

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH THÁI BÌNH**

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

Bản án số: 24/2022/DS-PT
Ngày 17/8/2022
V/v Tranh chấp đất đai

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lưu Toàn Nghĩa.

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Lan Anh, bà Nguyễn Thị T3 Bình.

- Thư ký phiên tòa: Bà Vũ Thị Huế - Thư ký Tòa án ND tỉnh Thái Bình

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Bình tham gia phiên tòa: Ông Đỗ Hải Bằng - Kiểm sát viên.

Trong ngày 17 tháng 8 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Thái Bình xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 07/2022/TLPT-DS ngày 20/4/2022 về việc “*Tranh chấp đất đai*”

Do bản án dân sự sơ thẩm số 03/2022/DS-ST ngày 17/01/2022 của Tòa án nhân dân thành phố T bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 28/2022/QĐ-PT ngày 20/6/2022 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Anh Nguyễn Văn T, sinh năm 1965, chị Vũ Thị Thanh H, sinh năm 1973, cùng trú tại: Số nhà 225, đường T, tổ 11, phường T, thành phố T, tỉnh Thái Bình.

- Bị đơn: Ông Phạm Như T1, sinh năm 1948, bà Phạm Thị N, sinh năm 1949. *Người đại diện theo ủy quyền của ông T1:* Chị Phạm Như Q, sinh năm 1992, cùng trú tại: Số nhà 223, đường T, Tổ 11, phường T, thành phố T, tỉnh Thái Bình.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:

Ông Phan Chu T2, sinh năm 1948, bà Nguyễn Thị T3, sinh năm 1958, cùng trú tại: Tổ 14, phường T, thành phố T, tỉnh Thái Bình. *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông T2, bà T3:* Ông Nguyễn Tiến Sỹ - Trợ giúp viên pháp lý, Sở tư pháp tỉnh Thái Bình.

- Người kháng cáo: Ông Phạm Như T1 và bà Phạm Thị N - là bị đơn.

(Bà N, chị Q, anh T, ông T2, ông Sỹ có mặt. Ông T1, chị H, bà T3 vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo các tài liệu có trong hồ sơ và diễn biến tại phiên tòa, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

* **Nguyên đơn** - anh T, chị H trình bày: Năm 2018 vợ chồng anh chị nhận chuyển nhượng của ông T2 bà T3 thửa đất số 345 tờ bản đồ số 34, diện tích 53,7 m² tại tổ 16, phường T, thành phố T, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất (giấy CNQSDĐ) có phía Đông giáp đất nhà ông T1 bà N. Phía giáp đất nhà ông T1 là tường nhà và tường bao. Năm 2019 anh phá ngôi nhà xây và tường bao. Gia đình ông T1 không có ý kiến gì. Sau khi phá xong thì nhà ông T1 bị trống một khoảng công trình nên ông T1 xây kín lại. Anh có yêu cầu ông T1 phá bỏ hai mẩu đầu tường cũ và hàng cột sắt lán sang đất của anh nhưng ông T1 không chấp nhận với lý do hai đầu tường đó là ranh giới giữa hai nhà. Anh xác định móng nhà đến đâu thì đất đến đó, móng đứng thẳng với tường. Sau khi Tòa án trưng cầu đo đạc xác định phần đất tường nhà và tường bao của nhà anh mua của ông T2 nằm sang đất nhà ông T1 bà N đã được cấp giấy CNQSDĐ có diện tích 1,1 m². Nay anh chỉ yêu cầu ông T1 và bà N tháo dỡ hai đầu mẩu tường trả lại anh 1,1 m² đất nêu trên. Về yêu cầu độc lập của ông T2 và bà T3 đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật.

* **Bị đơn** - ông T1 bà N trình bày: Thừa đất của gia đình ông bà có phần giáp với đất của ông T2 và bà T3, (nay đã bán cho anh T chị H). Khi ông T2 xây nhà và tường bao thì đất hai bên vẫn là đất trống. Sau này không rõ năm nào ông bà xây cầu thang có ốp vào bức tường nhà của gia đình ông T2. Năm 2008 ông bà làm công trình phụ mái bê tông (giáp với bức tường bao phía nhà ông T2), gia đình ông T2 không có ý kiến gì. Năm 2018 ông bà có làm mái tôn giáp bức tường bao phía trước của nhà ông T2, lúc đó ông T2 cũng không có ý kiến gì. Tháng 6/2018 ông bà và gia đình ông T2 làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hai bên đều thống nhất về ranh giới không có tranh chấp gì. Anh T và ông T2 mua bán cho nhau, ông bà không được biết và không chỉ ranh giới giữa các bên. Khi anh T phá nhà thì phần cầu thang của nhà ông bà bị trống, ông bà xây bức tường mới bịt kín lại và xây móng sát với móng nhà cũ của ông T2. Anh T yêu cầu ông bà phá hai mẩu đầu tường cầu thang do làm sang đất nhà anh T, ông bà không chấp nhận. Nay ông bà đề nghị Tòa án xác định ranh giới giữa hai nhà theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông bà bác bỏ toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn và của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập.

* **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập** - ông T2 và bà T3 trình bày: Năm 1978 ông bà có mua một ngôi nhà tranh và 120 m² đất giáp với đất nhà ông T1 và bà N. Năm 1982 ông bà xây nhà mái bằng và tường bao làm ranh giới với đất nhà ông T1. Sau khi xây giữa hai gia đình không có tranh chấp gì, phía giáp với đất nhà ông T1 bà N vẫn còn là đất trống vườn tạp. Như vậy ranh giới này đã xác lập từ năm 1982 đến nay không có tranh chấp gì. Năm 2008 gia đình ông T1 xây cầu thang có nói với gia đình ông về việc nhờ bức tường giáp với đất nhà ông T1 bà N để che kín phần cầu thang bên trong, nên đã xây ốp vào bức tường của nhà ông, hiện nay vẫn còn hiện trạng không có móng. Đến năm 2015 làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hai bên đều xác định mốc giới là hai điểm ở hai đầu ngoài kéo thẳng. Cả hai bên đều không biết phần đất xây phần bức tường nhà và tường bao ở giữa lại cong sang phần đất nhà ông T1 bà N. Vì thế diện tích phần đất 1,1 m² cong sang đất ông T1 đã cấp giấy chứng nhận cho ông T1 bà N. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình ông bà chỉ có 53,7 m². Khi bán, ông bà bán theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chưa bán 1,1 m². Ông bà yêu

cầu ông T1 và bà N phải tháo dỡ phần ốp hai đầu bức tường trả lại phần đất 1,1 m², yêu cầu anh T chị H thanh toán giá trị 1,1 m² đất cho ông bà.

Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2022/DS-ST ngày 17/01/2022 của Tòa án nhân dân thành phố T đã quyết định:

Áp dụng Điều 175; Bộ luật dân sự. Điều 227, 228, 147 Bộ luật Tố tụng dân sự. Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016.

- Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn đối với bị đơn về việc yêu cầu tháo dỡ công trình trên đất và trả lại phần đất xây tường nhà và tường bao diện tích 1,1 m².

- Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông T2 bà T3 yêu cầu anh T chị H thanh toán tiền 1,1 m² đất .

- Chấp nhận cầu yêu cầu độc lập của ông T2 và bà T3 đối với ông T1 và bà N, buộc ông T1 và bà N phải thanh toán cho ông T2 và bà Thanh giá trị 1,1 m² đất số tiền là 41.800.000 đồng.

- Về lệ phí chi phí tố tụng: Ông T1 và bà N phải trả cho anh T và chị H 3.500.000 đồng.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, quyền và nghĩa vụ thi hành án, quyền kháng cáo cho các đương sự.

Ngày 24/01/2022 bị đơn kháng cáo không chấp nhận việc thanh toán cho ông T2 bà T3 giá trị 1,1m² đất với số tiền là 41.800.000đ, không chấp nhận trả cho anh T chị H chi phí đo đạc 3.500.000đ.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

- Bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và trình bày: Khi ông T2 bà T3 xây nhà và tường bao, ông bà không để ý. Khi xây xong ông bà phát hiện đã xây vòng sang đất nhà ông bà, do phần đất lấn sang không đáng kể nên gia đình ông bà không có ý kiến gì. Khi lập hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hai bên gia đình đã thống nhất lấy 2 điểm mốc giới ở bên ngoài kéo thẳng đúng với ranh giới đất giữa hai bên, sau đó hai gia đình đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đã sử dụng ổn định theo giấy chứng nhận nhiều năm nay không có khiếu nại, tranh chấp gì về việc này. Gia đình ông T2 bà T3 cũng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận. Nay ông T2 bà T3 không còn quyền lợi gì liên quan đến thửa đất của gia đình ông bà. Ông bà không chấp nhận trả ra 1,1m² đất, đề nghị Tòa phúc thẩm bác đơn yêu cầu độc lập của ông T2 bà T3.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập giữ nguyên yêu cầu độc lập và đề nghị Tòa bác đơn kháng cáo của ông T1 bà N.

- Đại diện viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Bình phát biểu quan điểm:

Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình thụ lý và giải quyết vụ án ở cấp phúc thẩm, người tiến hành tố tụng và đương sự đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung: Kháng cáo của ông T1 bà N là có căn cứ. Tòa án cấp sơ thẩm đưa ông T2 bà T3 vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền

lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là không đúng. Đề nghị Tòa căn cứ vào khoản 2 điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo, sửa bản án sơ thẩm theo hướng; Hủy và đình chỉ phần bản án sơ thẩm giải quyết yêu cầu độc lập của ông T2 bà T3; Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh T chị H.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục kháng cáo:

Đơn kháng cáo của bị đơn gửi đến Tòa án trong thời hạn luật định, là hợp lệ, được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung vụ án

- Về tư cách tham gia tố tụng: Sau khi ông T2 và bà T3 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 345 tờ bản đồ số 34 với diện tích 53,7m², có chiều giáp với đất nhà ông T1 bà N là đoạn thẳng dài 14,46 m, ông bà không có khiếu nại gì về kích thước và diện tích thửa đất. Như vậy ông bà đã thừa nhận, ông bà có thửa đất số 345 với kích thước và diện tích nêu trên. Năm 2018 ông T2 bà T3 đã chuyển nhượng thửa đất số 345 này cho anh T chị H. Hai bên đã hoàn thiện thủ tục chuyển nhượng đủ 53,7 m². Ông T2 bà T3 không có tranh chấp gì về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với anh T chị H. Vì vậy ông T2 bà T3 không có liên quan gì về quyền và nghĩa vụ trong vụ án này. Ông T2 và bà T3 chỉ có thể tham gia tố tụng với tư cách là người làm chứng. Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa là có căn cứ, cần hủy và đình chỉ phần bản án sơ thẩm giải quyết yêu cầu độc lập của ông T2 và bà T3.

- Về yêu cầu kháng cáo của bị đơn:

Thứ nhất: Hai bên gia đình ông T2 bà T3 và ông T1 bà N đều xác định khi ông T2 bà T3 xây nhà và tường dậu, đất của hai bên ranh giới đều là đất trồng, không bị vướng công trình gì do vậy đường ranh giới giữa hai bên phải là đường thẳng mới phù hợp với thực tế.

Thứ hai: Ông T1 bà N cho rằng khi xây nhà và tường bao, ông T2 bà T3 đã xây không thẳng lán sang đất ông T1 bà N, nhưng do diện tích nhỏ và tường đã xây rồi nên ông bà không có ý kiến gì. Đến năm 2018 khi đo đạc để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hai bên đã thống nhất lấy mốc giới ở hai đầu bên ngoài kéo thẳng cho đúng với ranh giới cũ là có căn cứ. Thực tế thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông T2 bà T3 từ năm 2015 có ranh giới giáp với đất nhà ông T1 bà N là đường thẳng. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông T2 bà T3 năm 2018, ranh giới này cũng là đường thẳng. Qua đo đạc thẩm định theo đường ranh giới này thì diện tích thửa đất 345 ông T2 bà T3 bán cho anh T chị H đúng bằng 53,7 m².

Thứ ba: Án sơ thẩm xác định: Tường nhà và tường bao ông T2 bà T3 đã xây trên 30 năm, không có tranh chấp nên trở thành ranh giới giữa hai nhà. Song khi lập hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (năm 2018), hai bên đã thống nhất chỉ mốc giới để cơ quan có thẩm quyền đo đạc, lập hồ sơ cấp giấy chứng nhận, do đó ranh giới đất đã được hai bên thỏa thuận là đường thẳng phân định ranh giới đất giữa hai nhà (khoản 1 điều 175 Bộ luật dân sự), diện tích đất của nhà ông T2 bà T3 là 53,7m², nay đã chuyển nhượng cho anh T chị H. Qua đo đạc thẩm định theo đường ranh giới này, xác định anh T chị H đã sử dụng đủ 53,7m² như trong giấy chứng nhận. Như vậy hai mẫu tường anh T và chị H yêu cầu ông T1 bà N tháo dỡ nằm trong thửa đất 341 của ông T1 bà N nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu của anh T và chị H.

Yêu cầu kháng cáo của bị đơn là có căn cứ, cần sửa bản án sơ thẩm.

Về chi phí tố tụng và án phí:

Kháng cáo của ông T1 bà N được chấp nhận nên ông bà không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, phúc thẩm, không phải chịu chi phí xem xét thẩm định. Số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm ông bà đã nộp được hoàn trả.

Anh T chị H yêu cầu xem xét thẩm định nhưng yêu cầu khởi kiện của anh chị không được chấp nhận nên anh chị phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị nên Tòa phúc thẩm không xét.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

[1] Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự; Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn; Sửa bản án sơ thẩm số 03/2022/DS-ST ngày 17/01/2022 của Tòa án nhân dân thành phố T, cụ thể như sau:

Áp dụng khoản 1 điều 175 Bộ luật dân sự, khoản 1 điều 157 Bộ luật tố tụng dân sự;

1. Hủy và đình chỉ phần bản án sơ thẩm giải quyết yêu cầu độc lập của ông Phan Chu Tư và bà Nguyễn Thị T3 về việc yêu cầu ông Phạm Như T1 và bà Phạm Thị N trả 1,1 m² đất, yêu cầu anh T chị H thanh toán 41,8 triệu đồng.

2. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của anh Nguyễn Văn T và chị Vũ Thị Thanh H về việc yêu cầu bị đơn tháo dỡ công trình trên đất và trả lại phần đất xây tường nhà và tường bao diện tích 1,1m² thuộc thửa đất số 341, tờ bản đồ số 34 tại tổ 11 phường Trầm Lãm, thành phố T cho anh T chị H.

3. Về chi phí tố tụng: Anh Nguyễn Văn T và chị Vũ Thị Thanh H phải chịu 7.000.000 đồng tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ. Anh T chị H đã nộp đủ.

[2]. Về án phí phúc thẩm: Căn cứ Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 về án phí lệ phí Tòa án; Ông T1 bà N không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả ông T1 bà N 300.000đ tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai số 0000496 ngày 10/02/2022 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố T.

[3] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật sau khi hết thời hạn kháng cáo kháng nghị.

[4] Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án, ngày 17/8/2022.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Thái Bình;
- TAND tp. Thái Bình;
- Chi cục THADS tp. Thái Bình;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.
- Lưu HC-TP.

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

Lưu Toàn Nghĩa