

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH VINH PHÚC

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

Bản án số: 03/2025/DS-PT

Ngày 15 - 01 - 2025

V/v Tranh chấp ranh giới là quyền sử dụng
đất và yêu cầu tháo dỡ tài sản trên đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH VINH PHÚC

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Ông Nguyễn Văn Nghĩa

Các Thẩm phán: Ông Vũ Văn Mạnh và ông Nguyễn Xuân Trọng

- **Thư ký phiên toà:** Bà Nguyễn Thu Mai - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh
Vinh Phúc.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vinh Phúc tham gia phiên toà:**
Bà Hà Thị Loan - Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 01 năm 2025, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Vinh Phúc xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 91/2024/TLPT-DS ngày 18 tháng 10 năm 2024 về việc Tranh chấp ranh giới là quyền sử dụng đất và yêu cầu tháo dỡ tài sản trên đất. Do bản án dân sự sơ thẩm số 14/2024/DS-ST ngày 13 tháng 8 năm 2024 của Toà án nhân dân huyện Bình Xuyên bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 130/2024/QĐ-PT ngày 02 tháng 12 năm 2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Lê T, sinh năm 1967; địa chỉ: Số A phố A, phường Q, quận Đ, thành phố Hà Nội (có mặt);

2. Bị đơn: Ông Lê Thành L, sinh năm 1951 (có mặt);

Bà Đỗ Thị T1, sinh năm 1957 (vắng mặt);

Đều có địa chỉ: Tổ dân phố Đ, thị trấn Đ, huyện B, tỉnh Vinh Phúc;

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Lê Thành L: Bà Kim Hồng T2 – Trợ giúp viên pháp lý của Trung tâm trợ giúp pháp lý nhà nước tỉnh V (có mặt);

3. Người làm chứng: Ông Lê Hồng S và bà Lưu Thị Bích N; Đều có địa chỉ: Tổ A, phường T, thành phố P, tỉnh Vinh Phúc (đều vắng mặt);

4. Người kháng cáo: Ông Lê T là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện đề ngày 29/9/2023 và các lời khai tiếp theo, nguyên đơn ông Lê T trình bày: Tháng 04/2021, ông nhận chuyển nhượng thửa đất của bà Lưu Bích N, sinh năm 1965, địa chỉ: T - P - Vĩnh Phúc với diện tích 619,3m²; trong đó đất ở tại đô thị là 210m²; đất trồng cây lâu năm 409,3m² thửa đất số 701, tờ bản đồ số 35; địa chỉ thửa đất: Tổ dân phố Đ, thị trấn Đ, huyện B. Khi nhận chuyển nhượng do bà N đã được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh V cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DB 451561 vào ngày 30/3/2021 (ông không biết bà N nhận chuyển nhượng thửa đất này từ ai, địa chỉ ở đâu). Khi nhận chuyển nhượng thửa đất ông và bà N thống nhất là mua bán toàn bộ thửa đất. Do tin tưởng bà N đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên giữa ông và bà N chỉ làm thủ tục ký kết trên giấy tờ, tự giao đất và thanh toán tiền cho nhau, không mời chính quyền địa phương đến đo đạc giao mốc giới giữa các hộ liền kề. Trước khi mua thửa đất ông đã trực tiếp xem thực địa và thấy hiện trạng thửa đất vẫn như bây giờ không có sự thay đổi gì so với lúc ông nhận chuyển nhượng từ bà N.

Ngày 14/5/2021, ông được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DB461725, số vào sổ cấp GCN: CS01642. Theo sơ đồ thửa đất trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có cạnh 7-8 tiếp giáp với thửa đất của ông Lê Thành L, bà Đỗ Thị Thanh D 24,79m và là đường thẳng. Đến ngày 18/4/2023, ông mới phát hiện việc ông L, bà T2 đã xây nhà tắm, tường nhà cấp 4 và tường rào lấn sang phần đất mặt tiền mảnh đất của ông chiều rộng khoảng 30cm, phía trong có chỗ phình rộng đến 60cm. Trong khi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông thể hiện rất rõ chiều dài mặt tiền là 14,2m nhưng hiện đo theo hiện trạng chỉ còn 13,9m. Do đó, ông đề nghị ông L, bà T2 tự dỡ hoặc để ông dỡ phần công trình xây lấn sang đất của ông và trả lại phần đất đó cho ông nhưng ông L, bà T2 không thực hiện.

Sau khi ông nhận chuyển nhượng đất của bà N, ông có cho ông L, bà T2 mượn diện tích đất 3m², phần đất này ông L, bà T2 có xây công trình có chiều dài 2m, rộng 1,5m xây bằng gạch đất nung loại Ploximăng, hai bên đã viết giấy mượn đất với nhau và ông có chụp ảnh lại phần đất cho mượn (giấy mượn đất và ảnh ông đã photo nộp tại Tòa án). Sau khi ông có đơn đòi đất thì gia đình ông L đã tháo dỡ phần lán trên diện tích đất 3m² mà ông L, bà T2 mượn nên hiện không còn phần lán này.

Ông L, bà T2 xây tường nhà cấp 4, xây tường nhà vệ sinh từ thời gian nào thì ông không biết vì khi ông nhận chuyển nhượng đất thì những công trình này đã có từ trước chứ không phải sau khi ông mua đất ông L, bà T2 mới xây dựng. Việc ông L, bà T2 xây tài sản lấn sang phần đất mà ông đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là lấn của các chủ đất cũ nhưng không ai phát hiện ra (Xây lấn thời gian nào ông không biết). Nay khi sử dụng đất ông mới phát hiện gia đình ông L, bà T2 đã xây dựng công trình lấn chiếm vào phần đất ông đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông L, bà T2 phải có trách nhiệm tháo dỡ tường nhà để trả lại đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông nên ông mới khởi kiện.

Tại đơn khởi kiện và trong buổi làm việc tại Tòa án ông yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc ông Lê Thành L và bà Đỗ Thị Thanh P tháo dỡ phần tường nhà cấp 4, tường nhà vệ sinh để trả lại cho ông diện tích đất 15m². Tại cấp sơ thẩm ông thay đổi nội dung yêu cầu khởi kiện, chỉ yêu cầu ông Lê Thành L và bà Đỗ Thị T1 phải tháo dỡ phần tường nhà cấp 4, tường nhà vệ sinh để trả lại cho ông diện tích đất 11,1m² được chỉ giới bởi các điểm 4,21,22,23,4 tại sơ đồ hiện trạng ngày 9/11/2023.

Về án phí và chi phí cho việc xem xét thẩm định tại chỗ ông đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

Ngoài yêu cầu trên ông không có yêu cầu gì khác.

Bị đơn ông Lê Thành L và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Lê Thành L đều thống nhất trình bày: Nguồn gốc thửa đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DB461725, số vào sổ cấp giấy: CS01642 ngày 14/5/2021 đứng tên ông Lê T trước đây là thửa đất của gia đình ông L, năm 2003 ông L, bà T1 bán cho ông Á và bà S1 người ở T, Hà Nội, tại thời điểm đó ông L có ký giấy mua bán đất với ông Á và bà S1 và gia đình ông L đã nhận đủ tiền (Lâu rồi nên ông L không còn nhớ họ tên đệm, tuổi của ông Á và bà S1 và cũng không biết hiện ông Á, bà S1 đang ở đâu). Cùng năm 2003 ông L, bà T1 có xây dựng nhà cấp 4, nhà vệ sinh tường bao trên phần đất mà gia đình ông L đang quản lý sử dụng; những tài sản này do ông L và bà T1 xây dựng các con của ông bà không có đóng góp gì và hiện ông L và bà T1 vẫn đang cùng quản lý và sử dụng tài sản này. Khi ông L, bà T1 xây dựng tài sản trên đất thì giữa gia đình ông L với ông Á và bà S1 không xảy ra tranh chấp gì. Đến năm 2012, người mua đất của ông Á, bà S1 mới được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tại thời điểm đó không có tranh chấp gì. Ông L được biết diện tích đất của ông Á, bà S1 sau này được mua đi bán lại cho nhiều người nhưng cũng không có tranh chấp gì với gia đình ông L.

Sau khi ông T mua đất, giữa gia đình ông L và ông T không có mâu thuẫn, tranh chấp gì. Quá trình gia đình ông L làm hồ sơ xin cấp GCNQSD đất ông T cũng ký tên vào hộ giáp ranh liền kề tại biên bản kiểm tra hiện trạng sử dụng đất ngày 24/6/2021. Sau đó, ông T không có nhu cầu sử dụng đất nên ông L có hỏi mượn ông T khoảng 3m² đất để làm lán xếp gạch, lợp mái Ploximăng để làm chuồng nuôi gà nuôi chó (chuồng để nuôi chó, nuôi gà nằm phía sau ngôi nhà 02 tầng của gia đình ông). Khi mượn đất ông L và ông T có viết giấy mượn đất, nội dung giấy mượn đất như thế nào thì lâu rồi ông L không nhớ. Khi ông T khởi kiện đòi đất gia đình ông L đã tự tháo dỡ và dọn dẹp chuồng nuôi chó nuôi gà trả lại đất cho ông T.

Ông đã xây tường nhà cấp 4, tường nhà vệ sinh từ 2003 đến đầu năm 2023 không có tranh chấp với ai. Nay, ông T khởi kiện yêu cầu ông L và bà T1 trả cho ông T 11,1m² đất và yêu cầu gia đình ông tháo dỡ công trình xây dựng trên phần đất này để trả lại đất cho ông T thì ông L và bà T1 không đồng ý vì ông bà không lán chiếm đất của ông T.

Bị đơn bà Đỗ Thị T1 mặc dù đã được Tòa án triệu tập nhiều lần nhưng đều vắng mặt nên Tòa án không lấy lời khai của bà T1 được.

Người làm chứng là ông Lê Hồng S và bà Lưu Thị Bích N đều trình bày: Diện tích đất ông T đang tranh chấp với ông L, bà T1 là do ông T nhận chuyển nhượng đất của ông bà. Thửa đất này ông bà nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị T3, khi mua đất ông bà có kiểm tra hiện trạng, đo đạc và xác định ranh mốc giới của thửa đất. Tại thời điểm ông bà mua thửa đất số 701, tờ bản đồ số 35, diện tích 619,3m² đất ở tổ dân phố Đ, thị trấn Đ, huyện B của ông H và bà T3 thì phần đất tiếp giáp giữa đất của gia đình ông L với đất của gia đình ông bà là tường ngôi nhà cấp 4, tường nhà 02 tầng, tường nhà tắm của gia đình ông L xây dựng từ trước khi gia đình ông bà mua đất và được xây trên đất của gia đình ông L nên ông bà không có thắc mắc gì và hai bên không có tranh chấp gì với nhau về phần đất này. Sau khi mua đất ông bà tiếp tục cho ông L, bà T1 mượn một phần đất khoảng 4m², phần đất này là công trình do gia đình ông L xây bằng gạch đất nung lợp ploximăng, nằm phía sau ngôi nhà 02 tầng của gia đình ông L, bà T1 (phần công trình phụ này ông L, bà T1 dùng để nuôi gà, nuôi chó).

Do không có nhu cầu sử dụng đất nên ông bà bán thửa đất trên cho ông T, do tin tưởng nhau nên hai bên không mời chính quyền địa phương đến đo đất, giao ranh mốc giới, tuy nhiên có bản giao hiện trạng của thửa đất, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để ông T làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông bà được biết ông T chưa có nhu cầu sử dụng đất nên tiếp tục cho ông L, bà T1 mượn phần công trình có chiều dài khoảng 2m, rộng 2m xây bằng gạch đất nung lợp Ploximăng và giữa hai bên có viết giấy mượn đất, nội dung giấy mượn đất như thế nào thì ông bà không biết. Ý kiến của ông S, bà N: Nếu ông T yêu cầu ông L, bà T1 tháo dỡ phần công trình có chiều dài khoảng 2m, rộng 2m xây bằng gạch đất nung lợp Ploximăng (ông L, bà T1 dùng để nuôi gà, nuôi chó), nằm phía sau ngôi nhà 02 tầng của gia đình ông L mà ông L, bà T1 không tháo dỡ thì đề nghị Tòa án giải quyết buộc ông L bà T1 phải tháo dỡ để trả lại đất cho ông T. Ngoài phần công trình trên, sau khi ông bà bán đất cho ông T mà gia đình ông L còn xây dựng tài sản nào khác lấn sang đất của ông T thì ông bà không biết, ông bà đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Với nội dung như trên, tại Bản án dân sự số 14/2024/DS-ST ngày 13/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện Bình Xuyên quyết định:

Căn cứ các Điều 166, 175, 176 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 170 và Điều 203 của Luật đất đai năm 2013; Điều 147; khoản 1 Điều 157; khoản 1 Điều 165 và Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê T về việc: Yêu cầu ông Lê Thành L và bà Đỗ Thị Thanh T4 cho ông T 11,1m² đất tại thửa đất số 701, tờ bản đồ số 35, diện tích 619,3m²; địa chỉ thửa đất: Tổ dân phố Đ, thị trấn Đ, B, tỉnh Vĩnh Phúc và yêu cầu gia đình ông L, bà T1 tháo dỡ công trình xây dựng trên phần đất 11,1m² để trả lại đất cho ông T.

Ông T có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền đề nghị cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, diện tích đất được xác định theo số liệu đo đạc thực tế (khoản 5 Điều 98 Luật Đất đai năm 2013; điểm c khoản 1 Điều 76 Nghị định số: 43/2014/NĐ-CP được sửa đổi, bổ sung bởi khoản 24 Điều 1 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP).

Ranh giới thửa đất giữa gia đình ông T và gia đình ông L được xác định bởi các điểm 22,21,4 (có sơ đồ kèm theo).

Bản án còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 23/8/2024, ông Lê T là nguyên đơn kháng cáo đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2024/DS-ST ngày 13/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện Bình Xuyên. Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông.

Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tuân theo pháp luật tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án để xét xử phúc thẩm đến khi có quyết định đưa vụ án ra xét xử, Thẩm phán và Thư ký đã thực hiện đúng nhiệm vụ, quyền hạn của mình theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự từ khi khai mạc phiên tòa đến trước khi nghị án, đảm bảo vô tư, khách quan, đúng quy định pháp luật.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, quyết định giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Bình Xuyên.

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 Hội đồng xét xử, xét thấy:

[1]. Về thủ tục tố tụng:

Đơn kháng cáo của nguyên đơn làm trong hạn luật định nên được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

Tòa án đã triệu tập họp lệ lần thứ 2 nhưng bị đơn là bà Đỗ Thị T1 vắng mặt không có lý do. Nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn theo quy định của pháp luật.

[2]. Quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết:

Quan hệ pháp luật: Nguyên đơn ông Lê T yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn ông L, bà T1 phải tháo dỡ phần tường nhà cấp 4, tường nhà tắm để trả cho nguyên đơn diện tích đất 11,1 m²; địa chỉ thửa đất: Tô dân phố Đ, thị trấn Đ, huyện B. Do vậy, quan hệ tranh chấp là “Tranh chấp ranh giới là quyền sử dụng đất và

yêu cầu tháo dỡ tài sản xây dựng trên đất” theo quy định tại khoản 9 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Thẩm quyền giải quyết: Bị đơn là ông L, bà T1 và phần đất đang tranh chấp có địa chỉ tại Tổ dân phố Đ, thị trấn Đ, huyện B nên thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Bình Xuyên. Sau khi xét xử, nguyên đơn kháng cáo nên thẩm quyền giải quyết theo thủ tục phúc thẩm là của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc.

[3]. Nội dung vụ án: Nguyên đơn có diện tích đất là 619,3m² đất, ở thửa số 701 tờ bản đồ 35 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 14/5/2021 đứng tên ông Lê T giáp ranh với thửa đất số 702 tờ bản đồ 35 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang do vợ chồng ông Lê Thành L và bà Đỗ Thị Thanh quản L1, sử dụng. Nguyên đơn cho rằng bị đơn đã xây dựng công trình lấn sang phần diện tích đất là 11,1m² được giới hạn bởi các điểm 4, 21, 22, 23, 4 trên sơ đồ hiện trạng ngày 09/11/2023. Nguyên đơn yêu cầu gia đình ông L phải tháo dỡ công trình trên phần diện tích đã xây để trả lại cho nguyên đơn.

[3.1]. Xét nội dung kháng cáo của nguyên đơn ông Lê T đề nghị hủy bản án dân sự sơ thẩm vì cấp sơ thẩm không khách quan khi bác yêu cầu khởi kiện của ông. Tại phiên tòa phúc thẩm ông thay đổi nội dung kháng cáo, đề nghị phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Qua xác minh tại địa phương thể hiện thửa đất số 701 và 702 tờ bản đồ 35 được tách ra từ thửa số 281 tờ bản đồ 35 (theo bản đồ VN 2000 đo đạc năm 2009) đứng tên sử dụng đất là ông Lê Thành L và bà Đỗ Thị T1. Trong quá trình sử dụng đất ông L, bà T1 đã chuyển nhượng một phần thửa đất số 281 tờ bản đồ 35 cho ông Lưu Anh T5 và ngày 21/12/2011, ông T5 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích đất là 656m² đất tại thửa số 452, tờ bản đồ 07. Sau đó, thửa đất trên được chuyển nhượng nhiều lần qua các chủ sử dụng đất. Đến ngày 30/3/2021, bà Lưu Thị Bích N được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích là 619,3m² tại thửa số 701 tờ bản đồ 35. Sau đó bà N chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất trên cho ông Lê T và ngày 14/5/2021, ông T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích là 619,3m² tại thửa số 701 tờ bản đồ 35. Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì những người trên không có khiếu nại gì về diện tích đất được cấp. Đối với thửa đất số 702 tờ bản đồ 35 do vợ chồng ông L, bà Thanh quản L1, sử dụng và xây dựng công trình từ những năm 1993 (BL từ 62 đến 67).

Qua trình bày của ông L và có xác nhận của địa phương thì thể hiện, gia đình ông L sinh sống trên thửa đất và xây dựng công trình trên thửa đất trên từ những năm 1991, đến năm 2003 thì dỡ bỏ công trình cũ để lại công trình như hiện tại (BL 34).

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Lê T cũng thừa nhận khi ông nhận chuyển nhượng thửa đất số 701 tờ bản đồ 35 từ bà Lưu Thị Bích N năm 2021 thì trên phần đất tiếp giáp đất của gia đình ông L với đất của ông là tường nhà cấp 4,

tường nhà vệ sinh. Khi nhận chuyển nhượng đất thì ông cũng không tiến hành đo đạc đối với thửa đất trên.

Bà Lưu Thị Bích N và ông Lê Hồng S cũng khẳng định, tại thời điểm bà N, ông S nhận chuyển nhượng thửa đất số 701 tờ bản đồ 35 từ ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị T3 thì phần đất tiếp giáp giữa đất của gia đình ông L với đất của gia đình ông bà là tường ngôi nhà cấp 4, tường nhà 02 tầng, tường nhà tắm của gia đình ông L. Sau khi mua xong hai gia đình không có tranh chấp gì phần này (BL 182-183).

Như vậy, qua quá trình chuyển nhượng thửa đất số 701 tờ bản đồ 35 thì các công trình trên thửa đất của gia đình ông L là tường nhà cấp 4, tường nhà 02 tầng, tường nhà vệ sinh phần tiếp giáp với thửa đất số 702 tờ bản đồ 35 đã có từ trước khi ông T, ông S và bà N nhận chuyển nhượng. Khi các bên nhận chuyển nhượng đều không có ý kiến gì về các công trình trên.

Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 701 tờ bản đồ 35 đứng tên ông Lê T có diện tích là 619,3m², theo đo đạc thực tế diện tích ông T đã sử dụng là 661,2m² khi trừ đi phần đất trong phạm vi giao thông là 13,9m² thì diện tích sử dụng là 647,3m² vẫn lớn hơn diện tích đất được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh V cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 14/5/2021 đứng tên ông Lê Thực .

Trong biên bản hòa giải ngày 27/3/2024 (BL 94), ông L có trình bày "...không đồng ý trả lại đất cho ông T vì các công trình xây dựng trên đất của ông xây dựng đã lâu và nếu có lấn chiếm thì lấn chiếm không đáng gì, chỉ lấn 1,8m², trong xóm nhỏ đó 1,8m² không sử dụng được vào mục đích gì". Theo nội dung trên không rõ vị trí lấn và quan điểm của ông L không đồng ý với yêu cầu khởi kiện và vẫn cho rằng các công trình xây dựng trước khi ông chuyển nhượng đất nên không có căn cứ cho rằng việc ông L thừa nhận việc lấn đất theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Trên thực tế gia đình ông L đã xây dựng công trình xong thì ông L mới chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên không thể khẳng định ông L sẽ chuyển nhượng quyền sử dụng đất có một phần công trình ông L đang sử dụng.

Vì vậy, không có căn cứ cho rằng gia đình ông L xây dựng công trình lấn sang phần diện tích đất của gia đình ông T nên cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Tuy nhiên, khi giải quyết vụ án cấp sơ thẩm chỉ xác định ranh giới hai thửa đất là đoạn thẳng gấp khúc 22-21-4 (trên sơ đồ hiện trạng) là chưa đầy đủ vì đoạn thẳng 16-22 (trên sơ đồ hiện trạng) cũng là phần tiếp giáp giữa hai thửa đất của gia đình ông L và ông T đang quản lý nên để giải quyết dứt điểm vụ án thì cấp phúc thẩm sẽ điều chỉnh lại cách tuyên và xác định ranh giới phần đất của gia đình ông L với ông T đang quản lý là đường thẳng gấp khúc 1,2m + 3,95m + 20,93m được giới hạn bởi các điểm 16-22-21-4 trên sơ đồ hiện trạng ngày 09/11/2023 (có sơ đồ kèm theo).

[3.2]. Tại phần quyết định của bản án sơ thẩm có kiến nghị về việc ông T có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đề nghị cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, diện tích đất được xác định theo số liệu đo đạc

thực tế (khoản 5 Điều 98 Luật Đất đai năm 2013; điểm c khoản 1 Điều 76 Nghị định số: 43/2014/NĐ-CP được sửa đổi, bổ sung bởi khoản 24 Điều 1 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP). Tuy nhiên, tại thời điểm xét xử sơ thẩm là ngày 13/8/2024 thì Luật đất đai năm 2023 đã có hiệu lực từ ngày 01/7/2024, cấp sơ thẩm vẫn căn cứ vào khoản 5 Điều 98 Luật Đất đai năm 2013 để kiến nghị là không đúng. Hơn nữa, trong vụ án này, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận và vụ án chỉ giải quyết phần đất tiếp giáp giữa gia đình ông L với ông T, còn các phần đất của ông T tiếp giáp với các thửa đất khác không được giải quyết trong vụ án này. Nên không thể kiến nghị về việc nguyên đơn có quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo hiện trạng sử dụng đất. Cấp phúc thẩm sẽ điều chỉnh lại cách tuyên này cho phù hợp với quy định.

[4]. Từ phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

[5]. Về án phí: Do không chấp nhận yêu cầu khởi kiện, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Lê Thực .

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm 14/2024/DS-ST ngày 13/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện Bình Xuyên.

Căn cứ các Điều 166, 175, 176 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 170 và Điều 203 của Luật đất đai năm 2013; Điều 147; khoản 1 Điều 157; khoản 1 Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án. Xử:

[1]. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê T về việc: Yêu cầu ông Lê Thành L và bà Đỗ Thị Thanh T4 cho ông T 11,1m² đất tại thửa đất số 701, tờ bản đồ số 35, diện tích 619,3m²; địa chỉ thửa đất: Tổ dân phố Đ, thị trấn Đ, B, tỉnh Vĩnh Phúc và yêu cầu gia đình ông L, bà T1 tháo dỡ công trình xây dựng trên phần đất 11,1m² để trả lại đất cho ông T.

[2]. Ranh giới thửa đất của ông T và gia đình ông L, bà T1 là đường thẳng gấp khúc được giới hạn bởi các điểm 16,22,21,4 (có sơ đồ kèm theo).

[3]. Về chi phí tố tụng: Ông Lê Thực P1 chịu toàn bộ tiền thẩm định, định giá tài sản với tổng số tiền là: 8.400.000 đồng (ông T đã nộp đủ).

[4]. Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Lê Thực P1 chịu 832.000 đồng (Tám trăm ba mươi hai nghìn)(đã làm tròn) án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền

tạm ứng án phí đã nộp là 500.000 đồng (Năm trăm nghìn) theo biên lai số: 0000240 ngày 10 tháng 10 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Xuyên; Ông T còn phải nộp 332.000 đồng (Ba trăm ba mươi hai nghìn) án phí dân sự sơ thẩm.

Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Lê T phải nộp 300.000 đồng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0002429 ngày 23/8/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Xuyên. Ông Lê T đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Vĩnh Phúc;
- TAND huyện Bình Xuyên;
- VKSND huyện Bình Xuyên;
- Chi cục THADS huyện Bình Xuyên;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, VP.

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

(đã ký)

Nguyễn Văn Nghĩa