

Bản án số: 74/2022/DS-PT

Ngày 20 tháng 12 năm 2022

“*V/v: Tranh chấp quyền sử dụng đất*”

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Điều Thị Bích Lượ

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Quang Vũ

Ông Hoàng Tiến Dũng

- ***Thư ký phiên tòa:*** Ông Nguyễn Hồng Quân - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Phú Thọ.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ:*** Ông Trần Xuân Hùng - Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 12 năm 2022, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Phú Thọ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 79/2022/TLPT-DS ngày 07/11/2022 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 18/2022/DS-ST ngày 15/9/2022 của Tòa án nhân dân thành phố V, tỉnh Phú Thọ bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 88/2022/QĐXX-PT ngày 02/12/2022 và quyết định hoãn phiên tòa giữa các đương sự:

**Nguyên đơn:** Ông Nguyễn Ngọc N, sinh năm 1930 và bà Lê Thị A, sinh năm 1940, có mặt;

**Bi đơn:** Ông Nguyễn Đức T, sinh năm 1952 và bà Đỗ Thị L, sinh năm 1952, có mặt;

Các đương sự đều trú tại: Tổ 5, khu 7, xã TV, thành phố V, tỉnh Phú Thọ.

***Người kháng cáo:*** Ông Nguyễn Ngọc N nguyên đơn.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

***Tại đơn khởi kiện, đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện, bản tự khai, quá trình tố tụng và tại phiên tòa ông Nguyễn Ngọc N và bà Lê Thị A trình bày:***

Năm 2012 gia Đ ông bà được UBND thành phố V cấp GCNQSDĐ số BL794180 ngày 18/7/2012 đối với thửa đất số 132-1, tờ bản đồ số 27, diện tích 396,9m<sup>2</sup> tại địa chỉ: Xóm Đ, xã TV, thành phố V, tỉnh Phú Thọ. Phía đông giáp với đất của gia Đ bị đơn dài 29,4m và giáp đất nhà ông Hoàng dài 8,6m.

Gần đây, gia Đ nhà bị đơn có xây tường rào tiếp giáp với gia Đ ông N nhưng đã xây lấn sang đất của gia Đ ông bà. Tường xây cong phình, lấn sang đất của gia Đ ông khoảng 0,5- 0,8m (nhưng theo sơ đồ thửa đất đoạn 29,4m là đường thẳng); Đoạn ở giữa tường đã xây chông lấn lên tường móng nhà xí cũ của gia Đ ông (trước đây móng nhà xí cũ cách ranh giới nhà ông T 0,5m).

Để đảm bảo quyền lợi của gia Đ, ông đã làm đơn đến UBND xã TV để giải quyết, nhưng đến ngày 09/6/2021, UBND xã TV có sang nhà ông bà để giải quyết nhưng rất qua loa đại khái không có sức thuyết phục. Nay ông bà khởi kiện đề nghị Tòa án nhân dân thành phố V buộc gia Đ bị đơn phải trả lại diện tích đất đã lấn chiếm khoảng cách từ 50cm đến 80 cm chiều ngang và 29,4 m chiều dài. Tổng diện tích lấn chiếm khoảng 15m<sup>2</sup> đến 24m<sup>2</sup>.

***Bị đơn ông Nguyễn Đức T và bà Đỗ Thị L thống nhất trình trình bày:***

Năm 1996, vợ chồng ông có xây tường rào xi 3 bờ xung quanh thửa đất số 178, tờ bản đồ số 27, diện tích 543 m<sup>2</sup>, có địa chỉ tại Xóm Đ, xã TV, thành phố V, tỉnh Phú Thọ, được UBND thành phố V cấp GCNQSDĐ số AM 569225 ngày 05/6/2008, nguồn gốc thửa đất do ông cha để lại, đến năm 2008 vợ chồng ông mới sang tên thửa đất này.

Trước khi xây bờ rào, vợ chồng ông bà có thỏa thuận với các hộ liền kề trong đó có nguyên đơn và các bên đều nhất trí. Khi đào móng, đến vị trí tiếp giáp giữa 3 nhà (hộ ông T, hộ ông N và hộ ông Bằng), do vướng rễ cây nhãn N vợ chồng ông bà đồng ý cho anh Nguyễn Tá Bằng (là người cùng khu xây tường rào giúp) đào móng xây tránh rễ cây nhãn, N góc đó không vuông mà tạo thành hình vát góc (như đã thể hiện trong GCNQSDĐ của gia Đ ông bà). Sau khi xây tường rào từ năm 1996 đến nay các hộ xung quanh không có tranh chấp gì. Đến khoảng năm 2009, nguyên đơn xây bờ rào phía sau đã đè lên cạnh tam giác trên đất của ông bà đã lùi tường rào vào, nhưng vì ngoài tường rào N vợ chồng ông bà không có ý kiến gì.

Đến tháng 4/2021, tường rào nhà ông bà bị đổ ngang một đoạn dài khoảng 7m N có nhờ anh Thoại (là người cùng khu) xây lại bờ rào nhưng chỉ xây từ vị trí bị đổ từ mặt đất lên còn phần móng vẫn giữ nguyên như cũ, tại thời điểm xây lại bờ rào, bà A cũng có mặt và không có ý kiến gì. Khoảng một tuần sau bà A sang nhà nói vợ chồng ông bà đã xây lấn chiếm sang đất của ông bà. Ngày 15/5/2021 ông N đã làm 01 đơn gửi lên chi bộ khu 7, trong đó ông N đã công nhận bờ tường cũ nhà ông xây là đúng bờ cõi, còn bờ tường mới là xây lấn sang nhà ông.

Ông bà không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì không lấn chiếm đất, ranh giới hai gia Đ đã thống nhất và xác định mốc giới từ lâu, việc ông bà xây bờ rào bị đổ chỉ xây trên nền móng cũ N không thể lấn chiếm sang phần đất nhà nguyên đơn.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số:18/2022/DS-ST ngày 15/9/2022, Tòa án nhân dân (TAND) thành phố V đã quyết định:

Căn cứ vào Điều 203 Luật Đất đai; khoản 1 điều 147; khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165; Điều 271; khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Khoản 1 Điều 26, điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

Xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Ngọc N và bà Lê Thị A về việc yêu cầu ông Nguyễn Đức T và bà Đỗ Thị L phải trả lại phần đất lấn chiếm có chiều rộng từ 50cm đến 80cm, chiều dài 29,4m, tổng diện tích lấn chiếm khoảng 15m<sup>2</sup> đến 24m<sup>2</sup>.

Ngoài ra bản án còn tuyên nghĩa vụ chịu án phí, chi phí tố tụng, quyền yêu cầu thi hành án và các quyền khác theo quy định của pháp luật.

Ngày 26/9/2022 ông Nguyễn Ngọc N kháng cáo đề nghị xem xét buộc ông Nguyễn Đức T và bà Đỗ Thị L phải trả lại phần đất lấn chiếm tổng diện tích lấn chiếm khoảng 15m<sup>2</sup> đến 24m<sup>2</sup>.

**Tại phiên tòa phúc thẩm:**

Ông N, bà A giữ nguyên kháng cáo, những căn cứ kháng cáo như đơn kháng cáo.

Bà A nhất trí nội dung như đơn kháng cáo, những căn cứ kháng cáo của ông N.

Ông T, bà L bị đơn không nhất trí kháng cáo đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm: Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự. Không chấp nhận kháng cáo của ông N. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

(Chi tiết tại bài phát biểu của Kiểm sát viên lưu hồ sơ vụ án).

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; Căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên; Hội đồng xét xử nhận định như sau:*

[1] Kháng cáo của ông N là nguyên đơn trong hạn luật định, đơn hợp lệ được xem xét theo thủ tục phúc thẩm. Nội dung kháng cáo trong phạm vi xét xử của bản án sơ thẩm. Vì vậy, Hội đồng xét xử xem xét nội dung này theo quy định tại Điều 293 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung kháng cáo: Ông N kháng cáo đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét:

Buộc ông T, bà L phải trả lại cho gia Đ ông N, bà A phần diện tích do ông T, bà L lấn chiếm khoảng 15m<sup>2</sup> đến 24m<sup>2</sup>. Hội đồng xét xử nhận định:

Căn cứ các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ thấy: Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án nhân dân thành phố V tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ, đo vẽ đã áp trích lục bản đồ địa chính thửa đất số 321-1, tờ bản đồ số 27 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Nguyễn Ngọc N lên hiện trạng thửa đất gia Đ ông N đang sử dụng và áp trích lục bản đồ địa chính thửa đất số 178, tờ bản đồ số 27 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Đức T lên hiện trạng gia Đ ông T đang sử dụng xác định: Đất của gia Đ ông T, bà L không lấn sang đất của gia Đ ông N, bà A. Hiện gia Đ ông N thiếu 13m<sup>2</sup>, gia Đ ông T thiếu 9,6m<sup>2</sup>. Việc thiếu đất của cả hai gia Đ không phải do bên nào lấn chiếm của bên nào mà là do sai số được cho phép trong quá trình đo vẽ.

Quá trình xem xét thẩm định tại chỗ xác định gianh giới đất tranh chấp giữa gia Đ ông N, bà A với gianh giới đất gia Đ ông T, bà L là bức tường gia Đ ông T, bà L đã xây từ năm 1996, khi xây giữa hai bên không có tranh chấp gì. Năm 2021 do bức tường bị đổ một đoạn N gia Đ bà L, ông T đã thuê thợ xây lại. Quá trình xem xét thẩm định tại chỗ đã tiến hành đào phân móng đoạn tường bị đổ xây lại kết hợp với lời khai của người được ông T, bà L thuê xây lại xác định đoạn tường xây lại vẫn xây trên nền móng của bức tường cũ chứ không phải xây mới. Hơn nữa, quá trình sử dụng đất giữa hai gia Đ đã tiến hành mua bán chuyển nhượng rất nhiều lần hai bên ký giáp gianh cho nhau không có tranh chấp gì.

Năm 2008 khi bà Hiền chuyển nhượng cho ông T, bà L. Ông N là người ký hộ giáp gianh.

Năm 2009 khi bà A, ông N lập hợp đồng tặng cho ông Dũng, bà Tứ. Ông T là người ký hộ giáp gianh.

Năm 2011 khi bà A, ông N lập hợp đồng tặng cho ông Kiêm, bà Loan. Bà L là người ký hộ giáp gianh.

Năm 2012 khi bà A, ông N lập hợp đồng chuyển nhượng cho ông Mười bà Phương. Bà L là người ký hộ giáp gianh, đồng thời năm 2012 ông N, bà A được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng tích 396,0m<sup>2</sup> hai bên không có tranh chấp gì.

Như vậy, từ năm 1996 đến năm 2021 giữa hai gia Đ không có tranh chấp gì chỉ khi ông T, bà L xây lại bức tường đổ mới xảy ra tranh chấp. Việc ông T, bà L xây lại bức tường đổ đã xác định xây trên phần móng tường cũ. Do vậy, không có việc gia Đ ông T, bà L lấn chiếm đất của gia Đ ông N, bà A. Tòa án nhân dân thành phố V xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông N, bà A là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật. Ông N kháng cáo nhưng không xuất trình được tài liệu, chứng cứ mới chứng minh, N Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Trong vụ án tòa án tuyên yêu cầu ông Nguyễn Đức T và bà Đỗ Thị L phải trả lại phần đất lấn chiếm có chiều rộng từ 50cm đến 80cm, chiều dài 29,4m,

tổng diện tích lần chiếm khoảng 15m<sup>2</sup> đến 24m<sup>2</sup>. Tuyên tổng diện tích lần chiếm khoảng 15m<sup>2</sup> đến 24m<sup>2</sup> như vậy sẽ không thể xác định được diện tích cụ thể tranh chấp để tính án phí nếu câu cầu của đương sự không được chấp nhận. Như trong vụ án này đương sự không được chấp nhận yêu cầu khởi kiện, đúng ra phải chịu án phí, tuy nhiên đương sự thuộc trường hợp được miễn án phí. Do vậy, việc tuyên như trong bản án không ảnh hưởng đến việc tính án phí, nhưng cần rút kinh nghiệm đối với cấp sơ thẩm khi tiến hành giải quyết các vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất do bị lấn chiếm, cần phải yêu cầu đương sự làm rõ yêu cầu của mình đề nghị giải quyết diện tích đất tranh chấp phải là con số cụ thể.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông N được miễn án phí vì là người cao tuổi.

[4] Về án phí phúc thẩm: Kháng cáo của ông N không được chấp nhận, tuy nhiên ông N thuộc trường hợp được miễn án phí.

Quan điểm của Kiểm sát viên đề nghị không chấp nhận kháng cáo giữ nguyên bản án sơ thẩm là có căn cứ N Hội đồng xét xử chấp nhận.

(Chi tiết tại bài phát biểu của Kiểm sát viên lưu hồ sơ vụ án).

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1] Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Ngọc N. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 18/2022/DS-ST ngày 15/9/2022 của Tòa án nhân dân thành phố V, tỉnh Phú Thọ.

Căn cứ vào Điều 203 Luật Đất đai; Khoản 1 điều 147; Khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165; Điều 271; Khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Khoản 1 Điều 26, điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

Xử:

[2] Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Ngọc N và bà Lê Thị A về việc yêu cầu ông Nguyễn Đức T và bà Đỗ Thị L phải trả lại phần đất lấn chiếm có chiều rộng từ 50cm đến 80cm, chiều dài 29,4m, tổng diện tích lần chiếm khoảng 15m<sup>2</sup> đến 24m<sup>2</sup>.

[3] Về án phí sơ thẩm và phúc thẩm:

Ông Nguyễn Ngọc N và bà Lê Thị A được miễn án phí dân sự sơ thẩm, ông Nguyễn Ngọc N được miễn án phí phúc thẩm.

[4] Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Ngọc N và bà Lê Thị A phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản số tiền là 11.096.000đ (Mười một triệu, không trăm chín mươi sáu nghìn đồng). Xác nhận ông N đã nộp đủ số tiền trên.

Ông Nguyễn Đức T và bà Đỗ Thị L tự nguyện chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ đối với chân móng tường số tiền là 600.000đ (Sáu trăm nghìn đồng). Xác nhận bị đơn đã nộp đủ số tiền trên.

[5] Các quyết định khác của bản án không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

***Nơi nhận:***

- VKSND tỉnh Phú Thọ;
- TAND Tp. V;
- Chi cục THADS Tp. V;
- Các đương sự;
- Lưu VP, HSVA.

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

**Điêu Thị Bích Lợt**