

Bản án số: 54/2024/DS - PT

Ngày: 25-9-2024

“V/v tranh chấp quyền sử dụng đất”

NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG BÌNH

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

**Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:** Bà Từ Thị Hải Dương

**Các Thẩm phán:** Ông Võ Bá Lưu; ông Trần Trung Thành.

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Ngô Bá Tuấn Linh-Thư ký TAND tỉnh Quảng Bình.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Bình:** Bà Chế Thị Bích Thủy-Kiểm sát viên.

Ngày 25/9/2024, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 41/2024/TLPT-DS ngày 28 tháng 8 năm 2024 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” do bản án Dân sự sơ thẩm số 28/2024/DS-ST ngày 23 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 326/2024/QĐ-PT ngày 05/9/2024 giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Bà Nguyễn Thị Qu, sinh năm 1952; Địa chỉ: Số nhà m đường N, Tổ dân phố n, phường N, TP Đ, tỉnh Quảng Bình, vắng mặt.

**Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:** Ông Nguyễn Văn Th, sinh năm 1985; Địa chỉ: Tổ dân phố n, phường N, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình, có mặt;

**Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Nguyễn Thị Qu:** Ông Hoàng Minh T - Trợ giúp viên pháp lý thuộc Trung tâm Trợ giúp pháp lý nhà nước tỉnh Quảng Bình, có mặt.

**- Bị đơn:** Ông Nguyễn Khắc Tr, sinh năm 1964 và bà Phạm Thị O, sinh năm 1970; Cùng địa chỉ tại: Số nhà m đường N, Tổ dân phố h, phường N, TP Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình, Có mặt;

**Đại diện theo ủy quyền của bị đơn:** Chị Nguyễn Thị H, sinh năm 1996; Địa chỉ: Tổ dân phố n, phường N, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình, Có mặt.

**Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Phạm Thị O:** Ông Dương Văn Th-Luật sư - Công ty Luật TNHH MTV G, có mặt.

**NỘI DUNG VỤÁN:**

*Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn - bà Nguyễn Thị Qu trình bày:*

Bà Qu được UBND thành phố Đồng Hới cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 23/7/2012 thửa đất số 180, tờ bản đồ số 38, diện tích 201,4 m<sup>2</sup> mang tên Nguyễn Thị Qu. Theo bản đồ đo đạc được Sở Tài nguyên và Môi Tr tỉnh Quảng Bình công nhận năm 2021 thửa đất số 142, tờ bản đồ số 38, diện tích 230,7 m<sup>2</sup>. Gia đình ông Nguyễn Khắc Tr - Phạm Thị O được UBND thành phố Đồng Hới cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 30/3/2020 đối với thửa đất số 128, tờ bản đồ số 25, diện tích 109,0 m<sup>2</sup>. Hiện tại có phần ống nước của vợ chồng ông Tr, bà O khoảng 10cm nằm dưới móng nhà bà Qu. Hai bên gia đình đã xảy ra tranh chấp đối với phần diện tích đặt ống nước mà gia đình ông Tr, bà O đặt dưới móng nhà bà Qu. Việc tranh chấp giữa hai gia đình đã được T hành hoà giải tại UBND phường Nam Lý vào ngày 27/11/2023 nhưng không thành.

Bà Qu mong muốn hai bên có pH án thoả Th hoà giải để đảm bảo mốc ranh giới đúng như sổ đỏ được Cơ quan có thẩm quyền cấp, đồng thời đảm bảo tình làng nghĩa xóm, hạn chế xích mích. Tr hợp không thoả Th hoà giải được thì Nguyên đơn (bà Nguyễn Thị Qu) yêu cầu Toà án xác định lại ranh giới thửa đất giữa các thửa đất sau: Thửa đất số 180, tờ bản đồ số 38, địa chỉ thửa đất tại: Phường Nam Lý, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ban hành số BK 726345, Sổ vào sổ cấp GCN: CH02008, do Uỷ ban nhân dân thành phố Đồng Hới cấp ngày 23/7/2012, thửa đất mang tên bà Nguyễn Thị Qu) và Thửa đất số 128, tờ bản đồ số 25, địa chỉ thửa đất tại: Phường Nam Lý, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ban hành số CV 210225, Sổ vào sổ cấp GCN: CH07374, do Uỷ ban nhân dân thành phố Đồng Hới cấp ngày 30/3/2020, thửa đất mang tên ông Nguyễn Khắc Tr - bà Phạm Thị O).

- Ý kiến của đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là anh Nguyễn Văn Th có ý kiến như trình bày của nguyên đơn.

- Ý kiến của Trợ giúp viên pháp lý Hoàng Minh T nhất trí như trình bày của nguyên đơn.

*Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà, bị đơn ông Nguyễn Khắc Tr và bà Phạm Thị O trình bày:*

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bị đơn không đồng ý vì các lý do: *Thứ nhất, về nguồn gốc diện tích đất đang tranh chấp:* Nguồn gốc thửa đất là do vợ chồng ông Tr mua của bà Huê (mẹ đẻ bà Qu). Sau đó địa chính phường Nam Lý về đo đạc thửa đất diện tích 110.2 m<sup>2</sup>: cạnh phía Đông thửa đất dài 6.9 m, cạnh phía Tây thửa đất dài 5.82 m (có sơ đồ đo vẽ kỹ thuật kèm theo). Năm 2003, ông Tr, bà Olàm nhà với tổng diện tích xây dựng khoảng 65 m<sup>2</sup> và có đặt ống thoát nước thải sinh hoạt cạnh nhà ở phía Nam để thoát nước. Năm 2015, bà Qu được thành phố tặng căn nhà tình nghĩa. Khi xây dựng bà Qu đặt chồng lên ống thoát nước thải và đất của nhà bị đơn, đồng thời tường nhà bà Qu chồng lên móng nhà bị đơn. Ông Tr, bà O đã có ý kiến thì anh Th đảm bảo cho ống nước hoạt động bình thường. Do tình nghĩa hàng xóm nên ông Tr, bà O không bắt nguyên đơn tháo dỡ các công

trình trên. Năm 2020, ông Tr, bà O làm các thủ tục về đất. Khi T hành đo đạc thì không báo phần đất bà Qu đã xây chồng lên. Sau đó, anh Th vô cớ đập ống thoát nước của nhà bị đơn, hai gia đình xảy ra mâu thuẫn. Hiện tại bà Qu đòi lấy 10cm đất của gia đình bị đơn là không đúng vì: Đất của bị đơn sử dụng được đo vẽ kỹ thuật năm 1996 là 6,9m. Bị đơn sử dụng làm ống nước thải từ 2003 cho đến nay, ống nước đó đặt cạnh nhà bị đơn. Khi làm nhà bà Qu đã xây chồng lên phần đất và ống nước thải nhà bị đơn. Ống nước của bị đơn dùng để thải nước sinh hoạt, nước mưa. Nếu không có ống nước đó thì không biết thoát nước ở đâu.

*Thứ hai, về việc bị đơn không đồng ý ký vào Biên bản xác minh thực địa trong quy trình cấp đổi GCN QSDĐ cho bà Nguyễn Thị Qu:* Diện tích đất đang tranh chấp thuộc quyền sử dụng của bị đơn. Bị đơn không công nhận phần đất đó là của bà Qu nên không có nghĩa vụ phải ký chứng nhận phần đất đó cho bà Qu. Ông Tr, bà O đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và đề nghị giải quyết theo quy định pháp luật.

- Ý kiến của đại diện theo ủy quyền của bị đơn là chị Nguyễn Thị H có ý kiến như trình bày của bị đơn.

Tại Bản án số 28/2024/DS-ST ngày 23/7/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình đã quyết định:

Áp dụng khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 157; Điều 158; Điều 246; Điều 271; Điều 273 Bộ Luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 166, Điều 203 Luật đất đai 2013; Điều 175, 176 Bộ luật Dân sự 2015; 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, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Qu về xác định lại ranh giới Thửa đất số 143, tờ bản đồ số 25 (số thửa đất cũ: 180, số tờ bản đồ cũ: 38), địa chỉ thửa đất tại: Phường Nam Lý, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ban hành số BK 726345, số vào sổ cấp GCN: CH02008, do Ủy ban nhân dân thành phố Đồng Hới cấp ngày 23/7/2012, thửa đất mang tên bà Nguyễn Thị Qu); ranh giới thửa đất trên được nối từ các điểm 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-1 (có sơ đồ kèm theo).

Ghi nhận sự tự nguyện giữa nguyên đơn và bị đơn, giữ nguyên hiện trạng đường ống nước đặt dưới ranh giới giữa hai nhà.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí dân sự sơ thẩm, về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Qu, quyền kháng cáo cho các đương sự.

Ngày 05/8/2024, bị đơn ông Nguyễn Khắc Tr và bà Phạm Thị O có đơn kháng cáo với nội dung: Hội đồng xét xử sơ thẩm chưa xem xét, đánh giá đầy đủ, khách quan và toàn diện các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa toàn bộ bản án sơ thẩm số 28/2024/DS-ST ngày 23/7/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới, để xét xử lại theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Qu.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn và bị đơn thỏa Th được với nhau về việc giải quyết vụ án, cụ thể như sau:

+ Giữ nguyên hiện trạng và ranh giới theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp đổi với thửa đất 128;

+ Khi nguyên đơn xây dựng nhà không chồng lấn lên phần móng của bị đơn, không gây ảnh hưởng và hư hỏng nhà của bị đơn;

+ Nguyên đơn đồng ý hỗ trợ 30.000.000 đồng cho bị đơn để bị đơn di dời hệ thống cấp thoát nước sang vị trí khác. Số tiền trên nguyên đơn phải giao đủ trong vòng 10 ngày cho bị đơn kể từ khi quyết định hoặc bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Bình phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án, người T hành tố tụng, người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng Dân sự

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm số 28/2024/DS-ST ngày 23/7/2024 của Toà án nhân dân thành phố Đồng Hới, công nhận sự thỏa Th của đương sự tại phiên tòa.

### **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 kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng: Thẩm quyền giải quyết, người tham gia tố tụng và người T hành tố tụng, Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét, giải quyết, thực hiện đúng theo quy định của pháp luật. Theo nội dung khởi kiện, bà Qu chỉ yêu cầu xác định ranh giới giữa thửa đất của bà Qu và thửa đất của ông Tr, bà O nhưng án sơ thẩm công nhận ranh giới các tiếp giáp còn lại của thửa đất 180, tờ bản đồ 38, nay là thửa 143, tờ bản đồ số 25 phường Nam Lý, thành phố Đồng Hới của bà Qu là vượt quá phạm vi khởi kiện và không có căn cứ.

[2]. Về nội dung: Theo các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thì, bà Qu được Ủy ban nhân dân thành phố Đồng Hới cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất có số vào sổ cấp GCN CH02008 ngày 23/7/2012 tại thửa đất 180, tờ bản đồ số 38 với diện tích 201.4 m<sup>2</sup> (nay là thửa 143, tờ bản đồ số 25, diện tích 230 m<sup>2</sup>) tại phường Nam Lý. Năm 2015, bà Qu làm nhà trên thửa đất nói trên. Ông Tr, bà O được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất có số vào sổ cấp GCN CH07374 ngày 30/3/2020 tại thửa đất 128, tờ bản đồ số 25 tại phường Nam Lý, có diện tích 109,0 m<sup>2</sup>. Thửa đất của ông Tr, bà O có nguồn gốc nhận chuyển nhượng từ bà Huê (mẹ đẻ bà Qu). Theo bà O thì cạnh phía Đông thửa đất là 6.9 m và cạnh phía Tây của thửa đất là 5.82 m. Năm 2003 ông Tr, bà O xây nhà, xây dựng hàng rào và năm 2020 thì kê khai để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo hiện trạng sử dụng, có cạnh phía Đông là 6.19 m và cạnh phía Tây 6.02 m. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì cạnh phía Đông thửa đất có kích thước 6.8 mét và cạnh phía Tây có kích thước 6.02 mét.

Ranh giới cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà O đã được bà Qu hộ liên kê xác nhận. Phía bà Qu cũng đã xây dựng nhà từ năm 2015. Ranh giới giữa hai gia đình ổn định. Vì vậy, tại phiên tòa, việc hai gia đình thỏa Th với nhau ranh giới thửa đất số 143, tờ bản đồ số 25 (của bà Qu) và thửa 128, tờ bản đồ 25 là ranh giới cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà O, ông Tr là có căn cứ. Ngoài ra, nguyên đơn và bị đơn còn thỏa Th nội dung: Nguyên đơn xây dựng nhà không chồng lấn lên phần móng của bị đơn và không gây ảnh hưởng và hư hỏng nhà của bị đơn; nguyên đơn hỗ trợ bị đơn 30.000.000 đồng di dời ống thoát nước. Những nội dung này đều tự nguyện, không trái pháp luật nên cần sửa án sơ thẩm để công nhận sự thỏa Th của các đương sự.

[3]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do các đương sự thỏa Th được với nhau tại phiên tòa phúc thẩm nên người kháng cáo phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo khoản 5 Điều 29 Nghị quyết 326/NQ-UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

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

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

1. Căn cứ khoản 1 Điều 300, khoản 2 Điều 308 Bộ Luật tố tụng dân sự; Các Điều 166, Điều 203 Luật đất đai 2013; Điều 175, 176 Bộ luật Dân sự 2015; khoản 5 Điều 29 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, sửa bản án dân sự sơ thẩm số 28/2024/DS-ST ngày 23/7/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới, công nhận sự thỏa Th của các đương sự như sau:

+ Giữ nguyên hiện trạng và ranh giới theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp đối với thửa đất 128. (Ranh giới thửa đất số 143, tờ bản đồ số 25 (của bà Nguyễn Thị Qu) và thửa 128, tờ bản đồ 25 là ranh giới cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (phía Nam thửa đất ) của ông Nguyễn Khắc Tr và bà Phạm Thị O.

+ Khi nguyên đơn xây dựng nhà không chồng lấn lên phần móng của bị đơn, không gây ảnh hưởng và hư hỏng nhà của bị đơn;

+ Nguyên đơn đồng ý hỗ trợ 30.000.000 đồng cho bị đơn để bị đơn di dời hệ thống cấp thoát nước sang vị trí khác. Số tiền trên nguyên đơn phải giao đủ trong vòng 10 ngày cho bị đơn kể từ khi quyết định hoặc bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do các đương sự thỏa Th được với nhau tại phiên tòa phúc thẩm nên người kháng cáo là ông Nguyễn Khắc Tr và bà Phạm Thị O phải chịu án phí dân sự phúc thẩm 300.000 đồng, được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0001376 ngày 15/ 8/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đồng Hới.

3. 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.

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

***Nơi nhận:***

- TAND CC tại Đà Nẵng;
- VKS CC tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Quảng Bình
- Chi cục THADS thành phố Đồng Hới;
- TAND thành phố Đồng Hới;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, Tòa DS.

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

**Từ Thị Hải Dương**