nhất trí trả cho ông T và bà D diện tích đất khoảng hơn

6m², đất phía sau giáp ruộng mặc dù gia đình anh A, chị B không lấn chiếm đất của ông T, Bà D và gia đình anh chị A – B đã thực hiện theo đúng biên bản hoà giải năm 2013 nhưng đến nay ông T không phải chỉ đòi hơn 6m² mà khởi kiện yêu cầu gia đình anh chị phải trả lại 13,28 m² là không có căn cứ, vì nếu diện tích đất 13,28 m² sẽ chạy dài về phía trước như vậy diện tích đất chiều ngang phần giữa thửa đất của gia đình anh chị A – B chỉ còn khoảng 3,5m. Anh chị có nói với ông T: *Nếu vậy đất của gia đình cháu không đủ 4m, ông T nói không đủ 4m thì anh chị phải khởi kiện yêu cầu ông C trả lại.* Nay ông Phạm Năng T và bà Phạm Thị D khởi kiện yêu cầu anh A, chị B phải trả lại cho gia đình ông T, Bà D phần diện tích đất đã lấn chiếm là 13,28 m² anh chị hoàn toàn không nhất trí vì không có căn cứ.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Công P và bà Ngô Thị Th trình bày:*

Gia đình ông bà có ruộng giáp đất nhà ông Phạm Năng T và bà Phạm Thị D. Từ lâu ông bà vẫn biết ông T có lấn một ít đất là bờ ruộng nhà ông bà nhưng do đất không có giá trị lớn nên ông bà không có ý kiến gì. Nay ông bà cũng không có yêu cầu gì đối với phần đất này. Nếu sau này ông T vẫn tiếp tục lấn chiếm đất ruộng của ông bà thì ông bà sẽ có yêu cầu sau. Ông bà đề nghị Toà án không đưa ông bà vào tham gia tố tụng trong vụ án này vì không liên quan và trong quá trình Toà án giải quyết vụ án ông bà cũng xin vắng mặt.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Vương Đ trình bày:*

Khoảng năm 2002, gia đình anh có mua của ông Phạm Năng T và bà Phạm Thị D một thửa đất tại tổ 9, phường H, thành phố T. Hai bên đã lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Phòng công chứng số 1 tỉnh Tuyên Quang Sau khi lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông T là người trực tiếp thực hiện thủ tục tách đất cho anh. Ngày 20/02/2005 anh đã được UBND thị xã T (nay là thành phố T) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, diện tích đất là 101,6m² (đất vườn), thửa đất số 90, tờ bản đồ số 13, địa chỉ thửa đất; Xóm 15, xã Y, thị xã T (nay là tổ 9, phường H, thành phố T). Từ khi mua thửa đất này của gia đình ông T, hai bên không có tranh chấp và thực tế anh Đ cũng không sống trên thửa đất này và cũng chưa sử dụng đến thửa đất này. Khi tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án, anh Đ chỉ đề nghị ông T và bà D chỉnh lý lại bìa đồ cho đúng với hiện trạng đất thực tế mà ông bà đang sử dụng. Anh Đ đề nghị Toà án giải quyết vắng mặt anh tại các phiên họp, hoà giải và xét xử.

** Đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND thành phố T trình bày:*

Sau khi kiểm tra hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân ông Phạm Năng T và bà Phạm Thị D tại tổ 14 (nay là tổ 9), phường H, thành phố T; đối chiếu các quy định của pháp luật.

1. Về việc cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông Phạm Năng T và bà Phạm Thị D.

- Về thành phần hồ sơ gồm: Đơn xin cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 31/5/2012 của hộ ông Phạm Năng T, trú tại xóm 15, xã Y. Nay là tổ 14, phường H, thành phố T. Biên bản xác định ranh giới, hiện trạng sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 05/4/2012 có xác nhận về ranh giới của các hộ sử dụng đất liền kề, tổ trưởng tổ 14 và cán bộ địa chính phường H. Biên bản làm việc ngày 11/9/2012. Nhật trí cấp bổ sung phần diện tích 12,9m² đất trồng cây lâu năm. Giấy nhượng lại nhà giữa bà Dương Thị S và ông Phạm Năng T ngày 15/10/1973 do Ủy ban nhân dân xã Y xác nhận. Giấy chứng nhận QSD đất số seri AI 118382, sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H04060/TL ngày 18/5/2007 do Ủy ban nhân dân thị xã T đã cấp cho hộ ông Phạm Năng T và bà Phạm Thị D, trú tại tổ 14, phường H, thành phố T (bản gốc GCNQSD đất). Tờ trình số 1733/TTr-TNMT ngày 11/9/2012 của Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố T về việc cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H04060/TL ngày 18/5/2007 do Ủy ban nhân dân thị xã T đã cấp cho hộ ông Phạm Năng T và bà Phạm Thị D, trú tại tổ 14, phường H, thành phố T.

* Lý do cấp đổi: Do sai số khi đo đạc diện tích đất tăng 12,9m² so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp số H04060/TL ngày 18/5/2007 do Ủy ban nhân dân thị xã T đã cấp cho hộ ông Phạm Năng T và bà Phạm Thị D, phần diện tích đất tăng 12,9m² đã được xác định ranh giới, ký tên chủ sử dụng đất liền kề và UBND phường xác nhận đất không có tranh chấp tại biên bản xác định ranh giới, hiện trạng sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 05/4/2012.

Căn cứ điểm đ, khoản 4 Điều 41 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính Phủ về hướng dẫn thi hành Luật đất đai năm 2003 và Điều 14, 15 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính Phủ. UBND thành phố cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 001173/TH ngày 18/9/2012 tại thửa đất số 90, tờ bản đồ số 13, diện tích 647,0m². Trong đó diện tích 634,1m² đất ở tại đô thị, diện tích 12,9m², địa chỉ thửa đất tổ 14, phường H do Ủy ban nhân dân thành phố T cấp cho hộ ông Phạm Năng T và bà Phạm Thị D thực hiện đúng quy định của pháp luật.

2. Về việc xem xét huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 001173/TH ngày 18/9/2012 tại thửa đất số 90, tờ bản đồ số 13, diện tích 647,0m². Trong đó diện tích 634,1m² đất ở tại đô thị, diện tích 12,9m², địa chỉ thửa đất tổ 14, phường H do Ủy ban nhân dân thành phố T cấp cho hộ ông Phạm Năng T và bà Phạm Thị D. Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố T đề nghị Tòa án nhân dân thành phố T căn cứ hồ sơ do Ủy ban nhân dân thành phố T cung cấp và các quy định của pháp luật để kiểm tra, xác minh và giải quyết vụ việc theo quy định.

Vụ án trên đã được Tòa án nhân dân thành phố T thụ lý, xác minh, thu thập chứng cứ, hòa giải nhưng không thành và đã đưa vụ án ra xét xử. Tại bản án dân sự sơ thẩm số 99/2020/DS-ST ngày 23 tháng 10 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố T đã quyết định:

Căn cứ các Điều 26; 35; 147; 165; 184; 228; 266; 271; 273 Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 166, 170, 203 và Điều 98 Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết

số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 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 một phần yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Năng T và bà Phạm Thị D:

Xác định ranh giới quyền sử dụng đất giữa hộ ông Phạm Năng T, bà Phạm Thị D với hộ anh Hoàng Đức A, chị Nguyễn Thị Ngọc B bởi các điểm 1, 13, 12, 16, 10 (có mảnh trích hiện trạng kèm theo).

- Các đương sự có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký biến động hoặc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của Luật đất đai.

3. Về chi phí thẩm định và định giá tài sản: Nguyên đơn và bị đơn mỗi bên phải chịu $\frac{1}{2} = 3.344.000$ đồng. Trả lại cho nguyên đơn số tiền còn thừa 1.656.000 đồng, trả lại cho bị đơn số tiền còn thừa 1.256.000 đồng (các đương sự đã nhận lại số tiền này tại phiên tòa ngày 23/10/2020).

4. Về án phí: Nguyên đơn được miễn án phí dân sự sơ thẩm đối với phần yêu cầu không được chấp nhận (lý do miễn án phí: Là người cao tuổi và người có công với cách mạng).

Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng).

Ngày 05/11/2020, Tòa án nhận đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Phạm Năng T, đơn kháng cáo có nội dung: Kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 99/2020/DS-ST ngày 23 tháng 10 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố T. Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Tuyên Quang xét xử vụ án theo trình tự phúc thẩm để bảo đảm quyền lợi cho nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn ông Phạm Năng T giữ nguyên toàn bộ lời khai của ông đã trình bày trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, ông giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và nội dung kháng cáo. Ông T cho rằng ông chỉ chuyển nhượng đất cho bà Lưu Thị H không chuyển nhượng đất cho ông M bà O. Anh Hoàng Đức A và ông Vũ M cố tình làm hợp đồng giả đứng tên ông và bà D tuy nhiên ông xác định chữ ký của ông trong hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/01/2005 trong hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 177994, vào sổ cấp giấy 01915/YL, do UBND thị xã T (nay là thành phố T) cấp cho ông Vũ M và bà Ninh Thị O đúng là chữ ký của ông nhưng vì lúc đó ông dĩ hòa vi quý giữa hai bên nên ông mới ký vào hợp đồng chứ thực tế ông chỉ được chuyển nhượng đất cho bà H, nhận tiền từ bà H, không trực tiếp chuyển nhượng cho ông M bà O. Ông cho rằng kích thước chiều ngang thửa đất phía sau của anh A chị B tính từ tường nhà ông Vũ Đình C sang phía nhà ông là 3,7m vì ông cho rằng trước đây khi chuyển nhượng đất cho bà Hranh giới thửa đất chuyển nhượng được xác định từ chân bờậu cũ của nhà ông C, nay ông C xây nhà đã lấn sang đất của anh A chị B là 0,3m do đó xác định ranh giới thửa đất của gia đình ông và gia đình anh A chị B là một đường thẳng kéo dài từ là 3,7 m chiều ngang phía giáp ruộng tính từ tường nhà ông Vũ Đình C sang phía nhà ông và kéo thẳng từ điểm 3,7m này lên đến điểm giao bức tường của hai gia đình nguyên đơn và bị đơn ở phía trên đường bê tông. Buộc anh A chị B phải trả lại cho gia đình ông

diện tích đất lấn chiếm và buộc anh A chị B phải tháo dỡ bức tường rào nằm trên phần đất tranh chấp trả lại mặt bằng đất cho ông.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn, luật sư Ma Ngọc K trình bày quan điểm đề nghị HĐXX căn cứ vào sơ đồ thửa đất kèm theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn với ông M bà O thể hiện ranh giới đất chuyển nhượng phía giáp nhà ông T là một đường thẳng và căn cứ vào sơ đồ phác họa thửa đất thể hiện trong giấy biên nhận ngày 21/3/2005 do ông Vũ M viết cũng thể hiện ranh giới giữa nhà ông T và nhà anh A là một đường thẳng nên nguyên đơn không chấp nhận ranh giới là đường gấp khúc như Tòa án cấp sơ thẩm xác định.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn, luật sư Hoàng K trình bày quan điểm: Đề nghị xác định diện tích đất anh A chị B được sử dụng theo hợp đồng chuyển nhượng đã được thực hiện (chiều ngang thửa đất phía giáp ruộng là 4m tính từ tường nhà ông Vũ Đình C sang; chiều ngang giữa thửa đất tính từ tường rào gạch đỏ từ nhà ông C sang tường rào ranh giới giữa nhà anh A với nhà ông T là 4m; chiều ngang phía trên giáp đường đi là 4m, phần thừa lại bao nhiêu thuộc quyền sở hữu của nguyên đơn. Kháng cáo của ông T là không có cơ sở xem xét. Đề nghị HĐXX bác kháng cáo của nguyên đơn.

Ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án, các đương sự thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Đơn kháng cáo của nguyên đơn là hợp lệ, trong hạn luật định, nội dung kháng cáo nằm trong nội dung bản án sơ thẩm.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn ông Phạm Năng T sửa một phần bản án sơ thẩm buộc anh A chị B phải tháo dỡ một phần tường rào trả lại cho ông T, Bà D diện tích 5,4m² đất, được xác định từ điểm 16 – 11 – 10 – 16 trên sơ đồ hiện trạng sử dụng đất của ông T bà Dung và ông A bà B tại tổ 9 phường H, thành phố T. Giữ nguyên phần xác định ranh giới quyền sử dụng đất giữa gia đình ông Phạm Năng T và bà Phạm Thị D với anh Hoàng Đức A, chị Nguyễn Thị Ngọc B như cấp sơ thẩm đã tuyên.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo được chấp nhận nên người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Phạm Năng T trong hạn luật định, do ông T là người cao tuổi và đã có đơn xin miễn nộp tiền tạm ứng án phí, án phí và đã được Tòa án ra thông báo miễn nộp tiền tạm ứng án

phí phúc thẩm, do đó đơn kháng cáo của ông T là hợp lệ được chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Tại phiên tòa bị đơn anh A chị B và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Vương Đ, ông Nguyễn Công P, bà Ngô Thị Th và người đại diện theo ủy quyền của UBND thành phố T có đơn xin xét xử vắng mặt, căn cứ Điều 296 BLTTDS Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt những người này.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của ông Phạm Năng T Hội đồng xét xử thấy rằng:

* Về nguồn gốc và quá trình sử dụng đất: Căn cứ vào các tài liệu địa chính, lời trình bày của các đương sự và toàn bộ các tài liệu khác có trong hồ sơ vụ án có cơ sở xác định toàn bộ diện tích đất gia đình ông Phạm Năng T, bà Phạm Thị D và đất gia đình anh Hoàng Đức A, chị Nguyễn Thị Ngọc B đang sử dụng đều có nguồn gốc là của gia đình ông T nhận chuyển nhượng của bà Dương Thị S và sử dụng ổn định, không có tranh chấp từ năm 1973. Năm 2003 gia đình ông T, Bà D chuyển nhượng một phần đất cho bà Lưu Thị H, trước khi chuyển nhượng đất thì gia đình ông T đã xây tường rào bằng gạch đỏ cạnh giáp ranh nhà ông Vũ Đình C và xây tường rào bằng gạch xi măng phía giáp ranh nhà ông T từ đầu thửa đất đến giữa thửa đất, còn bà H sau khi nhận chuyển nhượng đất của ông T Bà D đã xây tiếp đoạn tường rào từ giữa thửa đất đến cuối thửa đất như hiện trạng thửa đất hiện nay. Quá trình sử dụng đất giữa gia đình ông T, bà D và gia đình bà Lưu Thị H không có tranh chấp gì. Ngày 07/4/2004 hộ ông T bà Phạm Thị D mới được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu với tổng diện tích 1046.56 m² đất. Năm 2005, bà Lưu Thị H chuyển nhượng phần đất trên cho vợ chồng ông Vũ M và bà Ninh Thị O. Nhưng về thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực hiện từ ông T bà D sang cho ông M bà O thể hiện tại hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Năng T và Phạm Thị D với ông Vũ M và bà Ninh Thị O ngày 15/01/2005. Theo hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Năng T và Phạm Thị D với ông Vũ M và bà Ninh Thị O ngày 15/01/2005 có chữ ký của bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng có thể hiện sơ đồ đất kèm theo thì phần diện tích đất được chuyển nhượng là 80m² đất ở và 132,4m² đất vườn (hình dạng thửa đất có chiều ngang giáp ruộng là 4m; chiều ngang phía giáp đường đi là 8,5m (4m + 4,5m). Ngày 29/3/2005 ông M bà O được UBND thị xã T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 177994, vào sổ cấp giấy 01915/YL, thửa đất số 9e + 9J, tờ bản đồ số 13, vị trí thửa đất tại xóm 15, xã Y, thị xã T (tức tổ 14 cũ (nay là tổ 9), phường H, thành phố T. Quá trình giải quyết vụ án mặc dù ông T cho rằng ông chỉ chuyển nhượng đất cho bà H không chuyển nhượng đất cho ông M bà O nhưng ông T thừa nhận thửa đất anh A chị B đang sử dụng có nguồn gốc của gia đình ông chuyển nhượng, chữ ký của ông trong hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Năng T và Phạm Thị D với ông Vũ M và bà Ninh Thị O ngày 15/01/2005 đúng là chữ ký của ông nên ông không đề nghị giám định chữ ký trong hợp đồng này nữa. Từ khi nhận chuyển nhượng đất ông M, bà O sử dụng ổn định, không có thay đổi gì về ranh giới, hiện trạng đất. Đến ngày 02/01/2009 vợ chồng ông M, bà O chuyển nhượng lại toàn bộ

diện tích đất trên cho vợ chồng anh Hoàng Đức A và chị Nguyễn Thị Ngọc B thể hiện tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/01/2009 tại phòng công chứng số 1 tỉnh Tuyên Quang. Ngày 27/7/2009 Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T đã thực hiện chỉnh lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 177994, vào sổ cấp giấy 01915/YL, thửa đất số 9e + 9J, tờ bản đồ số 13, vị trí thửa đất tại xóm 15, xã Y, thị xã T (tức tổ 14 cũ (nay là tổ 9), phường H, thành phố T mang tên ông M bà O sang tên anh Hoàng Đức A, chị Nguyễn Thị Ngọc B. Sau khi nhận chuyển nhượng anh A chị B giữ nguyên hiện trạng thửa đất và sử dụng ổn định đến năm 2013 thì phát sinh tranh chấp. Ông T, Bà D cho rằng gia đình anh A chị B đang sử dụng một phần diện tích đất nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình ông bà nên ông T bà D khởi kiện yêu cầu anh A chị B phải trả lại cho ông diện tích đất lấn chiếm là 13,28m² và đề nghị xác định ranh giới quyền sử dụng đất của hộ gia đình ông với hộ anh A chị B.

Thửa đất hiện nay ông T, bà D đang sử dụng sau khi được UBND thị xã T (nay là thành phố T) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01320 QSDĐ/YL đối với thửa đất số 9a + 9b tờ bản đồ số 13 có tổng diện tích 1.046,56 m² đất, trong đó thửa đất 9a là 200m² đất thổ cư và thửa đất số 9b là 846m² đất vườn; sau khi chuyển nhượng cho ông Tạ Văn G, ông Nguyễn Ngọc Q, ông Vương Đ, ông M và bà O. Đến ngày 18/5/2007 hộ ông T được cấp đổi lại Giấy CNQSD đất thành giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H 04060/YL ngày 18/5/2007 đối với thửa đất số 02215.13.9 tờ bản đồ số 13 có diện tích là 634,1 m² đất ở. (Lý do cấp đổi: cấp bổ sung diện tích đất ở). Ngày 18/9/2012 hộ ông T được Ủy ban nhân dân thành phố T cấp đổi GCNQSDĐ thành giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 001173/TH ngày 18/9/2012 đối thửa đất số 90, tờ bản đồ số 13, diện tích 647,0m². Trong đó diện tích 634,1m² đất ở tại đô thị và 12,9m² đất vườn, địa chỉ thửa đất tổ 14, phường H; (Lý do cấp đổi: Do sai sót trong việc xác định ranh giới hiện trạng sử dụng đất khi đo đạc, lập hồ sơ cấp giấy CNQSD đất cho ông T). Theo giấy chứng nhận này ông T bà D được cấp bổ sung diện tích đất 12,9 m² đất vườn.

*** Về ranh giới quyền sử dụng đất:**

Tại hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 177994, vào sổ cấp giấy 01915/YL đối với thửa đất số 9e + 9J, tờ bản đồ số 13 mang tên Vũ M và bà Ninh Thị O chỉnh lý sang tên anh Hoàng Đức A, chị Nguyễn Thị Ngọc B ngày 27/7/2009 thể hiện hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Năng T và Phạm Thị D với ông Vũ M và bà Ninh Thị O ngày 15/01/2005 có thể hiện sơ đồ đất kèm theo thì phần diện tích đất được chuyển nhượng là 80m² đất ở và 132,4m² đất vườn (hình dạng thửa đất có chiều ngang giáp ruộng là 4m; chiều ngang phía giáp đường đi là 8,5m (4m + 4,5m) chia làm 02 phần, phần một giáp đất nhà ông T có kích thước chiều ngang phía trước giáp đường 4m, chiều ngang phía sau giáp ruộng 4m, chiều sâu một bên giáp nhà ông T là một đường thẳng có kích thước 30,21m, chiều sâu giáp phần đất còn lại và giáp nhà ông C cũng là một đường thẳng có kích thước 31m, phần 2 giáp phần 1 có chiều ngang phía trên giáp đường có kích thước 4,5m, chiều ngang phía sau

giáp đất ông C là 7,5m, chiều sâu giáp phần một của thửa đất có kích thước 15m, chiều sâu phía còn lại là một đường chéo kéo từ mặt trước giáp đường đến cuối đất giáp nhà ông C. Tại biên bản xác định hiện trạng nhà đất ngày 11/1/2005 (có mặt ông T, ông M, cán bộ địa chính xã phường, cán bộ phòng nhà đất thị xã, tổ trưởng tổ dân phố và các hộ giáp ranh) cũng đã cùng xác nhận hiện trạng thửa đất chuyển nhượng như trong Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Theo sơ đồ thửa đất trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 177994 mang tên ông M bà O thì thửa đất được cấp GCN cũng có hình dạng kích thước thửa đất như trong hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Như vậy theo sơ đồ thể hiện thửa đất ông M bà O được quyền sử dụng phần đất chiều ngang kéo từ phần giáp ranh nhà ông C sang đất ông T là 4m và ranh giới giáp thửa đất nhà ông T là một đường thẳng có kích thước 30,21m

Đồng thời theo sơ đồ thửa đất trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 001173/TH đối thửa đất số 90, tờ bản đồ số 13, do UBND thành phố T cấp ngày 18/9/2012 mang tên hộ ông Phạm Năng T và bà Phạm Thị D cũng thể hiện ranh giới thửa đất được cấp của ông T bà D phần giáp đất nhà anh A, chị B là một đường thẳng kéo dài từ đường bê tông đến cuối thửa đất giáp đất ruộng có kích thước 33,2m.

Tuy nhiên qua kết quả xem xét thẩm định tại chỗ tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 28/7/2020 của Tòa án nhân dân thành phố T (BL 373- 377) và mảnh trích đo hiện trạng sử dụng đất của ông Phạm Năng T bà Phạm Thị D và ông Hoàng Đức A bà Phạm Thị Ngọc Bách tại tổ 9 phường H, thành phố T ngày 20/10/2020 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên môi trường tỉnh Tuyên Quang kèm theo (BL 347) thể hiện ranh giới thửa đất hiện gia đình anh A chị B đang sử dụng phía trước giáp đường bê tông là một đường vòng cung gấp khúc có kích thước từ 1-2 là 2m, từ 2-3 là 2m, từ 3-4 là 1,95m, từ 4-5 là 1,16m, từ 5-6 là 1,31m, ranh giới phía sau giáp ruộng kéo dài từ 9-11 là 4,7m, ranh giới đoạn giữa của thửa đất đến cuối thửa đất phần giáp nhà ông Vũ Đình C bắt đầu điểm giáp ranh giữa 02 gia đình là bức tường rào bằng gạch đỏ xây kéo dài từ giữa thửa đất đến cuối thửa đất có kích thước 15,94m. Ranh giới phía giáp nhà ông T Bà D là bức tường rào bằng gạch bê tông xi măng kéo dài từ giáp đường bê tông đến hết thửa đất giáp ruộng chia làm 02 đoạn, đoạn 01 từ đường bê tông đến giữa thửa đất có kích thước 16,37m, đoạn 2 từ giữa thửa đất đến cuối thửa đất giáp ruộng có kích thước là 16,78m, đoạn tường 2 không nối tiếp với đoạn tường 01 phía trước mà xây lệch về phía đất nhà anh A chị B 0,13m. Khoảng cách từ mép ngoài bức tường bằng gạch đỏ giáp nhà ông C kéo sang mép ngoài bức tường gạch xi măng do bà H xây từ điểm 8 đến điểm 16 là 3,93m.

Khi xác định diện tích đất tranh chấp ông T xác định ranh giới thửa đất giữa hộ gia đình ông và hộ anh A chị B là một đường thẳng kéo dài từ điểm 1 -10 có kích thước 33,17m bắt đầu từ bức tường giáp ranh giữa nhà ông T và nhà anh A chị B (điểm 1) đến cuối thửa đất giáp ruộng (điểm 10) điểm 10 cách mép ngoài tường nhà ông C (điểm 9) 04m và diện tích đất anh A chị B đang sử dụng được giới hạn bởi các điểm 1,13,12,16,11,10,15,14,1 có diện tích 11,8m² nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình ông nên yêu cầu anh A chị B

phải trả lại cho gia đình ông. Phần diện tích đất này chính là phần đất của gia đình ông được cấp bổ sung vào năm 2012 (Lý do cấp đổi: Do sai sót trong việc xác định ranh giới hiện trạng sử dụng đất khi đo đạc, lập hồ sơ cấp giấy CNQSD đất cho ông T).

Quá trình giải quyết vụ án ông T bà D và anh A chị B đều xác định quá trình sử dụng đất không có sự thay đổi nào về ranh giới, hiện trạng sử dụng đất từ khi ông T, bà D chuyển nhượng đất và các bên đương sự cũng đều thừa nhận ranh giới hiện trạng sử dụng đất thực tế giữa thửa đất số 90 tờ bản đồ số 13 của hộ gia đình ông Phạm Năng T, bà Phạm Thị D với thửa đất số 9e + 9f tờ bản đồ số 13 của hộ anh Hoàng Đức A, chị Nguyễn Thị Ngọc B không phải là đường thẳng như trong sơ đồ thửa đất thể hiện trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà các hộ đã được cấp.

Như vậy HĐXX thấy rằng về ranh giới thửa đất trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông M bà O đã chỉnh lý sang tên anh A chị B và ranh giới thửa đất trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông T Bà D không phù hợp với hiện trạng sử dụng đất. Do đó để có căn cứ xem xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn cần xem xét trên hiện trạng sử dụng đất thực tế của hai hộ gia đình.

Quá trình giải quyết vụ án ông T thừa nhận khi ông chuyển nhượng đất cho bà H, ranh giới chiều sâu thửa đất chuyển nhượng một bên giáp ranh nhà ông Vũ Đình C được ngăn cách bởi bức tường rào bằng gạch đỏ, một bên giáp phần đất còn lại của gia đình ông được xác định bởi bức tường rào bằng gạch bê tông xi măng do ông xây, chiều rộng phía trước giáp đường bê tông, chiều rộng phía sau giáp ruộng. Bức tường rào xây bằng gạch đỏ là do ông T xây vào khoảng năm 2000 trên đất của ông, thời điểm này ông T chưa bán đất cho bà Lưu Thị H. Lời trình bày của ông T phù hợp với lời trình bày của hộ giáp ranh là ông Vũ Đình C, bà Lưu Thị H, ông Vũ M và một số người dân sống lâu năm tại địa phương. Do đó xác định ranh giới giữa thửa đất của gia đình ông T và gia đình ông C là mép ngoài bức tường gạch đỏ do ông T xây. Quá trình sử dụng đất bà H, ông M bà O cũng như anh A, chị B không thay đổi hiện trạng ranh giới này và trong vụ án này, các đương sự cũng không có tranh chấp về ranh giới này.

Bức tường rào bằng gạch bê tông xi măng từ phía giáp đường đến giữa thửa đất (được xác định từ điểm 1 đến điểm 13 theo mảnh trích đo hiện trạng có chiều dài 16,37m) ông T xác định là do ông xây trên đất của gia đình ông. Tuy nhiên ông T cho rằng điểm đầu tiên của bức tường là ranh giới đất giữa hai hộ, nhưng bức tường này không phải là ranh giới đất của hai hộ mà ông T cho rằng một phần đất của gia đình ông vẫn nằm ngoài bức tường về phía nhà anh A chị B, khi ông M bà O đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông M đã viết giấy biên nhận xác định tường rào này có xây sang nhà ông T và cam đoan sẽ xây đúng với diện tích mua bán, trong giấy biên nhận ông T có vẽ phác họa thửa đất xác định kích thước chiều ngang giáp ruộng của ông M là 4m kéo từ tường nhà ông C sang phía nhà ông T, từ điểm 4m này kéo lên đến điểm đầu của bức tường gạch xi măng do ông xây. Phần đất còn sau đường ranh giới này thuộc quyền sử dụng của ông, ông M đã ký xác nhận hình vẽ của ông trong giấy biên nhận này. Hội đồng

xét xử thấy nội dung ông M viết trong giấy biên nhận ngày 21/3/2005 (BL 16) là “...Tôi có mua 1 thổ đất giáp với ông T, giáp ranh đằng sau từ nhà ông C sang nhà ông T là 4m chiều ngang, nay bờ rào xây sang nhà ông T, vậy tôi viết giấy này xin cam đoan đúng một tháng nữa tôi sẽ xây đúng với diện tích mua bán...” không phù hợp với nội dung hình vẽ phác họa của ông T, hơn nữa bức tường này do ông T tự xây, quá trình sử dụng đất các bên không tranh chấp đối với phần tường rào này. Do đó cần xác định ranh giới giữa hộ ông T bà D và hộ anh A chị B là mép trong bức tường xây bằng gạch xi măng về phía nhà anh A chị B.

Đối với đoạn tường rào nối tiếp từ giữa thửa đất đến cuối thửa đất (phía giáp ruộng) do bà Lưu Thị H xây (được xác định bởi các điểm 12, 16, 11 theo mảnh trích đo hiện trạng kích thước đoạn từ 12-16 là 1,28m, từ 16 – 11 là 15,49m. HĐXX thấy: Quá trình giải quyết vụ án ông T xác định khi bà H xây bức tường này hai bên không có tranh chấp. Sau khi bà H chuyển nhượng lại đất cho ông M bà O. Ông M, bà O làm thủ tục kê khai xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì giữa ông T và gia đình ông M, bà O thống nhất phân ranh giới tại giấy biên nhận ngày 21/3/2005 (BL 16), nội dung ông M viết “Tôi có mua 1 thổ đất giáp với ông T, giáp ranh đằng sau từ nhà ông C sang nhà ông T là 4m chiều ngang, nay bờ rào xây sang nhà ông T, ...”. Năm 2009 ông Vũ M, bà Ninh Thị O chuyển nhượng toàn bộ phần đất trên cho anh Hoàng Đức A và chị Nguyễn Thị Ngọc B. Sau khi nhận chuyển nhượng anh A cũng viết nội dung thỏa thuận về ranh giới thửa đất của gia đình anh với gia đình ông T tại mặt sau của giấy biên nhận giữa ông M với ông T ngày 21/3/2005, anh Hoàng Đức A cũng đã viết “Tôi có mua 1 thổ đất giáp nhà ông T, giáp ranh đằng sau từ nhà ông C sang nhà ông T 4m chiều ngang phía sau, sau này tôi xây nhà chỉ xây 4m chiều ngang giáp ranh nhà ông C phía sau (sau bếp nhà ông C, bức tường gạch giáp nhà ông C)”. Năm 2013 giữa ông T bà D và anh A chị B xảy ra tranh chấp về ranh giới quyền sử dụng đất, khi hòa giải UBND phường H ông T và anh chị A – B cũng thống nhất thỏa thuận tại BB hòa giải tại phường H ngày 12/6/2013 (BL 14) “...từ phần tiếp giáp cạnh nhà ông C đến tiếp giáp phần nhà ông T là 04m, điểm từ 4m chạy xuống phần đất ruộng nhà nước từ giáp ranh nhà ông C sang nhà ông T là 04m. Riêng phần diện tích chiều ngang giáp ruộng là 0,58m kéo dài 16m gia đình ông A bà B công nhận không phải đất của gia đình và nhất trí trả lại cho ông T ...

Như vậy quá trình sử dụng thửa đất qua các lần tranh chấp các bên đã thống nhất thỏa thuận chiều ngang thửa đất anh A chị B được sử dụng là 04m tính từ phần tiếp giáp cạnh nhà ông C đến tiếp giáp phần nhà ông T là 04m, điểm từ 4m chạy xuống phần đất ruộng nhà nước từ giáp ranh nhà ông C sang nhà ông T là 04m. Thỏa thuận này phù hợp hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T bà D với ông M bà O, phù hợp với hiện trạng đất hai hộ gia đình đang sử dụng.

Quá trình xem xét thẩm định tại chỗ xác định kích thước chiều ngang phần giữa thửa đất tính từ mép ngoài bức tường xây bằng gạch đỏ giáp nhà ông Vũ Đình C (xác định điểm số 8 theo mảnh trích đo hiện trạng) sang mép ngoài của tường xây bằng gạch xi măng do bà H xây (xác định điểm số 16 theo mảnh trích đo hiện trạng) có kích thước 3,93m. Theo phân tích trên thì kích thước chiều

ngang ở giữa thửa đất anh A chị B được sử dụng tính từ mép ngoài bức tường xây bằng gạch đỏ giáp ranh nhà ông C sang phía nhà ông T là 04m. Tuy nhiên anh A chị B khi nhận chuyển nhượng thửa đất đã có bức tường rào do bà H xây, anh A chị B đều xác định ranh giới đất giữa gia đình anh chị và gia đình ông T bà D là mép ngoài bức tường rào do bà H xây, anh chị cũng nhất trí với bản án sơ thẩm xác định đoạn tường rào từ điểm 12-16 là ranh giới đất giữa 02 hộ. Tòa án cấp sơ thẩm xác định phần ranh giới này là phù hợp.

Về ranh giới phía sau thửa đất của bị đơn quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm cũng như tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn và bị đơn đã thống nhất xác định phần kích thước chiều ngang thửa đất phía sau giáp ruộng của bị đơn tính từ mép ngoài tường nhà ông Vũ Đình C kéo sang phía đất nhà nguyên đơn có chiều ngang là 4m. Hai bên thống nhất cùng xác định trên thực địa và đã được đóng cọc sắt F16. Do đó xác kích thước chiều ngang phía sau thửa đất nhà anh A chị B được tính từ mép ngoài bức tường nhà ông C kéo sang là 04m chính là điểm số 10 trên sơ đồ hiện trạng thửa đất đo vẽ ngày 28/7/2020). Do đó Tòa án cấp sơ thẩm xác định ranh giới giữa đất của anh A chị B và gia đình ông T được tính tiếp từ mép ngoài bức tường gạch xi măng (điểm 16) kéo xuống cuối thửa đất đến điểm 10 (Cọc sắt do hai bên đã xác định) trên mảnh trích đo là có cơ sở. Phần diện tích đất nằm ngoài ranh giới này thuộc quyền sử dụng của ông T bà D. Hiện phần đất này do anh A, chị B đang quản lý, sử dụng nên anh A chị B phải trả lại cho ông T bà D.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn không nhất trí với ranh giới này mà đề nghị xác định ranh giới đất của bị đơn phía giáp nhà ông C tính từ tường nhà ông Vũ Đình C sang là 3,7m vì ông cho rằng trước đây khi chuyển nhượng đất cho bà H ranh giới thửa đất chuyển nhượng được xác định từ chân bờ dậu cũ của nhà ông C, nay ông C xây nhà đã lấn sang đất của anh A chị B là 0,3m do đó xác định ranh giới thửa đất của gia đình ông và gia đình anh A chị B là một đường thẳng kéo dài từ 3,7 m chiều ngang phía giáp ruộng tính từ tường nhà ông Vũ Đình C sang phía nhà nguyên đơn và kéo thẳng từ điểm 3,7m này lên đến điểm giao bức tường của hai gia đình nguyên đơn và bị đơn ở phía trên đường bê tông. HĐXX thấy đây là yêu cầu mới phát sinh tại phiên tòa nên không có cơ sở xem xét.

Từ những nhận định trên HĐXX thấy Tòa án cấp sơ thẩm xác định ranh giới quyền sử dụng đất giữa hộ gia đình ông Phạm Năng T, bà Phạm Thị D và hộ anh Hoàng Đức A, chị Nguyễn Thị Ngọc B được xác định bởi các điểm 1, 13, 12, 16, 10 là đúng quy định phù hợp với hiện trạng sử dụng đất của các bên và Biên bản hòa giải ngày 12/6/2013 do UBND phường H tiến hành nên việc nguyên đơn ông Phạm Năng T kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, xác định ranh giới sử dụng đất giữa hai gia đình là một đường thẳng, được giới hạn bởi các điểm 1 – 14 – 15 – 10 trên sơ đồ đo vẽ là không có căn cứ,

Tuy nhiên khi đo đạc xem xét thẩm định tại chỗ để giải quyết vụ án trên tại mảnh trích đo cơ quan chuyên môn chưa thể hiện đường ranh giới kéo từ điểm 16 đến điểm 10 và chưa xác định diện tích phần đất tranh chấp được giới hạn bởi các điểm 16 – 11 – 10 – 16 anh A chị B phải trả lại cho ông T, Bà D và chưa xác định

khoảng cách giữa các đoạn trên đường ranh giới sử dụng đất giữa hộ ông T Bà D và hộ anh A chị B. Quá trình giải quyết tại cấp phúc thẩm Tòa án đã có Công văn số 607/CV – TA, ngày 02/02/2021 yêu cầu Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường bổ sung số liệu trên mảnh trích đo. Theo mảnh trích đo bổ sung của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường phát hành thì phần đất tranh chấp được giới hạn bởi các điểm 16 – 11 – 10 – 16 là 5,4m² hiện anh A chị B đang sử dụng thuộc quyền sử dụng của hộ ông T bà D, do đó cần buộc anh A chị B trả lại cho ông T bà D. Phần diện tích đất tranh chấp còn lại được giới hạn bởi các điểm 1 – 13 – 12 – 16 – 10 – 15 – 14 – 1 là 6,4m² hiện hộ anh Hoàng Đức A và chị Nguyễn Thị Ngọc B đang sử dụng xác định nằm trong diện tích đất anh A chị B được quyền sử dụng.

Quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa các bên đương sự thừa nhận trên diện tích đất tranh chấp có phần tường rào do bà H xây. Ông T đề nghị khi anh A chị B trả lại đất cho ông thì anh A chị B phải tự tháo dỡ bức tường này để trả đất cho ông. Còn người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của bị đơn cho rằng bức tường do bà H xây không nằm trong diện tích đất anh A chị B nhận chuyển nhượng từ anh M do đó khi Tòa án giải quyết vụ án xác định bức tường nằm trên diện tích đất của ai thuộc quyền sử dụng của người đó. HĐXX thấy rằng quá trình giải quyết vụ án anh A chị B xác định khi nhận chuyển nhượng đất từ ông M bà O thì ranh giới thửa đất hai bên đều có tường rào và anh chị vẫn sử dụng cho đến nay, ông T yêu cầu anh A chị B phải tháo dỡ bức tường trả lại đất cho ông T là có cơ sở xem xét. Do một phần tường rào nằm trong diện tích đất anh A chị B phải trả lại cho ông T do đó anh A chị B phải tháo dỡ một phần tường rào từ điểm 16 trên đường ranh giới đến hết ranh giới thửa đất phía sau là điểm số 10 trên đường ranh giới đã được xác định. Khi giải quyết Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét buộc anh A chị B tháo dỡ một phần tường rào trả lại đất cho gia đình ông T là thiếu sót cần bổ sung.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử cần chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn ông Phạm Năng T buộc anh A chị B phải tháo dỡ một phần tường rào được xác định từ điểm 16 đến điểm 10 trên sơ đồ hiện trạng thửa đất trả lại cho ông T, bà D diện tích đất là 5,4m² được giới hạn bởi các điểm 16 – 11 – 10 – 16 trên mảnh trích đo hiện trạng sử dụng đất của ông Phạm Năng T bà Phạm Thị D và ông Hoàng Đức A bà Phạm Thị Ngọc B tại tổ 9 phường H, thành phố T ngày 20/10/2020 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên môi trường tỉnh Tuyên Quang.

Đối với các quyết định của bản án sơ thẩm về chi phí tố tụng và án phí sơ thẩm ông T nhất trí không có ý kiến gì khác, quyết định của bản án sơ thẩm là phù hợp nên giữ nguyên về nội dung này.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo được chấp nhận nên người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 175 Bộ luật dân sự 2015; Điều 166, 170, 203 Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết 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, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn ông Phạm Năng T. Sửa một phần quyết định của bản án sơ thẩm số 99/2020/DS – ST, ngày 23/10/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Tnhư sau:

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Năng T và bà Phạm Thị D về việc tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất với anh Hoàng Đức A, chị Nguyễn Thị Ngọc B

Buộc anh A chị B phải tháo dỡ một phần tường rào được xác định từ điểm 16 đến điểm 10 trên sơ đồ hiện trạng thửa đất và trả lại cho ông T, bà D diện tích đất là 5,4m² được giới hạn bởi các điểm 16 – 11 – 10 – 16. Trong đó khoảng cách từ điểm 16 – 11 là 15,49m; từ 11 – 10 là 0,7m; từ điểm 10 – 16 là 15,53m.

Xác định ranh giới quyền sử dụng đất giữa đất của hộ gia đình ông Phạm Năng T, bà Phạm Thị D tại thửa đất số 90 tờ bản đồ số 13 với đất của hộ anh Hoàng Đức A, chị Nguyễn Thị Ngọc B tại thửa đất số 9^e + 9f tờ bản đồ số 13 là đường gấp khúc được nối liền bởi các điểm 1, 13, 12, 16, 10 (Trong đó chiều dài từ điểm 1 – 13 = 16,37m; từ điểm 13 – 12 = 0,13m; từ điểm 12 – 16 = 1,28m; từ điểm 16 – 10 = 15,53m). Các bên có nghĩa vụ tôn trọng ranh đất đã được xác định, theo chiều thẳng đứng tính từ không gian đến lòng đất. *(Có mảnh trích đo kèm theo không tách rời bản án).*

Các đương sự có quyền và nghĩa vụ có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh đăng ký biến động hoặc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của Luật đất đai.

2. Về chi phí thẩm định và định giá tài sản: Nguyên đơn và bị đơn mỗi bên phải chịu $\frac{1}{2} = 3.344.000$ đồng. Các bên đã nộp đủ tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn ông Phạm Năng T và bà Phạm Thị D phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với phần yêu cầu không được chấp nhận nhưng được miễn nộp án phí do là người cao tuổi.

Bị đơn anh Hoàng Đức A và chị Nguyễn Thị Ngọc B phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*). Chia ra anh Hoàng Đức A phải nộp 150.000đ (*Một trăm năm mươi nghìn đồng*), chị Nguyễn Thị Ngọc B phải nộp 150.000đ (*Một trăm năm mươi nghìn đồng*) tiền án phí.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn ông Phạm Năng T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án (ngày 23/4/2021).

Trường hợp Bản án, 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 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, 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.

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại Hà Nội;
- VKSND cấp cao tại Hà Nội;
- VKSND tỉnh Tuyên Quang;
- TAND thành phố T;
- Chi cục THADS thành phố T;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, VP.

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

Phạm Ngọc Hà