

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH THANH HÓA**

Bản án số: 37/2021/DS-PT

Ngày: 15-4-2021

V/v “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

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

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH THANH HÓA**

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Bà Lê Thị Thủy

*Các thẩm phán:* Bà Lê Thu Hương

Bà Lê Thị Phương Thanh

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Hoàng Thị Phi – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thanh Hóa:** Bà Lữ Thị Phương Quý – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa

Ngày 15 tháng 4 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 107/2020/TLPT-DS ngày 23 tháng 11 năm 2020 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 12/2020/DS-ST ngày 14 tháng 10 năm 2020 của Tòa án nhân dân thị xã Bỉm Sơn bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 103/2020/QĐ-PT ngày 11 tháng 12 năm 2020 giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:** Ông Nguyễn Văn Đ - sinh năm: 1961, có mặt;

Bà Tống Thị B - sinh năm: 1963, có mặt;

Đều trú tại: đường L, khu phố 5, phường Đ, thị xã S, tỉnh Thanh Hóa.

**- Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn Đ:**

Ông Trần Văn H - sinh năm: 1983, có mặt;

Trú tại: đường C, khu 14, phường N, thị xã S, tỉnh Thanh Hóa.

**2. Bị đơn:** Ông Hoàng Viết K - sinh năm: 1953, có mặt;

Bà Phạm Thị V - sinh năm: 1958, có mặt;

Anh Hoàng Viết Đông - sinh năm: 1982, có mặt;

Nơi ĐKNKTT: đường L, khu phố 5, phường Đ, thị xã S, tỉnh Thanh Hóa.

Chỗ ở hiện nay: đường Đ, phường H, TP Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa.

**- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông K:**

+ Ông Vũ Văn H – Luật sư Công ty luật TNHH Dương Gia thuộc đoàn luật sư TP Hà Nội - Địa chỉ: Số 89 Tô Vĩnh Diện, Q. Thanh Xuân, TP Hà Nội

+ Ông Lê Khắc H – Trợ giúp viên pháp lý của Trung tâm trợ giúp pháp lý tỉnh Thanh Hóa.

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

3.1. Ủy ban nhân dân phường Đông Sơn, thị xã Bim Sơn, tỉnh Thanh Hóa  
*Người đại diện theo pháp luật:* Ông Nguyễn Duy C - chủ tịch UBND phường Đông Sơn, thị xã Bim Sơn, tỉnh Thanh Hóa.

*Người đại diện theo ủy quyền:* Bà Lại Thị T - Cán bộ địa chính (vắng mặt);

3.2. Ủy ban nhân dân thị xã Bim Sơn, tỉnh Thanh Hóa  
*Người đại diện theo pháp luật:* Ông Trịnh Tuấn T - Chủ tịch UBND thị xã Bim Sơn

*Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Lê Văn H - Phó trưởng phòng Tài nguyên và môi trường (vắng mặt).

(Theo Giấy ủy quyền ngày 24/3/2021 của Chủ tịch UBND thị xã Bim Sơn).

**4. Người làm chứng:** Ông Lê Văn C - sinh năm: 1950 (vắng mặt).

Trú tại: đường Hoàng Văn Thụ, phường Phú Sơn, thị xã Bim Sơn, tỉnh Thanh Hóa.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện ngày 19/12/2020, bổ sung ngày 24/02/2020, bản tự khai ngày 06/5/2020 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Nguyễn Văn Đ và bà Tống Thị B trình bày:*

Năm 1990, gia đình ông bà mua nhà và quyền sử dụng đất của gia đình ông Nguyễn Văn C. Đến năm 1991 thì được UBND (ủy ban nhân dân) thị xã S công nhận bằng quyết định của chủ tịch UBND thị xã S có dấu đỏ. Chiều ngang của cái nhà là 6,8m còn nguyên hiện trạng cho đến bây giờ. Năm 2012, sau khi Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất đến khảo sát thực tế đã cấp giấy chứng nhận cho gia đình ông bà. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) thể hiện chiều ngang ở phần đất ở bằng kích thước chiều ngang và bằng 6,8 m phía trước hướng thẳng ra đường Lê Lợi là khoảng đất lưu không, quy hoạch đường thuộc thẩm quyền sử dụng của gia đình ông Bà có chỉ dẫn trên GCNQSDĐ. Tại phía Nam nửa đất phía ngoài của gia đình ông bà tiếp giáp với khoảng đất Nhà nước chừa ra để bảo vệ dây neo đường cao thế vượt đường Lê Lợi, đến năm 2015 đường điện này mới thôi sử dụng do nhà máy xi măng Bim Sơn không sử dụng bể thải nữa. Năm 1987 hộ ông K được cấp đất ở diện tích 140m<sup>2</sup> (không Kéo gồm phần đất có dây neo cột điện cao thế). Năm 1991 ông K có thêm lệ phí đất thứ hai với diện tích 120m<sup>2</sup>. Đến năm 2007 thì lệ phí thứ hai này được hợp pháp vào GCNQSDĐ của hộ ông K. Năm 1994 ông K xây bờ tường ngăn cách ranh giới phần đất giữa hai gia đình, bờ tường ông K xây nằm đè lên móng nhà và chiếm hết phần đất gia đình ông C làm lối đi từ trước lại sau (đoạn bờ tường ông K xây trên phần đất của gia đình ông Đ bà B dài 2m; rộng

0,3m, diện tích 0,6m<sup>2</sup>. Đoạn bờ tường ở phần đất quy hoạch đường Lê Lợi thuộc quyền sử dụng của gia đình ông chiều dài 7m, chiều rộng 0,3m. Khi ông K xây tường đã xảy ra tranh chấp nhưng vì có chút anh em nên gia đình ông Bà chưa nhờ chính quyền can thiệp, mà để thuyết phục ông K. Nhưng ông K càng ngày càng có những hành vi vi phạm đạo đức như xây ga ra ô tô, chuồng chó chuồng gà áp sát bức tường (phía bên này là cửa chính và khoảng sân sinh hoạt hàng ngày của vợ chồng ông). Năm 2016 ông K lại cho giăng dây thép gai trên bức tường làm ảnh hưởng đến cuộc sống của gia đình ông.

Việc cấp GCNQSDĐ của gia đình ông vào năm 2012 là đúng quy định. Trước khi cấp GCNQSDĐ gia đình ông đã được UBND thị xã Bim Sơn đo vẽ hiện trạng như biên bản đo vẽ kiểm tra ngày 16/4/2012 trong đó có chữ ký xác nhận của các bên giáp ranh (có chữ ký ông K trong biên bản này). Gia đình ông mua nhà và được nhà nước công nhận hợp pháp chứ không phải tự làm nhà và lấn chiếm đất. Việc ông K xây tường đè lên móng của gia đình ông và nằm trong phần mái ô văng cửa của gia đình ông. Gia đình ông đã làm đơn khởi kiện từ năm 2016, đã trải qua 3 phiên tòa đến phiên tòa ngày 01/11/2019, tại phiên tòa hai gia đình thỏa thuận với nhau sau đó ông đã rút đơn khởi kiện nhưng khi thực hiện trên thực địa thì ông K lại không thực hiện đúng chỉ dẫn về đường ranh giới theo thỏa thuận. Nay ông Đ và bà B đề nghị Tòa án xét xử hai nội dung:

- Công nhận đường ranh giới giữa hai nhà theo biên bản thỏa thuận ngày 01/11/2019, điểm ngoài là tim cây cột điện cao thế, điểm phía trong là điểm nhô ra tại góc ngoặt của đất ông K, ứng với số đo trong GCNQSDĐ của ông K. Đường thẳng nối hai điểm này chính là mốc giới phân chia phần đất của hai gia đình của đoạn xảy ra tranh chấp tài sản nằm ngoài ranh giới phải tự tháo dỡ mang về

- Ông K chỉ được xây tường ngăn trên phần đất thuộc quyền sử dụng đất của mình, trả lại phần đất đã lấn chiếm trên GNCQSDĐ của gia đình ông, bà là 2×0,3m diện tích 0,6m<sup>2</sup> đoạn bờ tường lấn ở phần đất quy hoạch đường Lê Lợi thuộc quyền sử dụng của gia đình ông có chiều dài 7m chiều rộng 0,3m diện tích 2,4m<sup>2</sup> giá trị bờ tường là 1.000.000đ.

- Buộc anh Hoàng Viết Đ phải công khai xin lỗi ông về việc tố cáo ông sai đến các cấp chính quyền gây hiểu lầm đối với việc sử dụng đất của gia đình ông.

*Tại văn bản phản tố và biên bản ghi ý kiến ngày 25/3/2020 và quá trình Tòa án giải quyết vụ án, bị đơn ông Hoàng Viết K và bà Phạm Thị V trình bày:*

Ông K và bà V không nhất trí việc ông Đ đề nghị gia đình ông phải trả lại phần diện tích mà ông Đ và bà B cho rằng gia đình ông K lấn chiếm có kích thước 2×0,3m. Diện tích này ở vị trí nào phải có mốc cố định chứng minh. Năm 1988, gia đình ông được cấp 01 móng nhà tại đồi 53 (vị trí nhà ông đang ở), móng nhà này do phòng xây dựng thị xã Bim Sơn thiết kế theo quy hoạch chi tiết và được xí nghiệp cung ứng Bim Sơn xây dựng và cấp cho cán bộ nhân viên trong xí nghiệp.

Đồng thời các gia đình nộp tiền lệ phí sử dụng đất. Năm 1989 gia đình ông K xây nhà trên móng xí nghiệp cung ứng xi măng thiết kế và hiện nay vẫn giữ nguyên như lúc mới xây. Ngôi nhà có hướng thẳng ra đường Lê Lợi và đường Nguyễn Thị Minh Khai, hướng đường Lê Lợi sát nhà ông C (là chủ cũ bán cho nhà ông Đ). Vì có dây neo cây cột điện cao thế nên nhà ông không xây sát mặt đường Lê Lợi, nhà máy xi măng yêu cầu xí nghiệp cung ứng xi măng Bim Sơn xây móng thụt vào để bảo đảm an toàn lưới điện nên phòng xây dựng thị xã Bim Sơn mới thiết kế móng nhà ông khác với móng các nhà khác, nhưng cũng có hướng thẳng ra đường Lê Lợi. Năm 1990, ông C được cấp mảnh đất sát nhà ông ở hướng Bắc, đồng thời ông C xây nhà nhưng lại xây chệch lại hướng nhà ông, che khuất nhà ông về hướng đường Lê Lợi, có lấn sang đất nhà ông khoảng 0,6m. Vì vậy, ông không cho ông C xây nữa và yêu cầu ông C cắm mốc cụ thể thì mới được xây. Ông C không đi báo cán bộ địa chính mà ngừng không hoàn thiện gian nhà 01 tầng và bán cho ông Đ lúc nào ông không biết. Năm 1991, phòng xây dựng thị xã Bim Sơn có kiểm tra lại diện tích đất các nhà, diện tích đất nhà tôi thừa ra mà không thể chia cho người khác nên phải đóng tiền thêm theo số diện tích đất đang dùng mà chưa đóng tiền lệ phí đất đang sử dụng nên tôi đã đóng tiền đối với diện tích đất chưa nộp.

Năm 1993, gia đình ông K có xây bức tường sát đất nhà ông Đ, chiều dài trên dưới 7m (bức tường rào từ đường Lê Lợi về phía Đông) lúc gia đình ông xây tường thì đất nhà ông Đ có chiều dài 6m (theo quyết định số 30/LS ngày 28/02/1991 của Chủ tịch UBND thị xã Bim Sơn cho phép gia đình ông Đ mua lại ngôi nhà của ông C có kích thước (20×6)m tổng 120m<sup>2</sup>. Năm 2007 gia đình ông được cấp đất (sổ đỏ) được thể hiện bức tường rào và có ghi: “*Bức tường rào tháo dỡ thực hiện quy hoạch*” như vậy bức tường rào là mốc giới cố định giữa đất nhà ông Đ và nhà ông.

Việc ông Đ đề nghị công nhận diện tích đất theo biên bản thỏa thuận ngày 01/11/2019 là không hợp lý vì việc thỏa thuận phải có cả vợ chồng. Mặt khác, thỏa thuận dựa trên nguyên tắc tôn trọng tài sản hiện có trên hiện trạng thực tế của hai bên, nhưng ông Đ không cho xác định điểm sát đất ở nhà ông Đ là điểm nào và cũng không tôn trọng tài sản hiện có trên hiện trạng thực tế của gia đình ông K.

Ý kiến bà V, không chấp nhận thỏa thuận vì bà không ký vào giấy thỏa thuận. Bức tường gia đình bà xây nằm trong GCNQSDĐ của nhà bà theo biên bản ngày 02/10/2007 về kiểm tra nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đã được chủ sử dụng đất liên kề xác định ranh giới không tranh chấp. Quá trình Tòa án giải quyết vụ án, ông K và bà V có đơn phản tố đề nghị xem xét việc cấp GCNQSDĐ của nhà ông Đ vì việc cấp giấy chứng nhận cho nhà ông Đ có sai sót như sau:

- Hồ sơ chuyển nhượng nhà đất của ông Đ và ông Chiến (chủ cũ) là 120m<sup>2</sup> (20×6)m.

- Biên bản ngày 16/4/2012 về kiểm tra đo đạc đất đai nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất phục vụ cấp GCNQSDĐ và quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất phục vụ cấp GCNQSDĐ, ghi trong biên bản đất nhà ông Đ có chiều rộng 6,2m đã được mọi người là đại diện địa chính phường Đông Sơn, Bim Sơn, khu phố trưởng, chủ hộ sử dụng đất là ông Đ, cán bộ đo vẽ, các gia đình liền kề đất nhà ông Đ là ông K và ông Sơn ký vào biên bản đất không tranh chấp. Vì vậy, ông K và bà V đề nghị hủy GCNQSDĐ của nhà ông Đ, truy thu tiền lệ phí sử dụng đất theo giá hiện tại mà mảnh đất nhà ông Đ chưa làm nghĩa vụ với Nhà nước. Buộc gia đình ông Đ xin lỗi công khai ông K và bà V vì tố cáo sai theo quy định của pháp luật.

*Tại bản ghi ý kiến ngày 21 tháng 3 năm 2020, quá trình Tòa án giải quyết vụ án, và tại phiên tòa anh Hoàng Viết Đ trình bà y:*

Năm 2015, anh được bố mẹ cho anh quản lý và sử dụng đất, tài sản trên đất theo GCNQSDĐ số AK 219778 do UBND thị xã Bim Sơn cấp ngày 16/10/2007 tại số nhà 39 đường Lê Lợi, khu phố 5, phường Đông Sơn, thị xã Bim Sơn, tỉnh Thanh Hóa (phía Bắc giáp nhà ông Đ và bà B). Trong quá trình ở căn nhà đó, anh có giăng dây thép gai vào khu vực xung quanh nhà trong đó có phần tường rào giáp nhà ông Đ mục đích để đảm bảo an ninh. Năm 2016, bà B, ông Đ tự ý làm một phần bán bình vách kiên cố lên tường rào là bức tường bố anh (ông K) xây. Bức tường trùng lên phần đất được cấp giấy chứng nhận của nhà anh. Khi anh yêu cầu ông Đ không được xâm phạm, ông Đ đã có hành vi thách thức đánh anh nên anh đã viết đơn đề nghị UBND phường Đông Sơn về sự xâm phạm này. Ngày 13/10/2016, phường Đông Sơn đã có kết luận đề nghị gia đình ông Đ thu gom việc bán mái tôn phía bên trong tường rào nhà ông, ông Đ đã ký vào biên bản. Ông Đ đã không thực hiện việc tháo dỡ phần mái tôn mà còn kiện ra Tòa án. Vì vậy, anh Đông đề nghị ông Đ phải tháo dỡ phần mái tôn làm trên tường rào của nhà anh và công khai xin lỗi anh.

*Tại bản tự khai ngày 24/9/2020 và quá trình giải quyết vụ án, người đại diện UBND thị xã Bim Sơn trình bày:*

Theo hồ sơ địa chính phường Lam Sơn cũ xác lập năm 1987, vị trí đất ông Đ và bà B đang sử dụng tại thửa số 103, bản đồ 224515 -VII-13 diện tích 235,5m<sup>2</sup>, sổ mục kê đất đai ghi tên chủ sử dụng là Trương Thị Quế (do có sự nhầm lẫn trong việc vào sổ mục kê). Hồ sơ địa chính phường Lam Sơn xác lập năm 2011, vị trí đất của ông Đ và bà B đang sử dụng thuộc thửa số 82 tờ bản đồ số 124, diện tích 223m<sup>2</sup>, sổ mục kê đất đai ghi tên chủ sử dụng Tống Thị B.

Về nguồn gốc sử dụng đất của hộ ông Nguyễn Văn Đ: Diện tích đất ông Đ và bà B đề nghị cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất có nguồn gốc ông Đ và bà B mua lại của gia đình ông Lê Văn C đã được UBND thị xã

cho phép tại Quyết định số 301/LSNĐ/UB ngày 28/01/1991 Giấy chứng nhận đã được cấp đất số 82 NĐ/BS ngày 28/7/1990 của phòng xây dựng nhà đất Bim Sơn đối với ông Lê Văn C, diện tích được cấp là 120m<sup>2</sup> (20 × 6)m. Phiếu thu nộp tiền lệ phí đất số 1106 ngày 23/8/1985 của ông Lê Văn C. Ngày 10/7/2012 UBND thị xã Bim Sơn cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số BH 780947 cho ông Nguyễn Văn Đ và bà Tống Thị B, tổng diện tích 120m<sup>2</sup> đất ở, dài 18,1m, rộng 6,8m, có sự biến động về kích thước so với Quyết định số 30/LSNĐ/UB ngày 28/01/1991 của Chủ tịch UBND thị xã Bim Sơn. Cụ thể chiều rộng là 6,8m, chiều dài là 18,1m, diện tích giữ nguyên. Căn cứ để UBND cấp GCNQSD đất tăng 0,8 m chiều rộng và giảm chiều dài đi 1,9m so với Quyết định số 30/LSNĐ/UB ngày 28/01/1991 là:

- Căn cứ hồ sơ địa chính phường Lam Sơn cũ xác lập năm 1997, vị trí đất nhà bà B, ông Đ tại thửa số 103, mảnh bản đồ 224515-VII -13, diện tích 235,5m<sup>2</sup>, chiều rộng phía Tây (tại ranh giới cấp GCNQSDĐ) trùng với chỉ giới quy hoạch đường Lê Lợi, có kích thước 6,8m, trùng kích thước chiều rộng nhà ông Chiến là 6,8m do ông Chiến đã xây dựng từ năm 1990. Công trình nhà ở cũ của ông Chiến xây dựng từ năm 1990 có chiều rộng là 6,8m. Năm 1991, ông Đ mua lại công trình nhà ở và đất của ông Lê Văn C.

- Kiểm tra hiện trạng thực tế nhà ở và đất ở ông Đ có kích thước chiều rộng 6, 8m đã được các chủ sử dụng đất liền kề xác nhận ranh giới không có tranh chấp (theo biên bản kiểm tra đất đai, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 16/4/2012).

- Diện tích đất các hộ ông Đ và ông K không thiếu so với giấy chứng nhận đã được cấp. Vì vậy, UBND thị xã Bim Sơn khẳng định việc cấp GCNQSDĐ cho nhà ông Đ là đúng quy định của pháp luật.

*Tại bản tự khai ngày 7 tháng 5 năm 2020, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của UBND phường Đông Sơn trình bày:*

Về nguồn gốc đất của gia đình ông Nguyễn Văn Đ do nhận chuyển nhượng đất và tài sản trên đất của ông Lê Văn C năm 1991. Theo Quyết định số 30/LS ngày 28 tháng 01 năm 1991 ông Lê Văn C được chứng nhận theo giấy chứng nhận cấp đất số 82/LSNĐ /UB ngày 28/11/1991 diện tích 120m<sup>2</sup> (rộng 6m, chiều dài 20m). Ngày 10/7/2012, ông Đ đã được UBND thị xã Bim Sơn cấp GCNQSDĐ số BH 780947 diện tích 120m<sup>2</sup>, kích thước chiều dài, chiều rộng có sự biến động so với giấy đất được cấp ban đầu. Vị trí thửa đất được cấp tại thửa số 103, mảnh bản đồ địa chính phường Lam Sơn cũ xác lập năm 1996.

Đối với hộ ông Hoàng Việt K, nguồn gốc sử dụng đất do Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất. Ngày 16/10/2007 ông Hoàng Việt K đã được UBND thị xã

Bỉm Sơn cấp GCNQSDĐ số AK 219778 tại thửa số 106, mảnh bản đồ số 224515-VII-13, bản đồ địa chính phường Lam Sơn xác lập năm 1996, diện tích 260m<sup>2</sup>. Theo bản đồ 299, diện tích của hộ ông Đ và hộ ông K thể hiện của Công ty 2 tại thửa số 30 tờ bản đồ số 5, diện tích 143920 m<sup>2</sup> là cả một thửa đất to không thể hiện cụ thể diện tích từng hộ.

*Người làm chứng ông Lê Văn C trình bày:*

Ông là người bán nhà và chuyển quyền sử dụng đất cho gia đình ông Đ vào năm 1990. Căn nhà ông làm khoảng 6m, phần đất còn lại ông có để 1 lối đi khoảng 80 phân để đi ra đằng sau gian khách có 01 cửa sổ và để 01 ô văng che mưa dài 40 phân, mới đổ bê tông tầng 1 thì bán cho gia đình ông Đ. Khi bán nhà có bàn giao lại toàn bộ giấy tờ cho gia đình ông Đ (gia đình ông K lúc này chưa xây tường ranh giới, khi bàn giao xong các nhà không có tranh chấp gì cả. Sau khi hai gia đình ông Đ và gia đình ông K xảy ra tranh chấp ông được mời xuống thì thấy nhà ông Đ còn giữ nguyên hiện trạng. Gia đình ông K xây bức tường ngăn cách giữa hai gia đình là không đúng. Vì bức tường xây đè lên móng nhà ông Đ và chiếm hết đất nhà ông Kán cho ông Đ vì gia đình ông còn để một lối đi để ra đằng sau khoảng 80 phân kể từ móng nhà ông K.

**Tại Bản án số 12/2020/DS-ST ngày 14/10/2020 của Tòa án nhân dân thị xã Bỉm Sơn đã quyết định:**

1. Áp dụng: Khoản 9 Điều 26; khoản 3 Điều 144 BLTTDS; điều 100; khoản 1 điều 170 điều 203 Luật Đất đai; Điều 175 và Điều 176 của Bộ luật dân sự năm 2015; điểm đ điều 12 Nghị quyết số 326 của UBTVQH ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Quốc hội, mục 1.1 phần II án phí dân sự ban hành theo;

2. Tuyên xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc gia đình ông Hoàng Việt K phải tháo dỡ đoạn tường rào dài 1,93m, rộng 0,12cm (điểm cuối 0,22cm) diện tích 0,65m<sup>2</sup> xây trên diện tích gia đình ông Nguyễn Văn Đ được cấp GCNQSDĐ để trả lại quyền sử dụng đất cho gia đình ông Đ.

Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Văn Đ về việc buộc ông Hoàng Việt K phải phá đoạn tường rào dài 6,47m, rộng 0,12m, diện tích 0,7764m<sup>2</sup> là phần đất đã quy hoạch đường Lê Lợi.

Giữ nguyên hiện trạng bức tường và phần tôn ốp phía trên nằm trong diện tích quy hoạch đường Lê Lợi cho đến khi có quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

- Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc đề nghị hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho gia đình ông Nguyễn Văn Đ.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

\* Ngày 23/10/2020, bị đơn là ông Hoàng Việt K và bà Phạm Thị V kháng cáo, với các nội dung:

- Xét xử lại toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm để đảm bảo quyền lợi hợp pháp của gia đình ông.

- Hủy Bản án số 12/2020/DS-ST ngày 14/10/2020 của Tòa án nhân dân thị xã Bim Sơn,

- Bác đơn khởi kiện của ông Nguyễn Văn Đ. Yêu cầu ông Đ tháo dỡ mái tôn mà ông Đ tự ý làm trện lên bức tường rào nhà ông.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho gia đình ông Nguyễn Văn Đ được UBND thị xã Bim Sơn cấp năm 2012.

- Truy thu lại số tiền lệ phí sử dụng đất mà thửa đất ông Nguyễn Văn Đ đang sử dụng chưa làm nghĩa vụ nộp ngân sách nhà nước.

Tại phiên tòa các đương sự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ý kiến của đại diện VKSND tỉnh Thanh Hóa tại phiên tòa: Quá trình giải quyết vụ án tại giai đoạn phúc thẩm tuân theo quy định của BLTTDS. Đề nghị HĐXX căn cứ Điều 300; Khoản 2 Điều 308 BLTTDS công nhận sự thỏa thuận của các đương sự, sửa bản án dân sự sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa, nghe lời trình bày của các đương sự và ý kiến của đại diện VKSND tỉnh Thanh Hóa tại phiên tòa.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Tại phiên tòa các đương sự thỏa thuận với nhau những nội dung sau:

Hai bên xác nhận thống nhất ranh giới đất giữa hai gia đình xuất phát từ tìm cây cột điện cao thế (mép đường Lê Lợi) chạy thẳng vào góc nhà tại vị trí nhô ra là 4,5m (góc cây khế) tương ứng với số đo đất trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình ông K.

Về tài sản: Ông K, bà V thống nhất từ ngày hôm nay (ngày 15/4/2021) bàn giao toàn bộ bức tường giáp ranh giữa hai gia đình tại số nhà 39 với số nhà 41, đường Lê Lợi, khu phố 5, phường Đông Sơn, thị xã Bim Sơn, Tỉnh Thanh Hóa do ông K xây từ trước sang cho ông Đ, bà B được toàn quyền định đoạt, sở hữu và sử dụng.

Ông Đ, bà B được quyền định đoạt, phá dỡ và xây tường mới theo ranh giới mà hai bên đã thống nhất. Nếu có rơi gạch, hồ sang phần đất nhà ông K thì ông K cũng đồng ý và ông Đ có trách nhiệm gom, dọn sạch sẽ cho nhà ông K.



Xét việc thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện, phù hợp pháp luật nên công nhận, sửa bản án dân sự sơ thẩm.

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

[3]. Về án phí: Nguyên đơn và bị đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm vì đều là người cao tuổi; căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 NQ 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

\* Căn cứ vào Điều 300; Khoản 2 Điều 308; khoản 2 Điều 148 của BLTTDS.

\* Căn cứ khoản 3 Điều 144 BLTTDS; điều 100; khoản 1 điều 170 điều 203 Luật Đất đai; Điều 175 và Điều 176 của Bộ luật dân sự năm 2015; điểm đ điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 12/2020/DS-ST ngày 14/10/2020 của Tòa án nhân dân thị xã Bỉm Sơn, tỉnh Thanh Hóa. Công nhận sự thỏa thuận của nguyên đơn và bị đơn như sau:

Hai bên xác nhận thống nhất ranh giới đất giữa hai gia đình xuất phát từ tìm cây cột điện cao thế (mép đường Lê Lợi) chạy thẳng vào góc nhà tại vị trí nhô ra là 4,5m (góc cây khế) tương ứng với số đo đất trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình ông K.

Về tài sản: Ông K, bà V thống nhất từ ngày hôm nay (ngày 15/4/2021) bàn giao toàn bộ bức tường giáp ranh giữa hai gia đình tại số nhà 39 với số nhà 41, đường Lê Lợi, khu phố 5, phường Đông Sơn, thị xã Bỉm Sơn, tỉnh Thanh Hóa do ông K xây từ trước sang cho ông Đ, bà B được toàn quyền định đoạt, sở hữu và sử dụng.

Ông Đ, bà B được quyền định đoạt, phá dỡ và xây tường mới theo ranh giới mà hai bên đã thống nhất. Nếu có rơi gạch, hồ sang phần đất nhà ông K thì ông K cũng đồng ý và ông Đ có trách nhiệm gom, dọn sạch sẽ cho nhà ông K.

2. Trả lại số tiền tạm ứng án phí 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) cho ông Nguyễn Văn Đ theo biên lai thu số AA/2017/0006213 ngày 09 tháng 03 năm 2020 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Bỉm Sơn.

Án phí DSPT: Ông Hoàng Viết K và bà Phạm Thị V không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

3. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

4. Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án./.

***Nơi nhận:***

- TAND cấp cao tại Hà Nội;
- VKSND tỉnh Thanh Hóa (P9);
- TAND thị xã Bỉm Sơn;
- Chi cục THADS thị xã Bỉm Sơn;
- Đường sự;
- Lưu hồ sơ./.

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

(đã ký)

**Lê Thị Thủy**