

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH VINH PHÚC**

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

Bản án số: 09/2021/DS-PT

Ngày 02/3/2021

V/v: “*Tranh chấp ranh giới đất*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH VINH PHÚC

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông Vũ Văn Mạnh.

Các Thẩm phán: bà Nguyễn Thị Thu Hà và bà Lê Thị Bích Ngọc.

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Thu Trang - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc:* Ông Phùng Ngọc Tuấn - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Từ ngày 01 đến ngày 02 tháng 3 năm 2021, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 64/2020/TLPT-DS ngày 29 tháng 10 năm 2020 về việc “*Tranh chấp ranh giới đất*”

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2020/DS-ST ngày 08 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố PY, tỉnh Vĩnh Phúc bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 79/2021/QĐ-PT ngày 29 tháng 12 năm 2021, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1939; địa chỉ: Tổ 3, phường TN, thành phố PY, Vĩnh Phúc.

Người đại diện theo ủy quyền: chị Hoàng Thị Minh D, sinh năm 1984; Địa chỉ: tổ dân phố Xuân Thượng 1, phường PT, thành phố PY, tỉnh Vĩnh Phúc (theo Văn bản ủy quyền lập ngày 12/12/2017 tại Văn phòng công chứng Minh An), có mặt.

- Bị đơn: + bà Phạm Thị L1, sinh năm 1947

+ ông Đỗ Văn B, sinh năm 1945, có mặt

Đều ở địa chỉ: tổ 3, phường TN, thành phố PY, Vĩnh Phúc.

Người đại diện theo ủy quyền của bà L1 là bà Phùng H, sinh năm 1961; Địa chỉ: số nhà 180 phố M, phường THĐ, thành phố NĐ, tỉnh NĐ. Theo văn bản ủy quyền được lập ngày 11/5/2018 tại Văn phòng công chứng Hùng Vương, có mặt.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Bà Trần Thị Ng H, sinh năm 1958;

Địa chỉ: tổ 3, phường TN, thành phố PY, tỉnh Vĩnh Phúc

Bà Trần Thị Minh Ng, sinh năm 1968;

Địa chỉ: tổ 1, phường TT, thành phố PY, tỉnh Vĩnh Phúc

Bà Trần Thị Khánh V, sinh năm 1969;

Địa chỉ: tổ 2, phường TT, thành phố PY, tỉnh Vĩnh Phúc

Bà Trần Thị Ng BL, sinh năm 1975;

Địa chỉ: tổ 3, phường TN, thành phố PY, tỉnh Vĩnh Phúc

Bà Trần Thị LP, sinh năm 1978;

Địa chỉ: ngõ 01, thôn Vĩnh Thịnh, phường Khai Quang, thành phố PY, tỉnh Vĩnh Phúc.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Hà, bà Ng, bà V, bà Lan và bà Phương: bà Hoàng Thị Minh D, sinh năm 1984

Địa chỉ: tổ dân phố Xuân Thượng 1, phường PT, thành phố PY, tỉnh Vĩnh Phúc. Theo văn bản ủy quyền lập ngày 08/01/2018, ngày 10/01/2018 và ngày 12/04/2018 tại Văn phòng công chứng Minh An, có mặt.

- Anh Đỗ Thanh L2, sinh năm 1971; Địa chỉ: tổ 8, phường TT, thành phố PY, tỉnh Vĩnh Phúc.

Người đại diện theo ủy quyền của ông L2: bà Phùng H, sinh năm 1961; Địa chỉ: Số nhà 180 phố Máy Tơ, phường Trần Hưng Đạo, thành phố ND, tỉnh ND (theo Văn bản ủy quyền lập ngày 11/5/2018 tại Văn phòng công chứng Hùng Vương), có mặt.

- Ủy ban nhân dân phường TN, thành phố PY, tỉnh Vĩnh Phúc; Địa chỉ trụ sở: Phường TN, thành phố PY, Vĩnh Phúc

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Hồng T- Chủ tịch phường; từ ngày 22/7/2020 đến nay là ông Nguyễn Trung Th- Chủ tịch phường, có đơn xin xét xử vắng mặt.

4. Người kháng cáo: Bà Phùng H (đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Phạm Thị L1) và bị đơn ông Đỗ Văn B.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 02 tháng 4 năm 2018, nội Dung bản án sơ thẩm và tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Thị L và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trần Thị Ng H, bà Trần Thị Minh Ng, bà Trần Thị Khánh V, bà Trần Thị Ng BL, bà Trần Thị LP là bà Hoàng Thị Minh D trình bày: trước đây vợ chồng nguyên đơn ông L4, bà L cùng công tác tại Trường Trung cấp Địa chất. Vào năm 1979, khi nhà trường có chủ trương xây dựng nhà ở khu đồi Sông Lô đã cho phép vợ chồng bà được xây nhà trên vị trí đất hiện tại đang ở. Lúc đó, nhà trường chỉ cấp 01 thửa đất chưa xây dựng gì, không biết diện tích bao nhiêu, cũng như không có cây cối gì mọc trên đất. Gia đình nguyên đơn đến ở được 01 thời gian, sau đó các nhà khác trong đó có gia đình nhà bà L1, ông Bảy mới tới sinh sống. Năm 1982, ông Trần Cao L4 (chồng bà L) và bà được nhà trường chính thức giao đất mà vợ chồng đã

xây dựng nhà ở từ năm 1979. Đến ngày 18/12/2002, gia đình bà L được UBND huyện Mê Linh (cũ) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích là 627,5m² mang tên hộ ông Trần Cao L4. Khi đến sinh sống trên thửa đất này, gia đình bà L tiếp giáp với các hộ xung quanh sau: Phía Đông Bắc giáp nhà ông Bổng - Thìn (hiện nay ông đã bán cho nhà Chiến - Tuyết); phía Đông Nam giáp với nhà Hiền - Long; phía Tây Bắc giáp với mặt đường; phía Tây Nam giáp với nhà ông B và bà L1.

Lúc kinh tế khó khăn chưa có điều kiện xây dựng nên gia đình bà L đã trồng cây cúc tần để làm ranh giới với các hộ xung quanh. Hiện nay, các bờ rào tiếp giáp với nhà Chiến - Tuyết, nhà Hiền – Long và với mặt đường gia đình bà L đã xây dựng bờ tường làm ranh giới; đối với các ranh giới đất này, từ trước đến nay các bên không có tranh chấp gì.

Đối với ranh giới tiếp giáp đất giữa gia đình nguyên đơn với gia đình bị đơn (ông B và bà L1) tính từ đường Hoàng Diệu đi vào đất 02 nhà như sau: Trước kia, tiếp giáp nhau phía trên là 01 đoạn hàng rào cúc tần, tiếp đó phía sau là phần đất nhà nguyên đơn giáp đất ao nhà bị đơn. Phần đoạn hàng rào cúc tần giữa hai nhà, ông Bảy, bà L1 phá bỏ để xây 05 bức tường gạch như hiện tại. Thời điểm gia đình ông Bảy, bà L1 xây nhà cấp 4 để ở và xây các bức tường gạch này, gia đình bà L không nhớ rõ năm nào. Lúc xây các bức tường gạch, hai bên có xảy ra mâu thuẫn và tranh chấp do nhà bị đơn xây tường lấn sang đất nhà nguyên đơn, nhưng gia đình bà không báo chính quyền địa phương. Trong quá trình sử dụng đất ao, nhà bị đơn đã vét bờ ao nhiều lần làm đất phía nhà nguyên đơn giáp đất ao nhà bị đơn bị sạt lở, lấn dần vào đất nhà nguyên đơn. Nên tháng 7/2006, ông Trần Cao L4 xây bức tường gạch ở cuối đất giáp với đất nhà bị đơn, hai bên đã xảy ra cãi vã tranh chấp vì bị đơn cho rằng ông L4 đã xây lấn sang bên đất của nhà bị đơn nên ông L4 làm đơn yêu cầu chính quyền địa phương giải quyết. UBND phường TN cử đại diện về đo đạc hiện trạng đất tranh chấp, kết quả đất của gia đình nguyên đơn bị thiếu 1,2m theo thông báo số: 06 ngày 01/02/2007 của UBND phường. Bị đơn không nhất trí với thông báo này, nên hai bên vẫn xảy ra tranh chấp. Năm 2016, ông L4 chết. Năm 2018, bà L khởi kiện ra Tòa án yêu cầu giải quyết.

Trong đơn khởi kiện, nguyên đơn bà L đề nghị Tòa án buộc bị đơn trả lại 1,2m đất theo chiều phía đông, tương đương với diện tích 52m². Ngoài ra, đề nghị Tòa án xác định ranh giới đất giữa gia đình nguyên đơn và bị đơn. Trong quá trình làm việc và tại phiên tòa bà L đã rút một phần yêu cầu khởi kiện, chỉ còn đề nghị Tòa án xác định rõ ranh giới đất giữa hai gia đình, xác định cây Roi là trồng trên đất nhà nguyên đơn. Cây Roi này do ông L4 chồng nguyên đơn trồng khoảng năm 1980, năm 1987, ông L4 nhờ ông Tuấn, có vợ là bà The (lái xe của Trường đại học Tài chính) mua hộ. Hàng năm, cây Roi ra quả, gia đình nguyên đơn thu hoạch.

Sau khi Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 25/9/2018 và kèm theo là Trích đo hiện trạng thửa đất của Cơ quan đo đạc, bà L nhất trí với các biên bản này. Bà L đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hai hộ gia đình, Biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất ngày 09/9/1997 (đối với thửa đất số 52, tờ bản đồ số 21 mang tên ông L4), Biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất ngày 08/9/1997 (đối với thửa đất số 62, tờ bản đồ số 21 mang tên bà L1) có chữ ký của ông L4 và ông B làm căn cứ giải quyết vụ án.

Mặc dù, khi gia đình bị đơn xây 05 bức tường gạch có xây lấn sang đất của gia đình bà L nhưng bà nhất trí giữ nguyên những bức tường gạch gia đình bị đơn xây không tranh chấp. Đây là đoạn ranh giới đầu tiên giữa hai gia đình, qua xem xét, thẩm định ngày 25/9/2018 đoạn này dài là 29,05m. Đoạn ranh giới thứ 2 kéo đến hết đất, đề nghị Tòa án xác định: theo nét đo vẽ của Bản đồ năm 1997, thể hiện tại Trích đo hiện trạng thửa đất ngày 25/9/2018 của Cơ quan đo đạc. Xác định vị trí cây Roi nằm trên đất của nguyên đơn; đoạn ranh giới này là một đường thẳng gấp khúc chia làm 02 đoạn thẳng, nguyên đơn nhất trí đoạn này có trừ đi chiều dài 0,7m vì trụ tường nguyên đơn xây lấn ra cống tiêu nước của địa phương.

Khoảng năm 1980 đến năm 1988 nhà nguyên đơn có cho nhà bị đơn đi chung cống, chính là cống nhà nguyên đơn đang đi, cũng trong năm 1988 nhà bị đơn mở cống khác giáp đất nhà bà Túy để đi từ đó cho đến nay. Khoảng tháng 6/2019 vì trụ tường cũ ông L4 xây năm 2006 bị đổ, nên gia đình nguyên đơn có xây lại trụ tường giáp với mương nước của địa phương; gia đình nguyên đơn không đổ gạch ngói, phế thải sang đất nhà bị đơn.

Tại phiên tòa ngày 08/9/2020 bà Hoàng Thị Minh D đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và những người liên quan đứng về phía nguyên đơn trình bày bổ sung như sau: Ngày 05, ngày 06 tháng 9 năm 2020 giữa hai nhà nguyên đơn và bị đơn có xảy ra cãi vã, va chạm với nhau. Sau khi nghe sự phân tích và giải thích của Luật sư người được ủy quyền, thì nguyên đơn đã suy nghĩ thấu đáo, bình tĩnh và hiện tại ranh giới giữa 02 thửa đất vẫn giữ nguyên hiện trạng như thời điểm xem xét, thẩm định tại chỗ. Tại phiên tòa đại diện của nguyên đơn tự nguyện xin nộp toàn bộ số tiền định giá tài sản và xem xét, thẩm định tại chỗ là 4.000.000đ (Bốn triệu đồng).

* Tại bản tự khai, biên bản lấy lời khai, biên bản hòa giải và quá trình làm việc tại Tòa án, bị đơn là ông Đỗ Văn B; đại diện theo ủy quyền của bà L1 (bị đơn) và anh L2 (người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan) là bà Phùng H trình bày: Thửa đất đang tranh chấp phía bị đơn ông B, bà L1 được Trường trung cấp Địa chất cấp tháng 11/1979 và xây nhà cấp bốn, nhà ngang làm bếp năm 1980. Cùng năm 1980, bị đơn xây 03 đoạn tường gạch; 01 đoạn dài 2,7m cao 3m, 01 đoạn dài 8m cao 02m, 01 đoạn dài 1,8m cao 1,5m để ngăn cách đất giữa nguyên đơn, bị đơn với ngõ đi chung. Ở giữa đoạn tường dài 8m cao 2m có 01

cổng đi ra ngõ đi chung giữa hai nhà nguyên đơn và bị đơn. Năm 1988, ông Trần Cao L4 xin bị đơn nhường lại ngõ đi chung này, bị đơn đồng ý. Nên ông L4 đã xây nhà bịt luôn cổng đi chung và cũng năm đó bị đơn mở cổng đi lối khác cạnh nhà bà Túy (chính là cổng bây giờ). Năm 1988, bị đơn xây 02 đoạn tường gạch dài 07m cao 0,3m và dài 02m cao 0,7m, tất cả đều tiếp giáp với thửa đất gia đình nguyên đơn. Năm 1980 và năm 1988 khi xây nhà và xây tường gạch hai bên không xảy ra tranh chấp gì.

Cây Roi, nguyên đơn cho rằng nguyên đơn trồng và trồng trên đất nguyên đơn là không đúng, vì cây Roi này là mọc trên đất bờ ao của gia đình bị đơn từ khoảng năm 1986, 1987. Do cây Roi mọc ở bờ ao nên bị đơn không thu hoạch được, sau này có 01 cánh chìa sang nhà nguyên đơn nên nguyên đơn thu hoạch. Khi Trường trung cấp Địa chất cấp đất, bị đơn không biết cấp bao nhiêu m². Năm 1979 bị đơn được cấp đất, năm 1980 và năm 1988 bị đơn xây nhà ở, công trình phụ và tường rào chỉ có công sức của vợ chồng bị đơn. Những người xây nhà và xây tường cho bị đơn đều đã chết từ lâu. Ngày 10/12/2003, bị đơn được UBND huyện Mê Linh, tỉnh Vĩnh Phúc (nay là thành phố PY, tỉnh Vĩnh Phúc) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên hộ bà Phạm Thị L1 với diện tích 789,5m². Bị đơn có 02 người con là Đỗ Thanh L2, sinh năm 1971 và Đỗ Thị Thanh Bình. Bị đơn khẳng định diện tích đất này là của bị đơn, không liên quan đến các con.

Năm 2006, do ông L4 (chồng bà L) xây bức tường gạch cuối đất nhà ông L4 có xây lấn sang đất nhà bị đơn là 0,5m theo chiều phía đông tương đương 07m². Bị đơn không cho xây, từ đó hai gia đình xảy ra tranh chấp giải quyết tại UBND phường TN nhưng không thành.

Nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án xác định ranh giới đất giữa hai gia đình, bị đơn có quan điểm như sau: Giữ nguyên hiện trạng các bức tường mà bị đơn xây năm 1980 và năm 1988. Phần ranh giới ao tranh chấp giữa hai gia đình là 01 đường thẳng nối 01 đầu bức tường bị đơn xây năm 1988 xuống đầu bức tường ông L4 xây năm 2006. Cây Roi nguyên đơn bảo do nguyên đơn trồng, nhưng trồng trên đất bị đơn và bị đơn sẽ thanh toán cho nguyên đơn giá trị cây roi là 250.000đ (theo giá của Hội đồng định giá ngày 25/9/2018). Nếu nguyên đơn chấp nhận quan điểm như trên, thì hòa giải với nhau, nếu không đề nghị Tòa án xét xử.

Bị đơn nhất trí với biên bản xem xét thẩm định tại chỗ, còn không nhất trí với Trích đo hiện trạng thửa đất của Cơ quan đo đạc ngày 25/9/2018, nhưng không đề nghị Tòa án tiến hành đo đạc lại.

Bị đơn không yêu cầu nguyên đơn phải trả lại 0,5m theo chiều phía đông tương đương 07m² mà năm 2006 ông L4 đã xây trụ tường lấn sang đất của bị đơn.

Bị đơn không xây lấn ra diện tích mương nước của địa phương, năm 1988 gia đình bị đơn xây bức tường giáp với đường Hoàng Diệu là xây trên đất L4 không của đường là 16m². Tường gạch giáp nhà bà Túy cao khoảng 02m dài

khoảng 08m là do gia đình bị đơn xây khoảng năm 1980, cách đường Hoàng Diệu khoảng 0,9m, nằm trên bức tường này có 02 cột điện cao thế 22 KV, cao khoảng 04m, rộng khoảng 1,5m. Đường dây điện này nằm trên đất nhà bị đơn, kéo dài đến hết đất, nên khi đo diện tích sử dụng thực tế phải trừ đi phần diện tích này tạm tính là dài 42,83m, rộng 1,27m, diện tích $54,3m^2$. Vậy, diện tích sử dụng thực tế của bị đơn là: Theo diện tích đo ngày 25/9/2018 của Công ty đo đạc: $849,1m^2 - 16m^2$ (đất L4 không đường) - $54,3m^2$ (đường dây điện cao thế đi qua) - $12,16m^2 = 766,64m^2$.

Ngày 29/10/2019, phía bị đơn ông Đỗ Văn B, đại diện theo ủy quyền bà Phùng H có quan điểm bổ sung như sau: Ngày 16/9/2019, bị đơn (bà L) thuê người đến xây lại trụ tường mà năm 2006 ông L4 xây phải đập đi khi xảy ra tranh chấp. Sau đó nguyên đơn tự ý lấp ao nhà bị đơn phần giáp ranh với đất nhà nguyên đơn, để tạo ra hiện trường cây Roi mọc trên đất nhà nguyên đơn. Ở thời điểm hiện tại cây Roi này cách đường thẳng nối trụ tường bị đơn xây năm 1988 đến trụ tường nguyên đơn xây năm 2019 khoảng 0,5m. Cây Roi mọc sâu trong đất của bị đơn, ông L4 trồng cây Roi sâu vào đất của bị đơn là có mục đích lấn chiếm đất từ khi trồng cây, nay đề nghị nguyên đơn mang cây Roi ra khỏi đất của bị đơn. Bị đơn yêu cầu nguyên đơn mang toàn bộ phế thải, gạch ngói vỡ cũng như đất nhà nguyên đơn tự ý lấp ao nhà bị đơn ra khỏi ao nhà bị đơn. Bị đơn không yêu cầu nguyên đơn phải trả lại 0,5m theo chiều phía đông tương đương $07m^2$ mà năm 2006 ông L4 đã xây trụ tường, đến năm 2019 bà L xây tiếp lấn sang đất của bị đơn. Ranh giới giữa hai thửa đất đề nghị giữ nguyên các bức tường gạch bị đơn xây năm 1980, năm 1988; phần ranh giới tiếp theo là một đường thẳng nối trụ tường bị đơn xây năm 1988 đến trụ tường nguyên đơn xây lại năm 2019. Bị đơn nhất trí với Trích đo hiện trạng thửa đất của Cơ quan đo đạc ngày 25/9/2018 với nét theo hiện trạng sử dụng, còn không nhất trí với nét vẽ theo bản đồ. Nhưng phía bị đơn không đề nghị Hội đồng xét xử đo đạc lại vì thấy không cần thiết.

*Tại phiên tòa ngày 31/7/2020, phía bị đơn có quan điểm như sau: Bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử không đưa nội Dung L4 không của 02 cột điện cao thế chạy trên đất nhà bị đơn vào xét xử trong vụ án này và đề nghị Hội đồng xét xử không đưa cây Roi mà nguyên đơn bảo nguyên đơn trồng vào để giải quyết trong vụ án này. Bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử xác định ranh giới của 02 thửa đất đang tranh chấp căn cứ vào: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hai hộ gia đình, Biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất ngày 09/9/1997 (đối với thửa đất số 52, tờ bản đồ số 21 mang tên ông L4), Biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất ngày 08/9/1997 (đối với thửa đất số 62, tờ bản đồ số 21 mang tên bà L1), 02 Biên bản xác định ranh giới, mốc giới trên đều có chữ ký xác nhận của ông L4 và ông B. Quan điểm của bị đơn ranh giới giữa hai thửa đất được xác định như sau: Giữ nguyên hiện trạng các bức tường bị đơn xây năm 1980 và năm 1988, qua đo đạc ngày 25/9/2018 là 29,05m. Phần ranh giới tranh

chấp giữa hai gia đình, đoạn này kéo từ đầu bức tường bị đơn xây năm 1988, kéo đến trụ bức tường ông L4 xây năm 2006 và bà L xây lại năm 2019 là một đường không thẳng như Trích đo hiện trạng thửa đất ngày 25/9/2018 có chiều dài 14,45m có trừ đi 0,7m xây lấn ra ruộng nước, còn lại dài là 13,75m.

*Tại phiên tòa ngày 08/9/2020 phía bị đơn có quan điểm bổ sung như sau: Do bị đơn không yêu cầu nguyên đơn phải trả lại 0,5m theo chiều phía đông tương đương 07m² mà năm 2006, năm 2019 phía nguyên đơn đã xây trụ tường lấn sang đất của bị đơn. Nên ranh giới đất giữa hai gia đình không còn là một đường thẳng như Biên bản xác định mốc giới ngày 08/8/1997, mà nó là một đường gấp khúc: Đoạn thẳng thứ nhất là đoạn BM, là 06 bức tường bị đơn xây năm 1980 và năm 1988, qua đo đạc ngày 22/11/2020 là 3.9m + 6.6m + 7.35m + 1.76m + 7.35m + 1.8m tổng là 29,26m; điểm M của đoạn thẳng là trụ tường bị đơn xây năm 1988. Đoạn thứ hai là đoạn ME nối từ trụ tường bị đơn xây năm 1988 kéo đến trụ bức tường ông L4 xây năm 2006 và bà L xây lại năm 2019 là một đường không thẳng. Đây là đoạn nguyên đơn đang tranh chấp đề nghị xác định đoạn này dài 14m. Ngoài ra bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử xem xét việc ngày 05, ngày 06 tháng 9 năm 2020 các con của nguyên đơn đã sang đất nhà bị đơn dùng tấm lợp ngói Prôxi măng, cọc tre và dây thép làm trụ tường chắc chắn, ranh giới cố định lấn sang đất nhà bị đơn, bao hết cây Roi ở trên đất nhà bị đơn. Phía bị đơn đề nghị Thẩm phán và Hội đồng xét xử xuống thửa đất số 62, thửa đất số 52, tờ bản đồ số 21 để xác nhận sự việc trên.

*Tại Công văn số: 76/CV- UBND ngày 29/7/2019 và Công văn số: 115/CV-UBND ngày 03/8/2020 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án là UBND phường TN, thành phố PY có quan điểm trình bày như sau: Hộ gia đình ông B, bà L1 đang sử dụng mảnh đất thuộc tờ bản đồ số 21; số thửa 62; diện tích 789,5m² tại tổ 4 phường TN đã được UBND Huyện Mê Linh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 10/12/2003. Về nội dung của gia đình hộ ông B và bà L1 có ý kiến phần xây bức tường gạch giáp với đường Hoàng Diệu là xây trên đất L4 không của đường khoảng 16,0m². UBND phường đã kiểm tra các văn bản hồ sơ và tài liệu, bản đồ có liên quan thì việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình được UBND Huyện Mê Linh cấp giấy ngày 10/12/2003 là cấp theo bản đồ đo đạc năm 1997, như vậy là phần mặt đường của thửa đất là không có L4 không. Trên đất của gia đình bà L1 và ông B có 02 cột điện cao thế 22kw cao khoảng 4,0m rộng khoảng 1,5m diện tích khoảng 54,3 m2. Về nội dung này phần diện tích đề nghị của gia đình đã nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được UBND Huyện Mê Linh cấp ngày 10/12/2003. Hộ gia đình ông B, bà L1 đang sử dụng mảnh đất thuộc tờ bản đồ số 21; số thửa 62; hộ ông Trần Cao L4 đất thuộc tờ bản đồ số 21; số thửa 52 tại (tổ 4 cũ) nay thuộc tổ 3 phường TN đã được UBND Huyện Mê Linh cấp giấy CNQSD đất. Qua kiểm tra xem xét thực tế thì hiện nay các hộ gia đình đang sử dụng đất gần 02 thửa đất trên cũng đều sử dụng một phần diện tích lấn vào công

tiêu nước do UBND phường Quản lý. Về phần đất của 02 hộ gia đình: Căn cứ vào trích đo hiện trạng thửa đất của 02 hộ gia đình trên đã sử dụng một phần diện tích đất xây vào cống tiêu nước của do UBND phường Quản lý. Hiện nay các hộ gia đình đang sử dụng một phần diện tích xây lấn vào cống tiêu nước tạm thời vẫn sử dụng. Khi UBND phường sử dụng đến phần diện tích đất này để làm cống tiêu nước các hộ gia đình phải hoàn trả lại mặt bằng và không được xem xét hỗ trợ.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2020/DS-ST ngày 08 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố PY, tỉnh Vĩnh Phúc, đã quyết định:

Căn cứ Điều 170 của Bộ luật đất đai năm 2013; Điều 175, Điều 176 của Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 147, Điều 156, Điều 157, Điều 163, Điều 164 và Điều 165 của Bộ luật tố tụng dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định 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 bà Nguyễn Thị L.

Xác định Ranh giới thửa đất số 62, tờ bản đồ số 21 mang tên hộ bà Phạm Thị L1 với thửa đất số 52, tờ bản đồ số 21 mang tên hộ ông Trần Cao L4; đều ở địa chỉ: Tại tổ 3, phường TN, thành phố PY, tỉnh Vĩnh Phúc là đường thẳng gấp khúc có chiều dài như sau: Đoạn BM dài 29,05m, đoạn MN dài 1,38m, đoạn NO dài 13,63m; có sơ đồ kèm theo (Vị trí gốc cây Roi nằm trên thửa đất số 52, tờ bản đồ số 21 nhà nguyên đơn).

Về án phí dân sự sơ thẩm: Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông Đỗ Văn B và bà Phạm Thị L1. Về chi phí định giá tài sản và xem xét, thẩm định tại chỗ: Nguyên đơn tự nguyện nộp toàn bộ án số tiền 4000.000đồng (Bốn triệu đồng) đã nộp.

Ngoài ra bản án còn tuyên án phí và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 10 tháng 9 năm 2020, bị đơn kháng cáo một phần bản án (kháng cáo phần công nhận cây Roi và đất trồng cây Roi là của bà L) và cho rằng cây Roi thuộc phần đất của bị đơn, đề nghị cấp phúc thẩm xem xét.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về chấp hành pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án và bên đương sự nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về đường lối giải quyết: đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng Dân sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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 vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, sau khi xem xét đơn kháng cáo, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về hình thức và quan hệ tranh chấp: Đơn kháng cáo của bị đơn làm trong hạn luật định nên được chấp nhận xem xét giải quyết.

Theo yêu cầu khởi kiện và các lời khai, biên bản hòa giải nguyên đơn yêu cầu Tòa án xác định rõ ranh giới đất giữa hai gia đình, yêu cầu trả đất lấn chiếm. Trong quá trình giải quyết vụ án, tại phiên tòa nguyên đơn chỉ yêu cầu đề nghị Tòa án xác định rõ ranh giới đất giữa hai gia đình. Đây là tranh chấp ranh giới đất thuộc quyền giải quyết của Tòa án.

[2] Về nội Dng kháng cáo của bị đơn về xác định ranh giới đất và xác định cây Roi thuộc đất của bị đơn, hội đồng xét xử thấy rằng:

Vào khoảng năm 1979, Trường Trung cấp Địa chất cho vợ chồng phía nguyên đơn ông L4, bà L và bị đơn ông Bảy, bà L1 hai phần đất giáp nhau, các đương sự đều không biết diện tích cụ thể là bao nhiêu, chiều cạnh cụ thể thế nào. Ngày 18/12/2002, UBND huyện Mê Linh (cũ) (nay là thành phố PY, tỉnh Vĩnh Phúc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, diện tích là 627,5m² mang tên hộ ông Trần Cao L4. Ngày 10/12/2003, bị đơn được UBND huyện Mê Linh, tỉnh Vĩnh Phúc (nay là thành phố PY, tỉnh Vĩnh Phúc) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên hộ bà Phạm Thị L1 với diện tích 789,5m².

Ranh giới giữa hai thửa đất nhà bà L và ông Bảy, bà L1 có phần tiếp giáp nhau (phía Tây Nam nhà bà L giáp với nhà ông B và bà L1). Phần bên ngoài phía tiếp giáp đường bị đơn đã xây dựng tường rào dài 29,05m. Theo bà L không rõ nhà ông Bảy xây năm bao nhiêu và đã tranh chấp nhưng không báo chính quyền địa phương. Theo ông Bảy, bà L1 thì khoảng năm 1980 bị đơn xây nhà và xây 03 đoạn tường gạch; 01 đoạn dài 2,7m cao 3m, 01 đoạn dài 8m cao 02m, 01 đoạn dài 1,8m cao 1,5m để ngăn cách đất giữa hai nhà. Khoảng năm 1988, gia đình ông Bảy xây 02 đoạn tường gạch dài 07m cao 0,3m và dài 02m cao 0,7m. Khi xây nhà và xây tường gạch hai bên không xảy ra tranh chấp gì.

Về cây Roi trồng trên đất: Bà L cho rằng do ông L4 nhờ ông Tuấn mua, sau đó ông L4 trồng trên đất của gia đình bà L, hàng năm gia đình bà vẫn thu hoạch. Ông Bảy, bà L1 và đại diện là bà Hạnh trình bày không thống nhất. Có lời khai và trình bày thừa nhận ông L4 trồng cây Roi này, bị đơn đồng ý thanh toán cho bà L theo định giá là 250.000đ; nhưng cũng có lời khai cho rằng cây Roi này là mọc tự nhiên trên đất bờ ao của gia đình ông bà từ khoảng năm 1986, 1987. Do cây Roi mọc ở bờ ao, nên bị đơn không thu hoạch được sau này có 01 cành chia sang nhà bà L nên bà L thu hoạch.

Qua xác minh nguồn gốc đất thể hiện các đương sự được giao và cấp đất là đúng. Tại địa phương hiện chỉ còn L4 giữ bản đồ đo vẽ năm 1997. Năm 2002, hộ ông Trần Cao L4 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (đối với thửa đất số 52, tờ bản đồ số 21, diện tích 627,5m²); năm 2003 hộ bà Phạm Thị L1

được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (đối với thửa đất số 62, tờ bản đồ số 21, diện tích $789,5\text{m}^2$), là cấp theo bản đồ đo vẽ năm 1997. Phía địa phương và đương sự cũng cung cấp cho Tòa án Biên bản xác định ranh giới, mốc giới ngày 08/9/1997 và ngày 09/9/1997 của 02 thửa đất.

Căn cứ Biên bản xác định ranh giới, mốc giới ngày 08/9/1997 và ngày 09/9/1997 mà các hộ tiếp giáp đã ký (trong đó ông B, ông L4) và Biên bản xác minh tại UBND phường TN cho thấy:

- Đối với thửa đất số 62, tờ bản đồ số 21 mang tên hộ bà Phạm Thị L1:

Chiều giáp nương nước của địa phương: dài là $14.34\text{m} + 9,09\text{m} = 23,41\text{m}$;
Chiều giáp phía đường (Nay là đường Hoàng Diệu) dài $14,18\text{m}$ ($7.76\text{m} + 6.42\text{m}$).

- Đối với thửa đất số 52, tờ bản đồ số 21 mang tên hộ ông Trần Cao L4:
Chiều giáp nương nước của địa phương dài là 18.51m ; Chiều giáp phía đường (Nay là đường Hoàng Diệu) là 11.41m .

Phần giáp ranh giữa hai thửa đất trên có chiều dài là $42,83\text{m}$ và là một đường thẳng.

Ngày 25/9/2018, Tòa án tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ, có sơ đồ Trích đo hiện trạng thực tế sử dụng đất, kèm theo thể hiện đo vẽ theo bản đồ năm 1997 (theo nét đứt), của Công ty cổ phần khảo sát đo đạc và xây dựng Kim Hoa và được bổ sung chi tiết theo đề nghị của Tòa án ngày 04/8/2020.

Đối với thửa đất của nhà bà L1, ông Bảy thửa số 62, tờ bản đồ số 21, thể hiện: Chiều giáp nương nước: thực tế sử dụng dài là $24,32\text{m}$; phần chiều dài so với Biên bản xác định mốc giới ngày 08/9/1997 (theo nét đứt) dài $14.33\text{m} + 9.07\text{m} = 23,40\text{m}$; Chiều giáp phía đường (nay là đường Hoàng Diệu) dài $14,18\text{m}$ (BL95 và BL 499).

Đối với thửa đất của nhà bà L4, L, thửa số 52, tờ bản đồ số 21: Chiều giáp nương nước thực tế sử dụng dài $17,26\text{m}$; so với Biên bản xác định mốc giới ngày 09/9/1997 là $18,51\text{m}$ (ngắn hơn $1,25\text{m}$) (Bút lục 91 và BL 499)

Theo Trích đo hiện trạng thửa đất ngày 25/9/2018 do Cơ quan đo đạc đo vẽ theo Bản đồ năm 1997, diện tích đất nhà nguyên đơn là 596m^2 , so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ($627,5\text{m}^2$) là thiếu $31,5\text{m}^2$; còn đất nhà bị đơn là $849,1\text{m}^2$, so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ($789,5\text{m}^2$) là thừa $59,6\text{m}^2$.

Sau khi Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 25/9/2018 và kèm theo là Trích đo hiện trạng thửa đất, phía nguyên đơn nhất trí với các biên bản này. Phía bị đơn nhất trí với biên bản xem xét thẩm định tại chỗ, nét vẽ theo hiện trạng sử dụng, không nhất trí với Trích đo phần nét đứt của Cơ quan đo đạc (thể hiện theo như sơ đồ 1997 đã được đo vẽ), nhưng không đề nghị Tòa án tiến hành đo đạc lại. Theo quan điểm của phía bị đơn lý do bị đơn thửa đất là do bị đơn xây lấn ra đất L4 không đường 16m^2 và đường dây điện cao thế đi qua là $54,3\text{m}^2$.

Theo bị đơn trình bày: khoảng năm 1980 bị đơn xây nhà và 03 bức tường gạch, đến khoảng năm 1988 tiếp tục xây 02 bức tường gạch giáp đất nhà nguyên đơn, người xây nhà và tường cho bị đơn đều đã chết. Nguyên đơn thì trình bày không biết bị đơn xây nhà và tường gạch năm nào. Tòa án đã tiến hành làm việc với những người ký tên vào Biên bản xác định mốc giới ngày 08/9/1997 và ngày 09/9/1997 của hai thửa đất đang tranh chấp, có người bị ốm không trình bày được; cán bộ đo đạc xác nhận là chữ ký của mình, nhưng do lâu ngày không nhớ việc đo đạc như thế nào.

Tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự nguyên đơn và phía bị đơn đều thống nhất căn cứ để xác định ranh giới của 02 thửa đất là: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hai hộ gia đình; Biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất ngày 09/9/1997 (đối với thửa đất số 52, tờ bản đồ số 21 mang tên ông L4); Biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất ngày 08/9/1997 (đối với thửa đất số 62, tờ bản đồ số 21 mang tên bà L1). Các đương sự đều xác định phần chiều cạnh thửa đất phía trước và phía sau thửa đất như các Biên bản xác định ranh giới, mốc giới trên là đúng kích thước (không có thay đổi theo biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất ngày 08, 09/9/1997 (có chữ ký xác nhận của ông L4 và ông B). Các đương sự đều xác định ranh giới giữa hai thửa đất của hai nhà là đường thẳng.

Trích đo hiện trạng thửa đất ngày 25/9/2018 do Công ty cổ phần khảo sát đo đạc và xây dựng Kim Hoa và được bổ sung chi tiết theo đề nghị của Tòa án ngày 04/8/2020 đo vẽ thể hiện: Nét vẽ theo Bản đồ đo vẽ năm 1997 thì ranh giới giữa hai thửa đất số 62, số 52 tờ bản đồ số 21 là một đường thẳng có chiều dài 42,81m (Biên bản xác định mốc giới thửa đất ngày 08/9/1997 và ngày 09/9/1997 dài 42,83m).

Hội đồng xét xử thấy các mốc giới thể hiện tại Biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất ngày 08, 09/9/1997 với các mốc giới, chiều cạnh thể hiện trong biên bản đo vẽ ngày 25/9/2018 là tương đồng nhau, không có thay đổi đáng kể nào. Như các đương sự cũng thống nhất chiều cạnh phía trước sau thửa đất không thay đổi, ranh giới là đường thẳng, do vậy ranh giới giữa hai thửa đất được xác định là cạnh BO (thể hiện tại Trích đo hiện trạng thửa đất ngày 25/9/2018). Như vậy, các bức tường gạch do bị đơn xây đều nằm bên phía đất của nguyên đơn. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phía nguyên đơn cho rằng, khi bị đơn xây các bức tường gạch này (xây năm nào nguyên đơn không biết), có lấn sang đất nhà nguyên đơn và hai bên có lời qua tiếng lại nhưng không báo chính quyền địa phương giải quyết. Phía bị đơn cho rằng đã xây khoảng năm 1980, năm 1988, khi xây các bức tường gạch này là xây đúng ranh giới đất của hai gia đình và hai bên không có tranh chấp gì. Hội đồng xét xử nhận thấy phía bị đơn trình bày xây các bức tường gạch này từ lâu, nhưng phía nguyên đơn đã chấp nhận không có ý kiến gì; quá trình giải quyết vụ

án và tại phiên tòa các đương sự cũng thống nhất giữ nguyên những bức tường gạch gia đình bị đơn xây làm ranh giới, vì vậy hai bên cần phải tiếp tục tôn trọng ranh giới này. Từ đó có căn cứ, cơ sở để xác định đây sẽ là đoạn ranh giới đầu tiên giữa hai thửa đất của gia đình bà L và ông Bảy, bà L1 (đoạn BM, dài là 29,05m).

Đoạn ranh giới thứ 2 từ điểm M kéo đến hết đất ra phía sau của hai thửa đất về phía ruộng nước, đây là đoạn ranh giới tranh chấp giữa hai gia đình.

Quan điểm của nguyên đơn đề nghị đoạn ranh giới này được xác định theo nét vẽ của bản đồ đo vẽ năm 1997, tại Trích đo hiện trạng thửa đất ngày 25/9/2018 của Cơ quan đo đạc đó là đoạn MN và NO (Theo sơ đồ kèm theo bản án); cây Roi nằm trên đất của phía nguyên đơn.

Quan điểm của phía bị đơn đề nghị ranh giới này xác định theo nét vẽ của bản đồ đo vẽ năm 1997 nhưng lại tính kéo từ đầu bức tường bị đơn xây năm 1988 (từ điểm M kéo đến trụ bức tường ông L4 xây năm 2006 đến điểm O) là một đường thẳng (Theo trích đo hiện trạng thửa đất ngày 25/9/2018 và sơ đồ trích đo kèm theo bản án).

Tại vị trí đất đang tranh chấp giữa hai gia đình có 01 cây Roi cao khoảng 09m, đường kính khoảng 30cm. Các đương sự đều xác nhận cây Roi này mọc ở vị trí này từ khoảng những năm 1986, 1987, hàng năm nguyên đơn là người thu hoạch hái quả. Nguyên đơn xác định cây Roi do ông L4 trồng (được ông Hoàng Hữu Tuấn xác nhận có mua hộ nguyên đơn cây Roi khoảng năm 1980). Ông Bảy, bà L1 và đại diện là bà Hạnh trình bày không thống nhất. Có lời khai và trình bày thừa nhận ông L4 trồng cây Roi này, đề nghị bà L di dời hoặc đồng ý thanh toán cho bà L theo định giá là 250.000đ nhưng cũng có lời khai cho rằng cây Roi này là mọc tự nhiên trên đất bờ ao của gia đình ông bà từ khoảng năm 1986, 1987. Do cây Roi mọc ở bờ ao, nên bị đơn không thu hoạch được sau này có 01 cạnh chia sang nhà bà L nên bà L thu hoạch. Từ đó những lời khai, tài liệu đó, Hội đồng xét xử thấy rằng cây Roi là do phía nguyên đơn trồng là có căn cứ; cây Roi đã tồn tại từ lâu và do nguyên đơn thu hoạch. Việc trồng cây là phải trên phần đất thuộc quyền sử dụng của mình, do vậy có thêm cơ sở để xác định ranh giới đất giữa các bên đương sự như nguyên đơn trình bày là có căn cứ.

Như phân tích trên, các đương sự thống nhất căn cứ xác định ranh giới đất là biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất ngày 08, 09/9/1997; phù hợp với việc thẩm định, đo vẽ ngày 25/9/2018, ranh giới đất giữa hai gia đình bà L và ông Bảy, bà L1 sẽ là đoạn BO. Tuy nhiên phần tường do bị đơn xây dựng giữa hai gia đình các bên đương sự xác định là ranh giới, không có tranh chấp gì (đoạn BM) nên đoạn ranh giới phía sau được xác định là đoạn MN và NO là có căn cứ.

Tòa án cấp sơ thẩm xác định ranh giới tranh chấp của hai thửa đất theo nét vẽ của Bản đồ năm 1997 và được thể hiện tại Trích đo hiện trạng thửa đất của

Cơ quan đo đạc là có đoạn thẳng BM dài 29,05m, đoạn MN dài 1,38m và đoạn NO dài 13,63m là có cơ sở để chấp nhận. Bản án dân sự số 03/2020/DS-ST ngày 08 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố PY, tỉnh Vĩnh Phúc là có căn cứ, đúng pháp luật; Đề nghị của Viện kiểm sát tại phiên tòa là có căn cứ cần chấp nhận. Kháng cáo của bị đơn không có căn cứ, không được nhận, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Về chi phí định giá tài sản và xem xét, thẩm định tại chỗ: Tổng số tiền định giá tài sản ngày 25/9/2018, xem xét thẩm định tại chỗ ngày 25/9/2018 và ngày 22/11/2019 là 4000.000đồng (Bốn triệu đồng). Nguyên đơn đã nộp tạm ứng số tiền trên và tự nguyện xin nộp toàn bộ.

Về án phí: Kháng cáo của bị đơn không được chấp nhận nên phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Tuy nhiên, bị đơn là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí. Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, nên miễn án phí cho bị đơn.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

1. Không chấp nhận kháng cáo của ông Đỗ Văn B và bà Phạm Thị L1, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 03/2020/DS-ST ngày 08 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố PY, tỉnh Vĩnh Phúc.

2. Về án phí: Ông B, bà L1 được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm và án phí phúc thẩm.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Vĩnh Phúc;
- TAND TP PY;
- Chi cục THADS TP PY;
- Các đương sự;
- L4 hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

(Đã ký)

Vũ Văn Mạnh