

Bản án số: 54/2021/DS-PT  
Ngày 30 - 9 - 2021  
“*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:* Ông Vũ Văn Mạnh và bà Nguyễn Thị Thu Hà.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Trần Bích Huệ - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh  
Vĩnh Phúc.

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

Ngày 30 tháng 9 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc xét  
xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 13/2021/TLST-DS ngày 28  
tháng 6 năm 2021.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2021/DS-ST ngày 26 tháng 4 năm  
2021 của Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Vĩnh Phúc bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 44/2021/QĐ-PT ngày  
27 tháng 8 năm 2021 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1965; nơi cư trú: Tổ dân phố  
B, thị trấn S, huyện L, tỉnh Vĩnh Phúc, (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà H:

Ông Trần Kim T và ông Đặng Ngọc D - Luật sư Văn phòng Luật sư Cao  
Đạt thuộc Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội, (có mặt).

2. Bị đơn: Bà Tạ Thị A, sinh năm 1945 và ông Nguyễn Văn D, sinh năm  
1948; đều cư trú: Tổ dân phố B, thị trấn S, huyện L, tỉnh Vĩnh Phúc, (có mặt).

3. Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

3.1 Bà Hà Thị C, sinh năm 1959, (có mặt).

3.2 Ông Hà Công E, sinh năm 1961, (có mặt).

3.3 Ông Hà Công S, sinh năm 1964, (vắng mặt).

3.4 Ông Hà Công Q, sinh năm 1971, (có mặt).

3.5 Bà Vũ Thị T, sinh năm 1974.

3.6 Bà Vũ Thị Minh F, sinh năm 1962.

Đều cư trú: Tổ dân phố B, thị trấn S, huyện L, tỉnh Vĩnh Phúc.

3.7 Bà Nguyễn Thị G, sinh năm 1958; nơi cư trú: Tổ dân phố B, thị trấn H, huyện T, tỉnh Vĩnh Phúc.

3.8 Cụ Hà Thị O, sinh năm 1932; nơi cư trú: Tổ dân phố B, thị trấn S, huyện L, tỉnh Vĩnh Phúc.

3.9 Chị Hà Thị Ngọc R, sinh năm 1989; nơi cư trú: thôn T, xã H, huyện T, tỉnh Vĩnh Phúc.

3.10. Chị Hà Thị Y, sinh năm 1992

3.11. Anh Hà Công U, sinh năm 1995

Đều trú tại: Tổ dân phố B, thị trấn S, huyện L, tỉnh Vĩnh Phúc.

Người đại diện theo ủy quyền của cụ O, bà T, bà G, bà F, chị R, chị Y, anh U: Bà Nguyễn Thị H.

3.12. Chị Nguyễn Thị I, sinh năm 1978; Cư trú tại: Tổ dân phố B, thị trấn S, huyện L, tỉnh Vĩnh Phúc, (vắng mặt).

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị H và bị đơn bà Tạ Thị A, ông Nguyễn Văn D.

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

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo đơn khởi kiện, các lời khai tiếp theo trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn bà Nguyễn Thị H và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Bố mẹ chồng bà là cụ Hà Công H chết năm 1991 và cụ Hà Thị O trước kia có thửa đất số 57+58, tờ bản đồ 43, diện tích 5.111m<sup>2</sup> tại TDP B, thị trấn S. Sau đó cụ H bán cho vợ chồng cụ Vũ Văn V và cụ Tạ Thị C một phần thửa đất, sau đó con trai 2 cụ là ông Vũ Tuấn V (đã chết) bán lại cho bà A và ông D. Để xác định ranh giới, cụ H và cụ V đã chôn 01 hòn đá nặng khoảng 24kg làm ranh giới. Cụ H và cụ O có 05 người con là: Hà Thị C, Hà Công E, Hà Ngọc S, Hà Công Q và chồng bà là Hà Ngọc L (chết năm 2007). Năm 1998 cụ O đã đến UBND làm thủ tục chia cho các con thửa đất của hai cụ cho mỗi người một phần và để lại 01 lối đi chung giáp thửa đất nhà bà A và ông D.

Đến đầu tháng 03 năm 2020 khi gia đình bà A, ông D đào móng xây nhà, gia đình bà đã phát hiện phần móng nhà của gia đình bà A, ông D đang xây dựng đã lấn sang phần lối đi chung tổng chiều dài khoảng 6m, chiều rộng trung bình khoảng 30cm (phía trong cùng là 10cm, phía ngoài cùng là 50cm tính từ đầu ngõ giáp đường C thôn) khiến cho lối đi chung của gia đình bà bị hẹp đi nhiều. Bà đã đề nghị gia đình bà A, ông D trả lại diện tích đất đó nhưng ông bà không đồng ý. Vì vậy bà đã làm đơn đề nghị UBND thị trấn S giải quyết. Ngày 26/3/2020 UBND thị trấn S đã ra Quyết định số 10/UBND-ĐCXD yêu cầu hộ bà A tạm dừng thi công xây dựng nhà, tuy nhiên gia đình bà A vẫn cố tình tiến hành xây dựng và đã xây dựng xong. Nay bà khởi kiện yêu cầu bà A và ông D tháo dỡ công trình xây dựng lấn chiếm vào lối đi chung của gia đình bà là 0,7m<sup>2</sup>, trả lại nguyên hiện trạng lối đi chung cho các anh em nhà bà.

Bị đơn là bà Tạ Thị A, ông Nguyễn Văn D trình bày: Gia đình bà là hàng xóm của gia đình bà H. Năm 1993 ông bà có mua thửa đất của ông Vũ Tuấn V. Năm 1999 gia đình ông bà được UBND huyện L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đến năm 2005 được cấp đổi Giấy chứng nhận Q sử dụng đất là thửa số 52, tờ bản đồ 43, diện tích 1275m<sup>2</sup> mang tên Tạ Thị A. Thửa đất của gia đình ông bà có phía Bắc giáp nương, phía nam giáp đường C thôn và lối đi chung của gia đình bà H, phía Tây giáp đường dân sinh, phía Đông giáp thửa đất của gia đình bà H. Sau khi mua bán xong, gia đình ông bà sử dụng ổn định, không có tranh chấp với ai. Khi mua thửa đất, trên đất có 01 ngôi nhà cũ của ông Việt. Năm 1997 ngôi nhà bị đổ, ông bà đã xây lại 01 ngôi nhà mới, khi xây dựng gia đình ông bà đã xây lùi vào 20 cm so với móng nhà hiện nay và xây thêm 01 quán bán hàng giáp đầu nhà và giáp đường dân sinh. Đến năm 2020, quán bán hàng bị hỏng thì gia đình ông bà dỡ bỏ và xây lại trên nền móng cũ. Năm 2019 ông bà có làm hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho 04 người con là Nguyễn Thị Hoa, Nguyễn Thị Yến, Nguyễn Thị Oanh, Nguyễn Thị Thúy nhưng chưa tiến hành thủ tục gì tại cơ quan có thẩm quyền về việc tặng cho và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nay nguyên đơn bà H khởi kiện yêu cầu tháo dỡ công trình xây dựng lấn chiếm vào lối đi chung của gia đình bà H là 0,7m<sup>2</sup> và trả lại nguyên hiện trạng lối đi chung thì ông bà không đồng ý.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Hà Thị C, ông Hà Công E, ông Hà Công Q, ông Hà Công S, bà Vũ Thị F, bà Vũ Thị T, bà Nguyễn Thị G, chị Hà Thị I, chị Hà Ngọc R, anh Hà Công U đều nhất trí với lời trình bày của nguyên đơn, các ông bà đều đề nghị gia đình bà A, ông D tháo dỡ công trình xây dựng xâm phạm vào phần đất thuộc lối đi chung cho các anh chị em ông bà là 0,7m<sup>2</sup> như biên bản đo đạc ngày 28/7/2020.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị H trình bày: Chị là con gái của bà A và ông D, hiện chị H đang ở cùng bố mẹ, chị nhất trí với lời trình bày của bị đơn bà A, ông D về nguồn gốc thửa đất, quá trình sử dụng, chiều cạnh giáp ranh và mốc giới xác định ranh giới của thửa đất. Chị bổ sung thêm hiện tại nhà bà H đang làm đường đi và đã làm cột cổng sang phần đất hành lang đất tường của gia đình. Nay bà H khởi kiện bố mẹ chị lấn chiếm đất của nhà bà H chị không đồng ý.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan cụ Hà Thị O trình bày: Cụ là vợ cụ Hà Công H, vợ chồng có 05 người con Hà Thị C, Hà Công E, Hà Công S, Hà Ngọc L, Hà Công Q. Nguồn gốc thửa đất của vợ chồng cụ để lại cho các con là của ông cha để lại cho vợ chồng cụ, sau đó vợ chồng cụ để lại cho các con. Cụ không nhớ số thửa và diện tích, sau khi các con trưởng thành, vợ chồng cụ đều già yếu nên đã tách đất cho mỗi con một ít và để lại một lối đi chung, diện tích đất tách cho các con và diện tích lối đi chung như thế nào cụ không nhớ nữa vì thời gian đã lâu, cụ cũng đã già yếu nên trí nhớ kém. Cụ đồng ý như đơn khởi kiện của con dâu cụ là bà H.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Công nhận phần ngõ đi thuộc quyền sử dụng chung của hộ gia đình bà H và các

hộ ông, bà Hà Công Q, Hà Công E, Hà Công S, Hà Thị C. Buộc hộ bà A và ông D tháo dỡ công trình xây dựng vi phạm, hoàn trả mặt bằng diện tích thuộc quyền sử dụng của hộ gia đình bà H và hộ ông, bà Hà Công Q, Hà Công E, Hà Công S, Hà Thị C. Kiến nghị đến UBND huyện L, yêu cầu UBND cấp dưới nghiêm túc thực hiện các quyền, trách nhiệm của UBND trong công tác quản lý địa bàn, thực hiện tốt vai trò cơ sở trong việc hòa giải địa phương, tôn trọng Tòa án, Hội đồng xét xử khi được triệu tập tham dự phiên tòa để làm rõ các vấn đề trong vụ án.

Với nội dung như trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2021/DS-ST ngày 26 tháng 4 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Vĩnh Phúc đã quyết định:

Căn cứ vào các Điều 175, 245, Điều 246, Điều 254, Điều 357 Bộ luật dân sự; Điều 144, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 26 Luật thi hành án dân sự; Nghị quyết 326/2014/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. Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H về việc yêu cầu bà Tạ Thị A và ông Nguyễn Văn D tháo dỡ công trình xây dựng lấn chiếm  $0,7m^2$  vào lối đi chung của gia đình bà H và các anh chị em, trả lại nguyên hiện trạng lối đi chung. Do diện tích lối đi chung bị lấn chiếm nhỏ, nếu tháo dỡ sẽ ảnh hưởng đến kết cấu ngôi nhà của gia đình bà A ông D nên giữ nguyên hiện trạng lối đi chung của gia đình bà H và các anh chị em diện tích  $167,6m^2$ . Buộc bà A, ông D trả bằng tiền tương đương  $0,7m^2$  đất đã lấn chiếm vào lối đi chung của gia đình bà H và các anh chị em (gồm bà C, ông E, ông S, ông Q) trị giá 1.050.000 đồng nhưng giao cho bà H quản lý số tiền này, khi nào bà C, ông E, ông S, ông Q có yêu cầu đối với số tiền này sẽ được giải quyết bằng vụ án khác.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn bà H kháng cáo đối với toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu xem xét lại quyết định và buộc bà A phải tháo dỡ công trình do bà A cố tình xây dựng khi đang có tranh chấp; bị đơn bà A không đồng ý việc quyết định bà lấn chiếm  $0,7m^2$  và buộc trả bằng tiền diện tích đất đã lấn chiếm. Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện L kháng nghị đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng xác định lại các chiều cạnh phần diện tích lấn chiếm; xác định lỗi thuộc về nhà bà A đã cố tình xây dựng công trình khi biết đang có tranh chấp nên yêu cầu phải tháo dỡ công trình lấn chiếm để trả lại đất. Trước khi mở phiên tòa, ngày 21/9/2021 Viện kiểm sát nhân dân huyện L, tỉnh Vĩnh Phúc đã có Quyết định 17/QĐ-VKS-DS rút toàn bộ quyết định kháng nghị phúc thẩm.

Trong giai đoạn chuẩn bị xét xử phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm:

Bị đơn bà A trình bày bổ sung: Năm 1993 gia đình bà mua lại thửa đất của ông Việt, trên đất có sẵn 01 ngôi nhà cũ, móng nhà cũ được ông Việt xây lùi lại 20cm so với mốc giới đất là hàng cau và cây ổi (có bà Hà Thị Huệ vợ ông Việt còn sống làm chứng). Năm 1997 do ngôi nhà cũ của ông Việt xuống cấp,

bà đã xây lại 01 ngôi nhà mới trên nền móng cũ và khi đào móng nhà đã lùi lại thêm 20cm so với móng nhà cũ và cách ranh giới là hàng cau và cây ổi là 40cm. Khi xây gia đình bà xây móng có kích thước 80cm và giạt cấp 20cm về hai phía nên móng còn cách ranh giới 30cm. Sau khi xây xong nhà cấp 4 nhà bà có đổ bê tông để tránh nước mưa ngấm vào móng nhà. Khi bà H đổ đường bê tông làm lối đi đã chừa lại đất nhà bà là giọt ranh và chân móng nhà cấp 4. Cùng năm 1997 gia đình bà xây bờ tường rào phần ranh giới giáp đất nhà bà H. Đến năm 1999 gia đình bà xây thêm quán ở đầu nhà theo bức tường đã xây khi làm nhà cấp 4, cấu trúc móng quán cũng xây giống nhà cấp 4 và đổ giạt cấp liền theo nhà lớn. Sau này khi làm nhà 2 tầng thì gia đình bà đã phá bỏ hết phần móng cũ, xây dựng đứng trên phần móng cũ và lấy thẳng theo móng của nhà cấp 4, kích thước móng là 80cm và giạt cấp về hai phía mỗi bên 20cm nên móng vẫn còn cách ranh giới đất 30cm. Trong quá trình xây dựng, gia đình bà đã múc hết phần chân móng cũ để làm móng mới và chỉ còn lại mố móng nhà cấp 4 cũ. Gia đình bà được công nhận diện tích theo Giấy chứng nhận Q sử dụng đất là 1275m<sup>2</sup>, nay đo đạc lại theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án nhân dân huyện L là 1203,9m<sup>2</sup>, còn thiếu 71,1m<sup>2</sup> là do khi xây tường rào hai phía giáp đất nhà bà H gia đình bà đều xây lùi lại. Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tranh chấp lối đi chung thì bà không đồng ý bởi lẽ bà không đi lối đi này, lối đi này chỉ có mỗi gia đình nhà bà H đi lại, gia đình bà không xây lấn sang phần lối đi này nên bà không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H.

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 áp dụng khoản 2 Điều 308; khoản 2 Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự; sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận nội dung kháng cáo của bị đơn, không chấp nhận nội dung kháng cáo của nguyên đơn và không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện L làm trong hạn luật định, theo đúng quy định nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm. Tuy nhiên ngày 21/9/2021 Viện kiểm sát nhân dân huyện L, tỉnh Vĩnh Phúc đã có Quyết định số 17/QĐ-VKS-DS rút toàn bộ quyết định kháng nghị phúc thẩm, do đó Hội đồng xét xử không xem xét nội dung kháng nghị.

[2] Về nội dung vụ án:

Nguyên đơn, bị đơn và tất cả những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đều xác định nguồn gốc đất đang tranh chấp là của cụ Hà Công H, cụ Hà Thị O. Cụ Hồng bán cho vợ chồng cụ Vũ Văn V và cụ Tạ Thị C một phần thửa đất, sau đó con trai 2 cụ là ông Vũ Tuấn V (đã chết) bán lại cho bà A và ông D. Phía nguyên đơn cho rằng sau khi chia tách cho các con hai cụ để lại một lối đi chung cho các anh chị em trong gia đình và có chôn hòn đá nặng khoảng 24kg làm mốc giới với nhà bà A. Khi bà A làm nhà bà H cho rằng đã đào và xây

móng lán sang lối chung của gia đình bà H diện tích 0.7m<sup>2</sup> (như tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ do TAND huyện L lập ngày 28/7/2020). Khi xảy ra tranh chấp bà H đã làm đơn đề nghị UBND thị trấn S giải quyết, ngày 26/3/2020 UBND thị trấn S đã ra Quyết định số 10/UBND-ĐCXĐ yêu cầu hộ bà A tạm dừng thi công xây dựng nhà. Tuy nhiên, gia đình bà A vẫn cố tình tiến hành xây dựng và đến nay đã xây dựng xong. Do đó bà H yêu cầu bà A phải tháo dỡ công trình xây dựng lấn chiếm vào lối đi chung của gia đình các ông bà, trả lại nguyên hiện trạng lối đi chung.

[3] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và tư cách người tham gia tố tụng:

Căn cứ vào các tài liệu được thu thập hợp pháp có trong hồ sơ vụ án và lời khai của các đương sự phiên tòa sơ thẩm, phúc thẩm thì có đủ cơ sở để xác định các nội dung sau: Gia đình bị đơn không sử dụng lối đi chung mà nguyên đơn đang tranh chấp; Phần lối đi chung không thuộc quyền quản lý của Ủy ban nhân dân xã S mà là thuộc quyền sử dụng của hộ gia đình bà H, cụ O và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan được thừa hưởng tài sản của cụ H; Nội bộ các hộ gia đình đang sử dụng lối đi chung này không có tranh chấp với nhau. Vợ chồng bà A, ông D khẳng định ông bà là người đứng tên quyền sử dụng đất cũng như xây dựng các công trình trên diện tích đất đang tranh chấp, hiện chưa tặng cho các con nhà đất và chỉ có một mình chị Nguyễn Thị H là con gái của ông bà sống cùng ông bà trên thửa đất này.

Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp của vụ án là “Tranh chấp lối đi chung và buộc tháo dỡ công trình xây lấn chiếm lối đi chung” là không đúng. Do xác định sai quan hệ tranh chấp nên dẫn đến việc áp dụng sai quy định của pháp luật để giải quyết vụ án. Vì vậy, Tòa án cấp phúc thẩm xác định lại quan hệ tranh chấp của vụ án là “Tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất”.

Việc Tòa án cấp sơ thẩm xác định Ủy ban nhân dân xã S và các chị Nguyễn Thị T, Nguyễn Thị T1, Nguyễn Thị H, Nguyễn Thị O, Nguyễn Thị Y là con của bà A, ông D tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là không chính xác. Vì tài sản đang tranh chấp không thuộc quyền sử dụng hoặc có liên quan gì đến họ. Tuy cấp sơ thẩm xác định sai tư cách đương sự nhưng không làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của họ nên cần nghiêm túc rút kinh nghiệm. Tòa án cấp phúc thẩm không triệu tập và xác định Ủy ban nhân dân xã S và các chị Nguyễn Thị T, Nguyễn Thị T1, Nguyễn Thị H, Nguyễn Thị O, Nguyễn Thị Y là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

[4] Xét kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H đề nghị buộc bà A phải tháo dỡ công trình do bà A cố tình xây dựng khi đang có tranh chấp và bị đơn bà Tạ Thị A cho rằng bà không đồng ý việc quyết định bà lấn chiếm 0,7m<sup>2</sup> và buộc trả bằng tiền diện tích đất đã lấn chiếm, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Tòa án cấp sơ thẩm nhận định do các đương sự đều xác nhận thời điểm đo bản đồ VN2000 các bên đương sự không có tranh chấp gì về lối đi chung và diện tích đất, đến đầu năm 2020 gia đình bà A xây lại nhà mới xảy ra tranh chấp tại khu vực nhà bà A xây nhà hai tầng. Xác minh tại địa phương thời điểm đo

đạc bản đồ VN 2000 các bên không có tranh chấp gì về mốc giới và lối đi chung, khi đó gia đình bà A vẫn chưa xây lại nhà, còn phía bên kia lối đi là tường rào của gia đình ông S đã xây từ trước đó. Đến nay, gia đình bà A đã xây dựng lại nhà, còn gia đình ông S vẫn giữ nguyên bức tường rào cũ, không xây dựng gì thêm. Do đó cần lấy tường rào hiện trạng của gia đình ông S làm mốc để xác định chiều rộng lối đi. Cụ thể: Theo bản đồ VN2000 (năm 2013), khu vực lối đi hiện đang tranh chấp thuộc đoạn 1 (tính từ đầu đường C thôn đi vào) có chiều rộng 2,9265m (tính từ bờ tường rào nhà ông S đến tường cũ nhà bà A). Theo hiện trạng đo đạc lối đi ngày 28/7/2020 thì khu vực lối đi hiện đang tranh chấp thuộc đoạn 1 (tính từ đầu đường C thôn đi vào) có chiều rộng 2,73m (tính từ bờ tường rào nhà ông S đến tường nhà hai tầng mới xây đầu năm 2020 của gia đình bà A). Từ đó đưa ra kết luận đoạn 1 của lối đi chung nêu trên còn thiếu 0,1965m nên xác định nhà bà A đã xây nhà lấn sang 0,7m<sup>2</sup>. Việc Tòa án cấp sơ thẩm chỉ dựa vào số liệu đo đạc theo bản đồ VN2000 để xác định diện tích đất của lối đi chung gia đình bà H thiếu 0,1965m là không có cơ sở, bởi lẽ:

[4.1] Đối với quyền sử dụng đất lối đi chung của hộ bà H và các anh chị em.

Hồ sơ địa chính thể hiện theo bản đồ 299 và sổ mục kê (bút lục 88,89,90) thì thửa đất số 57+58, tờ bản đồ 43, diện tích 5.111m<sup>2</sup> (trong đó thửa 57 có diện tích 1040m<sup>2</sup>, thửa 58 có diện tích 4071m<sup>2</sup>) có nguồn gốc của cụ Hà Công H (chết năm 1991) và cụ Hà Thị O tại tổ dân phố B, thị trấn S.

Năm 1998, cụ H chia thửa đất làm 6 phần gồm: ông Hà Ngọc L (thửa 57,58.2) có diện tích 1250m<sup>2</sup>; ông Hà Ngọc E (thửa 57,58.3) có diện tích 1381m<sup>2</sup>; bà Hà Ngọc C (thửa 57,58.4) có diện tích 540m<sup>2</sup>; ông Hà Ngọc Q (thửa 57,58.5) có diện tích 925m<sup>2</sup>; ông Hà Ngọc S (thửa 57,58.1) có diện tích 667m<sup>2</sup>; để lại lối đi chung (thửa 57,58.6) có diện tích 348m<sup>2</sup> thể hiện tên chủ sử dụng “UBND”. Trên bản đồ 299 thể hiện 03 thửa riêng biệt là thửa 52, 57, 58 không thể hiện việc chia thửa 57 và 58 thành 6 thửa cũng như không thể hiện phần lối đi chung.

Theo tài liệu xác minh bản đồ VN2000 thể hiện thửa đất của các cụ được chia làm phần lối đi hiện đang có tranh chấp một bên giáp tường nhà bà A, ông D và một bên giáp bờ tường nhà ông S, có chiều dài là 65,2m. Chiều rộng của đường chia làm 3 đoạn có kích thước khác nhau, đoạn 1 rộng 2,9265m (giáp đường C thôn), đoạn 2 rộng 2,8288m (giáp đầu phía trong nhà bà A), đoạn 3 rộng 4,518m (giáp bà H và bà A). Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 28/7/2020 thể hiện đoạn 1 (tính từ đầu đường C thôn đi vào) có chiều rộng 2,73m. Tuy nhiên tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ bổ sung ngày 31/8/2021 của Tòa án cấp phúc thẩm thì đoạn 1 có chiều rộng là 2,74m chênh lệch là 0,01m. Tổng diện tích phần lối đi chung là 167,6m<sup>2</sup> giảm hơn 180,4m<sup>2</sup> so với diện tích lối đi tại bản đồ 299 (bản đồ 299 là 348m<sup>2</sup>).

[4.2] Đối với thửa đất của hộ bà A.

Hồ sơ địa chính thể hiện theo bản đồ 299 và sổ mục kê (bút lục 88,89,90) thì thửa số 52, tờ bản đồ 43, diện tích 1275m<sup>2</sup> mang tên Tạ Thị A, có chiều cạnh: Phía Bắc giáp đất ruộng nhà ông Q dài 24m và giáp nương dài 11m; phía

Đông giáp nhà bà H dài 37,5m; phía Nam giáp đường đi nhà bà H dài 25,6m; phía Tây giáp đường dân sinh dài 43,21m.

Theo tài liệu xác minh bản đồ VN2000 thể hiện thửa đất số 52, tờ bản đồ 43 có chiều cạnh: Phía Bắc giáp nhà ông Q dài 27m và giáp nương dài 7,6m; phía Đông giáp nhà bà H dài 34,1m; phía nam giáp đường đi nhà bà H dài 25,6m; phía Tây giáp đường dân sinh dài 42,99m.

Theo tài liệu do Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh L cung cấp cho TAND tỉnh Vĩnh Phúc thể hiện hình thể thửa đất số 52, tờ bản đồ 43 có chiều cạnh phía Nam giáp đường đi nhà bà H đều là một đường thẳng, không có đoạn gấp khúc. Về diện tích có biến động: tại bản đồ 299 diện tích là 1275m<sup>2</sup>; tại bản đồ VN2000 là 1208,5m<sup>2</sup>; tại hồ sơ được công nhận chính lý Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là GCNQSDĐ) là 1217,3m<sup>2</sup> giảm 57,7m<sup>2</sup> so với diện tích được cấp trong GCNQSDĐ.

Theo hiện trạng đo đạc đối với thửa đất số 52, tờ bản đồ 43 mang tên hộ bà A có diện tích 1203,9m<sup>2</sup> (giảm 13,4m<sup>2</sup> so với diện tích được chính lý trong GCNQSDĐ), tổng chiều dài thửa đất giáp đường dân sinh là 42,98m (phù hợp với bản đồ VN2000). Ngoài ra tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ do TAND tỉnh Vĩnh Phúc lập ngày 31/8/2021 và Biên bản làm việc ngày 16/9/2021 đối với anh Nguyễn Thế Phong người trực tiếp tiến hành đo đạc ngày 28/7/2020 thể hiện: Đoạn đường ngõ của gia đình bà H một bên là tường bao loan nhà ông S, một bên là tường rào, tường nhà của gia đình bà A. Đoạn tiếp giáp nhà bà A gồm 04 đoạn, tính từ phía ngoài đường C thôn nhìn vào thì đoạn trong cùng là đoạn tường rào bà A xây từ năm 1993 (ký hiệu số 1), đoạn tiếp theo là đoạn tường giếng bà A xây từ năm 1993 (ký hiệu số 2), đoạn tiếp theo là tường nhà cấp 4 bà A xây từ năm 1997 (ký hiệu số 3) và đoạn cuối cùng là tường nhà 02 tầng bà A xây năm 2020 (ký hiệu số 4). Hiện nay, phần tranh chấp là đoạn số 4, tường nhà 02 tầng do bà A, ông D xây năm 2020, cấp sơ thẩm xác định bà A, ông D xây nhà lấn ra phía ngõ đi chung nhà bà H là 0,1956m chiều rộng và 4,74m chiều dài, có tổng diện tích là 0,7m<sup>2</sup> là tính toán sai, tòa án cấp phúc thẩm tính toán với số đo các cạnh trên thì diện tích là 0,4m<sup>2</sup>.

[4.3] Đối với các đoạn tường nhà bà A, nhận thấy: 03 đoạn tường trong cùng, số 1-2-3, các bên đều thừa nhận đã có từ lâu và không có tranh chấp. Từ đoạn tường số 3 và số 4, từ trước đến nay đều là một đường thẳng, và thụt vào phía nhà bà A so với đoạn tường số 2 là 43cm, phần mái le giọt ranh của đoạn tường số 3 là 30cm, phía dưới chân tường có lán xi măng bằng phần mái le giọt ranh để chống thấm nước mưa vào chân móng (do gia đình bà A làm). Tiến hành đào phân đầu đoạn móng của đoạn tường số 3 xác định nhà xây kiểu móng cân, mỗi bên chân móng là 30cm. Tiếp theo là đoạn tường nhà 02 tầng ký hiệu số 4 xây kiểu móng đứng, nối liền và thẳng với đoạn tường nhà số 03.

Như vậy, từ các số liệu trên cho thấy phù hợp với lời khai của bà A là năm 1997 bà A, ông D xây lại nhà cấp 4 (đoạn số 3) đã xây lùì vào trong, hiện nay còn cách tường của giếng xây từ năm 1993 đoạn số 2 (theo sơ họa kèm theo là Đ4-Đ5) là 43cm. Trước đây đoạn số 4 là tường rào xây thẳng với đoạn tường nhà số 3, đến năm 2020, gia đình bà A phá bỏ tường rào và xây dựng ngôi nhà



02 tầng vẫn trên nền móng cũ của tường rào trước đó và cũng xây thẳng với đoạn tường nhà số 3. Nếu xác định bà A, ông D có xây thẳng chệch chéo về phía ngõ đi chung nhà bà H là 0,1956m chiều rộng so với phần tường rào cũ thì vẫn nằm trong ranh giới đất của gia đình bà A được cấp GCNQSDĐ nên cần xác định ranh giới quyền sử dụng đất giữa gia đình bà A, ông D với gia đình bà H và các hộ có lối đi chung này chính là phần tường và phần móng nhà do gia đình bà A, ông D xây dựng như hiện trạng.

[5] Về căn cứ xác định ranh giới giữa thửa đất nhà bà A và phần lối đi chung của nhà bà H.

Bà H cùng các anh chị em đều cho rằng cụ H và cụ V có chôn hòn đá nặng 24kg để làm ranh giới nhưng mâu thuẫn với lời trình bày của ông E tại phiên tòa sơ thẩm xác nhận khi bán đất cho nhà cụ V thì không chôn mốc mà đến năm 1980 ông E mới chôn hòn đá đó, có ông Q, ông Khoa Tư chứng kiến chôn ở phía lối đi chung. Tòa án đã tiến hành xác minh, lấy lời khai những người làm chứng là ông Khoa Tư, bà Hà Thị Huê là vợ ông Vũ Tuấn Việt (người đã đứng ra bán đất cho hộ bà A) nhưng không có căn cứ xác định lời trình bày của bà H và các anh chị em là đúng. Vì vậy, không có căn cứ để xác định mốc giới giữa hai thửa đất là hòn đá như nguyên đơn trình bày.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà H và các anh chị em cũng không đưa ra được căn cứ nào khác để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của mình, đồng thời thừa nhận từ khi các cụ cho đất đến trước khi nhà bà A xây ngôi nhà 02 tầng thì phần đường ngõ đi chung, các ông bà không xây dựng công trình gì để làm mốc giới với gia đình bà A, ông D. Các bức tường rào và tường nhà đều là của gia đình bà A, ông D xây dựng. Sau khi nhà bà A xây xong nhà 02 tầng thì các ông bà mới tiến hành chôn 02 trụ bê tông có gắn cánh công sắt để bảo vệ lối đi chung của các gia đình ông bà.

Từ những phân tích, nhận định như trên có đủ cơ sở để khẳng định khi xây nhà 02 tầng năm 2020 bà H, ông D xây đúng phần đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của mình chứ không xây lấn sang đất của nguyên đơn như Tòa án cấp sơ thẩm đã kết luận. Do vậy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đòi bị đơn phải trả lại phần đất xây lấn có diện tích 0,7m<sup>2</sup> và phải tháo dỡ công trình xây dựng trên phần đất lấn là không có căn cứ. Vì vậy, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện cũng như kháng cáo của nguyên đơn. Thấy rằng kháng cáo của bị đơn là có căn cứ nên được chấp, Hội đồng xét xử sẽ sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn như đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm, phúc thẩm và chi phí tố tụng: Do được chấp nhận kháng cáo nên bà A không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo của bà H không được chấp nhận nên bà H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, phúc thẩm và chi phí tố tụng khác. Bị đơn xin tự nguyện chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ bổ sung nên Tòa không xem xét.

Vì các lẽ trên;

## **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 2 Điều 308, khoản 2 Điều 309; các Điều 147, 156, 157, 158, 163, 164, 165 và 166 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 02/2021/DS-ST ngày 26 tháng 4 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Vĩnh Phúc.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H đối với bị đơn bà Tạ Thị A, ông Nguyễn Văn D về việc buộc bà A, ông D phải có nghĩa vụ tháo dỡ công trình xây dựng là phần tường nhà 02 tầng lấn sang phần ngõ đi chung với diện tích 0.7m<sup>2</sup> đất để trả lại đất và lối đi cho gia đình bà.

2. Bà Nguyễn Thị H phải chịu số tiền 6.400.000đồng (Sáu triệu bốn trăm nghìn đồng) chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản; xác nhận bà H đã nộp đủ số tiền trên.

3. Về án phí: Bà Nguyễn Thị H phải chịu 300.000đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm và 300.000đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được trừ vào số tiền 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí sơ thẩm tại Biên lai số AA/2017/0007707 ngày 07/5/2020 và số tiền 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm tại Biên lai số AA/2020/0001192 ngày 10/5/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện L, tỉnh Vĩnh Phúc.

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

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Vĩnh Phúc;
- TAND huyện L;
- Chi cục THADS huyện L;
- 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**

