

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH THANH HOÁ

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

Bản án số: 63/2024/DS-PT

Ngày: 13/5/2024

V/v: Tranh chấp ranh giới giữa
các bất động sản liền kề

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH THANH HOÁ

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Tố Như
Các Thẩm phán: Ông Vũ Đại Long
Bà Lê Thị Thùy

Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Phạm Trí Đôn là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hoá.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thanh Hoá tham gia phiên tòa:
Bà Nguyễn Thanh Thùy- Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 5 năm 2024, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Thanh Hoá xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 142/2023/TLPT-DS ngày 11/12/2023 về việc: Tranh chấp ranh giới giữa các bất động sản liền kề. Do bản án sơ thẩm số:31/2023/DS-ST ngày 25/10/2023 của Toà án nhân dân huyện Thạch Thành bị kháng cáo. Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 24/2024/QĐXXPT-DS ngày 11 tháng 02 năm 2024 và các Quyết định hoãn phiên tòa, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Vũ Minh T, sinh năm 1961 và bà Trần Thị T1, sinh năm 1962; Cùng địa chỉ: Thôn L (nay là khu phố L), thị trấn K, huyện T, tỉnh Thanh Hóa.

2. Bị đơn: Anh Đỗ Văn H, sinh năm 1978 và chị Đỗ Thị X, sinh năm 1987; Cùng địa chỉ: Thôn L (nay là khu phố L), thị trấn K, huyện T, tỉnh Thanh Hóa.

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Ông Hoàng Thanh S, sinh năm 1971 và bà Trịnh Thị D, sinh năm 1971; Cùng địa chỉ: Thôn L (nay là khu phố L), thị trấn K, huyện T, tỉnh Thanh Hóa.

Tại phiên tòa có mặt nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

- Do có kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

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

1. Theo nguyên đơn ông Vũ Minh T, bà Trần Thị T1 trình bày:

Ông bà có thừa đất tại thôn L (nay là khu phố L), thị trấn K, huyện T, tỉnh Thanh Hóa, nguồn gốc đất là do ông Trần Văn N và bà Trịnh Thị L (bố mẹ bà T1) để lại. Năm 2000 gia đình ông bà ở trên mảnh đất trên, năm 2005 làm nhà. Thừa đất gia đình ông bà giáp ranh với gia đình anh S, chị D. Quá trình sử dụng đất gia đình hai bên không có tranh chấp gì, trước đó là quả đồi, sau đó gia đình hai bên mới gạt đất để đắp đê. Ranh giới giữa hai bên gia đình là bờ rào tre, không có cọc bê tông gì, không có gì làm mốc. Có cạnh phía tây giáp tỉnh lộ 523, phía đông giáp đất 02, phía nam giáp đất bà H (ông N bà L), phía bắc giáp đất ông S, bà D. Năm 2017 gia đình ông bà đã bán cho anh Đỗ Xuân H1 và chị Đỗ Thị X một phần đất với chiều dài mặt đường là 15m, chiều sâu hết đất. Sau khi chuyển nhượng ông bà đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL014523 với diện tích đất còn lại là 1134m², trong đó đất ở là 675m², đất trồng cây lâu năm là 459m² với chiều rộng mặt đường còn lại là 34,4m tỉnh lộ 523. Sau khi chuyển nhượng chúng tôi đã giao đất trên thực địa, khi chúng tôi bàn giao giáp đất ông S, bà D, hiện trạng thừa đất khi bàn giao thì phần đất của gia đình tôi cao hơn đất gia đình ông S, bà D, ông bà để con đường lên trên đồi là danh giới đất, có rãnh hào không cho bờ tre lan sang, khi bàn giao đất cho anh H1, chị X thì còn bụi tre và đường đi lên đồi cho anh H1, chị X sử dụng và làm nhà nhưng anh H1, chị X không làm đúng diện tích ranh giới, cho máy mức san lấp mặt bằng làm mất mốc giới, lấn sang đất nhà chúng tôi với chiều rộng là 2m mặt đường, chiều sâu là hết đất. Ông bà đã thông báo cho anh H1, chị X và yêu cầu chính quyền địa phương hoà giải nhiều lần nhưng không thành, khi tranh chấp ông H1, bà X mới làm tường rào tạm cao khoảng 30cm, trong thời gian tranh chấp tháng 4 năm 2023 ông H1, bà X vẫn xây tường rào kiên cố trên đất của ông bà. Vì vậy, ông bà yêu cầu Toà án giải quyết:

Xác định lại mốc lộ giới giữa hai gia đình ông bà và anh H1, chị X và ông S, bà D là hộ cận kề trước khi chúng tôi bán đất cho anh H1, chị X.

Buộc anh H1, chị X tháo dỡ các công trình trả lại đất cho gia đình ông bà với chiều rộng mặt đường 523 là 2m và chiều sâu hết đất, có diện tích khoảng 100m².

Sau khi xem xét thẩm định xác định lại mốc giới nên chúng tôi rút một phần yêu cầu khởi kiện yêu cầu trả lại diện tích diện tích là 26,7m² có chiều rộng mặt đường là 1m chiều sâu hết đất có cạnh sau là 0,45m theo kết quả thẩm định thực tế, đề nghị Tòa án buộc hộ anh H1, chị X phải tháo dỡ các công trình trên đất là tường rào xây dựng kiên cố trả lại đất cho gia đình ông bà.

2. Theo bị đơn chị X, anh H1 trình bày:

A, chị mua bán đất với bà T1, ông T theo hợp đồng mua bán đất đã được ký kết xác lập hợp pháp do nhà nước công nhận. Khi mua bán thỏa thuận gia đình anh, chị giao dịch tiền với bà H1, bà H1 là người đứng ra nhận tiền còn làm thủ tục giao dịch hợp đồng mua bán là ông T, bà T1 là người đứng ra để làm hợp đồng mua bán ký thủ tục pháp lý vì sổ đỏ đứng tên ông T, bà T1. Sau khi chuyển nhượng, anh chị đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL014522 diện tích là 546m² với chiều rộng mặt đường là 15m và chiều rộng phía sau cũng

15m, chiều sâu hết đất. Trước khi mua bán các bên đã chỉ mốc giới làm 3-4 lần không phải một lần khi bàn giao mốc cho gia đình chị thì ông T, bà T1 cũng ra chỉ mốc giới. Khi hòa giải tại UBND thị trấn K thì các bên thống nhất mốc giới là $\frac{1}{2}$ công quay về nhà ông T, bà T1, và UBND thị trấn đã đóng cọc, hiện nay cái cọc vẫn còn, anh chị xác định UBND đóng cọc thì anh chị mới xây tường rào ban đầu bằng gạch vồ năm 2020 và từ đó đến lúc gia đình anh, chị xây dựng nhà thì gia đình bà T1, ông T không có ý kiến gì, đến lúc anh chị xây nhà tháng 10/2022 âm lịch thì gia đình bà T1, ông T mới có ý kiến. Lúc đó con trai bà T1 có cầm cọc sáng đóng sang đất nhà anh, chị từ bờ rào quay lại là 2m và nói là đất của gia đình ông T, bà T1, anh chị thích đòi ai thì đòi. Đến tháng 04/2023 gia đình anh, chị mới xây lại bờ rào kiên cố như hiện trạng ngày nay. Khi UBND thị trấn K lên đóng mốc giới thì mỗi gia đình có một người ký, gia đình bà T1 là ông Tân k, bà T1 không đồng ý ký. Khi hòa giải ở UBND thị trấn thì các thành phần tham gia của các gia đình đều có mặt đầy đủ và thống nhất với biên bản hòa giải ngày 27/03/2020 UBND thị trấn đã lên đề đóng cọc xác định mốc giới theo biên bản hòa giải nên gia đình anh, chị mới xây tường rào tạm, đến tháng 04/2023 gia đình anh, chị mới xây dựng kiên cố. Nay ông T, bà T1 yêu cầu anh, chị trả lại 2m chiều dài mặt đường, anh, chị không đồng ý vì anh, chị mua bán với ông T, bà T1 xong đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đã nhận đất và xây dựng đúng kích thước được cấp. Anh, chị không đồng ý trả lại, do ông T, bà T1 đã bàn giao đất cho gia đình anh, chị đầy đủ, anh, chị xây dựng đúng mốc giới mà ông T, bà T1 chỉ và U, thực tế anh, chị đang xây dựng thiếu đất chưa đủ đất.

3. Theo người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông S, bà D trình bày:

Trước khi ông T, bà T1 đến ở tại đất thì gia đình ông, bà đã ở trên đất từ lâu rồi, ông, bà cũng thống nhất mốc giới cũ là bụi tre, đường đi như ông T, bà T1 trình bày là đúng, thời điểm đó chỉ có bờ rào tre, không có bờ rào cố định. Trước đây là đất của bố mẹ đẻ ra ông S. Năm 1994 thì bố mẹ ông S cho vợ chồng ông bà đất. Khoảng năm 2009 ông, bà được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu, ông, bà đã bán nhiều lần đến năm 2016 được cấp lại lần cuối cùng. Khi sử dụng đất làm Giấy chứng nhận thì có ông S và ông T, ông N (bố bà T1) là người chỉ mốc giới. Ông, bà ở ổn định đến khi có tranh chấp đất giữa gia đình bà T1, ông T với gia đình chị X, anh H1. Khi hai bên có tranh chấp đất thì ông, bà có được mời lên chính quyền hòa giải nhiều lần về ranh giới mốc giới giữa các gia đình. Năm 2018 gia đình ông, bà làm công nhà như hiện trạng ngày nay thì giữa gia đình ông, bà và gia đình ông T, bà T1 không có ý kiến gì. Tháng 04/2023 ông, bà mới xây dựng nhà cấp bốn giáp với nhà anh H1, chị X như hiện trạng ngày nay. Mốc giới giữa anh H1, chị X mua của ông bà T, bà T1 khi mua bán xác định mốc giới như thế nào vẫn còn. Anh H1, chị X làm nhà là đúng mốc giới, gia đình nhà ông T, bà T1 cho rằng mốc giới xô dịch giữa gia đình ông bà và gia đình nhà ông T, bà T1 là không đúng, ông, bà không lấn đất của gia đình nhà ông T, bà T1.

Theo biên bản thẩm định ngày 26/05/2023.

-Khu đất nhà ông T, bà T1 ở thửa số 105, tờ bản đồ số 3 có tổng diện tích 1107,4m², có tứ cận phía Nam giáp tỉnh lộ 523, phía Bắc giáp đất rừng 02, phía Đông giáp đất bà L, ông N; phía Tây giáp đất nhà ông H1, bà X.

-Thửa đất nhà ông H1, bà X thuộc thửa số 187, tờ bản đồ số 3 diện tích là 548,4m² có tứ cận phía Nam giáp tỉnh lộ 523, phía Bắc giáp đất rừng 02, phía Đông giáp đất bà T1, ông T; phía Tây giáp đất nhà ông S, bà D.

-Thửa đất nhà ông S, bà D thuộc thửa số 80, tờ bản đồ số 3 diện tích là 650,5m² có tứ cận phía Nam giáp tỉnh lộ 523, phía Bắc giáp đất rừng 02, phía Đông giáp đất bà X, ông H1; phía Tây giáp đất nhà ông S1.

*Sau khi đo đạc đôi chiều với bản đồ địa chính cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các hộ xác định được mốc giới có sự dịch chuyển, chồng lấn như sau:

-Về phía chồng lấn giữa hộ ông H1, bà X sang đất nhà ông T, bà T1 có diện tích là 26,7m² có tứ cận chồng lấn như sau: Phía Nam giáp tỉnh lộ chiều rộng là 1m; phía Bắc là 0,45m; phía Tây là 36,9m, phía Đông là 36,85m. Trên phần đất tranh chấp, chồng lấn hộ ông H1, bà X đã xây dựng tường rào kiên cố.

-Về phần chồng lấn giữa hộ ông S, bà D và hộ ông H1, bà X có diện tích là 24,1m² có tứ cận chồng lấn như sau: Phía Nam giáp tỉnh lộ chiều rộng là 1,1m; phía Bắc là 0,23m; phía Tây là 36,3m, phía Đông là 36,4m. Trên phần đất tranh chấp, chồng lấn hộ ông S, bà D đã xây dựng tường rào kiên cố và nhà cấp bốn.

-Theo biên bản định giá ngày 26/05/2023:

Về phía đất chồng lấn hộ ông H1, bà X làm tường rào xây dựng tháng 4/2023 có giá trị là 84.807.000đ; Phần đất chồng lấn hộ ông S, bà D xây dựng tường rào có giá trị là 8.160.000đ, công trụ bê tông có giá trị là 5.263.000đ, nhà lợp tôn xộp có giá trị là 67.511.000đ. Tổng tài sản ông S, bà D xây dựng xây dựng tháng 4/2023 trên phần đất chồng lấn sang nhà ông H1, bà X giá trị là 135.159.000đ. Định giá về đất ở là 2.250.000đ/m²

Sau khi có kết quả thẩm định, định giá phía nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện đề nghị hộ ông H1, bà X phải trả lại diện tích đất lấn chiếm có diện tích là 26,7m² theo kết quả thẩm định thực tế, đề nghị Tòa án buộc hộ ông H1, bà X phải tháo dỡ các công trình trên đất là tường rào xây dựng kiên cố trả lại đất cho gia đình ông bà.

* Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 31/2023/DS-ST ngày 25/10/2023 của Tòa án nhân dân huyện Thạch Thành đã quyết định:

Áp dụng: Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 175, Điều 176 Bộ luật dân sự; Điều 166, điều 170 Luật đất đai; Khoản 1 Điều 157, Khoản 1 Điều 158, Khoản 1 Điều 147, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điểm a Khoản 1 Điều 24 Điểm a Khoản 2 Điều 27, nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về án phí, lệ phí của Tòa án. Đoạn a, b điểm 1.3, tiểu mục 1, Mục II phần A Danh mục án phí, lệ phí Tòa án ban hành kèm theo.

1.Chấp nhận một phần đơn yêu cầu khởi kiện của ông Vũ Minh T và bà Trần Thị T1: Buộc ông Đỗ Xuân H1 và bà Đỗ Thị X trả lại 26,6m² đất lấn chiếm của gia đình ông Vũ Minh T và bà Trần Thị T1. Diện tích đất có tứ cận: Phía nam giáp tỉnh lộ chiều rộng là 1m; phía bắc là 0,45m; phía tây là 36,9m, phía đông là

36,85m (có sơ đồ kèm theo). Buộc ông H1, bà X phải tháo dỡ các công trình trên đất trả lại đất cho ông T, bà T1.

Chấp nhận yêu cầu của chị Đỗ Thị X và anh Đỗ Xuân H1: Buộc hộ ông Hoàng Thanh S, bà Trịnh Thị D phải trả lại cho hộ ông H1, bà X diện tích đất là 24,0m² có tứ cận chông lán như sau: Phía nam giáp tình lộ chiều rộng là 1,1m; phía bắc là 0,23m; phía tây là 36,3m, phía đông là 36,4m (có sơ đồ kèm theo). Buộc ông S, bà D phải tháo dỡ tường rào và nhà cấp bốn trả lại đất cho hộ ông H1, bà X.

- Án sơ thẩm còn quyết định án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

* Ngày 08/11/2023, bị đơn là: anh Đỗ Xuân H1, chị Đỗ Thị X và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Hoàng Thanh S kháng cáo, với nội dung: Hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 31/2023 DSST ngày 25/10/2023 của TAND huyện Thạch Thành để xét xử lại theo quy định của pháp luật, anh H1 chị X yêu cầu gia đình ông T phải trả cho gia đình anh chị đủ số đất như lúc mua bán ban đầu. Nếu gia đình ông T thiếu đất thì phải thương lượng với gia đình anh H1, chị X và gia đình ông T phải chịu trách nhiệm bồi thường toàn bộ thiệt hại mà gia đình anh H1 chị X đã xây dựng 02 bức tường rào phía nhà ông T và phía nhà ông S, ông T phải chịu mức chi phí thiệt hại khoảng 150 triệu đồng để làm cống thoát nước giao thông và xử lý mùi rác thải.

- Ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thanh Hóa tham gia phiên tòa: Quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm, Thẩm phán và Thư ký đều tuân theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa, ý kiến, tranh luận của các đương sự, và quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát về việc giải quyết vụ án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về thủ tục tố tụng: Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, những người kháng cáo vẫn giữ nguyên đơn kháng cáo, Các bên không có thỏa thuận được với nhau về các nội dung tranh chấp nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn là người sử dụng đất liền kề phải trả lại diện tích đất lán chiếm giáp ranh của nguyên đơn. Cấp sơ thẩm xác định: Tranh chấp ranh giới giữa các bất động sản liền kề theo khoản 9 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự là có căn cứ.

[2]. Về nội dung: Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan kháng cáo yêu cầu Hủy bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Thạch Thành. Xét kháng cáo thấy rằng, căn cứ vào các tài liệu chứng cứ đã được thu thập hợp pháp có trong hồ sơ thể hiện:

[2] Theo giấy chứng nhận QSDĐ số CL014523 ngày 23/01/2018 của phía nguyên đơn được cấp (thửa 105) có diện tích 1134m², trong đó đất ở là 675m², đất trồng cây lâu năm là 459m². Đối chiếu kết quả đo đạc theo Bản trích đo địa chính ngày 24/4/2024 thể hiện nguyên đơn đang sử dụng là 1102,1m², thiếu 31,9m², (trong đó 31,2m² là phần diện tích đất bị chôn lấp, 0,7m² nằm trong giấy chứng nhận hiện gia đình chưa sử dụng).

Theo giấy chứng nhận QSDĐ số CL014522 ngày 23/01/2018 của phía bị đơn được cấp (thửa 187) có diện tích là 546m², trong đó đất ở là 325m², đất trồng cây lâu năm là 221m². Đối chiếu kết quả đo đạc theo Bản trích đo địa chính ngày 24/4/2024 thể hiện diện tích đất bị đơn đang sử dụng là: 506,4m², thiếu 39,6m² (trong đó 26,9m² là diện tích đất bị chôn lấp, 12,6m² nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện gia đình chưa sử dụng).

Còn theo giấy chứng nhận QSDĐ số CĐ 997940 ngày 01/8/2016 của phía người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan được cấp (thửa 80) có diện tích là 794m² trong đó đất ở là 733m², đất trồng cây lâu năm là 61m². Đối chiếu kết quả đo đạc theo Bản trích đo địa chính ngày 24/4/2024 thể hiện người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đang sử dụng 727,1m² nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện gia đình đang sử dụng và 26,4m² nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gia đình chưa sử dụng. (Đối chiếu các cạnh đo thực tế trùng khớp với kích thước các cạnh trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên tổng diện tích đất hiện trạng so với giấy chứng nhận không khớp nhau).

Sau khi đo đạc hiện trạng thửa đất đang tranh chấp và các hộ thấy rằng. Theo bản đồ địa chính năm 2007 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các hộ. Về mốc giới có sự xê dịch giữa các hộ không làm đúng mốc giới được cấp trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo biên bản thẩm định ngày 24/4/2024 thấy rằng:

Khu đất nhà ông T, bà T1 ở thửa số 105, tờ bản đồ số 3 có tổng diện tích 1102,1m², có tứ cận phía Nam giáp tỉnh lộ 523 có chiều rộng 33,19m, phía Bắc giáp đất rừng 02 có chiều dài 26,06m, phía Đông giáp đất bà L, ông N có chiều dài 37,9m; phía Tây giáp đất nhà ông H1, bà X có chiều dài 36,33m;

Thửa đất nhà ông H1, bà X thuộc thửa số 187, tờ bản đồ số 3 diện tích là 506,4m² có tứ cận phía Nam giáp tỉnh lộ 523 có chiều rộng 13,55m, phía Bắc giáp đất rừng 02 rộng 14,71m, phía Đông giáp đất bà T1, ông T có chiều dài 36,34m; phía Tây giáp đất nhà ông S, bà D có chiều dài 35,20m;

Thửa đất nhà ông S, bà D thuộc thửa số 80, tờ bản đồ số 3 diện tích là 727,1m² có tứ cận phía Nam giáp tỉnh lộ 523 chiều rộng là 23,46m, phía Bắc giáp đất rừng 02 có chiều rộng là 22,70m, phía Đông giáp đất bà X, ông H1 có chiều dài là 35,20m; phía Tây giáp đất nhà ông S1 có chiều dài là 30,02m.

Tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không tiến hành đo đạc thực tế các thửa đất mà căn cứ trên cơ sở trích lục bản đồ địa chính, không ký giáp ranh giữa các chủ sử dụng đất, hơn nữa hai thửa đất này đều giáp với rạch nên có sự chênh lệch giữa diện tích ghi trong Bản đồ địa chính, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và diện tích đo đạc thực tế. Do đó, không thể căn cứ vào diện tích đo đạc thực tế đủ, thiếu so với diện tích ghi trong Giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất để xác định có việc sử dụng lấn ranh sang phần đất của chủ sử dụng khác hay không.”

“Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà ông Trần Văn T2 và bà Trần Thị T1 được cấp năm 2009, thì đối với thửa đất số 105, tờ bản đồ số 3, sau khi trừ đi diện tích đất mà ông T2, bà T1 đã chuyển nhượng cho anh H1, chị X thì đến 2017 khi ông T2, bà T1 được cấp đổi giấy chứng nhận, diện tích đất đã giảm đi 31,2m². Lý do có việc này là khi cấp đổi lại giấy chứng nhận, ông T2, bà T1 có mời cơ quan chuyên môn đo đạc, nhưng không có mời các hộ giáp ranh ký giáp ranh, nên việc cấp đổi giấy có sai sót về số liệu đối với diện tích đất của thửa đất số 105. Đối chiếu diện tích đất trong giấy chứng nhận được cấp với phần đất theo đo đạc thực tế của Tòa án thì diện tích đất của ông T2, bà T1 và anh H1, chị X đều bị thiếu, còn diện tích đất của ông S, bà D thì dư.”

Sau khi đo đạc đối chiếu với bản đồ địa chính và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các hộ xác định được mốc giới có sự dịch chuyển, chồng lấn như sau: Về phía chồng lấn giữa hộ ông H1, bà X sang đất nhà ông T2, bà T1 có diện tích là 31,2m² có từ cận chồng lấn như sau: Phía Nam giáp tình lộ chiều rộng là 1,21m; phía Bắc là 0,44m; phía Tây là 36,33m, phía Đông là 36,34m. Trên phần đất tranh chấp, chồng lấn hộ ông H1, bà X đã xây dựng tường rào kiên cố (có sơ đồ kèm theo). Phần chồng lấn giữa hộ ông S, bà D sang đất hộ ông H1, bà X có diện tích là 26,9m² có từ cận chồng lấn như sau: Phía Nam giáp tình lộ chiều rộng là 1,41m; phía Bắc là 0,29m; phía Tây là 8,38m+15,35m+11,50m, phía Đông là 35,20m. Trên phần đất tranh chấp, chồng lấn hộ ông S, bà D đã xây dựng tường rào kiên cố và nhà cấp bốn. Vì vậy yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn là có cơ sở cần được chấp nhận. Trong quá trình giải quyết vụ án Bị đơn yêu cầu ông S và bà D phải trả lại phần đất lấn chiếm sang phần đất của gia đình nên buộc bà ông S, bà D phải trả lại phần đất lấn chiếm như biên bản thẩm định là phù hợp.

Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ thì diện tích đất bị chồng lấn các bên đều đã xây công trình kiên cố. Cụ thể phần đất chồng lấn giữa hộ anh H1, chị X và hộ ông T2 bà T1 đã xây dựng bờ tường rào kiên cố dài 36,21m có giá trị là 84.807.000đ (tám tư triệu tám trăm lẻ bảy nghìn). Phần đất chồng lấn hộ ông S và bà D với hộ ông H1 bà X có ngôi nhà cấp 4 và tường rào dài 16m có giá trị là 135.159.000đ (một trăm ba lăm triệu một trăm năm chín nghìn). Cấp sơ thẩm buộc các bên lấn chiếm phải tháo dỡ các công trình trả lại đất cho nhau sử dụng theo đúng ranh giới được cấp đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có phần nguyên tắc.

Như đã viện dẫn, mặc dù diện tích đất của cả nguyên đơn, bị đơn đều thiếu so với diện tích đất trong giấy chứng nhận quyền sử dụng được cấp, đất của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan thì thừa. Nhưng từ những luận cứ phân tích đã xác định nguyên nhân chồng lấn diện tích của nguyên đơn và của bị đơn là do trước khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bị đơn thì giữa nguyên đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không xác định được ranh giới giữa hai hộ và việc chồng lấn này đã diễn ra trước khi nguyên đơn chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bị đơn nên việc chồng lấn diện tích đất giữa các hộ liền kề với

nhau là tất yếu. Thực tế diện tích đất của bị đơn đang sử dụng là đúng. Việc sử dụng diện tích đất chồng lấn giữa các hộ liền kề với nhau có diện tích tương đương nhau và đều có lỗi của các bên đương sự là khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nhau các bên không tiến hành bàn giao mốc giới cụ thể và ký xác nhận giữa các hộ liền kề. Thiết nghĩ nên ổn định phần diện tích đất chồng lấn giữa các hộ và buộc các bên giao lại giá trị đất cho nhau để đảm bảo tính ổn định của công trình có như vậy mới thấu tình đạt lý .

+ Đối với phần diện tích đất nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thừa 105 (hộ ông T2 bà T1) hiện hộ anh H1, chị X đang sử dụng là: $(31,2m^2 \times 675m^2): 1134m^2 = 18,6m^2$, trong đó đất nằm ngoài QHGT là $13,8m^2 \times 8.1000.000đ/m^2 = 111.780.000đ$; đất nằm trong QHGT là $4,8m^2 \times 1.500.000đ/m^2 = 7.200.000đ$, đất trồng cây lâu năm là $12,6m^2$ trị giá 214.200đ. Tổng cộng: 119.194.200đ.

+ Đối với phần diện tích đất nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thừa 187 (hộ anh H1 chị X) hiện hộ ông S, bà D đang sử dụng là: $(26,9m^2 \times 733m^2): 794m^2 = 16m^2$, trong đó đất nằm ngoài QHGT là $11,2m^2 \times 8.100.000đ/m^2 = 90.720000đ$; đất nằm trong QHGT là: $4,8m^2 \times 1.500.000đ/m^2 = 7.200.000đ$, đất trồng cây lâu năm là $10,9m^2$ trị giá 34.700đ. Tổng cộng: 97.954.700đ. Anh H1, chị X yêu cầu ông S, bà D bồi thường giá trị diện tích đất chồng lấn cho anh chị là 95.000.000đ. Việc thỏa thuận giữa các bên đương sự là hoàn toàn tự nguyện, không trái đạo đức xã hội, phù hợp với quy định của pháp luật nên cần được ghi nhận.

Như vậy, phần đất các bên sử dụng đều chồng lấn với diện tích được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bản đồ địa chính. Vì vậy Hội đồng xét xử căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án, cũng như xem xét đến nguồn gốc và quá trình sử dụng đất giữa các bên để điều chỉnh.

Hiện tại diện tích đất thừa 105 là $1102,8m^2$. Diện tích đất thừa 187 là $550,2m^2$. Diện tích đất thừa 80 là: $818,3m^2$ (trong đó bao gồm $37,9m^2$ đất giáp hộ ông S1 gia đình ông S bà D đang sử dụng nhưng không nằm trong phần diện tích đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.)

Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Sừa án Dân sự sơ thẩm số 31/2023/DS-ST ngày 25/10/2023 của Tòa án nhân dân huyện Thạch Thành về buộc bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trả lại cho nhau giá trị phần diện tích đất đã bị cấp chồng lấn.

[3]. Về án phí phúc thẩm: Kháng cáo của anh H1, chị X và ông S, bà D được chấp nhận một phần đề cải sửa nên anh H1, chị D và ông S bà D không phải chịu án phí phúc theo quy định của pháp luật.

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

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng Dân sự; Khoản 9 Điều 26, 148, khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 175 Bộ luật dân sự 2015;

Điều 166, 203 Luật đất đai 2013; Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016.

- Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Sửa Bản án Dân sự sơ thẩm số 31/2023/DS-ST ngày 25/10/2023 của Tòa án nhân dân huyện Thạch Thành về phần: Buộc ông H1, bà X phải thanh toán cho gia đình ông T2, bà T1 số tiền 119.194.200đ tương đương với diện tích 31,2m² đất bị chồng lấn.

Ghi nhận sự tự nguyện của anh H1 chị X về yêu cầu ông S, bà D phải thanh toán cho gia đình anh H1 chị X số tiền 95.000.000 đ tương đương với diện tích 26,9m² đất bị chồng lấn.

Áp dụng: Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 175, Điều 176 Bộ luật dân sự; Điều 166, điều 170 Luật đất đai; Khoản 1 Điều 157, Khoản 1 Điều 158, Khoản 1 Điều 147, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điểm a Khoản 1 Điều 24 Điểm a Khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về án phí, lệ phí của Tòa án. Đoạn a, b điểm 1.3, tiểu mục 1, Mục II phần A Danh mục án phí, lệ phí Tòa án ban hành kèm theo.

1. Chấp nhận một phần đơn yêu cầu khởi kiện của ông Vũ Minh T và bà Trần Thị T1: Buộc ông Đỗ Xuân H1 và bà Đỗ Thị X bồi thường diện tích đất sử dụng chồng lấn là 31,2m² đất của gia đình ông Vũ Minh T và bà Trần Thị T1. Diện tích đất có tứ cận: Phía Nam giáp tình lộ chiều rộng là 1,21m; phía Bắc là 0,44m; phía Tây là 36,33m, phía Đông là 36,34m (có sơ đồ kèm theo). Buộc anh H1, chị X phải bồi thường cho ông T, bà T1 số tiền là 119.194.000đ (một trăm mười chín triệu một trăm chín tư nghìn đồng) tương đương với diện tích đất bị chồng lấn.

Chấp nhận yêu cầu của chị Đỗ Thị X và anh Đỗ Xuân H1: Buộc hộ ông Hoàng Thanh S, bà Trịnh Thị D bồi thường cho hộ ông H1, bà X số tiền là 100.000.000đ tương đương với diện tích đất bị chồng lấn. Phần chồng lấn giữa hộ ông S, bà D sang đất hộ ông H1, bà X có diện tích là 26,9m² có tứ cận chồng lấn như sau: Phía Nam giáp tình lộ chiều rộng là 1,41m; phía Bắc là 0,29m; phía Tây là 8,38m+15,35m+11,50m, phía Đông là 35,20m (có sơ đồ kèm theo). Buộc ông S, bà D phải bồi thường cho anh H1, chị X số tiền là 97.954.700đ tương đương với diện tích đất bị chồng lấn. Ghi nhận sự tự nguyện của anh H1 chị X về yêu cầu ông S, bà D phải thanh toán cho gia đình anh H1 chị X số tiền 95.000.000đ (chín mươi lăm triệu đồng) tương đương với diện tích 26,9m² đất bị chồng lấn.

Các đương sự có quyền xin điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho phù hợp với kích thước, diện tích đất đang sử dụng.

Trách nhiệm, nghĩa vụ thi hành án: Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không thi hành hoặc thi hành không đầy đủ khoản tiền nợ gốc phải trả thì hàng tháng còn phải trả lãi đối với số tiền nợ gốc chậm trả theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian và số tiền nợ gốc chậm trả.

3. Về án phí: Do án bị cải sửa nên các đương sự không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm. Chị Đỗ Thị X được nhận lại 300.000đ (ba trăm nghìn

đồng) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp tại biên lai thu tiền số 0001034 ngày 08/11/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Thạch Thành. Ông Hoàng Thanh S được nhận lại 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp tại biên lai thu tiền số 0001035 ngày 08/11/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Thạch Thành.

4. Về chi phí thẩm định, định giá tài sản: các bên đương sự đều có lỗi nên mỗi bên phải chịu 5.000.000.000đ

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của luật thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền tự nguyện thi hành án, thoả thuận thi hành án, hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại điều 30 luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- TAND Cấp cao tại HN;
- VKSND tỉnh Thanh Hóa;
- TAND huyện Thạch Thành;
- Chi cục THADS huyện Thạch Thành;
- Các đương sự;
- Lưu HSVA.

**TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN- CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)**

Lê Thị Tố Như