

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH VINH PHÚC

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

Bản án số: 94/2024/DS - PT

Ngày 22 - 7 - 2024

*“V/v tranh chấp ranh giới
quyền sử dụng đất”*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH VINH PHÚC

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Thúy Mai

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Thu Hà

Ông Nguyễn Xuân Trọng

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Hùng - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Vinh Phúc.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vinh Phúc tham gia phiên tòa:
Bà Lê Thị Huệ - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 7 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vinh Phúc xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 187/2023/TLPT- DS ngày 25 tháng 12 năm 2023 về việc “Tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất”. Do bản án dân sự sơ thẩm số 34/2023/DS-ST ngày 13/10/2023 của Tòa án nhân dân huyện Yên Lạc, tỉnh Vĩnh Phúc bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 173/2024/QĐ-PT ngày 03 tháng 01 năm 2024 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Xuân L (tức Nguyễn Văn L) sinh năm 1957; địa chỉ: Thôn T, xã L, huyện Y, tỉnh Vĩnh Phúc (có mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của ông L1 Trần Thị T năm 1988; Địa chỉ: Thôn T, xã L, huyện Y, tỉnh Vĩnh Phúc (vắng mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông L1 Ông Nguyễn Văn Q năm 1972 – Luật sư Công ty L13 chỉ: Số A, ngõ B, tổ dân phố A, phường X, quận B, thành phố Hà Nội (có mặt)

2. *Bị đơn:* Ông Đỗ Văn G năm 1971 và bà Hoàng Thị S năm 1984; Cùng địa chỉ: Thôn N, xã L, huyện Y, tỉnh Vĩnh Phúc (có mặt).

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà Nguyễn Thị N năm 1962 (vắng mặt)

- A năm 1983 (vắng mặt)

- Chị Trần Thị T năm 1988 (vắng mặt)

Đều có địa chỉ: Thôn T, xã L, huyện Y, tỉnh Vĩnh Phúc

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Nguyễn Xuân L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện đề ngày 06 tháng 12 năm 2022 và các lời khai tiếp theo

nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Gia đình ông Nguyễn Văn L2 thừa đất thổ cư số 12, tờ bản đồ số 14, diện tích 562m² tại thôn T, xã L, huyện Y, tỉnh Vĩnh Phúc Thừa đất nêu trên được Ủy ban nhân dân huyện Y chứng nhận quyền sử dụng đất số H527701 ngày 31/5/1996 mang tên Nguyễn Văn L3 trình sử dụng đất, tháng 01/1996 gia đình ông L1 xây dựng một nhà cấp bốn, năm 2017 xây một đoạn tường bo lửng giáp ranh với đất của gia đình ông G1 xây đoạn tường bo lửng này gia đình ông L1 có để chừa lại 0,75m đất chiều rộng (chiều mặt đường), chiều dài chạy dọc theo hết đất của thửa đất, mục đích để làm rãnh thoát nước.

Do gia đình ông L1 đi làm ăn thường xuyên không có mặt ở nhà nên ông Gbà S1 xây trụ cổng, bếp, công trình phụ và trồng cây lân sang đất của gia đình ông L1 tính từ tường bo lửng kéo ra diện tích chiều rộng 0,75m chiều dài 30,71m, tổng diện tích đất khoảng 20m². Thời gian gần đây gia đình ông L1 có ý định làm rãnh thoát nước trên phần đất gia đình ông L1 để lại, vợ chồng ông G, bà S2 cho làm nên hai bên xảy ra tranh chấp. Nay ông L1 khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông Đỗ Văn G3 bà Hoàng Thị S3 di dời toàn bộ cây cối đã trồng trên đất để trả lại diện tích cho gia đình ông L4 (theo sơ đồ hiện trạng có chỉ giới từ điểm D₁ đến G dài là 17,8m, rộng là 0,75m = 13,35m²).

Ngày 25/9/2023, cũng như tại phiên tòa nguyên đơn trình bày đối với phần diện tích mà gia đình ông Gbà S1 xây dựng công trình phụ và bếp, ông tôn trọng mốc giới mà hai bên đang sử dụng nên xin rút một phần yêu cầu khởi kiện về nội dung này.

Nguyên đơn hoàn toàn nhất trí với kết quả định giá tài sản của Công ty cổ phần T2, biên bản xem xét thẩm định tại chỗ, trích đo hiện trạng; sơ đồ thửa đất do Công ty cổ phần K hiện ngày 05/6/2023 và kết quả xem xét thẩm định lại ngày 25/9/2023.

Bị đơn ông Đỗ Văn G3 bà Hoàng Thị S4 bày: Năm 1982, gia đình ông bà có mua một mảnh đất hiện nay gia đình ông đang quản lý, sử dụng. Sau khi mua đất gia đình ông, bà sử dụng ổn định không có sự tranh chấp với ai và các hộ liền kề. Năm 2013 ông, bà được bố mẹ ông G4 làm thủ tục đứng tên mảnh đất này nên ngày 31 tháng 5 năm 2013, gia đình ông, bà được Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Y chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông là Đỗ Văn G5 diện tích 533,7m², số thửa 16, tờ bản đồ số 29, thuộc thôn N, xã L, huyện Y, tỉnh Vĩnh Phúc Trước khi làm giấy chứng nhận gia đình ông đã xây dựng nhà cũng như công trình phụ và trồng cây trên đất ở ổn định. Đến khoảng năm 2021 gia đình ông L1 cho rằng gia đình ông, bà đã trồng cây và xây công trình phụ lấn chiếm đất của ông L1 nên đã khởi kiện buộc gia đình ông, bà tháo dỡ công trình và di dời cây cối để trả lại đất cho gia đình ông L1 theo kết quả đo đạc thì diện tích đất ông L1 đang yêu cầu là 13,35m². Ông, bà hoàn toàn không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông L1 vì ông, bà trồng cây cối nằm trên diện tích đất nhà ông, bà. Đối với việc ông L1 trình bày đề nghị hai bên tôn trọng mốc giới như hiện nay tại phần vị trí bếp, công trình phụ nhà ông bà, ông bà nhất trí. Ông, bà hoàn toàn đồng ý với kết quả định giá tài sản của Công ty cổ phần T2, biên bản xem xét thẩm định tại chỗ, trích đo hiện trạng và sơ đồ thửa đất do Công ty cổ phần K hiện ngày 05/6/2023 và kết quả thẩm định lại ngày 25/9/2023.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Thị Nanh Nguyễn Xuân L5 chị Trần Thị T1 đồng ý quan điểm trình bày của nguyên đơn ông Nguyễn Xuân L6 đồng ý với kết quả định giá tài sản của Công ty cổ phần T2, biên bản xem xét thẩm định tại chỗ, trích đo hiện trạng và sơ đồ thửa đất do Công ty cổ phần K hiện ngày 05/6/2023 và kết quả thẩm định lại ngày 25/9/2023.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 34/2023/DS-ST ngày 13 tháng 10 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Yên Lạc đã quyết định:

Căn cứ vào các Điều 166, 175, 176 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 170 Luật Đất đai năm 2013; Điều 147, 157 và khoản 1 Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 12 Nghị quyết số: 326/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn L7 (Nguyễn Xuân L8 tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất yêu cầu ông Đỗ Văn G3 bà Hoàng Thị S5 phải tháo dỡ trụ công, di dời toàn bộ cây cối đã trồng để trả lại cho ông diện tích 13,35m² đất, chiều rộng là 0,45m, chiều dài 15,5m thuộc thôn N, xã L, huyện Y, tỉnh Vĩnh Phúc.

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn L7 (Nguyễn Xuân L8 yêu cầu ông Đỗ Văn G3 bà Hoàng Thị S3 tháo dỡ công trình là Nhà bếp, công trình phụ để trả lại đất cho ông L

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, quyền kháng cáo cho các đương sự.

Sau khi án sơ thẩm xử xong ngày 23 tháng 10 năm 2023 nguyên đơn ông Nguyễn Xuân L9 cáo đề nghị sửa bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc đề nghị: Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự. Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Xuân L(tức Nguyễn Văn L7. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 34/2023/DS-ST ngày 13 tháng 10 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Yên Lạc, tỉnh Vĩnh Phúc.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn đề nghị: Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Xuân L. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 34/2023/DS-ST ngày 13 tháng 10 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Yên Lạc, tỉnh Vĩnh Phúc. Xác nhận ranh giới đất của hai hộ theo chỉ giới do ông L10 dẫn tại Biên bản xem xét tại chỗ ngày 09/7/2024. Đề nghị UBND huyện Y lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hai hộ.

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 luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Xuân L(tức Nguyễn Văn L1) làm trong hạn luật định hợp lệ cần chấp nhận.

[2]. Về nội dung: Xét kháng cáo của ông Nguyễn Xuân L(tức Nguyễn Văn L1) nhận thấy:

Nguồn gốc đất của ông Nguyễn Xuân L11 vợ chồng ông bà tạo lập từ năm 1990 đến năm 1996 đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Nguyễn Văn L1 diện tích 562 m².

Nguồn gốc đất của ông Đỗ Văn G6 và bà Hoàng Thị S5 là do bố mẹ ông G7 cụ Đỗ Văn C cụ Bạch Thị N1 lại. Trước đây bố ông G8 tạo lập được một thửa đất diện tích 1.032m². Đến năm 1996 đất được tách làm 02 thửa, 01 thửa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên anh trai ông Glà Đỗ Văn Q1 diện tích 507m², 1 thửa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên cụ Đỗ Văn C1 tích 527m². Sau đó đất mang tên cụ C2 cho ông Đỗ Văn S6(em trai ông G9 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 477m², đất mang tên ông Quảng tặng cho ông G9 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 533,7m².

Tại cấp phúc thẩm ông L1 đề nghị xem xét tại chỗ lại đối với hiện trạng của hai gia đình. Do vậy cấp phúc thẩm đã tiến hành đo đạc lại vào ngày 09/7/2024 và xác định:

Diện tích thực tế của gia đình ông L1 đang sử dụng theo mốc giới 7,8,9,3,2,6,7 trên sơ đồ là 533,5m² (thiếu so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 28,5m²),

Diện tích thực tế gia đình ông G10 sử dụng theo mốc giới 6,2,3,4,10,11,11A,7,6 là 520,3 m² (thiếu so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 13,4m²).

Diện tích tranh chấp được ông L1 chỉ dẫn cách tường Phòng khám răng của ông L1 là 0,42m sang phần đất của ông G11 dọc hết đất đến vách tôn hàn sắt theo chỉ giới 2,3,4,5,6,2 trên sơ đồ là 3,3m² (rộng 0,42m x dài 18,46m) không phải cách tường bo lửng của gia đình ông L1 sang đất ông G12 0,75m x dài 17,8m = 13,35m² như khởi kiện ban đầu. Ý kiến của ông L1 về việc xác định diện tích tranh chấp có thay đổi đã được ghi nhận tại Biên bản làm việc ngày 16/7/2024.

Diện tích tranh chấp theo chỉ dẫn của ông G13 lấn sang đất của ông L1 là 1,5m² theo mốc giới 1,2,6,7,1 trên sơ đồ.

Như vậy sau khi đo đạc lại xác định hiện trạng sử dụng đất của gia đình ông L1 và ông G14 có biến động so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cả hai nhà đều thiếu đất. Về nguyên nhân diện tích đất của hai gia đình có sự thay đổi (thiếu đất so với sổ mục kê, sổ địa chính và thời điểm được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) là do sai số qua các thời kỳ trong khi đo đạc, phía gia đình ông G1 các cụ chia đất cho các con và cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có được điều chỉnh lại diện tích đất, còn thực tế về hình thể thửa đất của gia đình ông G3 ông L1 không có sự thay đổi, không có sự tranh chấp đối với các hộ liên kề, không có sự chuyển nhượng tặng cho.

Quá trình sử dụng đất theo ông L1 tháng 01/1996 gia đình ông L1 xây dựng một nhà cấp bốn, năm 2017 xây một đoạn tường bo lửng giáp ranh với đất của gia đình ông G Ông L7 cho rằng năm 2017 ông xây một tường bo lửng giáp với phần đất của gia đình ông G15 xây tường bo lửng ông có chừa lại 0,75m đất chiều rộng, chiều dài chạy dọc theo hết đất của thửa đất, mục đích để làm rãnh thoát nước. Đồng thời ông L1 có xây móng hết phần đất của gia đình và xây giạt cấp về phía đất nhà ông G Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành xem xét thẩm định cụ thể đào đất

tại vị trí do ông L1 yêu cầu. Sau khi đào sâu xuống lòng đất 1,2m thấy có phần móng do gia đình ông L1 xây và đo từ phần móng nhà cấp 4 (tường hậu) của gia đình ông L1 đến phần ngoài của bức tường bo lửng là 0,45m và đo từ phần móng nhà cấp 4 (tường hậu) của gia đình ông L1 đến phần móng đào được là 0,32m. Ông **Gbà S7** ông L1 đều khẳng định bức tường bo lửng này do ông L1 xây nên đến cấp phúc thẩm ông L1 xác định diện tích tranh chấp chỉ có kích thước là rộng 0,42m x dài 18,46m = 3,3m².

Xem xét các chứng cứ thấy rằng mốc giới giữa hai nhà đang tồn tại là tường nhà và tường bo lửng do chính gia đình ông L1 xây, không có việc gia đình ông **G16** chiếm đất cũng như không có căn cứ về việc gia đình ông L1 khi làm nhà có chừa lại 0,75m đất chiều rộng, chiều dài chạy dọc theo hết đất để làm rãnh thoát nước. Thực tế việc thoát nước của gia đình ông L1 hiện nay cũng không có gì ảnh hưởng vì nhiều năm nay gia đình ông L1 làm nghề rửa xe thuận lợi không có việc ứ đọng nước do không có lối thoát. Còn ông **L12** cho rằng đất của gia đình ông **G13** lấn sang đất của gia đình ông 1,5m² cũng không có căn cứ vì hiện trạng đất đã sử dụng ổn định từ nhiều năm nay, chỉ vì mâu thuẫn cá nhân dân đến tranh chấp mốc giới.

Do vậy cần tôn trọng mốc giới của hai gia đình đã tồn tại từ trước đến nay và không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, xác định mốc giới của gia đình ông L1 và ông **G7** từ bức tường phòng rang, đến mép tường bo lửng, đến vách tôn hàn sắt đều do gia đình ông L1 làm chạy hết đất ra phía sau theo chỉ giới 3,2,6,7 trên sơ đồ đo vẽ ngày 09 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc là có căn cứ. Kháng cáo của nguyên đơn không được chấp nhận cần giữ nguyên bản án sơ thẩm. Do sơ đồ hiện trạng cấp sơ thẩm thực hiện chưa mô tả chính xác về hiện trạng tranh chấp và không xác định mốc giới của hai gia đình nên cần phúc thẩm cần điều chỉnh và bổ sung tại phần quyết định của bản án.

[3]. Về án phí và chi phí tố tụng : Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết 326 của Ủy ban thường vụ Quốc hội nguyên đơn là người cao tuổi nên không phải chịu án phí. Ông L1 phải chịu các chi phí tố tụng theo quy định của pháp luật.

[4]. Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn không được chấp nhận.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh là có căn cứ cần chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự. Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Xuân L (tức **Nguyễn Văn L7**). Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 34/2023/DS-ST ngày 13 tháng 10 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Yên Lạc, tỉnh Vĩnh Phúc.

Căn cứ vào các Điều 166, 175, 176 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 170 Luật Đất đai năm 2013; Điều 12 Nghị quyết số: 326/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Xuân L (tức Nguyễn Văn L1 đối với ông **Đỗ Văn G3** bà **Hoàng Thị S8** việc yêu cầu phải tháo dỡ trụ công, di dời toàn bộ cây cối đã trồng để trả lại cho ông L1 diện tích 13,35m² đất, chiều rộng là 0,45m, chiều dài 15,5m thuộc thôn N, xã L, huyện Y, tỉnh Vĩnh Phúc.

Xác định mốc giới giữa gia đình ông Nguyễn Xuân L (tức Nguyễn Văn L1 và gia đình ông **Đỗ Văn G6** bà **Hoàng Thị S5** theo chỉ giới 3,2,6,7 trên sơ đồ đo vẽ ngày 09 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc (có sơ đồ kèm theo).

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Xuân L (tức Nguyễn Văn L1 về việc yêu cầu ông **Đỗ Văn G3** bà **Hoàng Thị S3** tháo dỡ công trình là nhà bếp, công trình phụ để trả lại đất cho ông **L7**

2. Về án phí, chi phí tố tụng:

Về án phí: Nguyên đơn ông Nguyễn Xuân L (tức Nguyễn Văn L1 được miễn toàn bộ án phí.

Về chi phí tố tụng: Ông **Nguyễn Văn L7** phải chịu 6.600.000đ chi phí xem xét tại chỗ và định giá tài sản tại cấp sơ thẩm và 14.812.108đ chi phí xem xét tại chỗ tại cấp phúc thẩm. (Xác nhận đã nộp và chi phí).

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Vĩnh Phúc;
- TAND huyện Yên Lạc;
- Chi cục THADS huyện Yên Lạc;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Phạm Thị Thuý Mai