

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ VINH YÊN  
TỈNH VINH PHÚC**

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

Bản án số: 09/2021/DSST  
Ngày 12 tháng 7 năm 2021  
*“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 THÀNH PHỐ VINH YÊN, TỈNH VINH PHÚC**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà:* Bà Bùi Thị Đoan Trang

*Các Hội thẩm nhân dân:* 1. Ông Bùi Thanh Bình

2. Ông Vũ Gia Đình

***- Thư ký phiên toà:*** Ông Nguyễn Đình Trinh – Thẩm tra viên Toà án nhân dân thành phố Vinh Yên.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Vinh Yên tham gia phiên toà:*** Bà Đỗ Hương Dung - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 7 năm 2021 tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Vinh Yên, tỉnh Vĩnh Phúc xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 26/2019/TLST- DS ngày 11 tháng 3 năm 2019 về việc tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 15/2021/QĐXXST-DS ngày 10 tháng 6 năm 2021 giữa các đương sự:

**Nguyên đơn:** Bà Nguyễn Thị A, sinh năm 1952 và Ông Mậu Văn M, sinh năm 1945;

Cùng trú tại: Thôn P, thị trấn Thổ Tang, huyện Vĩnh Tường, tỉnh Vĩnh Phúc.

**Bị đơn:** Bà Vũ Thị T, sinh năm 1963 và Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1962;

Cùng trú tại: Thôn Đ, phường Khai Quang, thành phố Vinh Yên, tỉnh Vĩnh Phúc.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn T là bà Vũ Thị T (Theo văn bản ủy quyền ngày 03/4/2019).

**Người làm chứng:**

+ Ông Trịnh Xuân N, sinh năm 1959; Địa chỉ: Phường N, thành phố Vĩnh Yên, tỉnh Vĩnh Phúc (vắng mặt).

+ Ông Nguyễn Quang H, sinh năm 1970; Địa chỉ: Thôn Đ, phường K, thành phố Vĩnh Yên, tỉnh Vĩnh Phúc (vắng mặt).

+ Ông Nguyễn Ngọc T, sinh năm 1977; Địa chỉ: Thôn Đ, phường K, thành phố Vĩnh Yên, tỉnh Vĩnh Phúc (vắng mặt).

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Trong đơn khởi kiện và các lời khai tiếp theo tại Tòa án, nguyên đơn ông Mậu Văn M và bà Nguyễn Thị A trình bày:*

Năm 2010 vợ chồng ông bà nhận chuyển nhượng thửa đất có diện tích 129m<sup>2</sup> của hộ bà Lê Thị L, ông Trịnh Xuân N theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/9/2010 được Văn phòng công chứng Vĩnh Phú công chứng số 1968/2010, quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐCN ngày 20/9/2010. Sau khi hoàn thiện hồ sơ, ngày 23/11/2010 vợ chồng ông bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 683607 đối với thửa đất số 02B, tờ bản đồ số 57, địa chỉ Thôn Đ, phường K, thành phố Vĩnh Yên, tỉnh Vĩnh Phúc với diện tích 129m<sup>2</sup> (chiều rộng mặt đường là 6m). Khi nhận chuyển nhượng đã có tường bao loan xây xung quanh giáp đất nhà ông T, bà T là ranh giới và có biên bản đo đất các hộ liền kề ký giáp ranh trong đó có ông T là người trực tiếp ký vào biên bản. Lúc mua bán ông T và bà T không hề nói về việc có tranh chấp gì. Quá trình sử dụng đất, gia đình ông bà sử dụng ổn định và không tranh chấp với ai. Đến ngày 28/02/2018 ông T bà T đập một phần tường sang nhà ông bà và đến ngày 19/6/2018 gia đình bà T lại đập tường phía trước nhà ông bà để đổ bê tông xây trụ làm mốc giới. Ngày 09/12/2018 gia đình ông T, bà T đưa vật liệu vào xây dựng tường bao loan trên đất nhà ông bà cao khoảng 2m, lấn sang nhà ông bà phần diện tích có chiều rộng là 50 cm, chiều sâu hết đất 20,7m, diện tích lấn chiếm là 10.35m<sup>2</sup>. Gia đình ông bà mua đất có chiều dài mặt đường là 6m, tuy nhiên sau khi vợ chồng ông bà T, T xây tường lấn chiếm thì hiện nay chỉ còn 5,5m. Nay ông bà đề nghị Tòa án giải quyết buộc ông T, bà T trả lại phần đất đã lấn chiếm là 10.35m<sup>2</sup> cho vợ chồng ông bà và tháo dỡ các công trình trên phần đất lấn chiếm đó.

*Bà Vũ Thị T là bị đơn, đồng thời là người đại diện hợp pháp của bị đơn là ông Nguyễn Văn T trình bày:*

Năm 1985, bà kết hôn với ông Nguyễn Văn T và về làm dâu nhà ông T. Bố chồng bà là ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1922, chết khoảng năm 2005; mẹ chồng bà là Nguyễn Thị S, sinh năm 1924, chết năm 1996. Gia đình nhà chồng có 5 anh em gồm: Ông Nguyễn Xuân H, sinh năm 1958; Ông Nguyễn Xuân Đ, sinh năm 1960; ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1962; Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1966; đều trú tại: Thôn Đ, phường Khai Quang, Vĩnh Yên, Vĩnh Phúc và Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1964; trú tại: thôn M, phường Khai Quang, Vĩnh Yên, Vĩnh Phúc.

Nguồn gốc đất mà gia đình bà đang sinh sống là do ông cha để lại. Năm 1993, Nhà nước kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bố mẹ chồng và các anh em nhà chồng bà thống nhất cho vợ chồng bà được toàn quyền sử dụng và đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nhà bà đang sinh sống. Vì vậy năm 1993 vợ chồng bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích  $460m^2$  tại thôn Đ, phường Khai Quang, Vĩnh Yên, Vĩnh Phúc.

Năm 2001, khi Nhà nước tiến hành đo đạc lại diện tích và mốc giới, vẽ lại sơ đồ. Theo đó, diện tích đất nhà bà tăng lên  $545,5m^2$ . Năm 2002 gia đình bà chuyển nhượng cho ông Nhâm (không rõ họ tên, năm sinh, địa chỉ cụ thể)  $236m^2$  đất với giá 106.200 đồng. Hiện tại ông bà không có giấy tờ gì về việc mua bán. Diện tích còn lại sau khi bán là  $309,5m^2$ .

Tuy nhiên không hiểu tại sao năm 2003, Ủy ban nhân dân thị xã Vĩnh Yên lại cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U490545, thửa đất số 45, tờ bản đồ số 08 tại Khai Quang, Vĩnh Yên, Vĩnh Phúc cho gia đình bà diện tích  $224m^2$  (thiếu so với diện tích đất thực tế của nhà bà).

Năm 2003, gia đình bà bán cho ông Tô Khánh H (không biết năm sinh và địa chỉ cụ thể) diện tích  $129m^2$  (6m mặt đường chạy dài hết đất) và đã xây dựng mốc giới phía mặt đường giáp ranh đất nhà bà hiện tại, hiện tại mốc giới vẫn còn (bên trên là công trình phụ, bên dưới là trụ mốc giới). Việc mua bán với ông H không có giấy tờ gì, chỉ nói bằng miệng. Ngay sau khi vợ chồng bà bán cho ông H thì anh Nguyễn Quang H, sinh năm 1972; trú tại: Thôn Đ, Khai Quang, Vĩnh Yên mua lại của ông H (hai bên chỉ viết giấy tay). Sau khi mua lại đất của ông H thì anh H đã xây tường vượt qua mốc giới, lấn sang đất nhà bà (lúc đó bà đi làm vắng nên không biết việc anh H xây). Bà đi làm về thì anh Hùng đã xây xong, bà có bảo anh H phải dỡ ngay trả đất nhà bà thì anh Hùng nói chỉ là tường bao, khi nào anh chị làm đến thì em tháo dỡ trả.

Năm 2004 anh H bán đất trên cho nhà ông bà N, L. Do lúc trước bán cho ông H và anh H không làm thủ tục sang tên nên khi anh Hùng bán cho ông bà N, L thì vợ chồng bà đã đứng ra ký kết các giấy tờ mua bán, chuyển nhượng để hợp pháp sang tên cho ông bà N, L. Lúc anh H bán đất cho ông bà N, L thì tường anh H xây lấn vẫn còn. Sau đó, ông bà N L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Năm 2010 ông bà N, L chuyển nhượng đất cho ông M, bà A. Lúc đó bà cũng có nói tường xây lấn sang đất nhà bà, khi nào cần xây đến thì bà sẽ phá đi.

Năm 2017 bà muốn làm lại bếp nên làm đơn lên phường, phường không chấp nhận bảo bà gửi đơn lên thành phố, thành phố đã có biên bản đưa về phường phối hợp về tại thực địa đo đạc lại đất nhưng địa chính phường báo bản không phối hợp đo đạc lại đất nhà bà. Vì vậy năm 2018 bà đã phá tường ngăn

cách (tường anh H xây) và xây dựng tường bao thẳng mốc giới như lúc vợ chồng bà bán đất cho ông H để phân ranh giới rõ ràng, khi xây nhà bà có chừa lại 30cm sang bên đất nhà ông bà M A, nay bà chỉ yêu cầu giữ nguyên mốc giới như tường đã xây dựng, còn 30cm chừa lại cho nhà ông bà M A, bà không yêu cầu lấy lại. Nay bà A và ông M khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông bà tháo dỡ công trình trên đất và trả lại cho gia đình ông bà A, M diện tích đất là 10.35m<sup>2</sup>, vợ chồng ông bà không đồng ý. Lý do: Tường nhà anh H xây lấn sang đất nhà ông bà năm 2003, đến năm 2018 thì ông bà đập đi để lấy lại mốc giới, và xây đúng với mốc giới như ban đầu. Đất nhà ông bà M, A thiếu là do nhà anh H (giáp ranh bên kia) xây lấn sang chứ không phải do nhà ông bà xây lấn.

*Những người làm chứng trình bày:*

*Ông Trịnh Xuân N trình bày:* Ông là chồng của bà Lê Thị L, là người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng 129m<sup>2</sup> đất của vợ chồng ông Nguyễn Văn T, bà Vũ Thị T tại TDP Đ, phường Khai Quang, thành phố Vĩnh Yên, tỉnh Vĩnh Phúc. Đối với việc khởi kiện của ông bà A – M và ông bà T – T, ông trình bày như sau: Do có sự giới thiệu nên vào năm 2004, vợ chồng ông bà có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Quang H (không nhớ năm sinh, là hàng xóm liền kề của ông T, bà T) 129m<sup>2</sup> đất với chiều rộng mặt tiền là 6m tại TDP Đ, phường Khai Quang, thành phố Vĩnh Yên, tỉnh Vĩnh Phúc. Thửa đất này có nguồn gốc của ông Nguyễn Văn T và vợ là bà Vũ Thị T (do ông H mua lại). Khi đó, do phần diện tích đất chuyển nhượng này vẫn đứng tên ông T, bà T nên ông H đã trao đổi với ông T, bà T để vợ chồng ông bà T, T trực tiếp ký Hợp đồng mua bán quyền sử dụng đất với vợ chồng ông bà (do bà L đứng tên) và ông T, bà T cùng vợ chồng ông bà hoàn tất thủ tục chuyển nhượng, sang tên thửa đất số 45, tờ bản đồ số 08 với diện tích 129m<sup>2</sup>, với chiều rộng mặt tiền là 6m tại TDP Đ, phường Khai Quang, thành phố Vĩnh Yên, tỉnh Vĩnh Phúc. Sau khi các bên thực hiện xong việc chuyển nhượng, vợ chồng ông bà đã làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được UBND thị xã Vĩnh Yên (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 01/12/2004 mang tên hộ bà Lê Thị L. Do không có nhu cầu sử dụng nên ngày 20/9/2010, vợ chồng ông bà đã chuyển nhượng lại thửa đất nêu trên cho vợ chồng ông Mâu Văn M và bà Nguyễn Thị A. Về diện tích thửa đất và sơ đồ thửa đất không có biến động, thay đổi gì so với thời điểm ông bà nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông T, bà T (ông bà mua của ông T, bà T như thế nào thì bán lại cho ông M, bà A như thế) ông bà không xây dựng hay tạo lập tài sản gì trên đất. Khi mua đã có tường bao loan xung quanh do ai xây thì ông bà không biết.

*Ông Nguyễn Quang H trình bày:* Ông là hàng xóm liền kề với gia đình ông Nguyễn Văn T, bà Vũ Thị T. Trước đây, thửa đất nhà ông T, bà T và thửa đất nhà ông giáp nhau. Sau đó ông T, bà T đã chuyển nhượng một phần diện tích đất giáp đất nhà ông cho ông H. Ông H sau bán lại cho ông Nguyễn Ngọc T; địa chỉ: Xóm Đôn H, xã Khai Quang, Vĩnh Yên, Vĩnh Phúc và ông (Ông và ông T

cùng chung nhau tiền để mua nhưng cho ông T đứng tên trong Giấy mua bán viết tay). Do không có nhu cầu sử dụng nên hai ông đã chuyển nhượng lại phần diện tích đất trên cho vợ chồng ông bà L – N (tất cả việc chuyển nhượng qua các lần trên đều bằng giấy viết tay và đã hủy bỏ). Khi đó, do phần diện tích đất chuyển nhượng này vẫn đứng tên ông T, bà T nên ông và ông Tuấn đã trao đổi với ông T, bà T để vợ chồng ông bà T, T trực tiếp ký Hợp đồng mua bán quyền sử dụng đất với vợ chồng ông bà L, N và ông T, bà T cùng vợ chồng ông bà L, N hoàn tất thủ tục chuyển nhượng, sang tên thửa đất số 45, tờ bản đồ số 08 với diện tích 129m<sup>2</sup>, với chiều rộng mặt tiền là 6m tại TDP Đ, phường Khai Quang, thành phố Vĩnh Yên, tỉnh Vĩnh Phúc. Sau ông bà L – N chuyển nhượng lại cho ông bà A – M.

Về bức tường làm ranh giới giữa diện tích đất nhà ông T, bà T với diện tích đất mà hai ông đã bán cho vợ chồng ông bà L – N (nay ông T, bà T đã đập) là do ông và ông T xây năm 2003 trên cơ sở mốc giới mà các bên đã xác định khi chuyển nhượng. Việc ông và ông T xây bức tường làm ranh giới theo đúng phần diện tích đất mà các ông mua lại của ông Hòa (khi xây gia đình ông bà T, T không có ý kiến gì). Việc ông T, bà T khai tại Tòa là bức tường đây là do ông xây nhờ trên phần đất của ông bà T, T là không đúng.

Về bức tường làm ranh giới giữa đất nhà ông với đất nhà ông bà A – M hiện tại đã có từ lâu, được ông xây từ năm 1990, không có tranh chấp. Khi chúng tôi chuyển nhượng diện tích đất trên cho ông bà L – N thì ông bà L – N vẫn giữ nguyên hiện trạng, không tạo lập thêm tài sản gì trên đất.

*Ông Nguyễn Ngọc T trình bày:* Năm 2003, ông và ông Nguyễn Quang H có cùng chung nhau tiền để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng 129m<sup>2</sup> đất tại Thôn Đ, xã Khai Quang, thành phố Vĩnh Yên, tỉnh Vĩnh Phúc của ông Tô Khánh Hòa (không nhớ năm sinh, địa chỉ cụ thể). Thửa đất này ông Hòa mua lại của vợ chồng ông bà Vũ Thị T, Nguyễn Văn T là hàng xóm của ông H và diện tích đất đó vẫn đứng tên hộ ông Nguyễn Văn T, chưa làm thủ tục sang tên cho ông H. Khi mua hai bên lập giấy viết tay do ông đứng tên. Để hợp thức cho việc chuyển nhượng thì ông H đã nhờ ông bà T, T đứng ra viết giấy viết tay với ông khi chuyển nhượng. Sau khi trả đủ tiền và nhận chuyển nhượng xong, do không có nhu cầu sử dụng nên ông đã chuyển nhượng lại phần diện tích đất trên cho vợ chồng ông bà L – N (tất cả việc chuyển nhượng qua các lần trên đều bằng giấy viết tay và đã hủy bỏ). Khi đó, do phần diện tích đất chuyển nhượng này vẫn đứng tên ông T, bà T nên ông và ông H đã trao đổi với ông T, bà T để vợ chồng ông bà T, T trực tiếp ký Hợp đồng mua bán quyền sử dụng đất với vợ chồng ông bà L, và ông T, bà T cùng vợ chồng ông bà L, N hoàn tất thủ tục chuyển nhượng, sang tên thửa đất số 45, tờ bản đồ số 08 với diện tích 129m<sup>2</sup>, với chiều rộng mặt tiền là 6m tại TDP Đ, phường Khai Quang, thành phố Vĩnh Yên, tỉnh Vĩnh Phúc. Sau ông bà L – N chuyển nhượng lại cho ai thì ông không biết.

Về bức tường làm ranh giới giữa diện tích đất nhà ông T, bà T với diện tích đất mà ông đã bán cho vợ chồng ông bà L – N (nay ông T, bà T đã đập) là do ông và ông H xây năm 2003 trên cơ sở mốc giới mà các bên đã xác định khi chuyển nhượng. Việc ông và ông H xây bức tường làm ranh giới theo đúng phần diện tích đất mà các ông mua lại của ông H (khi xây gia đình ông bà T, T không có ý kiến gì). Ngoài việc xây dựng bức tường trên thì ông không tạo lập thêm tài sản gì khác sau khi mua lại đất của ông H.

Đối với bức tường xác định làm ranh giới giữa nhà ông H và phần diện tích đất mà ông mua lại của ông H thì khi ông nhận chuyển nhượng thửa đất trên đã có từ trước do ông Hùng xây.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành thu thập tài liệu, chứng cứ. UBND phường Khai Quang và Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Vĩnh Yên đã cung cấp cho Tòa án sổ mục kê, Bản đồ 299, Bản đồ VN 2000, Hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hộ ông Nguyễn Văn T thời điểm 18/5/1993, Hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hộ ông Thịnh sang ông Nguyễn Văn N; Hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông T sang bà L, N; Không thu thập được hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nhà ông Mậu Văn M và bà Nguyễn Thị A. Theo đó, thông tin về diện tích đất đang tranh chấp được thể hiện:

Tại Sổ mục kê và Bản đồ 299 thể hiện: ông Nguyễn Văn T là chủ sử dụng diện tích 460m<sup>2</sup> tại Đ, Khai Quang, Vĩnh Yên; số tờ bản đồ 08, số thửa 45.

Tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00710/ QSDĐ do UBND thị xã Vĩnh Yên (cũ) cấp ngày 18/5/1993 thể hiện chủ sử dụng là ông Nguyễn Văn T, được quyền sử dụng 460m<sup>2</sup> đất tại xã Khai Quang, thị xã Vĩnh Yên, tỉnh Vĩnh Phúc; trong đó có 300m<sup>2</sup> đất ở và 160m<sup>2</sup> đất vườn; số tờ bản đồ 08, số thửa 45.

Tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U490545 do UBND thị xã Vĩnh Yên cấp ngày 03/10/2003 thể hiện chủ sử dụng là hộ ông Nguyễn Văn T, được quyền sử dụng 224m<sup>2</sup> đất tại xã Khai Quang, thị xã Vĩnh Yên, tỉnh Vĩnh Phúc; trong đó có 150m<sup>2</sup> đất thổ cư và 74m<sup>2</sup> đất vườn; số tờ bản đồ 08, số thửa 45. Phần những thay đổi sau khi cấp Giấy chứng nhận thể hiện: hộ ông T chuyển nhượng cho hộ bà L 129m<sup>2</sup> đất (70m<sup>2</sup> đất ở và 59m<sup>2</sup> đất vườn). Diện tích còn lại là 95m<sup>2</sup> đất (80m<sup>2</sup> đất ở và 15m<sup>2</sup> đất vườn) gia đình tiếp tục sử dụng.

Tại Bản đồ VN 2000 thể hiện: Thửa đất số 45, tờ bản đồ 08 nay chuyển thành thửa số 2, tờ bản đồ số 57, có diện tích 545,5m<sup>2</sup>. Xác minh tại chính quyền địa phương khẳng định: Có sự thay đổi về diện tích của Bản đồ Vn 2000 so với sổ mục kê, bản đồ 299 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (460m<sup>2</sup>) là do có sự sai số trong quá trình đo vẽ và có sự thay đổi về ranh giới thửa đất. Đối với phần diện tích tăng thêm, gia đình nhà ông T chưa làm thủ tục gì tại địa phương để được công nhận.

Ngày 25/11/2020, Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Yên tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá đối với quyền sử dụng đất đang tranh chấp. Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ thể hiện:

- Thửa đất số 2B, tờ bản đồ số 57 được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ đứng tên ông Mậu Văn M và bà Nguyễn Thị A có diện tích thực tế đo đạc là 110m<sup>2</sup> (thiếu 19m<sup>2</sup> so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất), với các chiều cạnh cụ thể:

+Cạnh 14,15 giáp đường bê tông dài 5,53 m (thiếu 0,47m so với giấy CNQSDĐ);

+ Cạnh 14,13 giáp nhà ông H dài 20,48 m

+ Cạnh 13,12 giáp đất nhà ông T dài 5,33 m (thiếu 0,67m so với giấy chứng nhận);

+ Cạnh 12,15 giáp đất nhà ông bà T, T dài 20,66m

-Thửa đất số 45, tờ bản đồ số 08 (nay là thửa số 02, tờ bản đồ số 57) được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ đứng tên hộ ông Nguyễn Văn T có diện tích 187,8m<sup>2</sup>(tăng 92,8m<sup>2</sup> so với giấy chứng nhận), với các chiều cạnh cụ thể:

+ Cạnh 1,16 giáp đường bê tông có chiều dài 8,63m (tăng 4,93m so với sơ đồ hiện trạng đất ở tại hồ sơ chuyển nhượng đất giữa nhà ông T và nhà ông N).

+ Cạnh 15,12 giáp đất nhà ông bà A, M có chiều dài 20,66m

+ Cạnh 12,9 giáp đất nhà ông T có chiều dài 8,55m (tăng 2,05m so với sơ đồ hiện trạng đất ở tại hồ sơ chuyển nhượng đất giữa nhà ông T và nhà ông N)

+ Cạnh 9,1 giáp đất nhà ông T có chiều dài 21,22m.

-Phần diện tích đất tính từ phần chân móng bờ tường gạch cũ (đã bị đập) tới bức tường mới do ông T, bà T xây là ranh giới các bên đang tranh chấp có diện tích 10,35m<sup>2</sup> với các chiều cạnh cụ thể:

+ Cạnh 16, 15 giáp đường bê tông có chiều dài 0,47m

+ Cạnh 15, 12 giáp diện tích đất nhà ông M, bà A có chiều dài 20,66m.

+ Cạnh 12, 11 giáp đất nhà ông T có chiều dài 0,67m.

+ Cạnh 11, 16 giáp đất nhà ông T, bà T có chiều dài 20,7m.

Trên phần đất đang tranh chấp có 01 bức tường gạch xây loại tường 10cm, cao 2,1m, dài 20,9m, có thể tích 6,5m<sup>3</sup> hai đầu có hai trụ móng do ông T, bà T xây năm 2018; 01 chân móng gạch xây cũ vốn là bức tường trước đây do ông H và ông T xây, nay đã bị ông T, bà T đập đi; một phần mái tôn của gia đình ông T làm năm 2014, có diện tích là 4,4m<sup>2</sup>.

Sau khi Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ thì gia đình ông bà T, T tiếp tục làm thêm công trình trên phần đất đang tranh chấp. Do vậy ngày 12/7/2021, Tòa án tạm ngừng phiên tòa và tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ lần 2 đối với phần công trình phát sinh thêm trên đất. Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ xác định: Trên phần đất đang tranh chấp, trên bức tường gạch xây loại tường 10cm đã được thẩm định lần 1 nay gia đình ông T, bà T đã dựng thêm 05 cột tròn bằng kẽm, mỗi cột có chiều cao 5,1m và một phần mái tôn nối tiếp với

phần mái tôn cũ đã được thẩm định lần 1, có diện tích  $5,95\text{m}^2$ . Như vậy, tính cả hai lần xem xét, thẩm định thì xác định phần mái tôn của gia đình ông bà T, T nằm trên diện tích đất tranh chấp có diện tích  $4,4\text{m}^2 + 5,95\text{m}^2 = 10,35\text{m}^2$ .

( Kèm theo biên bản là sơ đồ hiện trạng đo đạc thửa đất đang tranh chấp).

Tại phiên tòa Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Vĩnh Yên phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Việc thụ lý giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền, quá trình điều tra, thu thập chứng cứ giải quyết vụ án, tiến hành tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải Thẩm phán đã tuân thủ theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử tiến hành các thủ tục bắt đầu phiên tòa, thủ tục hỏi và tranh luận tại phiên tòa theo đúng quy định pháp luật. Đương sự thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Những yêu cầu, kiến nghị về thủ tục tố tụng: Không có.

Về quan điểm giải quyết vụ án:

Xử: Áp dụng các Điều 166; 170; 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 163, 164, 174, 175; 176; 357, 468 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 147, 157, 158, 165, 166 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Mậu Văn M và bà Nguyễn Thị A, buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn T và bà Vũ Thị T phải trả lại cho vợ chồng ông M, bà A  $10,35\text{ m}^2$  đất mà vợ chồng ông bà T, T đã lấn chiếm sang đất của ông M, bà A, đồng thời buộc vợ chồng ông bà T, T phải tháo dỡ các công trình xây dựng trên phần đất lấn chiếm.

Ông T, bà T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng 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, Hội đồng xét xử nhận định:

**[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp:** Nguyên đơn là ông Mậu Văn M và bà Nguyễn Thị A khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Văn T và bà Vũ Thị T phải trả lại cho ông bà  $10,35\text{ m}^2$  đất mà vợ chồng ông T, bà T đã lấn chiếm sang gia đình ông bà, đồng thời buộc ông T, bà T phải tháo dỡ các công trình xây dựng trên phần đất lấn chiếm tại tổ dân phố Đ, phường Khai Quang, thành phố Vĩnh Yên, tỉnh Vĩnh Phúc. Do vậy, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Yên và đã được Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Yên thụ lý, xác định quan hệ tranh chấp là “Tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất” được quy định tại khoản 9 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.



**[2]Về tố tụng:** Tại phiên toà hôm nay, ông Nguyễn Văn T là bị đơn vắng mặt nhưng quá trình tố tụng đã có giấy uỷ quyền cho bà T nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt ông Thịnh theo quy định pháp luật.

**[3]Về thời hiệu khởi kiện:** Tòa án xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án là tranh chấp quyền sử dụng đất. Vì vậy vụ án thuộc trường hợp không xác định về thời hiệu.

**[4] Về nội dung tranh chấp:** Ông M, bà A khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết buộc vợ chồng ông T, bà T phải trả lại cho ông bà 10,35m<sup>2</sup> đất, đồng thời tháo dỡ các công trình có trên phần đất lấn chiếm.

Căn cứ và lời khai của các đương sự, người làm chứng và các tài liệu, chứng cứ do hai bên cung cấp, do Tòa án thu thập trong quá trình giải quyết vụ án có đủ cơ sở kết luận:

**Về nguồn gốc thửa đất:** Căn cứ vào sổ mục kê, bản đồ 299 và hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì hai thửa đất đang tranh chấp là thửa đất số 2B, tờ bản đồ số 57 của ông Mầu Văn M và vợ là bà Nguyễn Thị A và thửa đất số 45, tờ bản đồ 08 (nay là thửa số 02, tờ bản đồ số 57) của hộ ông Nguyễn Văn T, địa chỉ tổ dân phố Đ, phường Khai Quang, thành phố Vĩnh Yên, tỉnh Vĩnh Phúc có nguồn gốc từ 01 thửa đất số 45, tờ bản đồ số 08, diện tích 460m<sup>2</sup> do bố mẹ ông T là cụ Nguyễn Văn N và cụ Nguyễn Thị S để lại cho vợ chồng ông T, bà T. Quá trình quản lý, sử dụng, năm 2002 vợ chồng ông bà T, T đã chuyển nhượng cho ông N (không rõ họ tên cụ thể, năm sinh, địa chỉ) 236m<sup>2</sup> đất. Diện tích còn lại sau khi chuyển nhượng là 309,5m<sup>2</sup>. Năm 2003, gia đình bà bán cho ông Tô Khánh H (không biết năm sinh và địa chỉ cụ thể) diện tích 129m<sup>2</sup> (6m mặt đường chạy dài hết đất). Việc mua bán với ông H không có giấy tờ gì, chỉ nói bằng miệng. Vì thửa đất vẫn đứng tên ông bà T, T nên tháng 10/2003, khi ông H chuyển nhượng lại diện tích đất trên cho ông Nguyễn Ngọc T và ông Nguyễn Quang H (hai ông chung nhau tiền) thì vợ chồng ông bà T, T là người đứng ra làm thủ tục chuyển nhượng (bằng giấy viết tay) cho ông Nguyễn Ngọc T 129m<sup>2</sup> đất (ông H và ông T thỏa thuận để ông T đứng tên). Đến tháng 8/2004, ông T lại chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông bà L, N (việc chuyển nhượng bằng giấy viết tay). Khi đó do phần diện tích đất chuyển nhượng này vẫn đứng tên ông T, bà T nên ông T và ông H đã trao đổi với ông T, bà T để vợ chồng ông bà T, T trực tiếp ký Hợp đồng mua bán quyền sử dụng đất với vợ chồng ông bà L, N. Vợ chồng ông bà T, T đồng ý và đã cùng vợ chồng ông bà L, N hoàn tất thủ tục chuyển nhượng, sang tên thửa đất số 45, tờ bản đồ số 08 với diện tích 129m<sup>2</sup>, với chiều rộng mặt tiền là 6m tại TDP Đ, phường Khai Quang, thành phố Vĩnh Yên, tỉnh Vĩnh Phúc. Lúc này, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhà hộ gia đình ông T thể hiện: Diện tích còn lại là 95m<sup>2</sup> đất (80m<sup>2</sup> đất ở và 15m<sup>2</sup> đất vườn) gia đình tiếp tục sử dụng.

Năm 2010, ông bà L, N chuyển nhượng lại 129m<sup>2</sup> đất này cho vợ chồng ông bà M, A. Ngày 23/11/2010, UBND thành phố Vĩnh Yên đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông M, bà A diện tích đất trên.

Các quá trình chuyển nhượng và làm thủ tục cấp các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, UBND phường Khai Quang đã tiến hành xác định mốc giới, các chủ hộ nhất trí ký vào biên bản không có ý kiến gì. Sau khi được UBND thị xã Vĩnh Yên (nay là thành phố Vĩnh Yên) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, vợ chồng ông bà L, N và vợ chồng ông bà A, M đều không có ý kiến gì. Riêng đối với hộ gia đình ông T, mặc dù bà T cho rằng diện tích đất nhà bà đã tăng lên 545,5m<sup>2</sup> tại Bản đồ VN 2000 mà năm 2003 UBND thị xã Vĩnh Yên vẫn cấp cho nhà bà Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xác định diện tích đất nhà bà được quyền sử dụng là 224m<sup>2</sup> sau khi nhà bà đã chuyển nhượng 236m<sup>2</sup> đất cho ông N là không đúng nhưng sau khi được cấp Giấy chứng nhận trên, gia đình bà cũng không có khiếu nại gì về diện tích, các chiều cạnh và hình thể thửa đất. Chính quyền địa phương cũng khẳng định: Đối với phần diện tích tăng thêm, gia đình nhà ông Thịnh chưa làm thủ tục gì tại địa phương để được công nhận.

Vì vậy, cơ sở để công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp cho ông bà T, T và ông bà A, M là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được UBND thành phố Vĩnh Yên cấp.

**Về hiện trạng sử dụng của thửa đất đang tranh chấp:** Căn cứ Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ và kết quả xác minh tại UBND phường Khai Quang, nơi có thửa đất đang tranh chấp, theo đó kết quả được xác định:

Thửa đất số 2B, tờ bản đồ số 57 được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ mang tên ông Mậu Văn M và bà Nguyễn Thị A có diện tích thực tế đo đạc là 110m<sup>2</sup> (thiếu 19m<sup>2</sup> so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất), trong đó các chiều cạnh để xác định có sự lấn chiếm hay không là cạnh 14,15 giáp đường bê tông dài 5,53 m (thiếu 0,47m so với giấy CNQSDĐ) và cạnh 13,12 giáp đất nhà ông Tịnh dài 5,33 m (thiếu 0,67m so với giấy chứng nhận).

Trong khi đó thửa đất số 45, tờ bản đồ số 08 (nay là thửa số 02, tờ bản đồ số 57) được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ đứng tên hộ ông Nguyễn Văn T có diện tích 187,8m<sup>2</sup> (tăng 92,8m<sup>2</sup> so với giấy chứng nhận, và tăng 7,3m<sup>2</sup> (180,5m<sup>2</sup>) so với diện tích được xác định tại bản đồ Vn 2000, sau khi đã chuyển nhượng 236m<sup>2</sup> cho ông N và 129m<sup>2</sup> cho ông bà L, N), trong đó cạnh 1,16 giáp đường bê tông có chiều dài 8,63m (tăng 4,93m so với sơ đồ hiện trạng đất ở tại hồ sơ chuyển nhượng đất giữa nhà ông T và nhà ông N) và cạnh 12,9 giáp đất nhà ông T có chiều dài 8,55m (tăng 2,05m so với sơ đồ hiện trạng đất ở tại hồ sơ chuyển nhượng đất giữa nhà ông T và nhà ông N).

Trên phần đất đang tranh chấp thể hiện một phần chân móng tường gạch cũ do ông H và ông T xây dựng năm 2003 (đã bị ông T, bà T đập bỏ) xác định

làm ranh giới khi nhận chuyển nhượng lại diện tích đất 129m<sup>2</sup> của ông H. Cả ông T và ông H đều khẳng định bức tường này được xây trên cơ sở mốc giới mà các bên đã xác định khi chuyển nhượng. Khi xây gia đình ông bà T, T không có ý kiến gì. Bản thân bà T cho rằng ông H sau khi nhận chuyển nhượng 129m<sup>2</sup> quyền sử dụng đất từ ông H (mua bán viết tay) đã xây dựng tường ngăn xác định ranh giới lấn sang diện tích đất nhà bà nhưng khi được ông H và ông T nhờ đứng ra làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất với vợ chồng ông bà L, N thì ông bà cũng không có ý kiến gì và đã ký xác nhận sơ đồ hiện trạng đất ở, hoàn tất thủ tục chuyển nhượng, sang tên thửa đất số 45, tờ bản đồ số 08 với diện tích 129m<sup>2</sup>, với chiều rộng hai mặt trước, sau là 6m tại TDP Đ, phường Khai Quang, thành phố Vĩnh Yên, tỉnh Vĩnh Phúc sang cho ông bà L, N. Thể hiện qua hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Lê Thị L. Ông N (chồng bà L) cũng xác nhận khi vợ chồng ông bà chuyển nhượng lại diện tích đất trên cho ông bà M, A thì diện tích thửa đất và sơ đồ thửa đất không có biến động, thay đổi gì so với thời điểm ông bà nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông T, bà T, ông bà không xây dựng hay tạo lập tài sản gì trên đất. Khi mua đã có tường bao loan xung quanh. Mặt khác, quá trình ông bà L, N chuyển nhượng cho ông bà M, A thì vợ chồng ông bà T, T là hộ giáp ranh liền kề cũng không có ý kiến gì. Sau khi nhận chuyển nhượng, vợ chồng ông bà M, A sử dụng ổn định, lâu dài, không có tranh chấp cho đến năm 2018, khi ông bà T tự ý đập bỏ bức tường ngăn giữa hai thửa đất.

Theo kết quả xem xét, thẩm định, phần diện tích đất tính từ phần chân móng bờ tường gạch cũ (đã bị đập) tới bức tường mới do ông T, bà T xây là phần đất các bên đang tranh chấp (các điểm 16, 15, 12, 11) có diện tích 10,35m<sup>2</sup>. Mặt khác, khoảng cách giữa bức tường nhà ông H và phần chân móng bức tường gạch cũ đã bị ông bà T, T đập bỏ (điểm 16,14 và điểm 11, 13) có chiều dài phù hợp với chiều dài hai cạnh mặt trước, sau của thửa đất số 2B, tờ bản đồ số 57 của ông Mầu Văn M và vợ là bà Nguyễn Thị A theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 6m.

Tại biên bản lấy lời khai của ông H và ông T đều khẳng định bức tường làm ranh giới giữa đất nhà ông H với đất nhà ông bà A – M hiện tại thì đã có từ trước khi các ông nhận chuyển nhượng lại đất của ông H.

Từ những căn cứ trên, Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, cần chấp nhận, buộc vợ chồng ông bà T, T phải trả lại cho vợ chồng ông bà A, M 10,35m<sup>2</sup> và tháo dỡ công trình có trên đất tương ứng với phần diện tích đất lấn chiếm được xác định trên sơ đồ kèm theo.

**[5] Về chi phí tố tụng:** Quá trình giải quyết vụ án, ông M, bà A đã tự nguyện nộp cho Tòa án số tiền 6.200.000 đồng cho việc xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Sau khi tiến hành thẩm định, định giá đối với khối tài sản tranh chấp đã chi phí tố tụng hết 6.200.000 đồng (sáu triệu hai trăm nghìn đồng) (có hoá đơn, chứng từ kèm theo). Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn

được chấp nhận nên bị đơn là ông Nguyễn Văn T và bà Vũ Thị T phải chịu chi phí tố tụng tương ứng với phần nguyên đơn được chấp nhận là 6.200.000 đồng. Ông T, bà T phải có trách nhiệm trả cho ông bà M, A số tiền 6.200.000 đồng.

Về án phí: Căn cứ kết quả định giá tài sản của Hội đồng định giá ngày 25/11/2020, quyền sử dụng đất đang tranh chấp tại tổ dân phố Đ, phường Khai Quang, thành phố Vĩnh Yên có giá trị là 9.000.000đồng/1m<sup>2</sup>. Do yêu cầu khởi kiện của ông M, bà A được Tòa án chấp nhận nên bị đơn ông T, bà T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là  $5\% \times (9.000.000 \text{ đồng} \times 10,35\text{m}^2) = 4.657.500 \text{ đồng}$ .

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Áp dụng các Điều 166; 170; 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 163, 164, 174, 175; 176; 357, 468 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 147, 157, 158, 165, 166 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

#### **Xử:**

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc ông Nguyễn Văn T và bà Vũ Thị T phải trả cho vợ chồng ông Mầu Văn M và bà Nguyễn Thị A diện tích đất 10,35m<sup>2</sup> (gồm các mốc 16,15,12,11- sơ đồ chi tiết kèm theo) tại thửa đất số 45, tờ bản đồ số 08 (nay là thửa số 02, tờ bản đồ số 57) thuộc tổ dân phố Đ, phường Khai Quang, thành phố Vĩnh Yên, tỉnh Vĩnh Phúc. Vợ chồng ông bà T, T phải tháo dỡ các công trình có trên phần đất lấn chiếm, bao gồm 01 bức tường gạch xây loại tường 10cm, cao 2,1m, dài 20,9m, có thể tích 6,5m<sup>3</sup> hai đầu có hai trụ; 05 cột kèo có chiều cao 5,1m/cột; một phần mái tôn tương ứng với phần diện tích đất lấn chiếm có diện tích là 10,35m<sup>2</sup> (thể hiện trên sơ đồ kèm theo)

Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Văn T và bà Vũ Thị T phải trả cho vợ chồng ông Mầu Văn M và bà Nguyễn Thị A số tiền 6.200.000 đồng.

Về án phí: Ông Nguyễn Văn T và bà Vũ Thị T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 4.657.500 đồng.

Ông M, bà A là người cao tuổi có đơn xin miễn nộp tạm ứng án phí nên không phát sinh nghĩa vụ trả lại tạm ứng án phí.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, nếu ông Mầu Văn M và bà Nguyễn Thị A có đơn yêu cầu thi hành án mà ông Nguyễn Văn T và bà Vũ Thị T không trả được số tiền trên thì còn phải trả lãi theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

Đương sự, người đại diện hợp pháp của bị đơn có mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày, kể ngày tuyên án.

***Nơi nhận:***

- VKSND thành phố Vĩnh Yên;
- Chi cục THADS thành phố Vĩnh Yên.
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM**  
**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**  
**(đã ký)**

**Bùi Thị Đoan Trang**