

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH VĨNH PHÚC**

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

Bản án số: 66/2023/DS-PT

Ngày 08 - 8 - 2023

*“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 VĨNH PHÚC**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thanh Danh

Các Thẩm phán: Bà Lê Thị Bích Ngọc và ông Nguyễn Xuân Trọng

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Thu Hương - Thư ký Toà 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 08 tháng 8 năm 2023, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 38/2023/TLPT-DS ngày 20 tháng 6 năm 2023.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2023/DS-ST ngày 10 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố P, tỉnh Vĩnh Phúc bị kháng cáo và kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 63/2023/QĐ-PT ngày 18 tháng 7 năm 2023 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Tiến D, sinh năm 1968; nơi cư trú: Tổ 2, phường X, thành phố P, tỉnh Vĩnh Phúc, (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông D: Ông Chu Văn Q và ông Hà Công C - Luật sư Công ty Luật Hợp Danh V1 thuộc Đoàn luật sư tỉnh P, (có mặt).

2. *Bị đơn:* Bà Trần Thị A, sinh ngày 05/10/1963; nơi cư trú: Tổ 2, phường X, thành phố P, tỉnh Vĩnh Phúc.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Bà Nguyễn Thị Lan P, sinh năm 1971; nơi cư trú: Tổ 2, phường R, thành phố P, tỉnh Vĩnh Phúc là người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn (Văn bản uỷ quyền ngày 06/01/2023), (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Lương Văn C1 – Luật sư Công ty Luật TNHH D1 và cộng sự thuộc Đoàn luật sư tỉnh Vĩnh Phúc, (có mặt).

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

3.1. Cụ Đinh T, sinh năm 1925; nơi cư trú: Khu đất dịch vụ Y 1, phường X, thành phố P, tỉnh Vĩnh Phúc, (vắng mặt).

3.2. Chị Nguyễn Thị Thu H, sinh năm 1988;

3.3. Anh Nguyễn Hoàng G, sinh năm 1990;

Đều trú tại: Tổ 2, phường X, thành phố P, tỉnh Vĩnh Phúc.

Người đại diện hợp pháp của chị H, anh G: Bà Trần Thị A, sinh ngày 05/10/1963; trú tại: Tổ 2, phường X, thành phố P, tỉnh Vĩnh Phúc là người đại diện theo uỷ quyền của chị H, anh G (Văn bản uỷ quyền ngày 06/3/2023), (có mặt).

3.4. Chị Nguyễn L, sinh năm 1993; nơi cư trú: Tổ 2, phường X, thành phố P, tỉnh Vĩnh Phúc, (vắng mặt).

4. *Người kháng cáo:* Bị đơn bà Trần Thị A.

5. *Viện kiểm sát kháng nghị:* Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, các lời khai tiếp theo trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà nguyên đơn là ông Nguyễn Tiến D, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn đều trình bày:

Ông là chủ sử dụng của thửa đất số 47, tờ bản đồ số 22, diện tích 119,6m² có địa chỉ tại Tổ dân phố số 2, phường X, thành phố P, tỉnh Vĩnh Phúc đã được UBND thị xã P (nay là thành phố P) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 31 tháng 5 năm 2012 mang tên ông Nguyễn Tiến D. Nguồn gốc thửa đất trên do bố ông là cụ Nguyễn Văn N mua của ông Nguyễn Văn V (chồng bà Trần Thị A) ngày 09/3/1993 được UBND huyện M ký chứng thực ngày 10/3/1993, với nội dung thỏa thuận: Cụ N mua của ông V 01 ngôi nhà cấp 3 diện tích xây dựng là 26m², công trình phụ 40m² nằm trên diện tích đất là 118,2m², phía đông giáp lối đi và rãnh nước, phía tây giáp nhà bà T1 và ông B; phía Nam giáp nhà bà N1; phía Bắc cách mép đường bê tông 5,9m gồm 7,2m cộng 0,45m; với giá chuyển nhượng là 15.000.000 đồng (Mười lăm triệu đồng). Tại Quyết định số 67/GP.UB ngày 10/3/1993 UBND huyện M đã có giấy tạm cho sử dụng đất cho ông N diện tích đất là 118,2m². Trong nội dung thỏa thuận thì phần đầu 0,45m ở lối đi rãnh nước thuộc quyền sử dụng của ông N, nhưng không được xây dựng gì làm ảnh hưởng đến lối đi, phần 0,45m này có các tài sản là: Ô văng đổ bê tông, trang trí và cửa gỗ 02 cánh, mái vẩy bê tông kéo dài hết nhà cấp 3 gia đình ông V và Bà A xây dựng trước đó (khoảng năm 1985), đến ngày 09/3/1993 thì ông V bán nhà cho bố ông. Khoảng năm 2014 gia đình ông V và Bà A làm 01 cổng sắt, mái tôn, khi chôn cổng sắt gia đình ông không nhất trí đã làm đơn ra UBND phường X, UBND phường đã gọi hai gia đình ra hòa giải. Nhưng gia đình ông V và Bà A không nhất trí dỡ cổng sắt mái tôn trả lại đất cho nhà ông. Gia đình ông chưa bao giờ nhất trí cho nhà Bà A làm cổng sắt mái tôn này. Hiện tại có 02 trụ cột cổng bằng sắt và một phần mái tôn nhà Bà A kéo dài khoảng

08m đến 10m là đang nằm trên đất của gia đình ông. Hàng năm gia đình ông đóng thuế đất của phần diện tích đất mua của ông V từ năm 1993 cho đến nay, có hóa đơn chứng từ đóng thuế đất. Trong giấy mua bán ngày 9/3/1993 diện tích là 118,2m² nhưng năm 2006 bố ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 119,6m². Năm 2012 bố ông tặng cho ông nhà đất này, ông đã được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 119,6m².

Ngoài nhà cấp 3 và công trình phụ ông V bán cho bố ông năm 1993, thì năm 2012 ông làm thêm công trình phụ ở phía sau đất có diện tích là 29m². Thời điểm xây công trình phụ thì ông chưa làm hết đất mà còn khoảng 3m² ở phía sau, vì lúc đó nhà ông V đang để gỗ nhò. Khoảng năm 2020 ông làm thêm mái tôn trên nhà trước đây mua của ông V và coi nói ra phía vỉa hè đất của Nhà nước khoảng hơn 06m² lợp tôn tạm để bán quán. Lúc ông làm các công trình trên ông V, Bà A và địa phương không có ý kiến gì. Cũng khoảng trong năm 2020, ông có lát gạch ở phần đất còn thiếu kéo dài hết đất thì gia đình Bà A cản trở không cho làm nên hai bên tiếp tục xảy ra tranh chấp. Tại đơn khởi kiện ông đề nghị Bà A trả lại ông khoảng 19m² và tháo dỡ cổng sắt, mái tôn để trả lại đất cho ông. Sau khi Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ, ông đề nghị Bà A phải trả lại cho ông 22m² đất và tháo dỡ vì kèo mái tôn, di chuyển phần cổng sắt, cắt tía cây trứng gà và các tài sản khác của gia đình Bà A đang nằm trên đất của ông, để trả lại đất cho ông theo như giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngoài ra đề nghị Bà A và những người liên quan tháo dỡ cả phần kèo sắt mái tôn xây dựng trên diện tích đất của Nhà nước nhưng nằm trước phần diện tích đất của ông đang khởi kiện.

Bị đơn bà Trần Thị A và người đại diện hợp pháp của bị đơn thống nhất trình bày như sau:

Ngày 09/3/1993 chồng bà là ông Nguyễn Văn V có làm văn bản mua bán với ông Nguyễn Văn N là bố của anh Nguyễn Tiến D, nguồn gốc đất do vợ chồng bà mua từ khoảng năm 1980. Với nội dung bán cho ông N 01 ngôi nhà cấp 4 diện tích xây dựng là 26m², công trình phụ 40m² nằm trên diện tích đất là 118,2m², phía đông giáp lối đi và rãnh nước, phía tây giáp nhà bà T1 và ông B; phía Nam giáp nhà bà N1; phía Bắc cách mép đường bê tông là 5,9m gồm 7,2m cộng 0,45m; với giá chuyển nhượng là 15.000.000 đồng. Ông N đã thanh toán đủ 15.000.000 đồng cho gia đình bà, giấy tờ mua bán ngày 10/3/1993 đã được UBND huyện M ký chứng thực. Ngày 14/11/2006 ông N được UBND thị xã P cấp GCNQSDĐ diện tích 119,6m².

Trong giấy mua bán ngày 09/3/1993 ông V và ông N có thỏa thuận: Phần đầu 0,45m ở lối đi rãnh nước thuộc quyền sử dụng của ông N, nhưng không được xây dựng gì làm ảnh hưởng đến lối đi. Phần 0,45m này gồm: Ô văng đổ bê tông, trang trí và cửa gỗ 02 cánh của ngôi nhà cấp 4 mà gia đình bà xây dựng năm 1985, đến ngày 09/3/1993 bán cho ông N và 01 cổng sắt, mái tôn gia đình bà làm năm 1995. Sau khi bán nhà đất cho ông N, năm 1995 gia đình bà làm cổng sắt, mái tôn này được sự đồng ý của ông N và bà S vợ ông N. Cổng của gia

đình bà có chiều rộng là 3,4m, không tính 0,45m phần diện tích đã bán cho ông N. Hiện tại chỉ có 02 thanh sắt cổng gia đình bà chôn xuống đất và 01 phần mái tôn là nằm trong phần đất 0,45m. Tại Biên bản kiểm tra hiện trạng thửa đất ngày 11/4/2012 mà Tòa án cho bà xem ở mục các hộ tiếp giáp có chữ ký của bà Trần Thị A, bà xác nhận đây là chữ ký của bà.

Bà biết năm 2012 ông N đã tặng cho con trai là anh Nguyễn Tiến D, sau đó anh D đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 119,6m² gồm cả phần diện tích 0,45m này. Sau đó anh D có xây thêm công trình phụ ở phía sau đất, qua xem xét, thẩm định tại chỗ là 29m². Sau đó anh D có làm thêm mái tôn trên nhà trước đây mua của chồng bà và còn coi nói ra phía vỉa hè khoảng hơn 06m² lợp tôn. Năm 2016 chồng bà mất, trước khi chồng bà mất vẫn luôn nói là phần diện tích đất 0,45m này gia đình ông N không được xây dựng gì làm ảnh hưởng đến lối đi. Phần đất còn lại của gia đình bà sau khi bán cho ông N vẫn còn khoảng hơn 700m², hiện gia đình bà vẫn chưa được cấp bìa đỏ đối với phần diện tích đất này.

Đối với các công trình gia đình bà làm trên diện tích đất 0,45m này nếu anh D yêu cầu tháo dỡ thì bà cũng nhất trí tháo dỡ phần cổng sắt và phần mái tôn làm trên phần diện tích đất. Nhưng với điều kiện gia đình bà và anh D phải cùng nhau lập biên bản thể hiện nội dung sau khi bà tháo dỡ phần cổng sắt, mái tôn thì hai gia đình đều không được xây dựng gì trên phần diện tích đất này. Với tư cách là bị đơn và người đại diện hợp pháp của chị H, anh G, bà đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông D.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là cụ Đình T (mẹ của ông V) trình bày: Cụ T đã già yếu, không có liên quan đến tranh chấp đất đai giữa Bà A với ông D và từ chối trợ giúp pháp lý cho Cụ T.

Với nội dung như trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2023/DS-ST ngày 10 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố P, tỉnh Vĩnh Phúc đã quyết định: Khoản 2, 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, các Điều 147, 157, 158, 165, 166, 244, 264, 265, 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 158, 164, 166, 168, 169, 174, 175, 500, 502, 503; 579 của Bộ luật dân sự; Điều 166, 167, 188, 203 của Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội ngày 30/12/2016 quy định về án phí và lệ phí Tòa án, xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Tiến D;

- Buộc bà Trần Thị A (bị đơn), chị Nguyễn Thị Thu H, anh Nguyễn Hoàng G, chị Nguyễn L và cụ Đình T (người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan) phải trả lại cho ông Nguyễn Tiến D 22m² đất, tại thửa đất số 47, tờ bản đồ số 22, diện tích 119,6m² đã được UBND thị xã P (nay là thành phố P) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 31 tháng 5 năm 2012; địa chỉ thửa đất: Tổ dân phố số 2, phường X, thành phố P, tỉnh Vĩnh Phúc mang tên ông Nguyễn Tiến D, giới hạn bởi các mốc sau: 5,15,14,13,12,11,9,8,7,6,18,5. Ranh giới của 22m² đất này

phải đảm bảo quy định tại khoản 2, Điều 175 của Bộ luật dân sự về ranh giới giữa các bất động sản liền kề (Cụ thể các cành cây trướng gà của gia đình bà Trần Thị A sẽ bị chặt bỏ nếu chiếm dụng không gian trong diện tích 22m²).

- Buộc bà Trần Thị A (bị đơn), chị Nguyễn Thị Thu H, anh Nguyễn Hoàng G, chị Nguyễn L, cụ Đình T (người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan) phải tháo dỡ phần mái tôn, các cột thép và vì kèo, phần cánh cổng lưới sắt trong giới hạn bởi các mốc giới sau: 4,17,16,15,14,20,19,18,5,4.

- Buộc bà Trần Thị A (bị đơn), chị Nguyễn Thị Thu H, anh Nguyễn Hoàng G, chị Nguyễn L, cụ Đình T (người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan) có quyền sở hữu đối với phần nguyên vật liệu sau khi tháo dỡ có trách nhiệm chuyển nguyên vật liệu và các tài sản thuộc sở hữu của bà Trần Thị A(bị đơn), chị Nguyễn Thị Thu H, anh Nguyễn Hoàng G, chị Nguyễn L, cụ Đình T ra khỏi mặt bằng của diện tích 22m² được giới hạn bởi các mốc: 5,15,14,13,12,11,9,8,7,6,18,5.

- Toàn bộ chi phí tháo dỡ phần mái tôn giới hạn bởi các mốc giới sau: 4,17,16,15,14,20,19,18,5,4 và việc di chuyển các tài sản khác do các Bà A, Cụ T, chị H, chị L và anh G phải chịu. Khi tháo dỡ các đương sự phải đảm bảo cho phần mái tôn còn lại, nếu bị hư hỏng thì không được bồi thường.

Trong khi tháo dỡ phần mái tôn giới hạn bởi các mốc giới sau: 4,17,16,15,14,20,19,18,5,4. bà Trần Thị A, chị Nguyễn Thị Thu H, anh Nguyễn Hoàng G, chị Nguyễn L, cụ Đình T phải đảm bảo an toàn cho các bất động sản liền kề, nếu gây thiệt hại phải chịu trách nhiệm bồi thường theo trình tự của quy định của pháp luật.

Phần đất ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có diện tích được giới hạn bởi các mốc 5,4,17,16,15,5 sau khi phá dỡ phần mái tôn được giới hạn bởi các mốc 5,4,17,16,15,5 thì diện tích đất sau khi tháo dỡ thuộc quản lý của cơ quan nhà nước có thẩm quyền

Ngoài ra bản án còn tuyên án phí, quyền kháng cáo, nghĩa vụ thi hành án theo quy định của pháp luật cho các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc có kháng nghị đề nghị sửa bản án sơ thẩm do xác định quan hệ tranh chấp, dẫn đến áp dụng pháp luật không đúng, ảnh hưởng đến quyền lợi của Nhà nước.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bị đơn bà Trần Thị A giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và trình bày đồng ý tháo dỡ toàn bộ công trình nằm trên phần diện tích đất rộng 0,45m như thỏa thuận, đồng thời đồng ý tháo dỡ phần công trình vì kèo mái tôn nối liền nằm trên diện tích đất thuộc hành lang giao thông như biên bản xem xét thẩm định tại chỗ. Tuy nhiên không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông D đòi phần diện

tích phía sau rộng 1,02m dài 2,5m vì theo giấy mua bán nhà đất năm 1993 là đo chiều dài nhà từ bậc hè trước nhà đến hết đất và khi ông D xây công trình phụ phía sau là đã xây hết đất.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày: Đề nghị HĐXX xác định quan hệ tranh chấp là tranh chấp hợp đồng mua bán tài sản có điều kiện và Bà A đã vi phạm điều kiện của hợp đồng. Việc Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng Bộ luật Dân sự 2015 là không đúng mà cần áp dụng Pháp lệnh về Hợp đồng dân sự năm 1991 để giải quyết vụ án. Ông D được cấp GCNQSDĐ nhiều hơn so với diện tích mua bán, từ khi mua bán đến khi tranh chấp là 17 năm không có ý kiến gì về số đo 119,7m², xung quanh 4 bề đều có chữ ký xác nhận, đến năm 2014 thì Bà A vi phạm hợp đồng đến năm 2022 nguyên đơn mới khởi kiện vì vậy áp dụng quy định về thời hiệu khởi kiện và xác định nguyên đơn khởi kiện đã hết thời hiệu. Ngoài ra theo bản đồ địa chính đo đạc năm 1997 thì ông N đã xây hết đất đề nghị HĐXX không chấp đối với phần diện tích đất phía sau rộng 1.02m dài 2,5m.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc phát biểu quan điểm khẳng định trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa phúc thẩm Thẩm phán, Thư ký Tòa án và Hội đồng xét xử đã thực hiện đầy đủ trình tự, thủ tục tố tụng theo quy định; các đương sự đều chấp hành đúng quy định của pháp luật. Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận nội dung kháng cáo, chấp nhận toàn bộ nội dung kháng nghị, áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự sửa bản án sơ thẩm về quan hệ pháp luật, điều luật áp dụng, phần án phí sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị A và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc là hợp lệ được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung vụ án:

Ngày 09/3/1993, giữa ông Nguyễn Văn V là chồng bị đơn bà Trần Thị A và cụ Nguyễn Văn N là bố nguyên đơn ông Nguyễn Tiến D có xác lập hợp đồng chuyển nhượng tài sản gồm 01 ngôi nhà cấp 3 diện tích 26m² và công trình phụ diện tích 40m² gắn liền với quyền sử dụng đất diện tích 118,2m² (phía đông giáp lối đi và rãnh nước; phía tây giáp nhà bà T1, ông B; phía nam giáp nhà bà N1; phía bắc cách mép đường bê tông là 5.9m) được UBND huyện M chứng thực ngày 10/3/1993. Tài sản gắn với quyền sử dụng đất mà các bên chuyển nhượng được tách ra từ thửa đất hiện nguyên đơn đang quản lý, sử dụng và chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Các đương sự đều thừa nhận khi chuyển nhượng tài sản thì bên bán và bên mua đã thỏa thuận phần rãnh nước rộng 0.45m giáp bờ tường nhà nguyên đơn kéo hết đất từ phía trước ra phía sau là thuộc quyền sử dụng của bên mua nhưng bên mua không được xây dựng công trình trên phần đất này mà để sử dụng làm

lỗi đi chung và thời điểm viết giấy mua bán ghi diện tích đất là 118,2m² là chỉ đo áng chừng, không chính xác về diện tích.

Trên cơ sở hợp đồng chuyển nhượng, ngày 10/3/1993 UBND huyện M đã cấp cho Cụ N Giấy tạm cho sử dụng đất diện tích 118,2m². Đến ngày 14/11/2006, Cụ N được UBND thị xã P (nay là thành phố P) lập hồ sơ và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là GCNQSDĐ) đối với thửa đất số 47, tờ bản đồ số 22, tại tổ dân phố số 2, phường X, thành phố P, tỉnh Vĩnh Phúc với diện tích là 119,6m². Năm 2012, Cụ N tặng cho ông D toàn bộ quyền sử dụng đất trên và ông D đã được cấp GCNQSDĐ với diện tích là 119,6m².

Theo hồ sơ cấp GCNQSDĐ cho Cụ N và ông D cũng như số liệu thể hiện tại sổ mục kê lập ngày 25/4/2005 lưu giữ tại UBND phường X và biên bản kiểm tra hiện trạng thửa đất ngày 11/4/2012 có chữ ký của các hộ giáp ranh trong đó có chữ ký của bị đơn bà Trần Thị A thì thửa đất của Cụ N và sau này là của ông D có tứ cận tiếp giáp với các hộ liền kề như sau: Phía đông giáp với đường Nguyễn Văn L có kích thước 7.6m; phía tây (phần cuối đất) giáp với nhà ông V, Bà A có kích thước 2.5m; phía Nam giáp với lối vào nhà ông V, Bà A có kích thước 22.3m; phía bắc giáp với nhà bà T1, ông B có kích thước 10.5m + 13.20m.

Sau khi được cấp GCNQSDĐ, cũng trong năm 2012 ông D đã xây thêm phần công trình phụ có diện tích 29m² giáp với công trình phụ cũ và có chừa lại một phần đất phía sau. Lý do chừa lại đất, một phần là do gia đình bị đơn đang để gỗ và một phần là nguyên đơn chưa có điều kiện kinh tế để làm hết đất. Đến năm 2015, gia đình Bà A kiến thiết một số công trình trên phần đất 0,45m thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn thì hai bên xảy ra tranh chấp. Tuy đã được UBND phường X hòa giải nhưng đến nay tranh chấp giữa hai bên vẫn chưa được giải quyết xong. Vì vậy, nguyên đơn ông Nguyễn Tiến D khởi kiện yêu cầu bị đơn bà Trần Thị A và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phải trả lại diện tích 22m² đất đã lấn của nguyên đơn đồng thời yêu cầu tháo dỡ toàn bộ tài sản là công sắt, mái tôn và các tài sản khác xây dựng trên phần đất đã lấn để trả lại đất cho nguyên đơn. Ngoài ra, nguyên đơn cũng yêu cầu bị đơn phải cắt bỏ cành cây lấn sang khoảng không thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn và tháo dỡ phần mái tôn nối liền của gia đình bị đơn làm ra phía vỉa hè đường Nguyễn Văn L có diện tích khoảng 02m².

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu kháng cáo của bị đơn, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[3.1] Căn cứ kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất kèm theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 12/10/2022 của Tòa án cấp sơ thẩm thể hiện:

Diện tích đo đạc theo hiện trạng sử dụng thực tế của nguyên đơn là

106,7m² được giới hạn bởi các mốc 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,1; trong đó: Có 95.6m² nằm trong phần mốc giới được nhà nước cấp GCNQSDĐ; còn diện tích 4.7m² được giới hạn bởi các mốc 1,2,C,1 và diện tích 6,4m² nằm trong giới hạn các mốc 2,3,4,5,C,2 (được xác định là xây lấn vỉa hè thuộc đất công) không nằm trong phần mốc giới được nhà nước cấp GCNQSDĐ; có 02m² (1.4m² được giới hạn bởi các mốc A,B,1,10,A + 0.6m² được giới hạn bởi các mốc 11,A,10,9,11) nằm trong phần mốc giới được nhà nước cấp GCNQSDĐ nhưng ông D không sử dụng. Diện tích 119,6m² theo vị trí tọa độ và kích thước các cạnh được nhà nước cấp GCNQSDĐ cho Cụ N và ông D nằm trong giới hạn các mốc A,B,C,5,15,14,13,12,11,A. Phần diện tích đang tranh chấp là 22m² nằm trong giới hạn các mốc 5,15,14,13,12,11,9,8,7,6,5; trong đó phần lấn có mái tôn nằm trong giới hạn các mốc 14,15,16,17,5,18,19,20,14 có diện tích là 8m² (có sơ đồ chi tiết kèm theo bản án).

[3.2] Về quan hệ tranh chấp của vụ án: Nguyên đơn đòi diện tích đất 22m² được giới hạn bởi các mốc 5,15,14,13,12,11,9,8,7,6,5 tiếp giáp với thửa đất của bị đơn, phần đất này do bị đơn đã lấn đất của nguyên đơn. Chứng cứ mà nguyên đơn làm căn cứ để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện là việc bị đơn cố ý sử dụng phần đất vượt quá ranh giới đất của nguyên đơn đã được nhà nước công nhận khi cấp GCNQSDĐ cho nguyên đơn. Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì quan hệ tranh chấp của vụ án phải là “Tranh chấp quyền sử dụng đất” mà cụ thể là “Tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất” chứ không phải là “Tranh chấp kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất” như Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định.

[3.3] Về ranh giới giữa hai thửa đất của nguyên đơn và bị đơn:

Nguyên đơn xác định bị đơn đã lấn sang phần đất của mình với diện tích là 22m² được giới hạn bởi các mốc 5,15,14,13,12,11,9,8,7,6,5 và yêu cầu bị đơn phải tháo dỡ các tài sản đã xây dựng, kiến thiết trên đất để trả lại phần đất này.

Bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đứng về phía bị đơn xác định nguyên đơn đã xây hết đất ở phía sau và mốc giới giữa hai nhà là các điểm 8,9 được tính từ điểm 4 kéo dài từ phía mặt đường ra phía sau. Việc Tòa án cấp sơ thẩm xác định sai vị trí tọa độ ở phía mặt đường Nguyễn Văn L từ điểm 4 sang thành điểm 5 và 15 là không đúng với hiện trạng khi hai bên mua bán dẫn đến kéo dài ra phía sau thêm 1.02m và xác định mốc giới phía sau của hai nhà là điểm 12,13 là không có cơ sở, làm ảnh hưởng đến quyền của bị đơn. Bị đơn không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về đòi lại diện tích 2.55m² đất được giới hạn bởi các điểm 8,9,11,12,13 có chiều rộng là 2.5m và chiều sâu là 1.02m. Phần diện tích đất này thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bị đơn chứ không phải của nguyên đơn. Đối với phần diện tích đất chạy dọc theo sườn nhà nguyên đơn có kích thước chiều rộng là 0.45m tính từ tường nhà nguyên đơn sang phía đất của bị đơn và chiều sâu tính từ điểm 4 cho đến điểm 8 thì bị đơn công nhận là của nguyên đơn. Đối với phần đất này bị đơn đồng ý tháo dỡ toàn

bộ tài sản mà bị đơn đã xây dựng, kiến thiết để trả lại đất cho nguyên đơn nhưng nguyên đơn phải ký cam kết không được xây dựng công trình trên phần đất này theo như thỏa thuận khi hai bên mua bán nhà đất. Ngoài ra bị đơn cũng đồng ý tháo dỡ phần mái tôn khung thép làm trên phần diện tích đất hành lang giao thông đường Nguyễn Văn L nối liền với phần mái tôn thuộc quyền sử dụng đất của nguyên đơn nằm trong giới hạn 5,15,16,17 có diện tích 02m².

Hội đồng xét xử thấy rằng:

Nguồn gốc đất của nguyên đơn là do mua lại của chồng bị đơn và bị đơn không có tranh chấp về mốc giới khi cấp GCNQSDĐ cho nguyên đơn.

Tuy trong hợp đồng mua bán lập ngày 09/3/1993, giữa ông Nguyễn Văn V và cụ Nguyễn Văn N chỉ thể hiện tứ cận của thửa đất mà không có kích thước cụ thể của các cạnh và diện tích đất bán cùng tài sản là 118,2m² nhưng căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ vụ án cấp sơ thẩm đã thu thập như tài liệu cấp GCNQSDĐ cho Cụ N và ông D; bản đồ địa chính đo vẽ năm 1998; sổ mục kê lập ngày 25/4/2005; biên bản kiểm tra hiện trạng thửa đất ngày 11/4/2012 để cấp đổi GCNQSDĐ từ Cụ N cho ông D có chữ ký của các hộ giáp ranh trong đó có chữ ký của bị đơn bà Trần Thị A; trích đo địa chính hiện trạng thửa đất kèm theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 12/10/2022 của Tòa án nhân dân thành phố P và đặc biệt là lời khai thừa nhận của bị đơn tại phiên tòa phúc thẩm thể hiện thời điểm làm thủ tục cấp GCNQSDĐ cho Cụ N và ông D khi cơ quan có thẩm quyền đo đạc để xác định vị trí, mốc giới, kích thước các cạnh tiếp giáp với các thửa đất xung quanh thì ông V, Bà A biết, công nhận mốc giới và ký biên bản, không có tranh chấp về việc cấp GCNQSDĐ cho Cụ N và ông D thì có đủ cơ sở để xác định thửa đất số 47, tờ bản đồ số 22, tại tổ dân phố số 2, phường Xuân Hòa, thành phố P, tỉnh Vĩnh Phúc của ông Nguyễn Tiến D có diện tích là 119,6m² được giới hạn bởi các mốc A,B,C,5,15,14,13,12,11,A.

Vì vậy, ranh giới giữa hai thửa đất của nguyên đơn và bị đơn theo hồ sơ cấp GCNQSDĐ cho ông Nguyễn Tiến D được phân định bằng các điểm mốc 15,14,13,12,11 là có căn cứ và phù hợp sự thừa nhận của chính bản thân bị đơn từ năm 1993 đến nay. Căn cứ vào mốc giới này thì có đủ cơ sở để khẳng định bị đơn đã lấn đất của nguyên đơn với diện tích là 22m² nằm trong giới hạn các mốc 5,15,14,13,12,11,9,8,7,6,5. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở, đúng pháp luật. Do đó, không có cơ sở để chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

[3.4] Thấy rằng, kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát tỉnh Vĩnh Phúc là có căn cứ và việc phát biểu quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phúc thẩm là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận. Tòa án cấp phúc thẩm sẽ sửa bản án sơ thẩm về quan hệ tranh chấp, điều luật áp dụng và buộc bị đơn phải tháo dỡ các tài sản và cắt cành cây lấn sang phần khoảng không thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn để trả lại diện

tích 22m² đất cho nguyên đơn. Trường hợp bị đơn không tự tháo dỡ tài sản, cắt cây để trả đất thì sẽ bị cưỡng chế phá dỡ, chặt bỏ và phải chịu chi phí cưỡng chế theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, việc nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải tháo dỡ tài sản là kèo sắt và mái tôn mà gia đình bị đơn làm trên phần đất thuộc hành lang giao thông có diện tích 02m² được giới hạn bởi các điểm 5,4,17,16,15,5 là thuộc thẩm quyền giải quyết của Cơ quan hành chính. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm đã giải quyết và tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn thừa nhận phần mái tôn này được nối liền và không thể tách rời với phần mái tôn nằm trên diện tích đất phải trả lại cho nguyên đơn; khi tháo dỡ mái tôn để trả đất thì phần mái tôn lấn hành lang giao thông cũng không thể tồn tại được; và bị đơn cũng đồng ý tự nguyện tháo bỏ mái tôn này để trả lại hành lang giao thông phục vụ lợi ích công cộng. Để đảm bảo quyền lợi của các đương sự cũng như lợi ích của cộng đồng, trên cơ sở tự nguyện của bị đơn cũng như yêu cầu của nguyên đơn và ý kiến đồng thuận của đại diện Viện kiểm sát thì Hội đồng xét xử chấp nhận quyết định buộc tháo dỡ trong cùng vụ án này mà không cần kiến nghị Cơ quan hành chính giải quyết bằng việc khác là phù hợp.

[4] Về án phí:

Về án phí sơ thẩm: Như đã phân tích nêu trên, trong vụ án này các đương sự tranh chấp về quyền sử dụng đất chứ không phải tranh chấp về đòi tài sản cho mượn, cho ở nhờ và cũng không thuộc trường hợp tranh chấp về quyền sở hữu tài sản và tranh chấp về quyền sử dụng đất được quy định tại Điều 27 Nghị quyết 326 quy định về án phí, lệ phí tòa án nên các đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch, Việc Tòa án cấp sơ thẩm xác định sai quan hệ tranh chấp và buộc bị đơn phải chịu án phí không có giá ngạch với số tiền 300.000 đồng là không đúng quy định của pháp luật đã xâm phạm quyền lợi của nhà nước. Cấp phúc thẩm sẽ sửa lại án phí sơ thẩm cho đúng quy định.

Hội đồng định giá tài sản tại cấp sơ thẩm đã kết luận giá 01m² đất tranh chấp là 12.000.000 đồng. Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí sơ thẩm có giá ngạch đối với giá trị của 22m² đất tranh chấp. Theo đó, bị đơn phải chịu số tiền là 13.200.000 đồng [(22m² x 12.000.000 đồng) x 5%].

Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bị đơn phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm.

[5] Về chi phí tố tụng: Quá trình tố tụng tại cấp sơ thẩm, nguyên đơn đã nộp tạm ứng chi phí thẩm định, định giá tài sản với số tiền là 7.000.000 đồng và tự nguyện xin chịu toàn bộ chi phí này nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, khoản 1 Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 5 Điều 166, khoản 1 Điều 170 Luật đất đai năm 2013; Các Điều 175 và 176 Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị A. Chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc; sửa bản án sơ thẩm số 04/2023/DS-ST ngày 10 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố P, tỉnh Vĩnh Phúc.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Tiến D đối với bị đơn bà Trần Thị A.

Ranh giới của thửa đất số 47, tờ bản đồ số 22, diện tích 119,6m² tại tổ dân phố số 2, phường X, thành phố P, tỉnh Vĩnh Phúc theo GCNQSDĐ ngày 31 tháng 5 năm 2012 của UBND thị xã P (nay là thành phố P) cấp cho ông Nguyễn Tiến D với thửa đất của gia đình bị đơn bà Trần Thị A được phân định bằng các điểm mốc 15,14,13,12,11.

Buộc bà Trần Thị A và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là chị Nguyễn Thị Thu H, anh Nguyễn Hoàng G, chị Nguyễn L, cụ Đình T phải trả lại cho ông Nguyễn Tiến D 22m² đất được giới hạn bởi các mốc 5,15,14,13,12,11,9,8,7,6,5; phải tháo dỡ, di chuyển toàn bộ tài sản trên phần đất này và cắt bỏ cành cây lấn sang khoảng không đất của ông D; đồng thời phải tháo dỡ phần mái tôn làm ra phía vỉa hè đường Nguyễn Văn L được giới hạn bởi các mốc 4,5,15,16,17,4.

Trường hợp bà Trần Thị A và những người có nghĩa vụ không tự nguyện tháo dỡ, di chuyển tài sản để trả lại đất và chặt cành cây lấn sang khoảng không thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Tiến D thì sẽ bị cưỡng chế phá dỡ, chặt bỏ theo quy định của pháp luật.

(Có sơ đồ chi tiết kèm theo bản án).

2. Về án phí:

Ông Nguyễn Tiến D không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại ông Nguyễn Tiến D số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp là 3.325.000 đồng (Ba triệu ba trăm hai mươi lăm nghìn đồng), theo biên lai thu số 0000751 ngày 10/5/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố P.

Bà Trần Thị A phải chịu 13.200.000 đồng (Mười ba triệu hai trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm và 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0007065 ngày 24 tháng 4 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố P. Bà A còn phải nộp số tiền 13.200.000 đồng (Mười ba triệu hai trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 và 9 của Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự./.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Vĩnh Phúc;
- TAND thành phố P;
- VKSND thành phố P;
- Chi cục THADS thành phố P;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

(đã ký)

Nguyễn Thanh Danh

Số: 14/QĐ-SCBSBA

Vĩnh Phúc, ngày 25 tháng 8 năm 2023

**QUYẾT ĐỊNH
SỬA CHỮA, BỔ SUNG BẢN ÁN PHÚC THẨM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH VĨNH PHÚC**

- Căn cứ vào Điều 268 của Bộ luật tố tụng dân sự;
- Xét cần sửa chữa phần “Nhận định của Tòa án” do có lỗi đánh máy trong Bản án số 66/2023/DS-PT ngày 08 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc đã xét xử phúc thẩm vụ án dân sự về việc “Tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất” giữa:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Tiến D, sinh năm 1968; nơi cư trú: Tổ 2, phường Xuân Hòa, thành phố P, tỉnh Vĩnh Phúc.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông D: Ông Chu Văn Q và ông Hà Công C - Luật sư Công ty Luật Hợp Danh V1 thuộc Đoàn luật sư tỉnh P.

Bị đơn: Bà Trần Thị A, sinh ngày 05/10/1963; nơi cư trú: Tổ 2, phường Xuân Hòa, thành phố P, tỉnh Vĩnh Phúc.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Bà Nguyễn Thị Lan Phương, sinh năm 1971; nơi cư trú: Tổ 2, phường R, thành phố P, tỉnh Vĩnh Phúc là người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn (Văn bản uỷ quyền ngày 06/01/2023).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Lương Văn C1 – Luật sư Công ty Luật TNHH D1 và cộng sự thuộc Đoàn luật sư tỉnh Vĩnh Phúc.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

+ Cụ Đình T, sinh năm 1925; nơi cư trú: Khu đất dịch vụ Y 1, phường X, thành phố P, tỉnh Vĩnh Phúc.

+ Chị Nguyễn Thị Thu H, sinh năm 1988;

+ Anh Nguyễn Hoàng G, sinh năm 1990;

Đều trú tại: Tổ 2, phường X, thành phố P, tỉnh Vĩnh Phúc.

Người đại diện hợp pháp của chị H, anh G: Bà Trần Thị A, sinh ngày 05/10/1963; trú tại: Tổ 2, phường X, thành phố P, tỉnh Vĩnh Phúc là người đại diện theo uỷ quyền của chị H, anh G (Văn bản uỷ quyền ngày 06/3/2023).

+ Chị Nguyễn L, sinh năm 1993; nơi cư trú: Tổ 2, phường X, thành phố P, tỉnh Vĩnh Phúc.

QUYẾT ĐỊNH:

Sửa chữa nội dung phần “Nhận định của Tòa án” của Bản án số 66/2023/DS-PT ngày 08 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc như sau:

Tại dòng thứ 06 và 07 từ trên xuống, trang 07 của bản án đã ghi:

“...bên mua không được xây dựng công trình trên phần đất này mà để sử dụng làm lối đi chung và thời điểm viết giấy mua bán ghi diện tích đất là 118,2m² là chỉ...”

Nay sửa chữa như sau: “...bên mua không được xây dựng gì làm ảnh hưởng đến lối đi (theo thỏa thuận tại giấy “Mua bán nhà ở”) và thời điểm viết giấy mua bán ghi diện tích đất là 118,2m² là chỉ...”

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc;
- Tòa án nhân dân thành phố P;
- Chi cục THADS thành phố P;
- Viện kiểm sát nhân dân thành phố P;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

(đã ký)

Nguyễn Thanh Danh