

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BN**

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

Bản án số: 87/2023/DSPT
Ngày: 27/9/2023
V/v: Kiện đòi quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG H XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BN**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Tính.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Thanh Bình.

Ông Hoàng Ngọc Sơn.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thanh Huyền - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh BN.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh BN tham gia phiên tòa: Bà Thân Thanh Huyền - Kiểm sát viên.

Ngày 15 và 27 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh BN xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 157/2023/TLPT-DS, ngày 22/8/2023 về “Kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 10/2023/DS-ST, ngày 09/5/2023 của Tòa án nhân dân huyện LT bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 152/2023/QĐ-PT, ngày 28/8/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh BN, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn S, sinh năm 1963.

Địa chỉ: Thôn ĐH, thị trấn Th, huyện LT, tỉnh BN (có mặt).

- Bị đơn: Bà Đỗ Thị Ng, sinh năm 1946.

Địa chỉ: Thôn ĐH, thị trấn Th, huyện LT, tỉnh BN (vắng mặt).

Người đại diện theo uỷ quyền của bà Ng: Anh Đoàn Hữu Đ, sinh năm 1973, địa chỉ: Thôn ĐH, thị trấn Th, huyện LT, tỉnh BN (có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Vũ Thị L, sinh năm 1969;

Địa chỉ: Thôn ĐH, thị trấn Th, huyện LT, tỉnh BN (bà Liên uỷ quyền cho ông Nguyễn Văn S; có mặt)

2. Anh Đoàn Hữu Đ, sinh năm 1973, địa chỉ: Thôn ĐH, thị trấn Th, huyện LT, tỉnh BN (có mặt).

3. Chị Dương Thị H, sinh năm 1973 (đã chết); địa chỉ: thôn ĐH, thị trấn Th, huyện LT, tỉnh BN.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của chị H:

- Anh Đoàn Hữu Đ, sinh năm 1973, địa chỉ: Thôn ĐH, thị trấn Th, huyện LT, tỉnh BN (có mặt).

- Anh Đoàn Hữu Tr, sinh năm 1993; địa chỉ: thôn ĐH, thị trấn Th, huyện LT, tỉnh BN (vắng mặt).

- Chị Đoàn Thị G, sinh năm 2000; địa chỉ: Thôn ĐH, thị trấn Th, huyện LT, tỉnh BN (vắng mặt).

Người kháng cáo: Bà Đỗ Thị Ng.

NỘI D VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm và các tài liệu trong hồ sơ thì vụ án có nội D như sau:

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn S trình bày: Vợ chồng ông là chủ sử dụng thửa đất và tài sản gắn liền với thửa đất số 233, tờ bản đồ số 62, diện tích 204,7m² (gọi tắt là thửa đất số 233) tại thôn ĐH, thị trấn Th, huyện LT, tỉnh BN, thửa đất có tứ cận: Phía Bắc giáp nhà bà Ng; phía Nam giáp phần đất cũ của gia đình ông; phía Đông giáp đất nhà ông Tiến ông Hùng; phía Tây giáp đất nhà chị Vân.

Nguồn gốc thửa đất số 233 do bà Nguyễn Thị N tách thửa số 54, tờ bản đồ số 62, diện tích 362,2m² do các cụ để lại. Sau khi tách thửa, ngày 16/9/2016 tại Văn phòng công chứng Minh Phương, bà Năm đã tặng cho con gái là Nguyễn Thị D và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh BN cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là GCNQSDĐ) ngày 24/11/2016 mang tên chị Nguyễn Thị D.

Ngày 20/01/2022, tại Văn phòng công chứng Minh Phương, chị Nguyễn Thị D đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông. Sau khi nhận chuyển nhượng, vợ chồng ông đã làm thủ tục để cấp GCNQSDĐ và nộp thuế, lệ phí theo quy định. Đến ngày 27/01/2022, thửa đất số 233 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh BN cấp GCNQSDĐ đất mang tên ông Nguyễn Văn S và bà Vũ Thị L vào sổ cấp GCNQSDĐ đất số CS 11832 cùng các tài sản trên đất.

Sau khi được cấp GCNQSDĐ thửa số 233, tờ bản đồ số 62, diện tích 204,7m² tại thôn ĐH, thị trấn Th, huyện LT, ông nhờ công ty đo đạc Kinh Bắc đo lại toàn bộ diện tích của thửa đất theo như mốc giới có trong bản đồ địa chính thì phát hiện thửa đất của ông thiếu khoảng 03m². Diện tích đất thiếu này do hộ liền kề là gia đình nhà bà Ng đã lấn chiếm. Trên phần đất bà Ng lấn chiếm có xây dựng một bức tường rào bằng gạch cao khoảng hơn 1m, ngoài ra

không có tài sản gì khác. Trên thửa đất của ông có trồng một số cây ăn quả, chưa xây dựng công trình gì. Thửa đất trên là của vợ chồng ông, các con ông không có đóng góp gì vào khối tài sản này. Nay ông đề nghị Tòa án buộc hộ bà Đỗ Thị Ng phải tháo dỡ công trình trên đất lấn chiếm và trả lại diện tích đất lấn chiếm.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn anh Đoàn Hữu Đ trình bày: Hiện tại mẹ anh bà Đỗ Thị Ng là chủ sử dụng thửa đất số 39, tờ bản đồ 62, diện tích 395,4m² tại thôn ĐH, thị trấn Th, huyện LT. Thửa đất được UBND huyện LT cấp GCNQSDĐ, vào sổ cấp giấy chứng nhận số CG 472922 ngày 30/5/2017, thửa đất có tứ cận như sau: Phía Bắc giáp nhà ông Thuận, ông Chiều; phía Nam giáp đất ông S mua con gái bà Năm; phía Đg giáp đất ông Công, ông Khay; phía Tây giáp đất ông Lệnh, ông Hè. Về nguồn gốc thửa đất trên do các cụ để lại cho bố mẹ anh. Thửa đất trước đó là đất ruộng trồng rau mà gia đình anh canh tác và sử dụng .

Trong quá trình sử dụng đất, gia đình anh không có tranh chấp với các hộ liền kề. Phần đất nhà anh cao hơn thửa đất nhà ông Sinh. Phần đất giáp ranh với phần đất nhà ông S mua lại là bức tường rào bằng gạch anh xây dựng năm 2008. Trước khi xây anh có gọi các hộ liền kề trong đó có gia đình bà N (chủ sử dụng cũ mà thửa đất ông S mua) đến phân định ranh giới giữa các hộ và đi đến thống nhất. Sau khi thống nhất gia đình anh đã tiến hành xây dựng, trong suốt quá trình xây dựng, gia đình anh không có phát sinh tranh chấp với các hộ liền kề trong đó có hộ bà N. Hiện thửa đất có vợ chồng anh, mẹ anh là bà Đỗ Thị Ng và con trai anh là Đoàn Hữu Tr sinh sống.

Ông S sau khi mua thửa đất của chị D đã tự thuê công ty đo đạc lại mà không có sự chứng kiến của gia đình anh để xác định ranh giới khi đo nên anh không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông S. Anh xác định gia đình anh sử dụng đúng phần đất đã được cấp GCNQSDĐ, không lấn chiếm đất của nhà ông S. Khi anh xây tường rào gia đình anh và gia đình bà N là chủ cũ của thửa đất đã thống nhất xây tường thẳng. Anh đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật. Thửa đất của gia đình anh đang sử dụng là của mẹ anh, còn vợ chồng anh xây dựng toàn bộ công trình trên đất. Các con anh không có đóng góp gì vào khối tài sản của gia đình.

Từ nội D trên, bản án sơ thẩm đã căn cứ các Điều 26, 166, 170 và Điều 203 Luật Đất đai 2013; Điều 158, 163, 164, 166 Bộ luật Dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về phí, lệ phí Tòa án, xử:

Chấp yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn S về việc kiện đòi lại diện tích đất đã bị bà Đỗ Thị Ng chiếm giữ và tháo dỡ công trình xây trên phần đất lấn chiếm.

Buộc bà Đỗ Thị Ng phải trả ông Nguyễn Văn S, bà Vũ Thị L 3m² đất thuộc thửa đất số 233, tờ bản đồ số 62, diện tích 204,7m² tại thôn ĐH, thị trấn Th, huyện LT, tỉnh BN giới hạn bởi các điểm giới hạn bởi các điểm 11, 10, 9, 19, 18, 17 (theo phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất của Công ty TNHH đo đạc và bản đồ Đức). Bà Ng, anh Đ, chị H có nghĩa vụ tháo dỡ toàn bộ tài sản là bức tường gạch trên phần diện tích 3m² đất nêu trên.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 15/5/2023, bị đơn bà Đỗ Thị Ng có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm. Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị xem xét lại vì ranh giới hai nhà đã có từ trước, gia đình anh không lấn sang đất nhà ông Sinh.

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh BN tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa; việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý phúc thẩm cho đến phần tranh luận tại phiên tòa là đảm bảo theo đúng trình tự, quy định của pháp luật.

Về nội D, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308, Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, xử giữ nguyên bản án sơ thẩm, không chấp nhận kháng cáo của bà Đỗ Thị Ng.

Về án phí: Bà Ng là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1]. Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của bà Đỗ Thị Ng nộp trong hạn luật định là kháng cáo hợp lệ nên được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2]. Về nội D: Nguyên đơn ông Nguyễn Văn S khởi kiện buộc bà Đỗ Thị Ng phải trả gia đình ông diện tích 03m² đất của thửa đất số 233, tờ bản đồ số 62 tại thôn ĐH, thị trấn Th, huyện LT, tỉnh BN và phải tháo dỡ công trình trên đất lấn chiếm. Căn cứ khởi kiện của nguyên đơn là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Sinh, bà Liên được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh BN cấp ngày 27/01/2022. Sau khi được cấp giấy chứng nhận ông đã tiến hành đo đạc lại

toàn bộ diện tích đất và thấy thửa đất của ông bị gia đình bà Ng lấn chiếm 03m². Trên phần đất bà Ng lấn chiếm có xây dựng một bức tường rào bằng gạch cao khoảng hơn 01m, ngoài ra không có tài sản gì khác. Toà án cấp sơ thẩm xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Sau khi xét xử sơ thẩm, bà Đỗ Thị Ng kháng cáo bản án sơ thẩm.

[3]. Xét kháng cáo của bà Đỗ Thị Ng, Hội đồng xét xử thấy: Về nguồn gốc, tứ cận và hiện trạng thửa đất số 233, tờ bản đồ số 62, diện tích 204,7m² của ông Sinh thì thấy: Thửa đất của gia đình ông Sinh mua của chị Nguyễn Thị D là một phần thửa đất số 54, tờ bản đồ số 62, diện tích 362,2m². Sau khi nhận chuyển nhượng, vợ chồng ông Sinh đã làm thủ tục và ngày 27/01/2022 Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh BN cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Nguyễn Văn Sinh và bà Vũ Thị L, thửa đất số 233, tờ bản đồ số 62, diện tích 204,7m².

Về nguồn gốc và hiện trạng sử dụng thửa đất số 39, tờ bản đồ số 62, diện tích 395,4m² của hộ bà Ng được hình thành và sử dụng từ đất ruộng do cha ông để lại. Thửa đất của hộ gia đình bà Ng có vị Tr nằm tiếp giáp về phía Nam thửa đất của gia đình ông Sinh.

Căn cứ vào kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và kết quả đo đạc hiện trạng 02 thửa đất 39 và thửa đất số 233, tờ bản đồ số 62 so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ gia đình ông Nguyễn Văn S và bà Đỗ Thị Ng do Công ty TNHH đo đạc và bản đồ Đ ngày 03/3/2023 như sau:

- Ranh giới hiện trạng thửa đất 233, tờ bản đồ 62 của hộ ông Nguyễn Văn Sinh có diện tích 201,7m², giới hạn bởi các điểm 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, thiếu 3m² so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (204,7m² - 201,7m² = 3m²).

- Ranh giới thửa đất số 39, tờ bản đồ 62, diện tích 398,5m² của gia đình bà Đỗ Thị Ng, giới hạn bởi các điểm 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 19, 18, 17, 11, 12, 13, 14, 15, 16, thừa 3m² so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (398,4m² - 395,4m² = 3m²).

Phần chồng đè ranh giới giữa thửa đất của gia đình ông Sinh và hộ gia đình bà Ng có diện tích 03m² giới hạn bởi các điểm 11, 10, 9, 19, 18, 17. Theo bản đồ địa chính thể hiện phần giáp ranh giữa gia đình nhà ông S và nhà bà Ng là một đường gấp khúc. Tuy nhiên, trên thực tế bức tường anh Đ xây trên phần đất giáp ranh giữa nhà ông S và nhà bà Ng là một đường thẳng.

Ngoài ra, trong quá trình giải quyết vụ án, phía anh Đoàn Hữu Đ là người đại diện theo ủy quyền của bà Ng cho rằng phần đất tiếp giáp với thửa đất của gia đình ông S là bức tường rào xây gạch từ 2008 và trước khi xây anh đã gọi các chủ sử dụng đất liền kề, trong đó có hộ bà N đến phân định ranh giới. Tuy

nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành xác minh chị Nguyễn Thị D là chủ sử dụng thửa đất 233, trước khi chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn Sinh, chị D khẳng định khi gia đình bà Ng xây dựng tường rào chị không đồng ý cho xây dựng như vậy. Như vậy, bản án sơ thẩm xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bà Ng phải trả lại diện tích 03m² đất thuộc thửa đất số 233, tờ bản đồ số 62 và buộc bà Ng và vợ chồng anh Đ phải tháo dỡ bức tường rào trên phần diện tích lấn chiếm là có căn cứ pháp luật.

Trong giai đoạn chuẩn bị xét xử cũng như tại phiên tòa phúc thẩm, bà Ng kháng cáo nhưng không đưa ra tài liệu, chứng cứ mới nên không có cơ sở chấp nhận.

[3] Về án phí: Bà Ng là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm theo điểm đ khoản 1 Điều 12 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.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308; Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự; xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Áp dụng Điều 26, 166, 170, 203 Luật Đất đai 2013; các Điều 158, 163, 164, 166 Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Nguyễn Văn S.

Buộc gia đình bà Đỗ Thị Ng phải trả ông Nguyễn Văn S, bà Vũ Thị L diện tích 03m² đất thuộc thửa đất số 233, tờ bản đồ số 62, có diện tích 204,7m² tại thôn ĐH, thị trấn Th, huyện LT, tỉnh BN giới hạn bởi các điểm giới hạn bởi các điểm 11, 10, 9, 19, 18, 17 (theo phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất của Công ty TNHH đo đạc và bản đồ Đ kèm theo bản án sơ thẩm). Bà Ng, anh Đ và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của chị H có nghĩa vụ tháo dỡ bức tường gạch trên phần diện tích 03m² đất nêu trên.

2. Về án phí: Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho bà Đỗ Thị Ng.

Hoàn trả ông Nguyễn Văn S 2.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự đã nộp tại biên lai thu số 0008107 ngày 09/11/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện LT.

Trường hợp bản án 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, 7b 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.

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

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Thanh Bình Hoàng Ngọc Sơn

Nguyễn Văn Tính