

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH VĨNH PHÚC**

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

Bản án số: 04/2022/DS-PT  
Ngày 19 - 01 - 2022  
“V/v tranh chấp ranh giới quyền sử  
dụng đất”

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH VĨNH PHÚC**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Thanh Danh

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

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

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc:** Bà Lê Thị Huệ - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 19 tháng 01 năm 2022, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 51/2021/TLPT-DS ngày 12 tháng 11 năm 2021.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2021/DS-ST ngày 24 tháng 9 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện V, tỉnh Vĩnh Phúc bị kháng cáo và kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 01/2022/QĐ-PT ngày 04 tháng 01 năm 2022 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Vũ Thị B, sinh năm 1955; nơi cư trú: Thôn 4, xã A, huyện V, tỉnh Vĩnh Phúc, (có mặt).

2. *Bị đơn:* Anh Nguyễn Thành C, sinh năm 1983; nơi cư trú: Thôn 4, xã A, huyện V, tỉnh Vĩnh Phúc.

*Người đại diện hợp pháp của bị đơn:* Chị Hạ Thị P, sinh năm 1986; nơi cư trú: Thôn 4, xã A, huyện V, tỉnh Vĩnh Phúc là người đại diện theo uỷ quyền (theo Văn bản uỷ quyền ngày 06/4/2021), (có mặt).

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

3.1. Chị Hạ Thị P, sinh năm 1986 (là vợ anh C); nơi cư trú: Thôn 4, xã A, huyện V, tỉnh Vĩnh Phúc, (có mặt).

3.2. Anh Nguyễn Văn T, sinh năm 1979; nơi cư trú: Thôn 4, xã A, huyện V, tỉnh Vĩnh Phúc, (có mặt).

3.3. Anh Nguyễn Văn H, sinh năm 1983 và chị Nguyễn Thị D, sinh năm 1984; nơi cư trú: Địa chỉ: Thôn 1, xã A, huyện V, tỉnh Vĩnh Phúc, (vắng mặt).

4. *Người kháng cáo:* Bị đơn Nguyễn Thành C.

5. *Viện kiểm sát kháng nghị:* Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện V.

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, cũng như các lời khai tiếp theo trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn bà Vũ Thị B trình bày: Bà và ông Nguyễn Văn S (chết năm 2015) đã được Tòa án nhân dân huyện V xét xử cho ly hôn từ năm 2007 tại bản án số 07/2007/HNGĐ ngày 13/02/2007. Sau khi bà và ông S ly hôn thì bà được Tòa án chia cho 96m<sup>2</sup> đất, tại thửa số 252, tờ bản đồ số 13 thuộc thôn 5, xã A, huyện V. Trên đất không có tài sản gì, đến năm 2009 bà xây 01 ngôi nhà cấp 4 (03 gian), 02 gian công trình phụ, 01 sân gạch, 01 giếng khoan và xây tường bao loan như hiện trạng.

Đất của bà B có các chiều như sau: Phía Đông giáp nhà ông Nguyễn Nhật H đã bán cho vợ chồng anh Nguyễn Thành C, chị Hạ Thị P dài 08m; phía nam giáp nhà ông B, bà Hoa dài 12,17m; phía bắc giáp nhà ông D, bà T dài 12m; phía tây giáp ngõ xóm dài 7,94m. Ngày 06/10/2014 bà đã được UBND huyện V cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có diện tích 98m<sup>2</sup> (cấp theo bản đồ VN 2000). Năm 2017 bà chuyển vào ở cùng vợ chồng con trai là anh T, chị L nên nhà đất này bà cho anh Nguyễn Văn T là con trai ở nhờ.

Đến tháng 10/2018 vợ chồng anh C, chị P mua lại nhà đất của ông H, sau đó dỡ bỏ phần công trình phụ, xây tường bao loan giáp với đất của bà. Phần tường có chiều dài khoảng 12,47m. Khi xây tường thì vợ chồng anh C, chị P đã xây lấn sang đất nhà bà tổng diện tích là 2,4m<sup>2</sup>, trong đó chiều dài khoảng 08m, chiều rộng 30cm. Bà đã yêu cầu anh C, chị P dừng việc xây dựng nhưng anh, chị không đồng ý và cho rằng đã xây đúng diện tích đất của mình. Vì vậy bà làm đơn đề nghị UBND xã A giải quyết tranh chấp đất giữa hai gia đình. Ngày 28/02/2020 UBND xã A đến gia đình bà để kiểm tra hiện trạng thì thửa đất của bà có diện tích là 96,7m<sup>2</sup>. Nguyên đơn khẳng định ranh giới đất giữa gia đình bà và gia đình ông H trước kia là một đường thẳng và trong bản đồ cũng là một đường thẳng, nhưng khi anh C, chị P xây tường bao loan không xây theo đúng mốc cũ; diện tích đất của bà bị lấn là 2,4m<sup>2</sup> nằm ở phần đoạn tường dài 8m, xây chéo, lấn sang so với móng nhà cấp bốn cũ là 30cm giáp với ngôi nhà cấp 4 của bà.

Năm 2021 anh Nguyễn Văn H, chị Nguyễn Thị D là người mua lại đất của anh C, chị P, sau đó xây bếp, nhà vệ sinh và xây gối thêm vài hàng gạch lên đoạn tường 08m mà anh C, chị P đã xây trước đó hiện đang tranh chấp. Do phần mái bếp và nhà vệ sinh của anh H, chị D chồm sang phần khoảng không đất của bà nên bà đã yêu cầu anh H, chị D tháo dỡ. Ngày 15/9/2021 anh Hoà, chị D đã tự cắt bỏ phần mái bếp và nhà vệ sinh chồm sang phần khoảng không đất của bà. Bà xác định không có tranh chấp gì với anh H, chị D mà chỉ yêu cầu anh C, chị P phải tháo dỡ bức tường xây lấn sang đất của bà để trả lại diện tích đất là 2,4m<sup>2</sup> trong đó chiều dài 08m, chiều rộng 30cm.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn anh Nguyễn Thành C là chị Hạ Thị P đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày: Năm 2019 vợ chồng chị có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Việt H thửa đất số 887, tờ bản đồ số 13, diện tích 192,8m<sup>2</sup> ở thôn 5, xã A, huyện V. Trên đất có 01 ngôi nhà xây cấp 4 và 02 gian công trình phụ, đất có 01 chiều giáp với đất của bà Vũ

Thị B dài 08m. Khi nhận chuyển nhượng đất của ông H, vợ chồng chị có mời chính quyền địa phương đến giao mốc giới cho gia đình và bà B cũng không có ý kiến thắc mắc gì. Sau khi mua đất vợ chồng chị đã phá phần công trình phụ và xây 01 đoạn tường bao loan có chiều dài khoảng 17,79m, chiều cao khoảng 2,5m, trong đó có chiều dài 8m tiếp giáp với đất bà B hiện đang tranh chấp. Khi xây tường vợ chồng chị có gọi bà B ra nhưng bà không ra và nói “tính từ tường nhà bà ra là 20cm”. Sau khi phá công trình phụ, vợ chồng chị đào móng xây tường ngoài phần móng cũ, nhưng vẫn nằm trong phần giọt ranh của mái nhà cũ mà ông H đã xây trước đó. Ngày 31/12/2019 vợ chồng chị đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Phúc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích là 192,8m<sup>2</sup>. Cuối năm 2020 vợ chồng chị đã đổi nhà đất trên cho vợ chồng anh H, chị D, khi đổi hai bên chỉ nói với nhau bằng miệng không có giấy tờ gì, hiện bìa đỏ của thửa đất vẫn đứng tên vợ chồng chị. Năm 2021 vợ chồng anh H, chị D có xây thêm khoảng 5 đến 6 hàng gạch chồng lên bức tường bao loan mà vợ chồng chị xây trước đó (xây cao thêm gần 50cm), xây 02 gian bếp + công trình phụ thì xây nôi vào bức tường bao loan mà vợ chồng chị đã xây trước đó.

Quá trình sử dụng đất và xây tường bao loan vợ chồng chị không xây lấn sang đất của bà B, diện tích đất thực tế đang sử dụng đúng với diện tích được cấp giấy chứng nhận nên bị đơn không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Văn T trình bày: Anh là con trai của bà Vũ Thị B, về nguồn gốc thửa đất và diện tích đất như mẹ anh trình bày là đúng, từ năm 2012 cho đến nay anh ở tại nhà đất này và không xây dựng kiến thiết thêm tài sản gì. Anh yêu cầu anh C, chị P phải tháo dỡ tường bao loan để trả lại phần đất đã lấn theo yêu cầu khởi kiện của bà B.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên qua anh Nguyễn Văn H, chị Nguyễn Thị D tuy vắng mặt tại phiên tòa nhưng quá trình tố tụng đã trình bày: Vợ chồng anh chị không có họ hàng gì với bà B và vợ chồng anh C, chị P. Anh chị có thửa đất số 885, tờ bản đồ số 13, diện tích 80m<sup>2</sup> ở thôn 4, xã A, huyện V giáp với thửa đất số 887, tờ bản đồ số 13, diện tích 192,8m<sup>2</sup> ở thôn 5, xã A, huyện V của vợ chồng anh C, chị P. Tháng 02/2021 vợ chồng anh, chị và anh C, chị P có thỏa thuận đổi đất cho nhau, cụ thể anh C, chị P được sử dụng thửa đất số 885, tờ bản đồ số 13, diện tích 80m<sup>2</sup> của anh, chị còn vợ chồng anh, chị được sử dụng thửa đất số 887, tờ bản đồ số 13, diện tích 192,8m<sup>2</sup> đất của anh C, chị P. Trên đất của anh C, chị P có 01 ngôi nhà xây cấp IV đã xuống cấp + công trình phụ, đổ mái bằng, sân bê tông và tường bao loan xung quanh do anh C, chị P xây. Hai thửa đất trên đều đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thời điểm các bên đổi đất cho nhau. Việc đổi đất giữa anh, chị và anh C, chị P được hai bên thỏa thuận viết tay, chưa được công chứng, chứng thực của cơ quan có thẩm quyền. Sau khi đổi đất, năm 2021 anh, chị có xây 01 công trình phụ là nhà bếp và nhà vệ sinh (xây gạch, lợp Fibro xi măng) có chiều dài 10m, chiều rộng 4m tổng cộng là 40m<sup>2</sup> và xây thêm khoảng 5 đến 6 hàng gạch chồng lên bức tường bao loan mà vợ chồng anh C, chị P đã xây trước đó. Khi xây dựng anh, chị đã

lợp chòm phần mái sang khoảng không đất của bà B, tuy nhiên ngày 15/9/2021 anh đã tự nguyện tháo dỡ phần mái này theo yêu cầu của bà B. Hiện nay anh, chị đang quản lý, sử dụng đối với thửa đất số 887 và tài sản trên đất. Việc anh C, chị P xây tường bao loan có lấn sang đất của bà Vũ Thị B hay không thì anh, chị không biết tuy nhiên diện tích đất đo đạc thực tế trùng với diện tích đã được cấp giấy chứng nhận. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì anh chị không liên quan gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Với nội dung như trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2021/DS-ST ngày 24 tháng 9 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện V, tỉnh Vĩnh Phúc đã quyết định:

Áp dụng các Điều 166, 175, 176 của Bộ luật Dân sự 2015; Điều 147, 165, 166 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 203, 167 Luật đất đai 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội 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.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Vũ Thị B. Buộc anh Nguyễn Thành C, chị Hạ Thị P phải tháo dỡ bức tường xây bao loan dài 7,92m cao 03m để trả lại diện tích 0,77m<sup>2</sup> đất cho bà Vũ Thị B ở thôn 5, xã A, huyện V, tỉnh Vĩnh Phúc. Diện tích đất lấn chiếm của gia đình bà B có các chiều cạnh theo sơ đồ như sau: Cạnh 11- 12 dài 7,92m; cạnh 12- O dài 0,05m; cạnh O-Ô dài 7,92m; cạnh Ô- 11 dài 0,20m.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn kháng cáo đề nghị không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện V có kháng nghị đề nghị hủy bản án sơ thẩm do xác định không đúng tư cách người tham gia tố tụng dẫn đến xác định sai nghĩa vụ chịu án phí và chi phí tố tụng.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người đại diện hợp pháp của bị đơn nộp bổ sung tài liệu là đơn đề nghị có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã A, huyện V, tỉnh Vĩnh Phúc đề ngày 13/01/2022 thể hiện khi xây tường bao loan thì bị đơn có mời chính quyền xã A đến đo đạc, giao mốc giới.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc phát biểu quan điểm khẳng định trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa phúc thẩm Thẩm phán, Thư ký Tòa án và Hội đồng xét xử đã thực hiện đầy đủ trình tự, thủ tục tố tụng theo quy định; các đương sự đều chấp hành đúng quy định của pháp luật. Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ nội dung kháng nghị, áp dụng khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự hủy bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện V làm trong hạn, theo đúng quy định của pháp luật được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Nguồn gốc thửa đất của nguyên đơn bà Vũ Thị B được chia theo Bản án hôn nhân gia đình sơ thẩm số 07/2007/HNGĐ ngày 13/02/2007 của Tòa án nhân dân huyện V. Theo đó bà B được quản lý, sử dụng diện tích đất 96m<sup>2</sup> tại thửa số 252, tờ bản đồ số 13 thuộc thôn 5, xã A, huyện V, trên đất không có tài sản. Năm 2009 bà B xây 01 ngôi nhà cấp 4 (03 gian), 02 gian công trình phụ, 01 sân gạch và xây tường bao loan như hiện trạng. Năm 2014 nguyên đơn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 98m<sup>2</sup> theo bản đồ VN2000, có tứ cận phía Đông giáp nhà ông Hùng nay là nhà anh C dài 08m, phía tây giáp ngõ xóm dài 7,94m, phía bắc giáp nhà ông Dũng, bà Trường dài 12m, phía nam giáp nhà ông B dài 12,17m.

Nguồn gốc thửa đất số 887, tờ bản đồ số 13, diện tích 192,8m<sup>2</sup> thuộc thôn 5, xã A, huyện V là do vợ chồng anh Nguyễn Thành C, chị Hạ Thị P mua lại của ông Nguyễn Nhật H từ tháng 10 năm 2018. Trên đất có 01 ngôi nhà cấp bốn và 02 gian công trình phụ tiếp giáp với đất của bà Vũ Thị B. Bị đơn đã phá dỡ nhà cấp 4 và 02 gian công trình phụ để xây lại thành tường rào có chiều dài 17,79m, rộng 30cm trong đó có đoạn tường dài 08m tiếp giáp với nhà cấp bốn 03 gian của nguyên đơn.

Nguyên đơn khởi kiện cho rằng bị đơn đã xây lấn sang đất nhà nguyên đơn với chiều rộng là 30cm và yêu cầu bị đơn phải tháo dỡ bức tường xây lấn dài 08m, trả lại diện tích đất lấn là 2,4m<sup>2</sup>. Vì vậy, quan hệ tranh chấp của vụ án được xác định là “Tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất”.

[3] Xét kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện V, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Theo quy định tại khoản 2, khoản 3, khoản 4 Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự thì: Nguyên đơn trong vụ án dân sự là người khởi kiện để yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án dân sự khi cho rằng quyền và lợi ích hợp pháp của người đó bị xâm phạm. Bị đơn trong vụ án dân sự là người bị nguyên đơn khởi kiện để yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án dân sự khi cho rằng quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn bị người đó bị xâm phạm. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án dân sự là người tuy không khởi kiện, không bị kiện, nhưng việc giải quyết vụ án dân sự có liên quan đến quyền lợi, nghĩa vụ của họ nên họ được tự mình đề nghị hoặc các đương sự khác đề nghị và được Tòa án chấp nhận đưa họ vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Trường hợp việc giải quyết vụ án dân sự có liên quan đến quyền lợi, nghĩa vụ của một người nào đó mà không có ai đề nghị đưa họ vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thì Tòa án phải đưa họ vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Căn cứ vào đơn khởi kiện ngày 26/02/2021, biên bản lấy lời khai ngày 25/3/2021, quá trình tố tụng tại cấp sơ thẩm cũng như lời khai tại phiên tòa phúc thẩm của bà Vũ Thị B thì đều khẳng định bà chỉ khởi kiện anh Nguyễn Thành C. Lý do khởi kiện anh C là do sau khi mua nhà đất của ông H thì anh C đã có hành

vi xây tường rào lấn sang đất của bà. Thời điểm thụ lý vụ án thì anh C là người trực tiếp quản lý, sử dụng thửa đất và có hành vi xây dựng tường rào trên thửa đất này mà bà B cho rằng đã xây lấn sang đất của bà. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm xác định nguyên đơn là bà B và bị đơn là anh C là hoàn toàn chính xác. Quá trình giải quyết vụ án xác định được vợ chồng anh Nguyễn Văn H, chị Nguyễn Thị D đã nhận chuyển nhượng thửa đất của vợ chồng anh C, mặc dù các bên chưa làm thủ tục sang tên theo quy định nhưng anh H, chị D đang trực tiếp quản lý thửa đất và đã xây thêm công trình trên đất, trong đó có xây tiếp phần tường rào mà nguyên đơn đang khởi kiện yêu cầu bị đơn phá dỡ. Tuy nhiên, nguyên đơn không bổ sung yêu cầu khởi kiện đối với anh H, chị D nên Tòa án không có quyền xác định anh H, chị D là bị đơn trong vụ án. Việc giải quyết vụ án này có liên quan đến quyền lợi, nghĩa vụ của anh H, chị D, Tòa án cấp sơ thẩm xác định anh H, chị D tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là đúng quy định của pháp luật.

Vì vậy, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện V về việc yêu cầu xác định lại tư cách người tham gia tố tụng trong vụ án.

[4] Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bà Vũ Thị B giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, khẳng định bị đơn đã xây tường rào lấn sang đất của nguyên đơn với diện tích  $2,4m^2$ , trong đó chiều dài là 08m và chiều rộng là 30cm giáp với phía sau lưng ngôi nhà cấp 4 của nguyên đơn xây năm 2009. Căn cứ mà nguyên đơn khẳng định bị đơn lấn đất là diện tích hiện trạng thửa đất của nguyên đơn còn thiếu so với giấy chứng nhận được cấp năm 2014; phía sau tường nhà cấp bốn của nguyên đơn và phía sau tường nhà bếp, công trình phụ của nhà ông H trước đây mà bị đơn đã mua lại tuy không có tường rào hoặc mốc giới ngăn cách nhưng khi xây dựng nhà thì các bên đều xây tường tụt lại vào phần đất của mình khoảng 30cm, giữa hai bức tường là một khoảng trống, phía trên tường đều có lợp mái le ra phía sau, giọt ranh mái phía sau của cả hai nhà đều chảy xuống phần đất trống phía dưới sau đó nước thoát ra cống công cộng. Khi bị đơn phá nhà bếp và công trình phụ để xây lại tường rào thì không xây theo móng nhà cũ mà đào móng mới xây lấn sang phần đất của nguyên đơn 30cm, phần tường xây lấn có chiều dài 08m. Sau khi bị đơn xây tường rào đã làm thay đổi hiện trạng ban đầu, khoảng trống phía sau bị thu hẹp lại, bức tường mới của bị đơn xây chéo, áp sát với tường nhà của nguyên đơn, khi trời mưa nước không có chỗ thoát nên đã ngấm và làm hỏng tường nhà của nguyên đơn.

Phía bị đơn anh Nguyễn Thành C cho rằng vợ chồng anh xây tường là đúng mốc giới, đúng diện tích đã được cấp giấy chứng nhận nên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Căn cứ để bị đơn khẳng định không lấn đất là trước khi xây lại tường rào đã mời chính quyền xã A đến thực địa để kiểm tra hiện trạng, xác định mốc giới giữa các hộ giáp ranh, bị đơn xây tường theo đúng mốc giới mà chính quyền đã xác định và xây đúng với diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Phúc cấp ngày 31/12/2019; đoạn tường dài 08m mà nguyên đơn yêu cầu tháo dỡ tuy

không xây theo móng cũ nhưng vẫn nằm bên trong mái giột ranh của nhà bếp và 02 gian công trình phụ mà gia đình ông Hùng xây từ trước; mép ngoài cùng của bức tường rào mới xây và mép ngoài cùng mái nhà của nguyên đơn vẫn có khoảng trống và tường rào của bị đơn hoàn toàn nằm bên ngoài giột ranh mái nhà cấp bốn của nguyên đơn.

[5] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và kháng cáo của bị đơn, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[5.1] Diện tích đất mà nguyên đơn được cấp giấy chứng nhận ngày 06/10/2014 theo bản đồ VN2000 so với diện tích đất được Tòa án chia bằng bản án đã có hiệu lực pháp luật tăng thêm  $02m^2$ , diện tích đất tăng thêm này là do sai lệch kích thước các chiều cạnh của thửa đất. Cụ thể, phía giáp đường dân sinh giảm  $0,06m$  và phía giáp nhà ông B tăng  $0,17m$  so với Bản án Hôn nhân gia đình sơ thẩm số 07/2007/HNGĐ ngày 13/02/2007 của Tòa án nhân dân huyện V. Việc cấp giấy chứng nhận cho nguyên đơn với diện tích  $98m^2$  đất là không đúng với quyết định của bản án đã có hiệu lực pháp luật trước đó và cũng không phù hợp với Bản đồ 299 nên không được coi là chứng cứ để làm căn cứ giải quyết việc tranh chấp.

Ngoài ra, tại biên bản hòa giải ngày 27/8/2020 thì UBND xã A đã giải thích cho các bên tranh chấp được biết việc tăng diện tích đất từ  $96m^2$  lên  $98m^2$  là do có sự dịch chuyển số liệu giữa bản đồ VN2000 so với bản đồ 299 của 3 hộ gia đình là hộ ông B, hộ ông D và hộ bà B, còn thửa đất của hộ anh C không có sự dịch chuyển, thay đổi về diện tích. Vì vậy, không có cơ sở để khẳng định diện tích thực tế thửa đất của bà B còn thiếu so với giấy chứng nhận là do anh C đã lấn.

[5.2] Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án cấp sơ thẩm thể hiện thửa đất của bị đơn có diện tích là  $192,7m^2$  so với với giấy chứng nhận thì còn thiếu  $0,1m^2$ ; còn thửa đất của nguyên đơn có diện tích là  $97,23m^2$  (kể cả phần đất trống phía sau nhà cấp 4 giáp với tường rào của bị đơn) so với với giấy chứng nhận thì còn thiếu  $0,77m^2$ .

Căn cứ vào kết quả thẩm định thì cả hai thửa đất đều thiếu diện tích so với với giấy chứng nhận nhưng Tòa án cấp sơ thẩm kết luận diện tích đất  $0,77m^2$  mà bà B còn thiếu nằm hoàn toàn về phía đông giáp với đất của bị đơn trong khi chưa xem xét, đánh giá chứng cứ về mốc giới giữa hai gia đình là thiếu khách quan, chưa toàn diện dẫn đến quyền lợi của đương sự bị xâm phạm.

[5.3] Như đã phân tích thì quan hệ tranh chấp của vụ án là “Tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất”, để xác định có việc lấn đất hay không thì ngoài chứng cứ là diện tích đất được công nhận trong giấy chứng nhận thì cần phải xem xét, đánh giá các chứng cứ liên quan lịch sử mốc giới của các hộ.

Nguyên đơn đòi bị đơn phải trả lại diện tích đã lấn là  $2,4m^2$  đất, cụ thể là  $08m$  chiều dài,  $30cm$  chiều rộng và tháo dỡ đoạn tường rào dài  $08m$  giáp với phía sau nhà cấp 4 của nguyên đơn nhưng theo kết quả thẩm định của Tòa án mà nguyên đơn thừa nhận thì diện tích đất thực tế của nguyên đơn chỉ thiếu  $0,77m^2$  so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vì vậy không có căn cứ để khẳng

định bị đơn xây tường rào lấn sang đất của nguyên đơn với toàn bộ chiều rộng là 30cm.

Tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự đều thừa nhận phía sau nhà cấp 4 của nguyên đơn và phía sau nhà bếp, công trình phụ của bị đơn là khoảng trống rộng khoảng 50 đến 60cm, không có tường rào hoặc mốc giới ngăn cách; khi xây dựng tường nhà các bên đều xây tụt lại vào phần đất của mình khoảng 30cm để lợp mái le ra phía sau, nước chảy từ giọt ranh của hai nhà xuống phần đất trống sau đó thoát ra cống công cộng. Với sự thừa nhận này thì có đủ cơ sở để xác định mốc giới của hai thửa đất không phải là phần tường nhà mà được tính từ giọt ranh của mỗi nhà.

Căn cứ bản ảnh do Tòa án cấp sơ thẩm chụp khi thẩm định tại chỗ đối với hai thửa đất thì mặt ngoài tường rào do bị đơn xây và tường hậu nhà cấp 4 của nguyên đơn vẫn còn khoảng trống, toàn bộ đoạn tường rào này hoàn toàn nằm bên ngoài giọt ranh mái nhà cấp bốn của nguyên đơn, nước từ mái nhà nguyên đơn khi chảy xuống khoảng trống phía dưới đất vẫn thoát B thường ra cống công cộng. Ngoài ra, trước khi xây dựng tường rào thì bị đơn đã mời chính quyền đến để kiểm tra hiện trạng và xác định mốc giới sau đó mới xây tường, khi xây thì theo đúng mốc giới được chỉ và xây đúng diện tích đất được công nhận; hơn nữa hiện trạng thửa đất của vợ chồng bị đơn còn thiếu 0,1m<sup>2</sup> so với giấy chứng nhận. Do vậy, bức tường rào mà vợ chồng anh C, chị P xây giáp với đất nhà bà B chính là ranh giới ngăn cách giữa hai thửa đất.

Từ những phân tích, nhận định nêu trên có đủ cơ sở để khẳng định anh C, chị P xây tường rào trên phần đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của mình, không xây lấn sang đất của nguyên đơn như Tòa án cấp sơ thẩm đã kết luận. Vì vậy, Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn. Thấy rằng kháng cáo của bị đơn là có căn cứ nên được chấp nhận, Hội đồng xét xử sẽ sửa bản án sơ thẩm theo hướng để bảo vệ quyền lợi hợp pháp của bị đơn.

[6] Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu toàn bộ chi phí thẩm định và định giá tài sản với số tiền là 6.000.000 đồng (Sáu triệu đồng). Nguyên đơn đã nộp đủ số tiền chi phí thẩm định và định giá tài sản tại cấp sơ thẩm.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận nên bị đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu toàn bộ án phí sơ thẩm. Tuy nhiên, nguyên đơn là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí nên thuộc diện được miễn án phí.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 2 Điều 308, khoản 1 Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 166, 175 và 176 Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ



Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Sửa bản án sơ thẩm số 17/2021/DS-ST ngày 24 tháng 9 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện V, tỉnh Vĩnh Phúc.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Vũ Thị B đối với bị đơn anh Nguyễn Thành C, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Hạ Thị P về việc buộc vợ chồng anh C, chị P phải tháo dỡ bức tường xây lấn sang đất của bà B để trả lại phần đất lấn có diện tích là 2,4m<sup>2</sup>.

2. Về chi phí tố tụng: Bà Vũ Thị B phải chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản với số tiền 6.000.000 đồng (Sáu triệu đồng); xác nhận bà B đã nộp đủ.

3. Về án phí:

Bà Vũ Thị B không phải án phí dân sự sơ thẩm.

Anh Nguyễn Thành C không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, hoàn trả lại cho anh C số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) do chị Hạ Thị P nộp theo D lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2020/0000766 ngày 27 tháng 9 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện V.

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

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Vĩnh Phúc;
- TAND huyện V;
- VKSND huyện V;
- Chi cục THADS huyện V;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**  
**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

**(đã ký)**

**Nguyễn Thanh Danh**



