

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH PHÚ THỌ**

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

Bản án số: 09/2025/DS-PT
Ngày 23 tháng 01 năm 2025
“*V/v Tranh chấp quyền sử dụng
đất*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH PHÚ THỌ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Điều Thị Bích Lượ.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Khắc Chiên;
Ông Nguyễn Hán Hưởng.

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Phùng Thị Thu Hằng – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ tham gia phiên tòa:*** Bà Vũ Thị Hương – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 20 và 23 tháng 01 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 86/2024/TLPT-DS ngày 08 tháng 10 năm 2024 về việc: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 21/2024/DS-ST ngày 08/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện Lâm Thao, tỉnh Phú Thọ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 95/2024/QĐ-PT ngày 08/11/2024 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Phan Mạnh V, sinh năm 1962 (Vắng mặt)

Địa chỉ: Khu E, xã T, huyện L, tỉnh Phú Thọ

Bi đơn: Ông Trần Quang C (Trần Quang T), sinh năm 1961 (Có mặt)

Địa chỉ: Khu E, xã T, huyện L, tỉnh Phú Thọ.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

- Bà Lê Thị T1, sinh năm 1962 (Vắng mặt)

- Bà Đỗ Thị H, sinh năm 1970 (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Khu E, xã T, huyện L, tỉnh Phú Thọ.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông C, bà H:

Chị Nguyễn Thị Thanh H1, sinh năm 1996 (Có mặt)

Địa chỉ: Khu E, xã T, huyện L, tỉnh Phú Thọ.

Người làm chứng:

- Ông Nguyễn Đức N, sinh năm 1937, vợ là Đỗ Thị T2, con là anh Nguyễn Đức H2, sinh năm 1967 (Vắng mặt)

- Ông Nguyễn Hữu T3 (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Khu E, xã T, huyện L, tỉnh Phú Thọ.
Người kháng cáo: Ông Trần Quang C - Là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Phan Mạnh V trình bày:

Ông được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số E0133353, số vào sổ cấp GCNQSDĐ số 00663/QSDĐ do UBND huyện P cấp ngày 04/7/1997 đối với thửa đất số 305, tờ bản đồ 18 tại xã T, huyện L, tỉnh Phú Thọ (có 300m² đất ở và 180m² đất vườn). Trên đất có nhà và hiện nay chỉ có hai vợ chồng ông đang ở.

Năm 2014 khi ông C xây nhà xong thì ông và ông C có thống nhất đổi đất phía giáp ranh 02 nhà và sau đó, ông C xây tường rào lấn sang nhà ông 7,2m² và ông C hứa trả cho ông khoảng 7m² đất phía mặt đường liên khu cho ông. Nhưng sau đó, ông C đòi lại 7m² mà ông ấy đã đổi phía đường cho ông. Nay ông đồng ý trả lại phần đất mà ông C đã đổi phía đường giao thông của khu cho ông C, nhưng ông C không trả lại phần diện tích của nhà ông đã đổi. Vì vậy, ông khởi kiện, đề nghị Tòa án giải quyết buộc ông C phải tháo dỡ công trình trên đất, trả lại phần diện tích lấn chiếm 7,2m² đất vườn cho gia đình ông. Chi phí tố tụng ông đã nộp và thanh toán chi phí xong, nay yêu cầu ông C phải chịu theo quy định pháp luật và trả lại cho ông. Nhất trí hỗ trợ một phần tiền khi nhà ông phá dỡ tường rào trả đất cho gia đình ông.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp và bị đơn, ông Trần Quang T cùng thống nhất trình bày tại phiên tòa:

Gia đình ông và gia đình ông V là hàng xóm. Ông được nhà nước cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất số 306, tờ bản đồ 18 (300m² đất ở và 56m² đất vườn) tại xã T, huyện L, tỉnh Phú Thọ, GCNQSDĐ số E0133312 do Chủ tịch UBND huyện P cấp ngày 04/7/1997. Hiện nay, hai vợ chồng ông đang sử dụng thửa đất này. Tường rào phía trụ cổng cũ được xây năm 1993, xây rãnh nước năm 2008. Năm 2014, khi gia đình ông xây lại nhà, hai gia đình có nói chuyện đổi đất nhưng không thành. Vì vậy, ông đã xây lại tường rào (xây trên nền móng cũ), còn đoạn từ góc nhà để xe của nhà ông đến mốc giới giáp ranh giữa hai nhà thì ông chỉ xây đoạn tường làm nhà để xe bên trong phần đất của gia đình chứ không xây hết đất, đoạn tường rào đó cách ranh giới đất của ông còn khoảng 1,4 m chiều ngang kéo dài đến góc tường rào điểm giữa nhà xe hình tam giác có diện tích 4,6m². (Phần tường ngoài nhà xe của ông được xây trên bếp cũ của gia đình cũng đồng thời là ranh giới đất hiện nay).

Tại lần đo đạc hiện trạng sử dụng đất do Công ty Cổ phần T6 thực hiện theo kế hoạch của UBND tỉnh P về việc đo đạc bản đồ địa chính, lập hồ sơ địa

chính trên địa bàn tỉnh. Công ty Cổ phần T6 đã tiến hành đo thực trạng hiện trạng sử dụng đất của các hộ dân trên địa bàn xã T trong đó có thửa đất của gia đình ông đang sử dụng. Sau khi đo đạc xong ông đã ký xác nhận thực trạng đất nhà ông đúng như đo đạc vào Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất. Đồng thời các hộ gia đình giáp ranh với thửa đất của nhà ông đã ký xác nhận thực trạng tiếp giáp, không có tranh chấp gì về đất đai vào biên bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất vào ngày 27/11/2022 (cụ thể vợ ông V là bà T1 đã ký xác nhận).

Đến tháng 6/2023, ông V đã sang nhà, gặp ông nói muốn xin mảnh đất giáp với tường nhà xe nhà ông để ông V sang tên đất cho con trai ông V xây nhà, hai gia đình đã nói chuyện về việc ông lấy phần đất của nhà ông V giáp ranh với sân nhà ông, còn ông V lấy phần đất của ông giáp mặt đường, cạnh nhà để xe của gia đình ông (kéo thẳng theo tường nhà để xe của nhà ông), tuy nhiên ông V chỉ xin phần đất chưa xây tường rào của gia đình ông (mốc giới giáp danh giữa hai điểm hai bên đã thống nhất xây dựng từ trước) mà không đồng ý đổi đất nên hai gia đình không đồng ý, không thống nhất được với nhau. Sau đó, đến ngày 29/7/2023, ông V làm đơn ra UBND xã T về việc nhà ông T lấn chiếm đất nhà ông V. Ngày 31/8/2023, UBND xã T đã gọi hai gia đình để hòa giải tranh chấp đất theo đơn của ông V, tuy nhiên không thống nhất được giữa hai bên. Trong khi tường rào và mốc giới giáp ranh giữa hai nhà đã có từ lâu. Phần diện tích đất đang tranh chấp sát bên ngoài thành giếng (âm dưới nền gạch) về phía nhà ông C khoảng 1 mét.

Phần nhà xe của gia đình ông được xây trên phần nền nhà bếp cũ của gia đình ông (bếp cũ đã có từ thời bố của ông, hiện nay, vẫn còn móng của bếp cũ, ông đã đề nghị Tòa án đi xem xét thẩm định phần móng của bếp cũ). Ông đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, giữ nguyên phần hiện trạng mà ông đang sử dụng. Nếu phải phá bỏ tường rào trả lại đất cho ông V thì ông đề nghị ông V hỗ trợ tiền tháo dỡ và xây lại tường rào. Đề nghị Tòa án không dùng bản đồ năm 1997 để làm căn cứ giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà Lê Thị T1 trình bày:

Nhất trí với yêu cầu của ông V. Đề nghị Tòa án giải quyết buộc ông C phải tháo dỡ công trình trên đất, trả lại phần diện tích lấn chiếm 7,2m² đất vườn cho gia đình bà.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Thị H trình bày:

Nhất trí với phần trình bày của ông C. Đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người làm chứng là ông Nguyễn Đức N, anh Nguyễn Đức H2 là con trai cùng trình bày:

Gia đình có giáp ranh đất nhà ông C. Hai bên sử dụng đất ổn định từ lâu, không có mâu thuẫn gì và cũng không tranh chấp. Việc đổi đất giữa ông V và

ông C thì ông N và anh H2 không biết. Trước đây (trước khi ông C xây tường rào, ông C nói năm 2014) thì không có tường rào, vị trí để xe nhà ông C còn chật, không rộng như bây giờ, kích thước không rõ. Việc ông C xây tường rào trên móng cũ của nhà ông C (do ông bà tổ tiên ông C để lại) thì ông N và anh H2 không biết.

Người làm chứng là ông Nguyễn Hữu T3 trình bày:

Đất nhà ông và đất ông V, đất ông C có giáp ranh, ở từ thời ông cha, sử dụng đất ổn định, không có tranh chấp.

Tại biên bản xác minh với đại diện UBND xã T cung cấp: Thửa đất số 305, tờ bản đồ số 18, diện tích 480m² được UBND huyện P (cũ) cấp cho ông Phan Mạnh V. Thửa đất số 306, tờ bản đồ số 18, diện tích 356m² được UBND huyện P (cũ) cấp cho ông Trần Quang C. Ranh giới đất hiện trạng của các bên được xác lập là tường rào xây gạch bao quanh. Ranh giới hiện trạng sử dụng đất hiện nay có thay đổi so với bản đồ cấp GCNQSDĐ cấp cho 2 ông. Việc 2 bên gia đình chuyển đổi đất như thế nào do không thông qua chính quyền địa phương nên không biết được.

Về hình thể thửa đất của ông T và ông V tương đồng với bản vẽ trích đo hiện trạng sử dụng đất ngày 26/3/2024 của Công ty TNHH K và phù hợp với bản đồ được sao chụp từ bản đồ gốc năm 1997 do UBND xã T cung cấp. Đối với diện tích đất của ông T về hiện trạng sử dụng đất có tăng so với GCNQSDĐ được cấp là do ông T có xây lấn 1 phần tường rào vào đường giao thông và 1 phần là do sai số khi đo đạc. Đối với diện tích đất của ông V về hiện trạng sử dụng đất có giảm so với GCNQSDĐ được cấp là 2m² do 1 phần ông V xây không đúng với ranh bản đồ, 1 phần lấn sang nhà ông T3 và 1 phần là do sai số khi đo đạc. Đối với tường rào ông T xây năm 2014 là hiện trạng đang tranh chấp không phải là một đường thẳng của bản đồ 1997 và sơ đồ thửa đất cấp cho ông V. Điểm trong cùng của bản đồ là điểm giáp ranh với 4 nhà gồm ông T, ông V, ông N, ông T3. Về hiện trạng sử dụng đất thì thửa đất của ông T, ông V, ông T3 có 01 điểm chung là điểm 11 theo bản trích đo ngày 26/3/2024.

Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản đã xác định: T4 rào là ranh giới của 2 gia đình là 2 đoạn đường thẳng 9-10 và 10-11, tường rào bằng gạch do ông T xây. Chân móng tường rào ngang bằng với mặt sân, dưới mặt sân sâu xuống đất không có móng, chiều cao móng là 32cm, rộng 20cm, chiều dài móng là 8,81m, tường rào phía trên xây cao 1,5m. Sân nhà ông T có 01 giếng khơi lát sân bên trên, mép ngoài giếng cách vị trí móng là 1m. Đất ở có giá 3.000.000đ/1m², đất vườn có giá 1.000.000đ/1m², giá trị tài sản trên phần đất tranh chấp gồm có: tường rào (xây 10cm, cao 1,8m) có giá 1.931.000 đồng, phần mái nhà để xe (1 phần) có giá 475.200 đồng, nền nhà xe lát gạch đỏ (1 phần) 371.250 đồng, sân lát gạch đỏ (1 phần) 618.750 đồng. Tổng cộng 3.396.000 đồng.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 21/2024/DS-ST ngày 08/8/2024, Tòa án nhân dân (TAND) huyện L, tỉnh Phú Thọ đã quyết định:

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 1 điều 147, khoản 1 Điều 158, khoản 1 Điều 166 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào các Điều 357, 468 của Bộ luật dân sự;

Căn cứ vào khoản 1 Điều 12, khoản 5 Điều 166, khoản 1 Điều 170, khoản 1 Điều 203 của Luật đất đai.

Căn cứ vào điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 14, khoản 6 Điều 15, điểm b 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.

Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Phan Mạnh V và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Lê Thị T1 đối với bị đơn là ông Trần Quang C (Trần Quang T) và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Đỗ Thị H.

Xác định diện tích 7,2m² đất tranh chấp tại thửa 305, tờ bản đồ số 18 ở khu E, xã T, huyện L, tỉnh Phú Thọ (theo chỉ giới 11,10,V,23,C,11) thuộc quyền sử dụng của ông Phan Mạnh V và bà Lê Thị T1.

Buộc ông Trần Quang C (Trần Quang T) và bà Đỗ Thị H trả lại quyền sử dụng đất tại thửa 305, tờ bản đồ số 18, diện tích 7,2 m² ở khu E, xã T, huyện L, tỉnh Phú Thọ cho Ông Phan Mạnh V bà Lê Thị T1 (theo chỉ giới 11, 10, V, 23, C, 11) có bản trích đo hiện trạng kèm theo).

Buộc ông Trần Quang C (Trần Quang T) và bà Đỗ Thị H có nghĩa vụ tháo dỡ công trình trên diện tích đất gồm có tường rào gạch có chiều dài 13m (gồm các đoạn 11-10 là 7,51m; đoạn 10-V là 0,46m; đoạn V-23 là 5,03m), 1 phần mái nhà để xe bằng tôn và nền lát gạch diện tích 2,7m² (có các cạnh C-V = 1,08m; V-23 = 5,03m; 23-C = 5,21m), 1 phần sân lát gạch có diện tích 4,5m² (có các cạnh V-10 = 0,46m; 10-11 = 7,51m; 11-C= 7,59m; C-V = 1,08m).

Ông V có nghĩa vụ hỗ trợ ông T ½ giá trị tài sản tháo dỡ là 1.698.000đ (Một triệu sáu trăm chín mươi tám nghìn đồng).

Ngoài ra, bản án còn tuyên nghĩa vụ chịu án phí, chi phí tố tụng, quyền yêu cầu thi hành án và các quyền, nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

Ngày 22, 23/8/2024, ông Trần Quang C (Trần Quang T) kháng cáo không đồng ý với bản án sơ thẩm đề nghị cấp phúc thẩm xét xử huỷ bản án sơ thẩm vì các lý do:

Thứ nhất: Trong phần Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp và bị đơn ông Trần Quang C cùng trình bày tại phiên tòa, có nội dung: “Phần nhà xe của gia đình ông được xây trên phần nền nhà bếp cũ của gia đình ông (bếp cũ đã có từ thời bố của ông, hiện nay, vẫn còn móng của bếp cũ, ông đã đề nghị Tòa án đi

xem xét thẩm định phần móng của bết cũ). Ông đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, giữ nguyên phần hiện trạng mà ông đang sử dụng. Nếu phải phá bỏ tường rào trả lại đất cho ông V thì ông đề nghị ông V hỗ trợ tiền tháo dỡ và xây lại tường rào”.

Ông chưa bao giờ nói trả lại đất cho ông V, do đây là đất nhà ông. Mà khi đại diện Viện Kiểm sát hỏi ông về việc “Nếu phải phá bỏ tường rào trả lại đất cho ông V thì ông có đề nghị ông V hỗ trợ tiền tháo dỡ và xây lại tường rào?”. Người đại diện của ông trả lời “Chưa bao giờ nghĩ về vấn đề này”. Sau đó Viện kiểm sát nói rằng đây chỉ giả sử nếu trường hợp phải đập tường thì có yêu cầu ông V hỗ trợ chi phí hay không và buộc người đại diện của ông phải trả lời có hoặc không thì người đại diện của ông mới trả lời có. Như vậy, nội dung bản án viết không đúng với trình bày của ông.

Thứ hai: Trong phần “Người làm chứng là ông Nguyễn Đức N, vợ là bà Đỗ Thị T2, anh Nguyễn Đức H2 là con trai cùng trình bày:

Gia đình có giáp ranh đất nhà ông C. Hai bên sử dụng đất ổn định từ lâu, không có mâu thuẫn gì và cũng không tranh chấp. Việc đổi đất giữa ông V và ông C thì ông N và anh H2 không biết. Trước đây (trước khi ông C xây tường rào, ông C nói năm 2014) thì không có tường rào, vị trí để xe nhà ông C còn chật, không rộng như bây giờ, kích thước không rõ. Việc ông C xây tường rào trên móng cũ của nhà ông C (do ông bà tổ tiên ông C để lại) thì ông N và anh H2 không biết.”

Thực tế bà T2 không khai báo nội dung như trên, nhưng bản án lại ghi như vậy là không đúng với trình bày của bà H2 có trong hồ sơ vụ án.

Thứ ba: “Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản đã xác định: T4 rào là ranh giới của 2 gia đình là 2 đoạn đường thẳng 9-10 và 10-11, tường rào bằng gạch do ông T xây. Chân móng tường rào ngang bằng với mặt sân, dưới mặt sân sâu xuống đất không có móng, chiều cao móng là 32cm, rộng 20cm, chiều dài móng là 8,81m, tường rào phía trên xây cao 1,5m. Sân nhà ông T có 01 giếng khơi lát sân bên trên, mép ngoài giếng cách vị trí móng là 1m.”

Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 26/3/2024 và 18/7/2024; Biên bản định giá tài sản ngày 26/3/2024 của Tòa án nhân dân huyện Lâm Thao không hề có nội dung tường rào ranh giới giữa hai nhà gồm 02 đoạn 9-10 và 10-11. Việc này hoàn toàn không đúng với thực tế khi ông V và ông đã xác định hai điểm đầu cuối giáp ranh của hai nhà là điểm 8 và 11, ông chỉ tranh chấp đoạn chỉ giới 10.

Thứ tư: Quá trình giải quyết vụ án ông đã đề nghị lấy lời khai ông T3 là người làm chứng nhưng không được Tòa chấp nhận.

Thứ năm: “Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng sử dụng đất ngày 14/4/2023 của Công ty cổ phần T6 và bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất ngày 27/11/2022 đo đạc thửa đất ông Trần Quang T dựa trên hiện trạng sử dụng

đất nêu không có tranh chấp thì bản đồ đó mới được phê duyệt và làm căn cứ cấp đổi GCNQSDĐ nếu có yêu cầu.”

Tuy nhiên, tại thời điểm ký các sơ đồ đo đạc của Công ty cổ phần T6 này giữa nhà ông và nhà ông V không có tranh chấp gì, các bản đồ hiện trạng đều có chữ ký của ông là chủ hộ và chữ xác nhận ranh giới của hàng xóm nhà tôi trong đó có bà T1 là vợ ông V, xác nhận ranh giới giữa nhà ông và nhà ông V tương đương với điểm 8, 10, 11 của Công ty K. Tại thời điểm này hai bên không có tranh chấp gì. Một văn bản có sự thống nhất của hai gia đình, hàng xóm và 01 công ty đo đạc thực hiện theo chủ trương đo đạc của Nhà nước như vậy lại không đủ tính pháp lý hay sao. Đến tháng 6/2023 nhà ông và nhà ông V mới xảy ra tranh chấp, nếu có tranh chấp thì phải phát sinh ngay từ thời điểm tháng 11/2022 khi đo ranh giới.

Nên việc ông yêu cầu thu thập chứng cứ từ Công ty T6 về các văn bản, sơ đồ đo đạc của nhà ông và nhà ông V vào thời điểm nêu trên là hoàn toàn chính đáng và việc này xác định rõ ranh giới đất giữa hai nhà từ trước là điểm 8, 10, 11 như đã trình bày trên.

Thứ sáu: Tại nội dung “Thứ ba: Điểm cuối tường rào (giáp đất ông N, ông T3) do ông T xây hiện nay khi ốp lên ranh bản đồ năm 1997 có điểm gần trùng khớp và khi nối điểm 11 đến điểm 8 theo bản trích đo hiện trạng sử dụng ngày 26/3/2024 là một đường thẳng trùng khớp với ranh bản đồ 1997.” (T5 5)

Nhận định này của Tòa án là hết sức vô lý, không hiểu Tòa án xem bản đồ ốp kiểu gì mà nhận định khi nối điểm 8 đến điểm 11 theo bản đồ trích đo hiện trạng ngày 26/3/2024 là một đường thẳng trùng khớp với ranh bản đồ năm 1997.

Thứ bảy: Tại phần nhận định của Tòa án, tại mục [5]

“Việc ông V đang sử dụng một phần đất phía đường giao thông liên khu (vị trí trụ công cũ). Do ông T không có yêu cầu gì nên Hội đồng xét xử không xem xét, được giải quyết bằng vụ án khác khi đương sự có yêu cầu.”

Ông không nhất trí với nhận định này của Tòa án, bởi vì nhà ông và nhà ông V đã thống nhất điểm 8 và 11 là hai điểm không tranh chấp, chỉ tranh chấp phần đất 11, 10, 23 có diện tích 7,2m². Và phần tường rào điểm 8, 9 cũng là do ông xây cũng thể hiện rõ phần đất phía đường giao thông liên khu đó thuộc về đất nhà ông. Những nội dung hai nhà đã nhất trí thì không phải chứng minh trước tòa, cũng như không cần tòa phải xem xét. Tòa không có căn cứ để nhận định hai gia đình đã đổi đất.

Thứ tám: Tại phần nhận định của Tòa án, tại mục [7]

“Các đương sự cũng thống nhất kết quả đo đạc theo Biên bản trích đo hiện trạng, nhất trí nội dung biên bản xem xét thẩm định và định giá ngày 26/3/2024 của Tòa án nhân dân huyện Lâm Thao. Do đó, hội đồng xét xử căn cứ kết quả đo đạc, kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản ngày 26/3/2024 làm căn cứ giải quyết vụ án. Như vậy, có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của

ông V, buộc ông T phải tháo dỡ các tài sản trên đất, trả lại phần diện tích 7,2m² cho ông V."

Tôi không nhất trí với kết quả đo đạc hiện trạng của Công ty K, thể hiện ở việc tôi chưa ký tên trong bất kỳ bản vẽ nào và đã có đơn gửi Tòa án về vấn đề này. Cụ thể là:

Theo Bản đo trích hiện trạng do Công ty K thực hiện lại xác định mốc giới hai nhà và tính diện tích đất của nhà tôi và nhà ông V theo chỉ giới 9, 10, 11 là không đúng với thực tế hiện trạng và mốc giới giữa hai nhà, khi hai nhà đã xác định điểm đầu và điểm cuối giáp ranh giữa hai nhà là chỉ giới số 8 và 11 (tranh chấp tại chỉ giới số 10). Theo nhà ông chỉ ranh giới giữa hai nhà theo chỉ giới 8, 10, 11 thì Công ty K không thực hiện kẻ theo đường ông chỉ mà chỉ kẻ chỉ giới 8, 11 như ông V trình bày (sau khi nêu ý kiến phần này với Thẩm phán và Công ty Đ đã điều chỉnh lại tại một bản đồ mới kẻ thêm đường nét đứt 8-10).

Phần diện tích thừa 305 nhà ông V $S1 = 478,0m^2$ (theo chỉ giới 1,2,3,4,...10,11,1) là sai, vì ông V công nhận điểm 8 thuộc về nhà ông, nên phần diện tích này chỉ được tính theo chỉ giới 1,2,3,4,5,6,7,8,10,11,1 và diện tích là $S1=469,5m^2$. Vì phần đất theo chỉ giới 8,9,10 có diện tích là 8,5 m² thuộc quyền sử dụng của ông nên ông V mới đang kiện tranh chấp. Phần hiện trạng sử dụng nhà ông không phải là $S2 = 400,2 m^2$ mà phải theo chỉ giới 8,10,11,12,13,...,21,22,9,8 với diện tích 408,5m².

Tài liệu bản đồ thể hiện việc ốp bản đồ địa chính 1997 và thực tế ranh giới giữa nhà tôi và nhà ông V do Tòa án nhân dân huyện Lâm Thao cung cấp vào ngày 10/6/2024 (đóng dấu Tòa án nhân dân huyện Lâm Thao số 93), là không đúng, cụ thể việc ốp bản đồ này khi lấy bản đồ 1997 vào không chính xác ở chỗ trong bản đồ 1997 thì ranh giới 2 nhà là một đường thẳng, nhưng khi ốp thì đường ranh giới này lại không phải là một đường thẳng. Ông cũng không biết Công ty đo đạc lấy bản đồ nào để ốp vào thực trạng ở đây.

Thứ chín: Về Biên bản lấy lời khai ông N và ông H2 ngày 18/7/2024 (đặc biệt nghiêm trọng). Tại Biên bản lấy lời khai hồi 9 giờ 10 phút ngày 18/7/2024 của Tòa án nhân dân huyện Lâm Thao đối với ông Nguyễn Đức N và Nguyễn Đức H2 - con trai của ông N. Thời điểm này tôi, vợ tôi, người bảo vệ quyền và lợi ích của tôi cũng có mặt tại buổi lấy lời khai tại nhà ông N và thấy rằng:

Ông N khai: Ông Ngọc M bị mù từ năm 2006, ranh giới giữa hai nhà cũng như việc xây lại tường rào giữa nhà ông C và nhà ông V năm 2014 trên nền móng cũ của nhà ông C, ông N đều không biết.

Nhưng chi tiết này lại không được thể hiện vào biên bản. Ông H2 khai: Ông H2 lập gia đình và đã chuyển đi sinh sống tại nơi khác từ tháng 10/1989, tức 35 năm về trước, chi tiết này cũng không được ghi vào biên bản. Lúc đầu, khi Tòa án hỏi ông H2 về vấn đề gì cũng nói không biết, nhưng sau khi có sự tác động của vợ ông H2 là bà P thì lại đổi lập trường nói "Trước năm 2014 hai nhà

không có tường rào, sau đó nhà ông C mới xây và nhà xe nhà ông C trước đây nhỏ hẹp sau này nhà xe rộng hơn”.

Thẩm phán và Thư ký đã ghi lời khai ông N và ông H2 vào cùng 01 biên bản lấy lời khai, trong biên bản này thể hiện nội dung ông N và ông H2 cùng khai báo nội dung như nhau, trong đó có 01 nội dung rất quan trọng trong việc giải quyết vụ án trên “Vì trước đây (trước khi xây tường rào ông C nói là năm 2014) thì không có tường rào, vị trí để xe nhà ông C để xe còn chật không rộng như bây giờ, kích thước không rõ”.

Về việc ghi lời khai của ông N là hàng xóm nhà tôi và mất đã bị mù năm 2006 và ông H2 là người đã chuyển đi sinh sống ở nơi khác từ tháng 10/1989 (ông H2 không phải là người con sinh sống trên cùng mảnh đất với ông N, người sinh sống cùng ông N là người con trai khác) vào cùng 1 biên bản ghi lời khai, trong khi hai người có lời khai khác nhau. Việc làm này của Thẩm phán và Thư ký có đúng quy định của pháp luật không, ông thấy có sự lồng ghép lời khai một cách khéo léo và tinh tế để làm căn cứ quan trọng trong giải quyết vụ án này, từ một người mất bị mù năm 2006 lại nhìn thấy rõ đặc điểm công trình năm 2014 giữa hai nhà xây dựng như thế nào và từ một người đã chuyển đi sinh sống tại nơi khác 35 năm về trước lại thành hàng xóm sinh sống lâu đời với nhà ông.

Việc nội dung biên bản phần “Hỏi và đáp” chỉ ghi phần câu trả lời không ghi phần câu hỏi là có đúng quy định của pháp luật về việc lấy lời khai hay không? Trong biên bản lấy lời khai này chỉ ghi thành phần ghi lời khai là Thẩm phán và Thư ký. Tuy nhiên khi ký biên bản ghi lời khai này ngoài những người có tên trên thì lại có chữ ký xác nhận của cán bộ tư pháp là ông Nguyễn Văn M1 và xác nhận của UBND xã T là bà Vũ Thị Mai H3 – Phó Chủ tịch UBND xã T. Hơn nữa bà phó chủ tịch không có mặt tại buổi lấy lời khai, việc kí xác nhận có đúng quy định của pháp luật hay không?

Ngoài ra, tại biên bản lấy lời khai này không có ngày giờ kết thúc biên bản ghi lời khai. Vậy không hiểu biên bản này, lấy lời khai đến khi nào mới kết thúc? Việc này có đúng với quy định của pháp luật không?

Như vậy, Tòa án nhân dân huyện Lâm Thao không thu thập đầy đủ chứng cứ theo yêu cầu của đương sự là không đảm bảo khách quan trong việc thu thập chứng cứ.

Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết những việc sau đây:

1. Kháng cáo toàn bộ bản án của Tòa án nhân dân huyện Lâm Thao tuyên vào ngày 08/8/2024 và đề nghị tòa phúc thẩm nghiên cứu kỹ hồ sơ vụ án và tuyên hủy bản án sơ thẩm.

2. Đề nghị Tòa án mở phiên xét xử mới và xét xử công minh, đảm bảo quyền lợi của gia đình tôi.

3. Đề nghị làm rõ các chi tiết nêu trên và xử lý theo quy định pháp luật nếu có hành vi sai phạm ở đây.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ông Trần Quang C (Trần Quang T) và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông C giữ nguyên kháng cáo và đưa ra những căn cứ kháng cáo: Ông C cho rằng phần diện tích đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của gia đình ông C đã có từ lâu, thể hiện ở bức tường rào được gia đình ông C xây có từ trước những năm 1980. Việc Ủy ban nhân dân huyện L khi tiến hành đo vẽ bản đồ địa chính đã vẽ phần diện tích đất của gia đình ông sử dụng vào phần đất của gia đình ông V là không đúng với thực tế sử dụng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm: Căn cứ khoản 1 Điều 308 BLTTDS, không chấp nhận kháng cáo của ông Trần Quang C (Trần Quang T), giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 21/2024/DS-ST ngày 08/8/2024 của Tòa án nhân dân (TAND) huyện L.

(Chi tiết tại bài phát biểu của Kiểm sát viên lưu hồ sơ vụ án)

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên; Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng: Kháng cáo của ông Trần Quang C (Trần Quang T) là bị đơn trong hạn luật định, đơn hợp lệ nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm. Vì vậy, Hội đồng xét xử xem xét nội dung kháng cáo, theo quy định tại Điều 293 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung kháng cáo:

Ông C kháng cáo không đồng ý với bản án sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm xét xử huỷ bản án sơ thẩm với các lý do trình bày trên. Hội đồng xét xử nhận định như sau:

Thứ nhất: Đối với kháng cáo của ông C cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm có vi phạm trong việc thu thập tài liệu, chứng cứ:

Việc lấy lời khai của người làm chứng không đúng: Tòa án cấp sơ thẩm lấy lời khai của ông N và ông H2 cùng chung 01 biên bản lấy lời khai và ông đề nghị Tòa án thu thập chứng cứ từ Công ty cổ phần T6 và thu thập tài liệu, chứng cứ từ Ủy ban nhân dân huyện L, ông Nguyễn Hữu T3 nhưng Tòa án không tiến hành theo yêu cầu của ông:

Trong hồ sơ vụ án có biên bản lấy lời khai của ông Nguyễn Đức N và anh Nguyễn Đức H2 ngày 18/7/2024 mà ông C cho rằng không khách quan, không đúng quy định của pháp luật vì ông N bị mù năm 2006 thì không thể nhìn và biết gia đình ông xây bức tường rào năm 2014 và vị trí nhà xe ông C trước khi xây tường rào năm 2014 chặt hơn so với hiện tại, đồng thời ông C cho rằng anh H2 chuyển đi nơi khác sinh sống từ năm 1989 nên không thể biết nội dung khai về sử dụng đất như trong biên bản của Tòa án. Ngoài ra, ông C cho rằng trong biên

bản lấy lời khai ngày 18/7/2014 của Tòa án không ghi thành phần có mặt tại buổi lấy lời khai đại diện tư pháp xã và UBND nhưng cuối lại cho chữ ký của tư pháp xã và xác nhận của UBND.

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định: Biên bản lấy lời khai của ông N và anh H2 của Tòa án nhân dân huyện Lâm Thao ngoài trụ sở Tòa án, theo quy định của pháp luật phải có người làm chứng và có xác nhận của UBND cấp xã. Biên bản ngày 18/7/2024 của TAND huyện Lâm Thao thể hiện tại buổi làm việc có người làm chứng là ông Nguyễn Văn M1 cán bộ tư pháp xã T tham gia cùng và có ký vào biên bản. Như vậy, biên bản ngày 18/7/2024 của TAND huyện Lâm Thao là hoàn toàn phù hợp với pháp luật. Tuy nhiên, hình thức văn bản có thiếu sót như phần đầu văn bản không ghi đầy đủ các thành phần tham gia, nhưng phần cuối lại có ký biên bản, như vậy, hình thức văn bản là chưa chặt chẽ.

Xem xét quá trình lấy lời khai của người làm chứng: Tòa án cấp phúc thẩm đã tiến hành xem lại toàn bộ video clip có nội dung là buổi làm việc của Tòa án nhân dân huyện Lâm Thao với ông N, anh H2 do ông C nộp và nhận thấy: Diễn biến nội dung buổi lấy lời khai được thể hiện rõ như trong biên bản lấy lời khai. Phần trình bày của ông N, anh H2 trước sự chứng kiến của cán bộ tư pháp xã T, trong video clip thể hiện có mặt ông Nguyễn Văn M1 là cán bộ tư pháp và có mặt đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Lâm Thao. Sau khi lập biên bản lấy lời khai, các đương sự đã được Thẩm phán đọc lại toàn bộ nội dung cho nghe, các đương sự đều nhất trí với biên bản nên đã ký và điểm chỉ vào biên bản. Do vậy, việc TAND huyện Lâm Thao lấy lời khai của ông N, anh H2 là đúng quy định của pháp luật.

Đối với yêu cầu của ông C đề nghị Tòa án thu thập tài liệu chứng cứ lấy lời khai ông T3 và thu thập chứng cứ từ UBND huyện L. TAND tỉnh Phú Thọ đã báo ông T3 đến Tòa án làm việc và đến phiên tòa, tuy nhiên ông T3 đều vắng mặt. Về phía UBND huyện L cụ thể là Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện L và Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện L, TAND tỉnh Phú Thọ đã ủy thác cho TAND huyện Lâm Thao tiến hành làm việc với 02 cơ quan trên theo nội dung ông C đề nghị và trong hồ sơ đã có biên bản làm việc ngày 16/12/2024 và 20/12/2024 với các nội dung mà ông C đề nghị làm rõ.

Như vậy, việc thu thập tài liệu, chứng cứ của TAND huyện Lâm Thao hoàn toàn khách quan, phù hợp với pháp luật, không xâm phạm đến quyền lợi của đương sự, nên không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo hủy bản án sơ thẩm của ông C.

Thứ hai: Ông C kháng cáo cho rằng trong bản án một số chỗ nội dung phản ánh không đúng: Trong phần nội dung ghi lời trình bày của bị đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn không chính xác, ông cho rằng chưa có lời trình bày nào của ông về việc: “Nếu phải phá bỏ tường rào trả

lại đất cho ông V thì ông đề nghị ông V hỗ trợ tiền tháo dỡ và xây lại tường rào”. Tuy nhiên, trong bản án lại ghi như vậy là không đúng hoặc trong bản án phần người làm chứng ghi chung lời trình bày của ông Nguyễn Đức N, bà Đỗ Thị T2, anh Nguyễn Đức H2 có nội dung trình bày như nhau là chưa chính xác, vì lời trình bày của bà T2 không giống như trình bày của ông N, anh H2. Đối với nội dung này Hội đồng xét xử nhận định như sau: Đảm bảo quyền lợi cho gia đình ông C trong trường hợp yêu cầu khởi kiện của ông V có căn cứ nên đại diện Viện kiểm sát đã hỏi ông nội dung như trên để nếu HĐXX chấp nhận yêu cầu tháo dỡ đồng nghĩa với việc gia đình ông được ông V hỗ trợ tiền tháo dỡ chứ không có nghĩa là ông nhất trí với yêu cầu khởi kiện của ông V. Do vậy, nội dung bản án viết như trên không có nghĩa là ông C đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông V.

Đối với nội dung kháng cáo cho rằng bản án ghi lời trình bày của bà T2 gộp vào lời trình bày của ông N, anh H2 là không đúng. Trong hồ sơ vụ án thể hiện lời trình bày của bà T2 không có nội dung như trình bày của ông N, anh H2 việc bản án gộp lời khai của bà T2 với lời trình bày của ông N, anh H2 là không phù hợp. Tuy nhiên, xét thấy lời trình bày của bà T2, ông N, anh H2 không phải là căn cứ duy nhất để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông V, nên nội dung này chỉ cần rút kinh nghiệm đối với cấp sơ thẩm.

Đối với nội dung ông C kháng cáo cho rằng kết quả đo vẽ của Công ty TNHH K không chính xác. Thửa đất của nhà ông theo bản đồ địa chính giáp với đất ông V là đường thẳng, tuy nhiên bản đồ vẽ của Công ty K lại thể hiện là đường gấp khúc. Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ đã làm việc với Đại diện Công ty K là đơn vị đo vẽ, phía công ty đo vẽ xác định bản đồ địa chính mà công ty K sử dụng để ốp lên hiện trạng sử dụng đất của ông C, ông V là bản đồ 1997. Bản đồ này được đại diện Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện L và đại diện Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện L xác định bản đồ địa chính đo vẽ năm 1997 được thực hiện theo Luật đất đai năm 1993, được 3 cấp phê duyệt và hiện nay đang có hiệu lực thi hành. Thửa đất của ông C đang sử dụng được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo bản đồ đo vẽ năm 1997. Năm 1997 gia đình ông C được cấp giấy chứng nhận theo đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất của hộ ông C năm 1996, hộ ông C đã nắm được thông tin về quyền sử dụng đất và công nhận số liệu đối với thửa đất gia đình ông C hiện đang sử dụng. Từ năm 1997 đến nay gia đình ông C không có ý kiến gì. Như vậy, việc đơn vị đo vẽ tiến hành ốp bản đồ năm 1997 là bản đồ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông C và ông V và xác định hộ ông C hiện sử dụng lấn sang đất của hộ ông V 7,2m² là có căn cứ. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa ông C cho rằng diện tích 7,2m² mà Tòa án cấp sơ thẩm xử buộc ông phải trả cho ông V là không có căn cứ vì diện tích đất này gia đình ông sử dụng từ trước năm 1980, hiện vẫn còn tường rào xây từ những năm đó. Việc cấp giấy chứng nhận cho ông V sang

phần đất của gia đình ông sử dụng từ trước khi cấp giấy chứng nhận cho ông V là cấp không đúng. Tuy nhiên, ông C không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh cho trình bày của mình là có căn cứ. Tại phiên toà Hội đồng xét xử hỏi ông C có đề nghị giám định tường rào để xác định xây năm bao nhiêu không, nhưng ông C không đề nghị. Do vậy, không có căn cứ xác định diện tích đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của ông C.

Ngoài ra, còn một số nội dung ông C kháng cáo, nhưng căn cứ hồ sơ vụ án Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng không có căn cứ, nên không được chấp nhận.

Từ những phân tích, nhận định trên nhận thấy toàn bộ nội dung kháng cáo của ông C không có căn cứ, nên không được chấp nhận.

[3] Về án phí phúc thẩm: Ông C kháng cáo không được chấp nhận nên phải chịu án phí phúc thẩm, nhưng ông C thuộc trường hợp được miễn án phí.

Xét thấy, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ là có căn cứ, đúng pháp luật nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1]. Không chấp nhận kháng cáo của ông Trần Quang C (Trần Quang T). Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 21/2024/DS-ST ngày 08/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện Lâm Thao, tỉnh Phú Thọ.

[2]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trần Quang C (Trần Quang T) thuộc trường hợp được miễn án phí.

[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.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Phú Thọ;
- Chi cục THADS H. Lâm Thao;
- TAND H. Lâm Thao;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA, AV.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Điêu Thị Bích Lượ

