

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TẠI HÀ NỘI Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 635/2024/DS-PT

Ngày 30 - 12 - 2024

V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI HÀ NỘI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Quang Minh

Các Thẩm phán: Bà Lê Thị Thúy Bình và bà Phan Thị Vân Hương.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Mai - Thẩm tra viên Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội: Bà Trần Thị Minh Ngọc - Kiểm sát viên cao cấp tham gia phiên tòa.

Ngày 30/12/2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 428/2024/TLPT-DS ngày 27/8/2024, về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 71/2024/DS-ST ngày 28/6/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 13997/2024/QĐPT-DS ngày 11/12/2024 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Đỗ Việt Q, sinh năm 1946 và bà Mai Thị P, sinh năm 1947; cùng địa chỉ: Thôn H, xã H, huyện H, tỉnh Thanh Hóa. (có mặt ông Q, vắng mặt bà P)

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Mai Văn L, sinh năm 1957; địa chỉ: Thôn P, xã T, huyện H, tỉnh Thanh Hóa. (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Ông Hoàng Văn T và bà Tống Thị Dương D - Luật sư Công ty L2 thuộc Đoàn Luật sư thành phố H; địa chỉ: Phòng A, Tầng A T, Tòa B, số A P, phường M, quận N, thành phố Hà Nội. (có mặt ông T, vắng mặt bà D)

2. Bị đơn: Ông Trịnh Văn M (Trịnh Xuân M1), sinh năm 1935 (đã chết ngày 18/7/2023) và bà Lê Thị T1, sinh năm 1940; địa chỉ: Thôn H, xã H, huyện H, tỉnh Thanh Hóa. (vắng mặt)

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Trịnh Văn M:

2.1. Bà Lê Thị T1, sinh năm 1940; địa chỉ: Thôn H, xã H, huyện H, tỉnh Thanh Hóa. (vắng mặt)

2.2 Bà Trịnh Thị X, sinh năm 1961; Thôn H, xã H, huyện H, tỉnh Thanh Hóa. (có mặt)

2.3. Ông Trịnh Văn T2, sinh năm 1962; địa chỉ: Số nhà A, Tổ A, phường N, quận C, thành phố Hà Nội. (có mặt)

2.4. Bà Trịnh Thị V, sinh năm 1968; địa chỉ: Thôn H, xã H, huyện H, tỉnh Thanh Hóa. (có mặt)

2.5. Bà Trịnh Thị V1, sinh năm 1970; địa chỉ: Thôn M, xã M, huyện H, tỉnh Thanh Hóa. (vắng mặt)

2.6. Bà Trịnh Thị H, sinh năm 1972; địa chỉ: Số nhà C, Ngách E đường T, phường B, quận T, thành phố Hà Nội. (có mặt)

2.7. Ông Trịnh Văn H1, sinh năm 1975; địa chỉ: Số nhà A, Tổ A, phường N, quận C, thành phố Hà Nội. (có mặt)

2.8. Ông Trịnh Văn T3, sinh năm 1965; địa chỉ: Số nhà A, Ngõ C L, Tổ A, phường N, quận C, thành phố Hà Nội. (có mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông M: Ông Trịnh Văn T2 và bà Trịnh Thị V. (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Bà Trần Thị H2 - Luật sư Công ty L3 thuộc Đoàn Luật sư thành phố H. (có mặt)

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

3.1. Anh Đỗ Văn C, sinh năm 1971; anh Đỗ Văn H3, sinh năm 1978; cùng địa chỉ: Đường G, tổ F, khu phố K, phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương. (đều có mặt)

3.2. Anh Đỗ Văn T4, sinh năm 1979; địa chỉ: C, khu phố B, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương. (vắng mặt)

3.3. Chị Đỗ Thị T5, sinh năm 1983; địa chỉ: Tổ A, đường L, khu phố T, phường P, thị xã P, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu. (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của anh C, anh T4 và chị T5: Ông Mai Văn L, sinh năm 1957; địa chỉ: Thôn P, xã T, huyện H, tỉnh Thanh Hóa. (có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện ngày 03/6/2022, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bên nguyên đơn trình bày:

Ông Đỗ Viết Q và Bà Mai Thị P có thửa đất số 66, tờ bản đồ số 2, diện tích là 944m², trong đó có 200m² đất ở và 744m² đất vườn tạp; địa chỉ tại thôn H, xã H, huyện H, tỉnh Thanh Hóa đã được UBND huyện H, tỉnh Thanh Hóa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là GCNQSDĐ) số 00132/QSDĐ ngày 31/5/2001 mang tên hộ ông Đỗ Văn Q1 và được đính chính QSDĐ thành ông Đỗ Viết Q, bà Mai Thị P vào ngày 20/12/2023. Nguồn gốc sử dụng đất trước đây là của Hợp Tác xã V2; đến năm 1982, ông Q nhận chuyển nhượng của ông K, người

ở xã L, huyện H, khi nhận chuyển nhượng trên đất có ngôi nhà cấp 4 giáp thửa đất nhà ông L1 vẫn còn cho đến nay.

Khoảng năm 1983, vợ chồng ông Q lên ở và xây căn nhà cấp 4 ngoảnh hướng tây, khi xây còn trừ lại phía sau giáp đất nhà ông M khoảng 1,5m. Năm 2005, ông Q xây nhà bếp nối giáp với nhà cấp 4, ông M phải chặt cây để gia đình ông xây. Năm 1995, ông Q, bà P xây căn nhà cấp 4 hướng Bắc giáp Quốc lộ A, vị trí nhà xây là góc đất đông bắc giáp ranh đất nhà ông M, nên nhà phía trước đã xây hết phần đất và nhà phía sau còn trừ lại góc đất vì xây giật lên nên trừ lại đất phía sau. Năm 2015, con gái ông M là bà Trịnh Thị X đã xây nhà cấp 4 hướng bắc nên đã xây sát với nhà ông Q xây 1995, nhưng khi xây đến phần công trình phụ thì đã xây vào góc đất trừ lại, nên đã lấn sang đất nhà ông. Do góc khuất phía sau nên gia đình ông không phát hiện được việc xây lấn, đến khi gần hoàn thiện công trình thì ông Q mới phát hiện và báo chính quyền địa phương xuống lập biên bản, tuy nhiên bà X không ký. Năm 2016 và 2017, ông Q tiếp tục làm đơn báo cáo xã nhưng xã H không giải quyết được do ông M chủ đất vắng nhà. Năm 2022, ông Q đã phá dỡ căn nhà xây dựng năm 1985 và khu phụ để xây nhà kiên cố hơn nhưng còn để lại chân móng tường nhà cũ phía sau và làm nhà mới xây giật vào khu đất, riêng khu nhà giáp đường Quốc lộ 10 còn để lại bức tường gạch giáp tường nhà bà X con gái ông M. Thời điểm xây khu nhà giáp Quốc lộ A, ông và ông M đã thống nhất mốc giới nên không có tranh chấp,

Quá trình sử dụng đất, vào năm 2007 gia đình ông Q và gia đình ông M đã xảy ra tranh chấp mốc giới ở góc đất phía Đông nam nhà ông Q và góc phía Tây nam nhà ông M, nên ông Q báo chính quyền xã H giải quyết. Tại Hội nghị ông Phạm Thế T6 - Chủ tịch xã nói *“ông M xuống báo cáo cây xoài làm mốc giới khi trồng bằng ngón tay nay đã lớn 40-50 phân, để bảo vệ cây xoài nên ông T6 cho ông M dịch sang đất thêm 20cm, ông T6 còn nói rằng đây chỉ là tạm thời khi nào ông Q xây nhà kiên cố ông M sẽ dỡ bỏ tường rào để trả lại đất cho gia đình ông, nên ông cũng tin và đồng ý ký biên bản, khi ký xong thì ông T6 tuyên bố không trích biên bản mà chỉ có 01 liên do UBND xã lưu giữ”*. Khoảng 20 ngày sau khi Hội nghị, ông M lại gây sự chửi bới ông về việc nước mưa mái nhà chảy tràn vào vườn, ông có nói lại thì ông M bảo biên bản làm giấy vệ sinh rồi, ông không tin lời ông M nên xuống UBND xã H gặp ông T6 để xem lại biên bản, nhưng đã 15-17 năm nay xã không cho xem. Cũng năm 2022, các con ông M đã xây tường rào và xây sát chân móng cũ nhà ông đã phá dỡ, sau đó xây tường rào từ điểm giáp nối nhà vệ sinh của bà X đến giáp tường cũ của ông M xây năm 2007. Tại biên bản hòa giải tranh chấp đất đai lập ngày 24/4/2022, các con ông M không nhất trí tháo dỡ tường rào và nhà vệ sinh đã xây lấn sang đất nhà ông. Vì vậy, ông mới làm đơn khởi kiện để yêu cầu gia đình ông M trả lại đất lấn chiếm. Quan điểm của nguyên đơn là đất giữa hai gia đình đang tranh chấp từ năm 2007 đến nay chứ không phải là đất không có tranh chấp như bị đơn và Luật sư của bị đơn trình bày. Nay gia đình nguyên đơn bị thiếu diện tích đất thực tế so với diện tích đất được cấp quyền là do gia đình ông M lấn chiếm nên ông Q, bà P yêu cầu gia đình bị đơn

bà T1 phải phá dỡ công trình đã xây dựng trên đất và kéo thẳng mốc giới từ góc nhà giáp ranh phía bắc kéo về đến vị trí gốc cây xoài phía sau là một đường thẳng để trả lại phần diện tích đất lấn chiếm cho gia đình ông Q.

Tại bản tự khai ngày 06/11/2023, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, ông Trịnh Văn T2 là người đại diện theo ủy quyền của bên bị đơn trình bày:

Gia đình ông Trịnh Văn M, bà Lê Thị T1 đến sinh sống tại mảnh đất này gần 40 năm. Do quen biết và làm cùng ở Hợp Tác xã V2 (xe trâu) nên ông M có rủ ông Q (gốc là người Phú Lộc) lên mua đất trước nhà ông để cùng làm ăn, sinh sống. Thời điểm ông Q ra ở, khu đất còn rậm rạp cây cối, khu đất có mương nước sát đường Quốc lộ 10 và có những bất tiện, nên các gia đình đã lấp dần. Gia đình ông Q sau khi phá bụi tre ở sát đường 10 và gia đình ông M lấp mương sát đường 10, thì ông Q đã tự ý xây nhà cấp 4 lấn sang phía đất nhà ông M (hiện trạng như hiện nay). Biết ông Q xây nhà lấn đất, ông M đã có ý kiến nhiều lần với ông Q nhưng vì các con của ông, vì mong muốn bảo vệ tình làng nghĩa xóm và hàng xóm láng giềng tối lửa, tắt đèn có nhau nên các con đã khuyên ngăn vợ, chồng ông M không nên tranh chấp. Hơn nữa, phần đất ông Q xây nhà sang cũng nằm trên đất lưu không của đường giao thông Quốc lộ A, nên vợ chồng ông M cũng không đòi lại.

Năm 2007, chính ông Q đã sang nhà nói với vợ, chồng ông M xin được phá dỡ hàng rào bằng các cây tự nhiên (cạnh đất tranh chấp), do các cây tự nhiên này tiếp xúc với nhà chính mà ông Q đã xây các khu phụ. Vì tình làng nghĩa xóm nên vợ, chồng ông M ủng hộ và gia đình ông Q đã xây móng nhà hết đất phía sau. Sau khi xây dựng xong khu phụ, ông Q ngang nhiên xây bờ tường gạch tiếp nối với khu phụ mới xây nhưng đẩy sang phần đất của nhà ông M khoảng 30 - 40cm (thời điểm cuối năm 2007 gia đình ông M không có ai ở nhà) nên khi có thông tin ông đã đưa ông M, bà T1 về và đã làm đơn gửi UBND xã H. Trong đơn, ông M không có nguyện vọng gì ngoài yêu cầu được bảo đảm hiện trạng như ban đầu, khi đó xã đã cử cán bộ địa chính là anh T7 xuống hiện trường chứng kiến, căng dây và yêu cầu ông Q phải phá dỡ bức tường vừa mới xây dựng và căng dây để gia đình ông M phá tiếp hàng rào cây tạp và xây dựng bức tường ngăn cách như hiện nay. Trước khi xây, ông còn quay, chụp lại hiện trạng tường móng nhà ông Q và được cán bộ địa chính chỉ dẫn mới xây, còn đoạn tường gia đình ông M xây năm 2007 dài khoảng 14m thì ông Q chứng kiến và đã đồng ý không có ý kiến ở thời điểm đó, đã được cán bộ địa chính khẳng định tại biên bản hòa giải ngày 24/4/2022 tại xã H. Năm 2022, trong lúc ông M bị trọng bệnh thì gia đình ông Q viết đơn kiện gia đình ông M lấn chiếm đất. Nay ông M đã chết, bà T1 và các con trong gia đình yêu cầu ông Q làm rõ việc gia đình ông M, bà T1 đã lấn chiếm đất nhà ông Q khi nào, tại sao ông Q lại không khởi kiện khi đó. Vì vậy, ông không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Q, bà P.

Tại bản tự khai ngày 31/8/2023 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, anh Đỗ Văn H3, hiện đang cư trú MátXcova - Liên bang N trình bày quan điểm: Thửa đất tại nơi xảy ra tranh chấp mặc dù nhà nước ghi trên GCNQSDĐ là hộ, nhưng

thực tế đất đó là của ông Q, bà P. Khi bố mẹ anh mua thì anh còn nhỏ nên không có đóng góp gì, anh đồng ý với ý kiến của bố mẹ anh. Hiện nay bố mẹ anh đã ủy quyền cho ông Mai Văn L, anh cũng đồng ý với việc ủy quyền và không có ý kiến gì khác. Bản tự khai và đơn xét xử vắng mặt có xác nhận của Đ tại Liên bang N.

Đối với bà Trịnh Thị X: Quá trình giải quyết vụ án, bà X không có mặt tại địa phương nên không có thông tin, lời khai liên quan đến công trình xây dựng, đã được cán bộ địa chính xã H lập biên bản vào ngày 10/12/2015.

Tại Công văn số 15/CV-UBND ngày 09/7/2022 của UBND xã H, trả lời Công văn số 11/2022/CV-TA ngày 30/6/2022 của Tòa án nhân dân huyện Hậu Lộc, về việc cung cấp hồ sơ và thông tin sử dụng đất của các bên tranh chấp. Tại mục 4 công văn “Đối với việc hòa giải tranh chấp đất đai của 02 hộ, năm 2007 sau khi giải quyết xong, hai hộ không có ý kiến gì, còn biên bản hòa giải vào năm 2007 do bị thất lạc trong quá trình chuyển trụ sở làm việc vào năm 2014. Đồng thời cung cấp thông tin liên quan sử dụng đất và cấp quyền sử dụng đất đối với hai hộ gia đình tranh chấp.

Ngày 21/6/2024 của UBND xã H có Công văn số 25/CV-UBND, trả lời bổ sung Công văn số 3891/CV ngày 15/3/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa, về việc xác định lý do, nguyên nhân tăng, giảm diện tích của các bên tranh chấp. Nhưng chỉ xác định cạnh đất hai gia đình đang sử dụng thực tế không trùng khớp với nền bản đồ dân cư, bản đồ địa chính và không đúng với hình thể thửa đất được in trong GCNQSDĐ của hai gia đình được cấp.

Tại Công văn số 248/CV-TNMT ngày 10/6/2024 của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện H, có nội dung, việc cấp GCNQSDĐ cho hai hộ tranh chấp vào năm 2001 là trên cơ sở đo đạc bản đồ dân cư, loại bản đồ giải thửa, Luật Đất đai 1993 và Thông tư số 346/TT-TCĐC ngày 16/3/1998 của T9 hướng dẫn thủ tục đăng ký đất đai, lập hồ sơ địa chính và cấp GCNQSDĐ, việc cấp GCNQSDĐ của hai hộ tranh chấp thuộc trường hợp xét cấp lần đầu trên cơ sở bản đồ dân cư đo đạc 1996.

Theo kết quả do Văn phòng cấp quyền sử dụng đất Hậu Lộc đo đạc ngày 27/6/2023:

Thửa đất số 66 tờ bản đồ dân cư số 02, lập năm 1996, nay thửa đất số 212, tờ bản đồ số 20 năm 2004, có các số đo: Phía Bắc giáp Quốc lộ A, được tính từ điểm tường rào tiếp giáp nhà ông L1 phía tây bắc đến hết tường rào nhà ông Q phía đông bắc giáp tường nhà bà X xây, cạnh đất dài 23,0m, trên cạnh đất được xây tường rào, cổng ngõ vào năm 2010; Phía đông giáp thửa đất hộ ông M, được tính từ điểm tường rào phía đông bắc giáp Quốc lộ A, kéo đến điểm tường rào phía đông nam giáp ruộng canh tác, trên cạnh đất giáp ranh còn lại đoạn tường nhà ông Q giáp tường nhà bà X dài là 6.18m, hết đoạn tường nối của ông Q là tường nhà bà X xây nhô bằng với tường nối là 4,65m, hết tường nhà bà X là nhà vệ sinh xây nhô về phía tây 01m, rộng 2,40m và cao khoảng 2,70m, hết tường nhà vệ sinh là đoạn tường xây gạch không nung do ông T2 xây vào năm 2022 đầu 2023 xây

đến điểm giáp tường ông M xây vào năm 2007. Điểm giáp nối giữa tường xây 2022 và tường xây năm 2007 được xây trụ bê tông cốt thép bằng gạch đất nung và xây giạt về phía đất nhà ông M 28cm. Từ điểm nối tường với rào xây 2022 kéo về phía tây nam 14,24m là đoạn tường rào ông M xây. Cạnh đất giáp ranh giữa hai nhà có các số đo $6,18 + 4,66 + 7,07 + 7,25 (14,32) + 14,24m = 39,40m$; Phía nam tiếp giáp đất canh tác và đất ao, cạnh đất có các số đo $10,43m -$ cạnh huyền $15,14m + 9,74m = 20,17m$, cạnh đất xung quanh góc ao đã được xây kè. Trên đất nhà ông Q có 01 nhà mái thái xây dựng năm 2022 hướng bắc, cột hè trước nhà cách tường nhà vệ sinh của bà X xây khoảng 72cm, tường nhà phía sau cách tường rào nhà ông M xây khoảng 52cm; mái văng bê tông tầng 01 phía đông nhô ra khoảng 60cm đã lắp máng nước dọc theo mái nhà từ trước ra sau; 01 nhà cấp 4 xây giáp đất nhà ông L1 về phía tây và 01 nhà thờ hướng bắc nằm giữa khu đất. Diện tích thửa đất đo đạc là $901m^2 (944 - 901$ giảm $43m^2)$.

Thửa đất số 65, tờ bản đồ dân cư số 02 lập năm 1996, nay là thửa 211, tờ bản đồ số 20 lập năm 2004, mang tên hộ ông Trịnh Văn M, có các số đo: Phía Bắc giáp Quốc lộ A, cạnh đất dài 18.60m, trên cạnh đất có nhà cấp 4 của bà X, xây giáp đất nhà ông Q nhưng được xây giạt vào so tường rào nhà ông Q 1.45m, phía trên là mái tôn lợp rìa, cổng ngõ và trụ cổng hướng bắc, tường rào và khu vệ sinh ông M xây ở góc đất đông bắc; Phía nam giáp ruộng canh tác cạnh đất dài 25.62m, trên cạnh đất đã được xây tường bao ngăn cách với ruộng canh tác; Phía đông giáp đường giao thông xóm, cạnh đất có các số đo $10.09 + 21.70m = 31.79m$, trên cạnh đất có nhà ở cấp 4 hướng tây, nhà bếp và công trình vệ sinh được xây ở góc đất đông bắc; cạnh đất phía tây giáp ranh với thửa 212 nhà ông Q, có các số đo từ đông bắc đến đông nam là $4.50 + 4.60 + 7.07 + 7.25 + 14.24m = 37.66m$, dọc cạnh đất ranh giới này được bà X xây dựng nhà cấp 4 mái lợp tôn, nhà vệ sinh; đoạn tường rào xây năm 2022 và đoạn tường rào dài 14.24 do ông M xây. Diện tích đo đạc tổng thể có công trình xây dựng là $796m^2$ (diện tích cấp quyền 730 tăng 66m²)

Theo kết quả đo đạc ngày 01/02/2024, do Công ty TNHH Đ1 đo vẽ trên cơ sở thẩm định lần 2 và kết quả định giá tài sản:

1. Thửa đất hộ ông Đỗ Việt Q, tại thửa 66, tờ bản đồ số 02, bản đồ dân cư lập năm 1996, diện tích được cấp quyền sử dụng đất $944m^2$, nay là thửa 212, tờ bản đồ địa chính số 20, năm 2004. Đo đạc hiện trạng: Phía bắc giáp Quốc lộ A, cạnh đất dài 23.18m; Phía đông giáp thửa đất hộ ông M, cạnh đất có các số đo $5.89 + 4.61 + 29.27m = 39.81m$ (đo đạc 1996 là 39.2m); Phía tây tiếp giáp nhà ông L1, cạnh đất dài 33.34m (đo đạc 1996 là 33.0m), Phía nam tiếp giáp đất canh tác và ao, cạnh đất có các số đo $10.15m$ (đo đạc 1996 là 12.0m), cạnh huyền $15.21m$ (đo đạc 1996 là 15.7m) + $10.07m$ (đo đạc 1996 là 10.8m) = $20.22m$, diện tích hiện trạng $887m^2 (944 - 887$ giảm $57m^2)$.

2. Thửa đất hộ ông Trịnh Văn M, tại thửa 65, tờ bản đồ số 02, bản đồ dân cư lập năm 1996, diện tích được cấp quyền sử dụng đất $730m^2$, nay là thửa 211, tờ bản đồ số 20, năm 2004. Đo đạc hiện trạng: Phía Bắc giáp Quốc lộ A, cạnh đất dài

18.47m (đo đạc 1996 là 18.60m, thiếu 0,13m); Phía nam giáp ruộng canh tác cạnh đất dài 25.54m (đo đạc 1996 là 24.0m, dư 1.54m); phía đông giáp đường giao thông xóm, cạnh đất có các số đo $7.36 + 3.62m + 21.68m = 32.66m$ (đo đạc 1996 là 31.50m, dư 1.16m); cạnh đất phía tây giáp thửa 212 nhà ông Q, cạnh đất dài 40,58m (đo đạc 1996 là 39.2m, dư 1.38m). Diện tích hiện trạng $791m^2$, tăng $61m^2$, diện tích bao gồm đất tranh chấp $15m^2$ tính từ tường nhà bà X đến điểm tường rào phía nam; $18m^2$ tính từ tường nhà bà X đến điểm tường mốc gốc xoài cách tường phía tây nam 77cm. Nếu tính từ tường nhà ông Q giáp Quốc lộ A kéo về phía nam đến điểm tường ông M xây dài 26.11m, đo đạc làm tròn diện tích $7,5m^2$.

Vị trí tranh chấp xác định là cạnh đất tiếp giáp phía đông nhà ông Q, bà P và cạnh đất phía tây nhà ông Trịnh Văn M, bà Lê Thị Tuyết .

Về kết quả định giá tài sản: Căn cứ Quyết định số 44/2019/QĐ-UBND ngày 23/12/2019 của UBND tỉnh T quy định về bảng giá các loại đất thời kỳ 2020 - 2024 tại địa bàn tỉnh Thanh Hóa và Quyết định số 5112/2023/QĐ-UBND ngày 30/12/2023 quy định về hệ số điều chỉnh giá đất 2024 trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa. Hội đồng định giá xác định: Giá đất 5.500.000đồng/ m^2 . Tài sản trên đất, tường rào, phần nhà vệ sinh trị giá 7.789.747đồng. Kết quả về giá, nguyên đơn không có ý kiến bổ sung và thống nhất mức giá như Hội đồng định giá. Bị đơn thống nhất khối lượng công trình xây dựng trên phần đất tranh chấp.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 71/2024/DS-ST ngày 28/6/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa đã quyết định:

Căn cứ khoản 9 Điều 26, Điều 37, Điều 38, điểm a, c khoản 1 Điều 39, Điều 227, Điều 228, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 175, Điều 176 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 73 Luật Đất đai 1993; khoản 4 Điều 95, Điều 100 và Điều 203 Luật Đất đai 2013;

Xử: Chấp nhận một phần đơn khởi kiện của ông Đỗ Viết Q và bà Mai Thị P. Giữ nguyên hiện trạng các công trình xây dựng trên phần diện tích đất $7,5m^2$ thuộc về phần đất của ông Q, bà P, vị trí có công trình xây dựng của bà Trịnh Thị X và tường rào do ông Trịnh Văn T2 đã xây. Ranh giới cạnh đất trên phần đất có công trình xây dựng được xác định từ góc đất phía đông bắc nhà ông Q, bà P; phía tây bắc nhà bà T1, ông M (đã chết) tiếp giáp đất hành lang Quốc lộ A, kéo về hết phần nhà bà X xây là 10,5m, kéo về phía tây đất nhà ông Q, bà P 01 mét theo tường nhà vệ sinh, kéo đến điểm tường ông M xây 2007, chiều dài phần cạnh ranh giới theo hiện trạng có công trình là 26,11m. Ranh giới phần cạnh đất giáp ranh còn lại có đoạn tường dài 14.47m do ông M xây năm 2007 kéo về đến giáp đất canh tác phía nam.

Buộc bà Lê Thị T1 và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn phải mua lại diện tích quyền sử dụng đất là $7,5m^2$ của ông Đỗ Viết Q và bà Mai Thị P1, tại thửa 66, tờ bản đồ số 02, bản đồ dân cư 1996, nay là thửa 212, tờ bản đồ địa chính số 20, lập năm 2004. Giá trị quyền sử dụng đất $5.500.000$ đồng/ m^2 x $7,5m^2 = 41.250.000$ đồng.

Ông Đỗ Viết Q, bà Mai Thị P có quyền đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền, điều chỉnh lại ranh giới, diện tích hiện trạng và hình thể thửa đất, tại thửa số 66, tờ bản đồ số 02, bản đồ dân cư lập năm 1996, nay là thửa 212, tờ bản đồ địa chính số 20 lập năm 2004. Địa chỉ xóm H, xã H, huyện H, theo GCNQSDĐ do UBND huyện H cấp ngày 31/5/2001, vào sổ cấp giấy 00133/QSDĐ, mang tên hộ ông Đỗ Văn Q1, đã được đính chính thành ông Đỗ Viết Q, bà Mai Thị P.

Bà Lê Thị T1 và những người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của bị đơn có quyền đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền, điều chỉnh lại ranh giới, diện tích hiện trạng và hình thể thửa đất, tại thửa số 65, tờ bản đồ số 02, bản đồ dân cư lập năm 1996, nay là thửa 211, tờ bản đồ địa chính số 20 lập năm 2004. Địa chỉ xóm H, xã H, huyện H, tỉnh Thanh Hóa, theo GCNQSDĐ do UBND huyện H cấp ngày 31/5/2001, vào sổ cấp giấy 00132/QSDĐ, mang tên hộ ông Trịnh Văn M.

Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật nếu bà T1 và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng không tự nguyện thi hành việc trả tiền mua lại 7.5m² đất cho gia đình nguyên đơn, thì ông Q, bà P có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án để thi hành, ngoài số tiền phải thi hành thì còn phải chịu lãi suất chậm trả trên số tiền phải thi hành án tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng và tuyên quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định pháp luật.

Ngày 06/7/2024, nguyên đơn ông Đỗ Viết Q và bà Mai Thị P có đơn kháng cáo đề nghị hủy toàn bộ bản án sơ thẩm nêu trên.

Quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm. Ngày 13/11/2024, ông Trịnh Văn T2 là người đại diện theo ủy quyền của bên bị đơn, có đơn yêu cầu Tòa án xem xét, thẩm định tại chỗ đối với ngôi nhà lợp tôn, nhà vệ sinh... của bên bị đơn trên phần đất đang có tranh chấp. Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội đã ủy thác cho Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa thu thập chứng cứ theo quy định.

Tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 25/11/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa xác định: Ngôi nhà lợp tôn, công trình phụ (nhà có mặt tiền cạnh Quốc lộ A), giáp phần đất đang tranh chấp giữa hai hộ ông Q và bà T1 trên phần đất hộ bà T1 tại thửa đất số 65, tờ bản đồ số 02, bản đồ dân cư lập năm 1996, nay là thửa 211, tờ bản đồ số 20, địa chỉ thôn H, xã H, huyện H, tỉnh Thanh Hóa, có kích thước cụ thể như sau:

Phía Bắc giáp đường Q, dài 3,64m (làm thụt vào so với mặt tiền nhà ông Q 1,75m); phía Nam sau nhà, dài 4,92m; phía Tây (giáp nhà ông Q), tính từ điểm tiếp giáp Quốc lộ A (bắc) kéo về phía nam là các số đo: 4,48m, 4,66m đến cạnh nhà vệ sinh nhô (lồi) ra sang phía nhà ông Q dài 01m, ngang chạy về phía sau (hết nhà vệ sinh) là 1,44m; phía Đông giáp ngõ vào nhà ông M có các số đo tính từ công ngõ Quốc lộ A vào là: 4,80m, 5,62m (trong 5,62m có 1,40m là phần công trình nhà bếp gắn với tường nhà). Chiều cao của ngôi nhà: Tường giáp đường Quốc lộ 10 cao 3,73m; Tường giáp với nhà vệ sinh cao 4,97m; T8 sau nhà vệ sinh cao 3,47m.

Kết cấu trong ngôi nhà gồm có 03 phòng:

Phòng 1 từ Quốc lộ A vào được xây tường trát hoàn chỉnh (phía tường giáp nhà ông Q được gắn treo ti vi và kê tủ lạnh)

Phòng 2 tiếp nối phòng 1 có gác xép, bên dưới kê giường ngủ; gác xép bằng sắt có sàn bằng gỗ; bên dưới lát gạch men (kt 50x50)cm, cao hơn nền bên phòng 1 khoảng 03cm;

Phòng 3 là khu công trình phụ được ngăn làm 02 phòng nhỏ có cửa hướng ra phòng 1, cụ thể là: Nhà vệ sinh giáp với nhà ông Q, bên trong có gắn 01 bình nóng lạnh khoảng 10lít về phía tường nhô ra giáp nhà ông Q, tường xung quanh ốp gạch men (kt 45x30)cm, tổng diện tích ốp gạch có (kt 6,69x1,8)m, nền lát gạch men (kt 30x30)cm, đối diện cửa nhà vệ sinh đi vào có gắn gương, giá đỡ và chậu rửa, ống nước từ bình chứa nước phía trên mái tôn nhà vệ sinh và đường điện được nắp bên trong tường; cửa nhà vệ sinh, nhà bếp làm bằng nhôm, có (kt 2x1,4)m.

Toàn bộ mái nhà, mái công trình phụ được lợp bằng tôn xộp, xà gồ thép hộp (kt 40x80)cm; cửa nhà giáp Quốc lộ A là cửa kéo bằng sắt (kt 3,25x2,83)m; cửa trong phòng bằng nhôm. Nhà được xây dựng vào năm 2015 (có sơ đồ đo đạc hiện trạng sử dụng đất kèm theo).

Tại phiên tòa phúc thẩm: Người đại diện theo ủy quyền của ông Q, bà P thay đổi nội dung kháng cáo, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bên nguyên đơn sẽ tự nguyện hỗ trợ cho bên bị đơn 20.000.000đồng để tháo dỡ tài sản, vật kiến trúc trên phần đất lấn chiếm của nguyên đơn và xin chịu mọi chi phí tố tụng tại cấp sơ thẩm mà không buộc bên bị đơn phải chịu.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc bà Lê Thị T1 và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn phải trả lại diện tích đất là 33m² của ông Q, bà P tại thửa số 212, tờ bản đồ địa chính số 20, lập năm 2004. Buộc bên bị đơn phải tháo dỡ các công trình xây dựng trên phần diện tích đất 33m² thuộc về phần đất của ông Q, bà P. Ranh giới cạnh đất trên phần đất có công trình xây dựng được xác định từ góc đất phía đông bắc nhà ông Q, bà P; phía tây bắc nhà bị đơn bà T1, tiếp giáp đất hành lang Quốc lộ A (điểm vị trí số 6), kéo về đến vị trí gốc cây xoài phía sau là một đường thẳng để trả lại phần diện tích đất lấn chiếm cho vợ chồng nguyên đơn. Ông Q, ông L, anh C và anh H3 đều đồng ý với quan điểm trình bày của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn và của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông M nhất trí với ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi

ích hợp pháp. Ngoài ra còn trình bày, đối với số tiền chi phí tố tụng tại cấp phúc thẩm do bên bị đơn yêu cầu và đã tự chi phí xong nên bên bị đơn xin chịu toàn bộ chi phí này, không yêu cầu bên nguyên đơn phải chịu. Riêng đối với việc nguyên đơn tự nguyện xin chịu toàn bộ chi phí tố tụng tại cấp sơ thẩm và tự nguyện hỗ trợ cho bên bị đơn chi phí tháo dỡ như bên nguyên đơn trình bày tại phiên tòa phúc thẩm, đề nghị Tòa án xem xét theo quy định của pháp luật. Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn nhất trí với ý kiến của ông T2.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 71/2024/DS-ST ngày 28/6/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án; ý kiến trình bày của các đương sự và ý kiến tranh luận tại phiên tòa trên cơ sở đề nghị của đại diện Viện kiểm sát. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Ngày 06/7/2024, nguyên đơn Đỗ Viết Q, bà Mai Thị P kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa trong thời hạn luật định nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Việc vắng mặt của đương sự tại phiên tòa phúc thẩm: Xét thấy, nguyên đơn bà Mai Thị P; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh T2 và chị T5; bị đơn bà Lê Thị T1 và người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Trịnh Văn M là bà T1, bà X và bà V1 vắng mặt nhưng đã có người đại diện theo ủy quyền của họ có mặt nên Tòa án tiến hành phiên tòa phúc thẩm xét xử vụ án theo quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét kháng cáo và nội dung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đỗ Viết Q và bà Mai Thị P, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm nhận thấy:

[2.1] Về nguồn gốc sử dụng đất của hai bên đương sự:

Theo hồ sơ đo đạc địa chính 299/TTg năm 1985, thì tại thời điểm đo đạc, khu đất của hai hộ gia đình vẫn thuộc đất của Hợp Tác xã V2, thửa số 475, tờ bản đồ số 01, có diện tích 16.650m². Sau thời điểm đo đạc 299, thửa đất của hai hộ nằm trong một phần khuôn viên diện tích đất của Hợp Tác xã V2. Như vậy, tại thời điểm đo đạc địa chính 299/TTg, cả hai gia đình chưa có thông tin sử dụng đất, chưa được Nhà nước công nhận và giao đất nên việc xác lập quyền sử dụng đất của hai gia đình dựa trên hồ sơ đo đạc bản đồ dân cư năm 1996 của xã H, huyện H, tỉnh Thanh Hóa.

Theo hồ sơ cấp quyền sử dụng đất do UBND xã H cung cấp, hộ ông Đỗ Viết Q được Nhà nước giao thửa đất số 66, tờ bản đồ số 02, bản đồ dân cư lập năm 1996, diện tích 944m²; hộ ông Trịnh Văn M, được Nhà nước giao đất tại thửa số 65, tờ bản đồ số 02, bản đồ dân cư lập năm 1996, diện tích 730m². Khi cấp quyền sử

dụng đất cho hai gia đình vào năm 2001, cạnh đất phía bắc giáp Quốc lộ A của thửa đất số 66 là 23.8m; thửa đất số 65, là 18.6m. Theo kết quả đo đạc thực tế, cạnh đất phía bắc của hai gia đình đều bị thiếu số đo, trong đó thửa đất hộ ông Q có số đo 23.18m, thiếu 0,62m; thửa đất hộ ông M có số đo 18.47m, thiếu 0,13m. Tuy nhiên, hiện trạng sử dụng đất, cạnh đất giáp ranh giữa hai nhà ở vị trí góc đất giáp Quốc lộ A đã có công trình xây dựng ổn định, đúng vị trí, ranh giới, được các bên thừa nhận không có tranh chấp và nằm trong khuôn viên, diện tích của thửa đất theo bản đồ dân cư 1996. Mặc dù các thông tin số đo ở cạnh đất giữa hai gia đình không trùng khớp giữa hiện trạng sử dụng và hồ sơ khi cấp quyền sử dụng đất, nhưng có căn cứ xác định thửa đất hộ ông M qua đo đạc hiện trạng đều có biến động tăng so kích thước với khuôn viên, diện tích theo bản đồ dân cư lập năm 1996 và diện tích được ghi trong GCNQSDĐ, chỉ riêng cạnh phía bắc thiếu 0,13m so với số đo khi cấp quyền sử dụng đất. Việc bên bị đơn tăng diện tích thửa đất là do quá trình sử dụng, đã xây dựng công trình trên đất không đúng với khuôn viên thửa đất được giao ở cạnh đất phía đông bắc; một phần tăng diện tích là do ranh giới thay đổi ở thời điểm ông M xây tường rào năm 2007, bà X xây nhà lợp mái tôn năm 2015 và ông T2 xây tường rào vào năm 2022 nên hình thể thửa đất khi đo đạc dân cư và khi cấp quyền so với hình thể thửa đất đang sử dụng có sự dịch chuyển, thay đổi.

Nguyên nhân thay đổi ranh giới liền kề là do các công trình ở cạnh đất phía tây thửa đất nhà ông M đã xây lấn sang phần diện tích của gia đình ông Q 15m² tính từ điểm tường phía bắc nhà ông Q kéo đến điểm tường rào nhà ông M xây năm 2007 và 18m² tính đến điểm gốc cây xoài cách tường cụ M xây về phía đất nhà ông Q là 0,85m. Tuy nhiên, kết quả đo đạc giữa hai lần đo, số liệu thông tin không trùng, nhưng thông tin số đo các cạnh đất cho thấy: Thửa đất hộ ông M đều tăng diện tích so với bản đồ dân cư và diện tích được ghi trong GCNQSDĐ cấp năm 2001, vì có số dư diện tích giữa hai lần đo so với diện tích được cấp là 796m² và 791m² (dư 61- 67m²). Vị trí thay đổi thông tin số đo làm tăng diện tích là ở vị trí cạnh đất phía tây nam; cạnh đất giáp ranh giữa hai gia đình có tranh chấp và cạnh đất phía đông bắc. Như vậy, có căn cứ xác định, thửa đất số 65, được nhà nước công nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông M năm 2001 có diện tích tăng so với đo đạc bản đồ dân cư 1996 và diện tích cấp quyền sử dụng đất.

[2.2] Xét yêu cầu khởi kiện: Ông Q và bà P được Nhà nước giao thửa sử dụng đất số 66, tờ bản đồ số 02, bản đồ dân cư lập năm 1996, nay là thửa 212, tờ bản đồ địa chính số 20 lập năm 2004. Ngày 31/8/2001, gia đình ông Q được UBND huyện H, cấp GCNQSDĐ, số vào sổ cấp giấy 00133/QSDĐ, diện tích được cấp theo bản đồ dân cư lập năm 1996 là 944m². Hộ ông M và bà T1 có thửa đất số 65, tờ bản đồ số 02, bản đồ dân cư lập năm 1996, nay là thửa 211, tờ bản đồ địa chính số 20 lập năm 2004. Ngày 31/8/2001, hộ ông M được UBND huyện H cấp GCNQSDĐ, số cấp giấy 00132/QSDĐ, diện tích được cấp theo bản đồ dân cư năm 1996 là 730m². Từ khi hai gia đình được cấp quyền sử dụng đất, gia đình ông M chưa có thông tin cấp đổi lại GCNQSDĐ. Ngày 23/11/2023, hộ ông Q đã

đăng ký lại thông tin quyền sử dụng đất từ hộ thành người sử dụng đất là ông Đỗ Viết Q và bà Mai Thị P. Như vậy, thửa 212, tờ bản đồ số 20 được xác định là của vợ chồng ông Q, bà P; mốc giới sử dụng đất của vợ chồng ông Q, bà P nằm trong khuôn viên thửa đất theo bản đồ dân cư đo vẽ năm 1996, không phải là đất do ông Q xây lấn chiếm và nằm ngoài khuôn viên đất được Nhà nước giao như ông T2 đại diện bên bị đơn trình bày.

[2.3] Quá trình sử dụng đất: Năm 1995, vợ chồng ông Q xây nhà ở tại vị trí góc đất phía đông bắc tiếp giáp Quốc lộ A, vị trí xây dựng thuộc phạm vi đất được nhà nước giao theo bản đồ 1996. Năm 2015, bà Trịnh Thị X là con gái ông M, bà T1 xây căn nhà lợp mái tôn, giáp Quốc lộ A nằm trong vị trí khuôn viên thửa đất của ông M, bà T1; tường nhà phía tây, bà X xây giáp phía đông tường nhà ông Q. Thời điểm này ông M không có mặt ở nhà, nhưng tại biên bản ngày 10/12/2015, bà X trình bày được ông M chỉ mốc giới là không đúng thực tế. Do đó, xác định phần tường nhà dài 4.61m, xây sát bức tường phía trước của nhà ông Q và công trình phụ đã xây không đúng ranh giới thửa đất theo sơ đồ hình thể thửa đất và bản đồ dân cư đo vẽ năm 1996, nên phần nhà vệ sinh và tường nhà bà X xây tạo thành góc vuông nhô về phần đất nhà ông Q 01m. Thời điểm này gia đình ông Q đang tồn tại căn nhà xây ở phía đông bắc và căn nhà cấp 4 hướng tây che chắn, nên không phát hiện được việc bà Xuân X1 khu vệ sinh nhô sang, khi hoàn thiện gần xong công trình, ông Q mới phát hiện và đã báo cáo địa phương lập biên bản giải quyết, tuy nhiên biên bản này không có chữ ký của bà X và không được người có thẩm quyền đóng dấu xác nhận vào biên bản nên không đảm bảo tính pháp lý của biên bản.

Đến năm 2022, ông T2 xây tường phía sau nhà ông Q và xây nối từ nhà vệ sinh kéo về đến điểm tường rào ông M xây năm 2007, giữa hai điểm tường được bổ trụ và xây giạt về phía thửa đất nhà ông M là 0,28m, nên hai đoạn tường xây không thẳng nhau. Tuy nhiên, tại biên bản ngày 24/4/2022 do UBND xã H lập, có sự chứng kiến của ông T2, ông Q và các thành viên tham gia, trong biên bản này thể hiện nội dung ông Q thống nhất lấy mốc giới từ tường ông M xây năm 2007 kéo về phía trước đến hết tường nhà ông Q xây. Như vậy, có nghĩa là ông Q đã thừa nhận bức tường rào dài 14,24m xây năm 2007 là mốc giới của phần cạnh đất giáp ranh được hình thành sau khi đo đạc bản đồ 1996 và hai gia đình được cấp quyền sử dụng đất vào năm 2001. Do đó, có đủ cơ sở khẳng định: Từ năm 2007, gia đình ông Q và gia đình ông M có phát sinh tranh chấp nhưng đã được giải quyết và hai bên đã thống nhất mốc giới ở phần cạnh đất phía đông nam nhà ông Q và phía tây nam nhà ông M nên ông M mới xây bức tường ngoài góc cây xoài 0,85m công khai, ngay tình, gia đình ông Q biết cũng không phản đối và không bị chính quyền địa phương yêu cầu tạm dừng để giải quyết tranh chấp. Vì vậy, cạnh đất giáp ranh giữa hai gia đình đã có sự thay đổi mốc giới, hiện trạng về phía đất nhà ông Q, bà P. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định mốc giới ở phần cạnh đất phía đông nam nhà ông Q và phía tây nam nhà ông M là bức tường ngoài góc cây xoài 0,85m do ông M xây làm ranh giới đất giữa hai hộ là có cơ sở được chấp nhận.

Như vậy, tính từ tường nhà ông Q giáp Quốc lộ A (vị trí số 6) kéo về phía nam đến điểm tường ông M xây năm 2007 (vị trí số 02) dài 26.11m, đo đạc diện tích, xác định bên bị đơn lấn của bên nguyên đơn là 7,5m²; đối với phần cạnh đất còn lại dài 13,7m tính từ điểm tường rào (vị trí số 02) đến điểm tường rào góc cây xoài (vị trí số 01), đoạn tường này đã được các bên chấp nhận là ranh giới chung của hai hộ từ năm 2007, nay cần giữ nguyên vị trí ranh giới này như Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định là phù hợp với thực tế.

Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm lại nhận định: Một phần tường ngôi nhà lợp tôn, nhà vệ sinh, tường rào... của bên bị đơn xây lấn sang phần đất của vợ chồng ông Q có giá trị không lớn, nhưng lại cho rằng các công trình, vật kiến trúc này được xây dựng kiên cố và không làm ảnh hưởng đến nhà ở và phần không gian của gia đình ông Q mới xây dựng nên không buộc bị đơn phải tháo dỡ các công trình trên đất để trả lại diện tích cho gia đình ông Q là có mâu thuẫn. Vì căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ cũng như sơ đồ đo đạc hiện trạng sử dụng đất của Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa lập cùng ngày 25/11/2024 của hai hộ thấy: Phần diện tích đất của hộ ông M, bà T1 đã lấn sang phần đất của vợ chồng ông Q, bà P với tổng diện tích là 7,5m², được chia làm 02 phần, trong đó phần đất lấn 6,5m² (vị trí ranh giới từ số 2, 3, 4 trong sơ đồ đo đạc) được xác định là một đoạn tường rào nối liền với một phần nhà vệ sinh xây bằng gạch không nung (gạch đá mặt xi măng) chưa trát có tổng chiều dài 15,57m, trên mái nhà vệ sinh được lợp bằng tôn xộp và có gắn một bình nhựa chứa nước, trong tường nhà vệ sinh có treo bình nóng lạnh, gương, chậu rửa và bồn cầu vệ sinh... (tại thời điểm thẩm định, nhà vệ sinh không sử dụng mà để chứa các đồ vật dụng sinh hoạt như thau chậu, rổ rá nhựa...). Các công trình này, nhìn thực tế đều xác định được là công trình tạm, hoàn toàn có thể tháo dỡ mà không ảnh hưởng đến công trình liền kề, xung quanh.

Do đó, cần chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn, buộc bên bị đơn phải tháo dỡ, di dời toàn bộ phần tài sản, vật kiến trúc xây lấn chiếm trên diện tích đất của nguyên đơn tại các điểm vị trí (số B, 3, 4 trong sơ đồ đo đạc), để trả lại diện tích 6,5m² đất lấn chiếm cho nguyên đơn, nếu bên bị đơn không tự tháo dỡ các tài sản, vật kiến trúc này thì nguyên đơn có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự thực hiện việc cưỡng chế tháo dỡ, di dời đối với tài sản, vật kiến trúc nêu trên, mọi chi phí cho việc cưỡng chế (nếu có) do bên bị đơn phải chịu. Riêng đối với phần đất lấn 01m² (vị trí ranh giới từ số 6,5,4 trong sơ đồ đo đạc) được xác định là phần tường của ngôi nhà lợp tôn, bà X và bên bị đơn xây năm 2015 để ở, nếu buộc phải tháo dỡ phần tường này sẽ ảnh hưởng đến kết cấu của ngôi nhà nên cần giữ nguyên hiện trạng, giao cho bên bị đơn phần đất 01m² và buộc bị đơn phải thanh toán giá trị quyền sử dụng cho nguyên đơn như bản án sơ thẩm đã tuyên là phù hợp.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bên nguyên đơn đã tự nguyện hỗ trợ cho bên bị đơn số tiền 20.000.000đồng để thực hiện việc tháo dỡ, di dời công trình, vật kiến trúc xây dựng trên phần đất lấn chiếm của nguyên đơn nên cần ghi nhận sự tự nguyện này của nguyên đơn.

[2.4] Từ những phân tích, nhận định nêu trên thấy: Cần chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn. Sửa bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa. Các yêu cầu khác của các bên đương sự cũng như quan điểm đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội không phù hợp với nhận định nêu trên của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

[2.5] Do thừa đất của ông Đỗ Viết Q, bà Mai Thị P và thừa đất mang tên hộ ông Trịnh Văn M của bên bị đơn có thay đổi về diện tích, ranh giới và hình thể thừa đất, nên các đương sự có quyền đề nghị với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền trong việc thực hiện nhiệm vụ, công vụ về đất đai, thực hiện việc đăng ký biến động và điều chỉnh lại ranh giới, hình thể và diện tích quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

[2.6] Về xử lý tiền chi phí tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án, bên nguyên đơn và bên bị đơn đã nộp tiền tạm ứng chi phí tố tụng cho việc xem xét thẩm định, đo đạc và định giá tài sản. Tại phiên tòa phúc thẩm, bên nguyên đơn và bên bị đơn đều tự nguyện xin chịu toàn bộ tiền chi phí tố tụng mà mỗi bên đã nộp và không yêu cầu phía bên kia phải thanh toán lại cho nhau. Đây là sự tự nguyện của hai bên đương sự, các bên đã thực hiện xong nghĩa vụ chi phí tố tụng và các bên đương sự không yêu cầu Tòa án phải giải quyết nên không đặt ra xem xét.

[2.7] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà T1, bà X và ông T2 được miễn án phí dân sự sơ thẩm; các đương sự khác phải chịu án phí dân sự có giá ngạch quy định của pháp luật.

[2.8] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của nguyên đơn được chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

[1] Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 26, Điều 28 Nghị quy ết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án: Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Đỗ Viết Q và bà Mai Thị P. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 71/2024/DS-ST ngày 28/6/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa.

[2] Áp dụng khoản 9 Điều 26, Điều 37, Điều 38, điểm a, c khoản 1 Điều 39, các Điều 227, 228, 271 và 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 175, Điều 176 Bộ luật Dân sự; Điều 73 Luật Đất đai 1993; khoản 4 Điều 95, Điều 100 và Điều 203 Luật Đất đai 2013, xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ Viết Q và bà Mai Thị P.

[2.1] Buộc bị đơn bà Lê Thị T1 và những người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của ông Trịnh Văn M là các ông bà Lê Thị T1, Trịnh Thị X, Trịnh Văn T2, Trịnh Thị V, Trịnh Thị V1, Trịnh Thị H, Trịnh Văn H1 và Trịnh Văn T3 phải tháo dỡ, di dời toàn bộ phần tài sản, vật kiến trúc xây lấn chiếm trên diện tích đất 6.5m² của nguyên đơn tại vị trí (từ điểm số 2 đến điểm số 4 trong sơ đồ đo đạc hiện trạng lập ngày 25/11/2024) gồm tường rào nối liền với một phần nhà vệ sinh xây bằng gạch

không nung (gạch đá mặt xi măng) có tổng chiều dài 15,57m, trên mái nhà vệ sinh được lợp bằng tôn xộp và có gắn một bình nhựa chứa nước, trong nhà vệ sinh có lắp bình nóng lạnh, gương, chậu rửa, bồn cầu vệ sinh và các vật dụng gắn liền với phần nhà nhà vệ sinh... để trả lại phần đất lấn chiếm 6.5m² cho vợ chồng ông Q, bà P tại các điểm vị trí (từ số 2, 3, 4) tại thửa đất số 212, tờ bản đồ địa chính số 20 lập năm 2004; địa chỉ xóm H, xã H, huyện H, tỉnh Thanh Hóa, theo GCNQSDĐ do UBND huyện H cấp ngày 31/5/2001, vào sổ cấp giấy 00133/QSDĐ, mang tên hộ ông Đỗ Văn Q1, đã được đính chính mang tên ông Đỗ Viết Q, bà Mai Thị P. *(có sơ đồ đo đạc hiện trạng lập ngày 25/11/2024 kèm theo)*

Nếu bên bị đơn không tự nguyện tháo dỡ, di dời các tài sản, vật kiến trúc nêu trên thì nguyên đơn có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự thực hiện việc cưỡng chế tháo dỡ đối với tài sản, vật kiến trúc này, mọi chi phí cho việc cưỡng chế (nếu có) do bên bị đơn phải chịu theo quy định của pháp luật.

[2.2] Giữ nguyên hiện trạng phần đất 01m² bên bị đơn lấn chiếm của vợ chồng ông Q, bà P, trên đất có bức tường của ngôi nhà mái tôn do bà Trịnh Thị X xây, được xác định từ vị trí phía bắc giáp Quốc lộ A (điểm số 6) kéo đến điểm phía nam giáp nhà vệ sinh (điểm số 4) trên phần đất của ông Q, bà P (điểm 6, 5, 4 trong sơ đồ đo đạc hiện trạng lập ngày 25/11/2024) tại thửa đất số 212, tờ bản đồ địa chính số 20 lập năm 2004; địa chỉ xóm H, xã H, huyện H, tỉnh Thanh Hóa, theo GCNQSDĐ do UBND huyện H cấp ngày 31/5/2001, vào sổ cấp giấy 00133/QSDĐ, mang tên hộ ông Đỗ Văn Q1, đã được đính chính mang tên ông Đỗ Viết Q, bà Mai Thị P.

Bà Lê Thị T1 và những người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của ông Trịnh Văn M là các ông bà Lê Thị T1, Trịnh Thị X, Trịnh Văn T2, Trịnh Thị V, Trịnh Thị V1, Trịnh Thị H, Trịnh Văn H1 và Trịnh Văn T3 được quyền quản lý, sử dụng diện tích 01m² và các tài sản trên diện tích 01m² đất của ông Q, bà P tại (điểm số 6, 5, 4 trong sơ đồ đo đạc hiện trạng) tại thửa đất số 212, tờ bản đồ địa chính số 20 lập năm 2004; địa chỉ xóm H, xã H, huyện H, tỉnh Thanh Hóa, theo GCNQSDĐ do UBND huyện H cấp ngày 31/5/2001, vào sổ cấp giấy 00133/QSDĐ, mang tên hộ ông Đỗ Văn Q1, đã được đính chính mang tên ông Đỗ Viết Q, bà Mai Thị P. *(có sơ đồ đo đạc hiện trạng lập ngày 25/11/2024 kèm theo)*

Buộc bà Lê Thị T1 và những người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của ông Trịnh Văn M là các ông bà Lê Thị T1, Trịnh Thị X, Trịnh Văn T2, Trịnh Thị V, Trịnh Thị V1, Trịnh Thị H, Trịnh Văn H1 và Trịnh Văn T3 phải thanh toán giá trị quyền sử dụng đất 01m² cho ông Đỗ Viết Q và bà Mai Thị P1, tại thửa đất nêu trên là 5.500.000đồng.

Ghi nhận sự tự nguyện của vợ chồng ông Q, bà P, tự nguyện hỗ trợ số tiền 20.000.000đồng cho bên bị đơn để tháo dỡ, di dời tài sản, vật kiến trúc trên đất lấn chiếm của bên nguyên đơn. Đối trừ số tiền 5.500.000đồng, bên bị đơn phải trả cho nguyên đơn, bên nguyên đơn ông Q, bà P còn phải thanh toán cho bên bị đơn số tiền 14.500.000đồng.

[2.3] Các đương sự có quyền đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền trong việc thực hiện nhiệm vụ, công vụ về đất đai, thực hiện việc đăng ký biến động và điều chỉnh lại ranh giới, hình thể và diện tích quyền sử dụng đất của các bên theo quy định của pháp luật.

[2.4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà T1, bà X và ông T2. Buộc bà V, bà V1, bà H, ông H1 và ông T3 phải liên đới chịu án phí dân sự có giá ngạch là 1.289.062đồng (làm tròn là 1.289.000đồng), mỗi người phải chịu theo phần là 257.800đồng.

[2.5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Đỗ Viết Q và bà Mai Thị P không phải chịu.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo Điều 2 Luật Thi hành án dân sự, thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện 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 Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Các đương sự (theo đ/c);
- VKSND cấp cao tại Hà Nội;
- TAND tỉnh Thanh Hóa;
- VKSND tỉnh Thanh Hóa;
- Cục THADS tỉnh Thanh Hóa;
- Lưu hồ sơ vụ án, TANDCC HN.

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

Trần Quang Minh