

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH HÀ NAM**

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

Bản án số: 18/2024/DS-PT

Ngày 06 - 8 - 2024

V/v: Tranh chấp ranh giới bất động sản liền kề, yêu cầu dỡ tài sản trên diện tích đất lấn chiếm mốc giới

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH HÀ NAM**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Quốc Trường.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Đức Thủy và ông Trần Công Đoàn.

- Thư ký phiên tòa: Ông Trần Nhật Trung - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Hà Nam.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hà Nam: Bà Trần Thị Đông - Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hà Nam xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 06/2024/TLPT-DS ngày 25 tháng 4 năm 2024 về “Tranh chấp ranh giới bất động sản liền kề, yêu cầu dỡ tài sản trên diện tích đất lấn chiếm mốc giới”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2024/DS-ST ngày 15 tháng 3 năm 2024 của Tòa án nhân dân thị xã Duy Tiên, tỉnh Hà Nam bị kháng cáo và kháng nghị. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 12/2024/QĐ-PT ngày 21 tháng 6 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 15/2024/QĐ-PT ngày 12 tháng 7 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Lê Thị H, sinh năm 1963. Địa chỉ: Thôn N, xã M, thị xã D, tỉnh Hà Nam; có mặt.

2. Bị đơn: Ông Lê Ngọc Đ, sinh năm 1967; Địa chỉ: Thôn N, xã M, thị xã D, tỉnh Hà Nam; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Đinh Tiến H1 - Luật sư Công ty L chi nhánh tại Hà Nam; có mặt.

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

3.1. Bà Lê Thúy M, sinh năm 1957; nơi cư trú: Tổ dân phố số A, phường H, thị xã D, tỉnh Hà Nam; có mặt.

3.2. Bà Lê Thúy H2, sinh năm 1957; có mặt.

3.3. Ông Lê Xuân T, sinh năm 1961; vắng mặt.

3.4. Bà Lương Thị Hồng Q, sinh năm 1979; có mặt.

3.5. Bà Lê Thanh C, sinh năm 1971; người đại diện ủy quyền ông Nguyễn Tiến Q1; có mặt.

3.6. Anh Lê Huỳnh Đ1, sinh năm 2002; vắng mặt.

Cùng nơi cư trú: Thôn N, xã M, thị xã D, tỉnh Hà Nam.

3.7. Chị Phạm Hương G, sinh năm 2001 và anh Phạm Minh H3, sinh năm 2003; cùng nơi cư trú: Thôn N, xã M, thị xã D, tỉnh Hà Nam (chị G và anh H3 ủy quyền cho bà Lê Thị H tham gia tố tụng); vắng mặt.

3.8. UBND xã M, thị xã D, tỉnh Hà Nam, người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Mạnh T1 - Chức vụ: Chủ tịch UBND xã, có đơn xin xử vắng mặt.

4. Người kháng cáo: Ông Lê Ngọc Đ, bà Lê Thúy M.

5. Viện trưởng - Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hà Nam kháng nghị.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 29 tháng 9 năm 2023, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn bà **Lê Thị H** trình bày:

Thửa đất số 126, tờ Bản đồ PL 7 tại thôn N, xã M, T của gia đình bà Lê Thị H có nguồn gốc là do nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cụ thể: Năm 1999 gia đình bà Lê Thị H được Nhà nước giao đất ở có thu tiền diện tích là 180 m², đến năm 1999 gia đình bà có lan cạp thêm diện tích đất là 206 m². Đến năm 2005, nhà nước đã xử lý hợp pháp hóa phần đất lan cạp thêm 206 m² cho bà Lê Thị H số tiền hợp pháp hóa là 1.236.000 đồng.

Ngày 30/5/2006, UBND thị xã D cấp GCNQSDĐ tại thửa đất ¹²⁶, tờ Bản đồ PL 7 ở thôn N, xã M mang tên hộ bà Lê Thị H và ông Phạm Văn D (chồng bà H) diện tích là 386 m² (trong đó: Đất ONT là 180 m², đất LNK là 206 m²). Năm 2022, ông D chết, toàn bộ thửa đất này đã được chuyển thừa kế sang tên bà (Lê Thị H) vào ngày 16/9/2022.

Quá trình sử dụng đất: Cuối năm 2021, Nhà nước đo khảo sát làm đường thì bà H phát hiện ra cạnh phía Đông giáp ao có nguồn gốc đất Hợp tác xã (nay là đất UB) đã *giao khoán cho gia đình* bà Lê Thị B (hiện do anh Lê Ngọc Đ là con trai bà B đang sử dụng) lấn chiếm mốc giới sang đất của bà H tại thửa đất 126 tờ Bản đồ PL 7 diện tích khoảng 33 m². Trước khi được cấp GCNQSDĐ thửa đất trên thì gia đình bà H đã kê gạch, lấn cạp. Sau này gia đình ông Đ đổ

trùm lên trên phần đất của gia đình bà Hải vị ^t đang tranh chấp để được mặt bằng như hiện nay.

Vì vậy, bà Lê Thị H khởi kiện yêu cầu:

+ Buộc ông Lê Ngọc Đ phải trả lại cho bà toàn bộ diện tích đất đã lấn chiếm theo kết quả trích đo của Chi nhánh văn phòng đất đai thị xã D ngày 20/12/2023 là 33 m² tại thửa đất số 126 tờ Bản đồ PL 7 ở thôn N, xã M, thị xã D, tỉnh Hà Nam;

+ Buộc gia đình ông Lê Ngọc Đ phải tháo dỡ công trình, vật kiến trúc trên phần đất lấn chiếm gồm 05 cây mít, 21 cây đinh lăng, 01 bức tường gạch đỏ dài 19,25m. Riêng bức tường gạch đỏ xây chung mỗi bên một nửa đề nghị Tòa án buộc ông Đ tháo dỡ một nửa tường khoảng 9,6m từ ngoài đường thôn vào còn bà tự nguyện tháo dỡ một nửa tường gạch dài khoảng 9,6m từ trong ra ngoài để trả lại mặt bằng cho gia đình bà.

Ý kiến của bị đơn ông Lê Ngọc Đ: Bức tường bao là mốc giới hai nhà (bà B và bà H) thống nhất, cùng đóng góp kinh phí để xây dựng bức tường này vào khoảng năm 2002 và có trước khi nhà bà H được cấp GCNQSDĐ

Ông Đ không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị H nêu trên. Và đề nghị Tòa án và các cơ quan có thẩm quyền xem xét việc cấp GCNQSDĐ thửa đất 126 tờ Bản đồ PL 7 đối với hộ bà H vì tại thời điểm đó diện tích đất này đang có tranh chấp giữa hộ bà H và chủ ao (hộ bà B) và việc cấp GCNQSDĐ này không đúng mốc giới là bức tường bao ngăn cách giữa hai gia đình. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Ý kiến của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà Lương Thị Hồng Q (là vợ ông Lê Ngọc Đ) có quan điểm: Thửa đất đang tranh chấp vẫn mang tên cụ Lê Thị B. Sau khi cụ B chết thì vợ chồng bà Lương Thị Hồng Q và ông Lê Ngọc Đ ở trên thửa đất này. Năm 2003, bà H và bà B cùng thống nhất, cùng bỏ tiền xây dựng năm 2003, vợ chồng bà không có công sức gì. Nhất trí với ý kiến của ông Đ.

- Ông Lê Xuân T, bà Lê Thúy M và bà Lê Thúy H2 (là các con của bà Lê Thị B) trình bày: Điều nhất trí với quan điểm của bị đơn là ông Lê Ngọc Đ. Đề nghị Tòa án và các cơ quan có thẩm quyền xem xét việc cấp GCNQSDĐ thửa đất 126 tờ Bản đồ PL 7 đối với hộ bà H vì tại thời điểm đó diện tích đất này đang có tranh chấp giữa hộ bà H và chủ ao (hộ bà B) nên việc cấp GCNQSDĐ này không đúng mốc giới là bức tường bao ngăn cách giữa hai gia đình. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Bà Lê Thanh C trình bày: Về nguồn gốc diện tích đất ao đang tranh chấp là do bà Lê Thị B thầu khoán của Hợp tác xã. Năm 1999 khi thầu khoán ao thì hộ bà B có khẩu của bà (C), bà B, ông Đ, bà M. Năm 2013, Nhà nước dồn đổi đất thì phần ao của bà được dồn đổi về nhà chồng bà ở thôn N nên bà không còn

liên quan đến diện tích đất ao này. Diện tích đất ao này là của Bà Lê Thị B, bà không có công sức gì. Nay bà H khởi kiện đề nghị Toà án giải quyết theo pháp luật.

Anh Lê Huỳnh Đ1 trình bày: Anh là con ông Đ, bà Q, hiện nay anh đang sinh sống cùng ông Đ, bà Q, anh không biết gì về vụ việc, khi xây dựng bức tường giữa hai nhà anh còn nhỏ nên không có công sức gì. Do công việc bận anh xin vắng mặt tại các buổi làm việc, tại phiên toà xét xử.

Chị Phạm Hương G, *anh Phạm Minh H3* đều uỷ quyền cho bà Lê Thị H. Nhất trí với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

UBND xã M, thị xã D, tỉnh Hà Nam, người đại diện theo pháp luật ông Nguyễn Mạnh T1 trình bày: Về thửa đất số 126, tờ bản đồ PL 7 tại thôn N, xã M đã được UBND huyện D (nay là UBND thị xã D) cấp giấy chứng nhận hợp pháp cho hộ bà Lê Thị H vào ngày 30/5/2006. Nguồn gốc thửa đất số 126, tờ bản đồ PL 7 là từ diện tích đất ao của HTX D1 (đã bị giải thể) thì diện tích đất ao còn lại giáp thửa 126, tờ bản đồ PL 7 mặc dù giao khoán cho hộ bà Lê Thị B và dồn đổi ruộng cho hộ bà Lê Thị B có 03 khẩu là bà Lê Thị B, ông Lê Ngọc Đ, bà Lương Thị Hồng Q nhưng chưa cấp GCNQSDĐ. Năm 2009 bà B mất nên từ đó đến nay thì vợ chồng ông Đ, bà Q đang quản lý sử dụng diện tích đất ao này nhưng vẫn chưa được cấp GCNQSDĐ nên thửa đất ao giáp hộ bà H vẫn thuộc chủ sử dụng là UBND xã M. Nay các bên xảy ra tranh chấp đề nghị Toà án giải quyết đúng theo pháp luật. UBND xã M xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

Kết quả xác minh tại UBND xã M, thị xã D: Hộ bà Lê Thị H được quyền sử dụng 386 m² đất tại thôn N, xã M thuộc thửa số 126, tờ bản đồ phụ lục 7, đất đã được cấp GCNQSDĐ. Hiện nay hộ ông Lê Ngọc Đ đang quản lý, sử dụng diện tích đất ao (giáp thửa đất 126, PL7 của hộ bà H) do dồn đổi cho 03 khẩu gồm ông Lê Ngọc Đ, bà Lê Thị B, bà Lương Thị Hồng Q có diện tích 179 m². Mặc dù ông Đ đứng tên đại diện trực tiếp sử dụng nhưng vẫn chưa được cấp GCNQSDĐ, vẫn thuộc quản lý của UBND xã M. Năm 2004 khi bà Lê Thị B còn sống thì giữa bà H và bà B đã tự thống nhất với nhau xây dựng 01 bức tường để làm mốc giới giữa đất nhà bà H và đất ao thửa khoán đất ao của gia đình bà B (không thông qua chính quyền địa phương). Mặc dù diện tích đất tranh chấp khoảng 33 m² này trong GCNQSDĐ hộ bà Lê Thị H nhưng gia đình ông Lê Ngọc Đ vẫn sử dụng từ năm 2004 đến nay. Trên diện tích đất tranh chấp có 01 bức tường và một số cây cối.

Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, trích đo và định giá tài sản xác định: Giá trị 33m² đất vườn vị trí tranh chấp tại thửa số 126, tờ bản đồ PL 7 của bà Lê Thị H là 1.000.000 đồng/m²; tài sản trên đất gồm: 01 tường bao xây gạch đỏ cao khoảng 01m dài 19,25m, trị giá 4.095.000 đồng do gia đình bà H và cụ B xây dựng năm 2008; 05 cây mít, trị giá 2.970.000 đồng; 21 cây đình lăng, trị giá

1.722.000 đồng; trị giá đất vượt lập là 225.000 đồng/m³ [(33 m² x 0,9 m = 29.7 m³) x 225.000 đồng/m³ = 6.682.500 đồng].

Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2024/DS-ST ngày 15 tháng 3 năm 2024 của Tòa án nhân dân thị xã Duy tiên, tỉnh Hà Nam đã quyết định:

Căn cứ: Điều 12, 166, 170, 179, 203 Luật đất đai; Điều 164, 166; 175, 176 Bộ luật dân sự; Khoản 9 Điều 26; khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39, các điều 147, 157, 158, 165, 166, 227, 228, 266, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Khoản 2 Điều 26, khoản 2 Điều 27 Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị H: Buộc ông Lê Ngọc Đ, bà Lương Thị Hồng Q phải trả lại cho bà Lê Thị H diện tích đất lấn chiếm là 33m² có tứ cận như sau:

- Phía Bắc giáp thửa 105 đất UBND xã có kích thước 2,07m;
- Phía Nam giáp đường thôn có kích thước 1,36 m;
- Phía Tây thuộc thửa 126 có kích thước 19,25m;
- Phía Đông giáp thửa 105 đất của UBND xã có kích thước 19,08m.

Buộc ông Lê Ngọc Đ, bà Lương Thị Hồng Q2 phải tháo dỡ các tài sản trên diện tích đất lấn chiếm (33m²) gồm: 05 cây mít, 21 cây đinh lăng và một nửa bức tường bao xây gạch đỏ có chiều dài 9,6m từ đường thôn vào trong. Gia đình bà H tự nguyện tháo dỡ bức tường bao xây gạch đỏ có chiều dài 9,6m từ trong ra ngoài đường (có đo đạc hiện trạng thửa đất kèm theo).

Ngoài ra án sơ thẩm còn bác các yêu cầu khác của các đương sự, quyết định về chi phí tố tụng, án phí dân sự sơ thẩm, quyền kháng cáo, quyền thi hành án theo quy định của pháp luật.

Trong thời hạn luật định:

- Ngày 02/4/2024, ông Lê Ngọc Đ và bà Lê Ngọc M1 có đơn kháng cáo đề nghị ^{sửa} Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2024/DS-ST ngày 15 tháng 3 năm 2024 của Tòa án nhân dân thị xã Duy Tiên, tỉnh Hà Nam bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà Lê Thị H.

- Ngày 15/4/2024, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hà Nam kháng nghị. Đề nghị huỷ Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2024/DS-ST ngày 15 tháng 3 năm 2024 của Tòa án nhân dân thị xã Duy Tiên, tỉnh Hà Nam để chuyển Tòa án nhân dân tỉnh Hà Nam giải quyết theo thủ tục sơ thẩm. Tại văn bản ngày 19/7/2024 của Viện kiểm sát tỉnh Hà Nam rút một phần kháng nghị về huỷ án; đề nghị công nhận bức tường xây dựng năm 2004 là ranh giới quyền sử dụng đất giữa hai nhà (bà H, ông Đ); trường hợp kháng cáo của ông Đ và bà M1 không

được chấp nhận đề nghị buộc bà H phải thanh toán công sức vượt lập đất, tài sản trên đất cho ông Đ.

Tại phiên tòa:

- Luật sư Đinh Tiến H1 là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày: Khoảng năm 2002 - 2003, hộ bà H và chủ ao hộ bà B xảy ra tranh chấp diện tích đất ao của tập thể, bức tường bao là mốc giới hai nhà (bà B và bà H) thống nhất, cùng đóng góp kinh phí để xây dựng vào khoảng năm 2004 và sử dụng ổn định cho đến nay, các bên không xảy ra tranh chấp gì nên bức tường này đã thể hiện ranh giới giữa hai hộ gia đình bà H và bà B. Bức **tường này có trước khi** nhà bà H được cấp GCNQSDĐ nên việc cơ quan có thẩm quyền cấp GCNQSDĐ thửa đất 126 tờ Bản đồ PL 07 đối với hộ bà H là không đúng hiện trạng thực tế sử dụng đất vi phạm khoản 6 Điều 50 Luật đất đai năm 2003. Từ những phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Ông Lê Ngọc Đ và bà Lê Thúy M giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Đề nghị sửa bản án dân sự sơ thẩm và bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn với lý do từ khoảng năm 1999 - 2004, hộ bà H và chủ ao hộ bà B xảy ra tranh chấp diện tích đất ao của tập thể, bức tường bao là mốc giới hai nhà (bà B và bà H) thống nhất, cùng đóng góp kinh phí để xây dựng vào khoảng năm 2004, bức tường này có trước khi nhà bà H được cấp GCNQSDĐ nên việc cơ quan có thẩm quyền cấp GCNQSDĐ thửa đất 126 tờ Bản đồ PL 07 đối với hộ bà H là không đúng. Diện tích đất 33 m² đang tranh chấp tiếp giáp với vị trí đất bà H được cấp GCNQSDĐ là đất có nguồn gốc hợp tác xã; diện tích 179 m² mà hộ bà B nhận đầu thầu của UBND xã M từ năm 1990 và nộp sản phẩm theo quy định hợp đồng giao thầu nhưng chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý hợp pháp hoá và chưa được cấp GCNQSDĐ. Đối với phần diện tích đất có tranh chấp về mốc giới với hộ gia đình bà H là 33 m² chưa được Nhà nước đo vẽ xác định mốc giới, chưa được giao mốc giới. Quá trình sử dụng thửa đất gia đình bà H đã san lấp phần diện tích đất này trước chiều sâu khoảng 1m (chiều sâu của ao khoảng 03m), gia đình ông Đ ^{san} lấp đổ chum phần diện tích đất mà bà H đã san lấp trước đó khoảng 0,9 m và trồng cây hoa màu trên đất. Ông Đại ^{đồng ý} thanh toán giá trị đất vượt lập cho gia đình bà H, không đồng ý thanh toán giá trị quyền sử dụng đất 33 m² cho bà H.

- Ý kiến của nguyên đơn bà Lê Thị H trình bày: Bản đồ hiện trạng xác định ranh giới, mốc giới quyền sử dụng đất thửa đất số 126, tờ bản đồ PL 7 được nhà nước đo đạc vào tháng 12/1999. Từ năm 1997 gia đình bà đổ đất san lấp đất ao của hợp tác xã nhưng đến năm 2002 thì xảy ra tranh chấp do ông Lê Ngọc Đ đổ đất chồng lấn lên phần đất mà gia đình bà đã đổ trước đó nên bà đã làm đơn đề nghị UBND xã giải quyết nhưng không rõ UBND xã có giải quyết, hoà giải hay không nên không có kết quả giải quyết tranh chấp.

Thời điểm năm 2004, gia đình bà và gia đình ông Đ không có tranh chấp gì về mốc giới, ranh giới quyền sử dụng đất. Đến 2005, gia đình bà được hợp pháp hoá thêm diện tích đất có nguồn gốc do UBND xã quản lý là 206 m² và thu tiền sử dụng đất là 1.236.000 đồng. Do đó, thửa đất 126, tờ Bản đồ PL 7 ở thôn N, xã M mang tên hộ bà Lê Thị H và ông Phạm Văn D (chồng bà H) ngày 30/5/2006, diện tích là 386 m² (trong đó đất ONT là 180m², đất LNK là 206m²) được UBND thị xã D cấp GCNQSDĐ theo đúng quy định của pháp luật.

Việc thoả thuận xây dựng tường bao giữa gia đình bà và gia đình ông Đ do không kiểm tra kỹ mốc giới giữa hai gia đình. Đến cuối năm 2021, khi xây dựng nông thôn mới thì mới đo đạc diện tích thửa đất của gia đình bà H mới phát hiện việc xác định mốc giới giữa gia đình tôi và gia đình ông Đ là không đúng theo hồ sơ địa chính nên bà không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của ông Lê Ngọc Đ và bà Lê Thúy M. Đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Ý kiến của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Lương Thị Hồng Q, ông Lê Xuân T, và bà Lê Thúy H², bà Lê Thanh C và nhất trí ý kiến mà ông Lê Ngọc Đ đã trình bày.

- Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hà Nam:

Về tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Lê Ngọc Đ, bà Lê Thúy M và Kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hà Nam trong thời hạn luật định, đúng trình tự, thủ tục của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Vì vậy, vụ án thuộc thẩm quyền xét xử của cấp phúc thẩm theo quy định tại Điều 293 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Về nội dung kháng cáo, kháng nghị: Nguồn gốc thửa đất số 126, tờ bản đồ PL 7 trước đây là đất ao của UBND xã M giao khoán cho hộ bà B canh tác. Ngày 23/4/1999, UBND thị xã D có quyết định 29/QĐ-UB giao cho hộ bà H 180 m² đất ở, phần đất ao còn lại hộ bà B tiếp tục thuê khoán. Việc hộ bà H đổ đất lan cap sang diện tích đất ao dẫn đến xảy ra tranh chấp về mốc giới năm 2003. Bà B gửi đơn đề nghị UBND xã giải quyết sau đó hai bên tự thống nhất xây dựng tường chung làm ranh giới giữa hai nhà.

Bức tường ranh giới này được xây dựng trước khi hộ gia đình bà H được UBND thị xã D hợp pháp hoá GCNQSDĐ thửa đất 126 tờ Bản đồ PL 07 là không đúng với hiện trạng thực tế sử dụng đất vi phạm khoản 6 Điều 50 Luật đất đai năm 2003. Vì vậy, việc Tòa án cấp sơ thẩm xác định việc cấp GCNQSDĐ cho hộ bà H phù hợp pháp luật và chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc ông Đ và bà Q phải tháo dỡ bức tường bao và di dời cây cối trên diện tích 33m² đất lấn chiếm để trả lại cho bà H là không đúng.

Vì vậy, đề nghị sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2024/DS-ST ngày 15 tháng 3 năm 2024 của Tòa án nhân dân thị xã Duy Tiên, tỉnh Hà Nam theo hướng: công nhận bức tường xây dựng năm 2004 là ranh giới quyền sử dụng đất giữa hai nhà (bà H- ông Đ); trường hợp không chấp nhận kháng cáo của ông Đ

và bà M không được chấp nhận đề nghị buộc bà H phải thanh toán công sức vượt lập đất, tài sản trên đất cho ông Đ.

Về chi phí tố tụng và án phí: Các đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, nghe lời trình bày của đương sự, ý kiến của luật sư bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của đương sự, nghe ý kiến Kiểm sát viên, sau khi thảo luận và nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo ông Lê Ngọc Đ và bà Lê Thúy M, Kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hà Nam trong thời hạn luật định. Vì vậy, vụ án thuộc thẩm quyền xét xử của cấp phúc thẩm theo quy định tại Điều 293 Bộ luật Tố tụng Dân sự. Đối với các đương sự khác vắng mặt phiên tòa không ảnh hưởng đến việc xét xử vụ án nên Hội đồng xét xử vụ án theo quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Về thẩm quyền hủy GCNQSDĐ đối với tranh ranh giới giữa các bất động sản theo Điều 175 Bộ luật Dân sự năm 2015 vụ án thuộc thẩm quyền của Tòa án cấp **huyện** kể cả có yêu cầu hủy GCNQSDĐ. Vì, theo Điều 73 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính Phủ quy định như sau “Trình tự, thủ tục đăng ký xác lập hoặc thay đổi, chấm dứt quyền sử dụng hạn chế thửa đất liền kề . Khi phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền sử dụng hạn chế thửa đất liền kề thì một trong các bên nộp đơn, Giấy chứng nhận (nếu có), hợp đồng hoặc bản án, quyết định của Tòa án nhân dân cho Văn phòng đăng ký đất đai” nên không chấp nhận kháng nghị về hủy án với lý do thẩm quyền xét xử (cấp tỉnh, cấp huyện). Tuy nhiên tại phiên Viện kiểm sát đã rút kháng nghị về nội dung này là phù hợp.

[2] Xét kháng cáo, kháng nghị:

Về quyền sử dụng đất: Tại thửa số 126, tờ bản đồ PL 7 tại thôn N, xã M có nguồn gốc đất nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất năm 1988 là 180 m² đất ở, năm 2005 là 206 m² và được UBND thị xã D cấp GCNQSDĐ ngày 30/5/2006, diện tích là 386 m² (trong đó đất ONT là 180 m², đất LNK là 206 m²). Như vậy, bà *Lê Thị H* là người sử dụng đất theo quy định tại Điều 166 luật Đất đai. Và được nhà nước bảo hộ công nhận mốc giới, ranh giới quyền sử dụng đất, nghĩa vụ của hộ gia đình cụ B phải tôn trọng ranh giới, mốc giới sử dụng đất đã được nhà nước đã công nhận của gia đình bà H theo quy định tại Điều 170 Luật đất đai năm 2013 và Điều 265, Điều 266 Bộ luật Dân sự năm 2005 (nay là Điều 175, khoản 1 Điều 176 Bộ luật Dân sự năm 2015).

Quá trình sử dụng đất của các hộ gia đình, chưa có bất kỳ văn bản thỏa thuận nào về mốc giới của người sử dụng đất liền kề gửi cơ quan nhà nước có

thâm quyền để đăng ký biến động về mốc giới nên Nhà nước cấp GCNQSDĐ cho hộ gia đình bà H là đúng pháp luật. Mặt khác do vị trí đất tranh chấp về mốc giới có nguồn gốc đất Ủy ban nhân dân xã M quản lý nên ai đăng ký quyền sử dụng đất trước và được xét duyệt trước thì quyền sử dụng đất của người đó, đây là quyền của Nhà nước về giao đất, cấp GCNQSDĐ theo quy định của Luật đất đai, hộ gia đình bà B không có quyền phản đối.

Đối với diện tích gia đình bà B sử dụng theo Hợp đồng giao khoán sản xuất đất ao diện tích 291 m² đã ghi “gia đình không được lấn chiếm...trong thời gian canh tác nhà nước có nhu cầu sử dụng phải thông báo trước, gia đình phải chấp hành theo nghị quyết chung thời hạn giao khoán 2001 - 2013” đây là vị trí đất tiếp giáp thửa đất của gia đình bà H. Như vậy đủ cơ sở xác định, gia đình bà B chỉ là người sử dụng đất khoán thầu, hết thời gian khoán thầu thì phải trả đất ao lại nhà nước, giai đoạn năm 2002, gia đình bà B tự ý cho rằng mình có quyền sử dụng đất nên đã đổ đất chum lên phần đất gia đình bà H sử dụng đang sử dụng dẫn đến các bên xảy ra tranh chấp là không đúng.

Mặt khác, theo kết quả đo đạc hiện trạng năm 2000 thì diện tích đất đất ao hộ bà B nhận thầu khoán theo hợp đồng giao diện tích là 291 m², về ranh giới theo hiện trạng không nằm trong thửa đất số 126, tờ bản đồ PL 7 của hộ bà H nên vị trí đất 33 m² vườn của gia đình bà H không trừ vào diện tích đất khoán thầu của bà B.

Tại giai đoạn phúc thẩm, ông Đ và gia đình ông Đ đều thừa nhận không có tài liệu pháp lý chứng minh quyền sử dụng đất, ranh giới quyền sử dụng đất như Quyết định giao đất, biên bản giao nhận mốc giới của Nhà nước công nhận ranh giới mốc giới để chứng minh 33 m² đang xảy ra tranh chấp là của bà B.

Ông Đ cho rằng: Mốc ranh giới, mốc giới là bức tường xây dựng chung giữa hai nhà có từ trước khi Nhà nước hợp pháp hoá GCNQSDĐ thửa đất 126 tờ Bản đồ PL 7 cho gia đình bà H. Hội đồng xét xử thấy rằng, trước thời điểm hộ bà H được cấp GCNQSDĐ, UBND xã M không nhận được bất kỳ văn bản nào đề nghị giải quyết tranh chấp giữa hai bên gia đình bà H và ông Đ nên không có căn cứ để điều chỉnh về mốc giới theo thoả thuận của các bên như ý kiến của bị đơn. Mặt khác văn bản thoả thuận “về xây dựng chung hai nhà Lê Ngọc Đ - Lê Thị H” ghi ngày 27/02/2008 thể hiện thoả thuận thanh toán tiền xây dựng tường chung của hai nhà, giả thiết việc xây dựng bức tường có từ năm 2004 như ý kiến của người kháng cáo và đại diện Viện kiểm sát thì cũng không có giá trị chứng minh về mốc giới, vì văn bản này không có nội dung thoả thuận về dịch chuyển mốc giới quyền sử dụng đất nên ý kiến của người kháng cáo, Luật sư, đại diện Viện kiểm sát là không có căn cứ.

Giai đoạn năm 2004 - 2008 các bên tự xác định mốc giới để xây dựng tường bao không đúng với bản đồ hiện trạng sử dụng đất năm 1999 (Bút lục 51, 71) và hồ sơ địa chính dẫn đến nhầm lẫn về mốc giới; năm 2021 gia đình bà H

phát hiện ra việc nhầm lẫn thì người sử dụng đất có quyền đòi lại quyền sử dụng đất của mình là phù hợp với quy định của Điều 166 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Căn cứ kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, kết quả trích đo hiện trạng thửa đất đang tranh chấp xác định hộ ông Lê Ngọc Đ, bà Lương Thị Hồng Q đang sử dụng lấn sang thửa đất 126, tờ bản đồ PL 7 của bà Lê Thị H có diện tích là 33m² (có sơ đồ kèm theo) và trên diện tích đất 33 m² mà hộ ông Đ, bà Q đang sử dụng có 01 tường bao gạch đỏ, 05 cây mít, 21 cây đinh lăng. Việc Toà án cấp sơ thẩm buộc ông Đ, bà Q phải trả lại diện tích đất đã là 33 m² là phù hợp với quy định của pháp luật đất đai. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm không buộc gia đình bà H phải thanh toán công sức tôn tạo, lan cạp đất, cây hoa màu trên đất, giá trị bức tường góp xây dựng chung là không đúng. Vì, bức tường chung xây hoàn toàn tự nguyện, các bên đều có lỗi dẫn đến việc nhầm lẫn về mốc giới.

Vì vậy, buộc bà H phải thanh toán cho ông Đ và bà Q giá trị những tài sản trên đất gồm: ½ giá trị bức tường bao gạch đỏ là 2.047.500 đồng, 05 cây mít là 2.970.000 đồng, 21 cây đinh lăng là 1.722.000 đồng và tiền công đất vượt lập theo Biên bản thẩm định tại chỗ xác định gia đình ông Đ đã vượt lập đất (33 m² x 0,9 m = 29.7 m³) x 225.000 đồng/m³ = 6.682.500 đồng, cộng giá trị tài sản là 13.422.000 đồng.

[3] Về chi phí tố tụng:

- Quá trình xét xử sơ thẩm, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản hết số tiền là 4.789.000 đồng, bà H đã nộp đủ chi phí tố tụng nên ông Đ phải thanh toán cho bà H chi phí tố tụng là 4.789.000 đồng.

- Quá trình xét xử phúc thẩm, ông Đ đề nghị xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản đất vượt lập để thanh toán giá trị cho ông Đ và bà Q. Ông Đ đã nộp chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 3.500.000 đồng. Do yêu cầu này được chấp nhận nên bà H phải chịu chi phí tố tụng, buộc bà H phải thanh toán trả ông Đ số tiền là 3.500.000 đồng. Được đối trừ số tiền chi phí tố tụng trong quá trình xét xử sơ thẩm.

[4] Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Lê Thị H và ông Lê Ngọc Đ phải chịu ^{theo} quy định của pháp ^{luật}.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Do bản án dân sự sơ thẩm bị sửa nên người kháng cáo không phải chịu.

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 Điều 293, khoản 2 Điều 308, khoản 1 Điều 309 Bộ luật Tố tụng Dân sự. Chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hà Nam; chấp nhận một phần kháng cáo của ông Lê Ngọc Đ và bà Lê Thúy M. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2024/DS-ST ngày 15 tháng 3 năm 2024 của Tòa án nhân dân thị xã Duy Tiên, tỉnh Hà Nam về thanh toán giá trị đất vượt lập và tài sản trên đất.

Căn cứ các Điều 12, 166, 170, 179, 203 Luật Đất đai; các Điều 164, 166; 175, 176 Bộ luật Dân sự; khoản 9 Điều 26; khoản 1 Điều 35; các Điều 157, 158, 165, 166 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị H:

1.1. Buộc ông Lê Ngọc Đ, bà Lương Thị Hồng Q phải trả lại phải trả lại ranh giới, mốc giới sử dụng đất cho bà Lê Thị H diện tích đất lấn chiếm là 33m² có tứ cận như sau (có sơ đồ đo đạc hiện trạng thửa đất kèm theo Bản án):

- Phía Bắc giáp thửa 105 đất UBND xã có kích thước 2,07m;
- Phía Nam giáp đường thôn có kích thước 1,36 m;
- Phía Tây thuộc thửa 126 có kích thước 19,25m;
- Phía Đông giáp thửa 105 đất của UBND xã có kích thước 19,08m.

Không ai được cản trở quyền sử dụng đất hợp pháp của bà Lê Thị H theo quy định của luật đất đai.

1.2. Bà Lê Thị H được quyền sở hữu và sử dụng các tài sản trên diện tích đất lấn chiếm (33m²) gồm: 05 cây mít; 21 cây đình lăng và bức tường bao xây gạch đỏ có chiều dài 19,25 m.

1.3. Buộc Bà Lê Thị H phải thanh toán giá trị các tài sản trên diện tích đất 33m², gồm ½ giá trị bức tường bao gạch đỏ, 05 cây mít, 21 cây đình lăng và giá trị đất vượt 13.422.000 đồng cho Lê Ngọc Đ, bà Lương Thị Hồng Q.

2. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Lê Ngọc Đ phải trả chi phí tố tụng bà Lê Thị H (sau khi đã đối trừ chi phí tố tụng sơ thẩm, phúc thẩm) số tiền là 1.289.000 (Một triệu hai trăm tám mươi chín nghìn) đồng.

3. Về án phí:

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Lê Ngọc Đ, bà Lương Thị Hồng Q phải chịu số tiền là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Các đương sự không phải chịu.

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.

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

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại Hà Nội;
- VKSND tỉnh Hà Nam;
- TAND thị xã Duy Tiên;
- Chi cục THADS thị xã Duy tiên;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án; Tòa DS; HCTP.

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

Nguyễn Quốc Trường