

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH THANH HÓA**

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

Bản án số: **88/2022/DS-PT**

Ngày: 15/12/2022

V/v: “ Tranh chấp quyền sử dụng đất
Và tranh chấp khoảng không”.

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH THANH HOÁ**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Dung;

Các Thẩm phán: Bà Lê Thu Hương
Bà Lê Thị Hiệu

- Thư ký phiên tòa: Bà Đỗ Thị Thu Hà - Thư ký TAND tỉnh Thanh Hoá

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thanh Hoá tham gia phiên tòa:
Bà Nguyễn Thanh Thủy - Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 12 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hoá xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 59/2022/TLPT-DS ngày 18/8/2022, về việc tranh chấp: “Tranh chấp quyền sử dụng đất và tranh chấp khoảng không”. Do bản án số 29/2022/DS-ST ngày 13 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Thạch Thành bị kháng cáo, theo Quyết định hoãn phiên tòa số 78/2022/QĐ-PT ngày 06/10/2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1964 (có mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị T: Chị Trịnh Thị Hải V, sinh năm 1989 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Khu 1, thị trấn T, huyện Thạch Thành, tỉnh Thanh Hóa.

2. Bị đơn: Bà Trần Thị B, sinh năm 1976 (có mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị B: Ông Trần Văn M, sinh năm 1979 (có mặt)

Cùng địa chỉ: Khu phố 5, thị trấn T, huyện Thạch Thành, tỉnh Thanh Hóa.

3. Người làm chứng: Ông Trần Đức T, sinh năm 1955 (vắng mặt)

Địa chỉ: Khu phố 1T, thị trấn T, huyện Thạch Thành, tỉnh Thanh Hóa.

Phiên tòa có mặt nguyên đơn, bị đơn, vắng mặt người làm chứng là ông Trần Đức T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện đề ngày 20/4/2020 và trong quá trình giải quyết vụ án, bà Nguyễn Thị T và người đại diện theo ủy quyền của bà T là chị Rịnh Thị Hải V trình bày:

Năm 2018, Bà Nguyễn Thị T mua của ông Trần Đức T một thửa đất có diện tích 71,70 m² đất ở, thửa đất số 85, tờ bản đồ số 07 tại khu 5 thị trấn T, huyện Thạch Thành, tỉnh Thanh Hóa. Sau khi nhận đất từ ông Trần Đức T chuyển nhượng, bà Nguyễn Thị T đã làm GCNQSDĐ và được cấp giấy chứng nhận QSSDD ngày 09/02/2018 với diện tích 71,70 m² đất ở, thửa đất số 85, tờ bản đồ số 07 Sau khi nhận chuyển nhượng, gia đình bà T tiến hành tháo dỡ phần nhà cũ để xây lại, Quá trình tháo dỡ đo đạc lại diện tích thửa đất thì gia đình bà thấy có sự sai lệch về diện tích cụ thể là:

- Ngăn cách giữa phần đất nhà bà B và phần đất nhà bà T có 01 bức tường xây. Khi ông T bà giao đất cho bà T có các hộ giáp ranh ký xác nhận, bức tường này thuộc đất nhà bà T. Nay bà B cho rằng bức tường này thuộc đất nhà bà B nên hai bên xảy ra tranh chấp. Bà T nhận thấy phần đất nhà bà T bị nhà bà B lấn sang đất của mình có chiều rộng 10cm và chiều dài khoảng 10m, với diện tích là 1m² (Điểm lấn tính từ cạnh phía Bắc nối giao giữa đất nhà bà B, đất nhà bà N và đất nhà bà T).

- Đối với bức tường xây bằng gạch đỏ tiếp giáp giữa hộ bà T và hộ bà B, sau khi tháo dỡ phần nhà cũ, bà T phát hiện bức tường hộ bà B xây năm 2007 đã xây lấn sang phần không gian phía trên sang khoảng không nhà bà T nơi nhiều nhất khoảng 04cm, với diện tích khoảng 03m².

Bà T đã có đơn đề nghị UBND thị trấn T giải quyết tranh chấp đất giữa hai gia đình, UBND thị trấn hòa giải nhưng hai bên không thống nhất được. Nay bà Nguyễn Thị T đề nghị Tòa án nhân dân huyện Thạch Thành giải quyết buộc bà Trần Thị B trả lại phần đất lấn chiếm có diện tích là 1m² và tháo dỡ phần diện tích tường lấn sang khoản không gian thuộc quyền sử dụng của bà T theo quy định của pháp luật.

Tại bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án, đại diện theo ủy quyền của bà B trình bày: Hiện nay bà B đang sử dụng thửa đất số 409 tờ bản đồ số 17, vị trí thửa đất giáp nhà bà T mua lại của nhà ông Trần Đức T, đây là đất cha ông để lại. Năm 2007 do lũ lụt làm hư hỏng ngôi nhà nên bà B xây lại nhà trên nền cũ còn lại tại khu đất trên, tại thời điểm 2007 ông T chưa chuyển nhượng đất cho bà T, giữa ông T và bà B không có tranh chấp gì về diện tích đất cũng như khoảng không gian phía trên tiếp giáp hai bức tường của hai gia đình. Mặt khác UBND thị trấn cũng đã đo đạc lại đã thể hiện đất nhà bà B cũng đang còn thiếu diện tích so

với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp. Nay bà T yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Trần Thị B trả lại phần đất lấn chiếm có diện tích là 1 m² và tháo dỡ phần diện tích tường lấn sang khoản không gian thuộc quyền sử dụng của bà T, ông không đồng ý.

Người làm chứng là ông Trần Đức T trình bày: Diện tích đất ông T chuyển nhượng cho bà T có nguồn gốc là của nhà ông K (Vợ là bà V) ông mua lại từ năm 1992, qua trình ông làm nhà trên đất không có tranh chấp gì với nhà bà Trần Thị B. Năm 2018 ông chuyển nhượng nhà và đất này cho bà Nguyễn Thị T. Đối với bức tường về cuối thửa đất (Bức tường tiếp giáp với đất nhà bà T và đất nhà bà B) có lấn sang phần đất nhà bà T 10cm, chiều dài khoảng 10m (Điểm lấn tính từ cạnh phía Bắc nối giao giữa đất nhà bà B, đất nhà bà N và đất nhà bà T) trước đây là nhà vệ sinh của hai gia đình bà B và ông T dùng chung, bức tường là do bà B xây nên.

Theo báo cáo số 08/BC-UBND của UBND thị trấn Kìn Tân, huyện Thạch Thành cung cấp: Căn cứ vào hồ sơ xin cấp lại GCNQSDĐ của ông Trần Đức T, UBND thị trấn T đã đo đạc xác minh hiện trạng sau khi nhận chuyển nhượng đất của ông Trần Đức T, bà Nguyễn Thị T đã thể hiện diện tích thửa đất là 71,70 m², (Diện tích đất tăng 1,20 m², nguyên nhân diện tích đất tăng là do sai số trong đo đạc trước đây).

- Theo biên bản kiểm tra hiện trạng sử dụng đất của ông Trần Đức T ngày 02/02/2018 cho thấy, phần đất phía Bắc giáp đất nhà bà N có chiều dài là 3,1m (kéo từ nhà bà B sang phía nhà bà B).

- Theo biên bản thỏa thuận gianh giới thửa đất của ông T với các hộ liền kề là bà Trần Thị B, bà Lê Thị N và bà N2 (đại diện cho bà N2 là bà Kiều Thị N3) do UBND thị trấn lập ngày 02/02/2018, thể hiện phần đất phía Bắc giáp đất nhà bà N có chiều dài là 3,2m (kéo từ nhà bà B sang phía nhà bà B), theo đó thửa đất của ông Trần Đức T có diện tích là 71,70 m² chênh lệch do với hồ sơ được cấp ngày 18/9/2002, diện tích đất tăng là 1,2 m² (71,70 m² - 70,50 m²). Hai văn bản trên đã được các bà Trần Thị B, bà Lê Thị N và bà N2 (đại diện cho bà N2 là bà Kiều Thị N3) ký xác nhận trong phần ký hộ giáp ranh.

Tại Bản án số 29/2022/DS-ST ngày 13/7/2022 của Tòa án nhân dân huyện Thạch Thành đã Quyết định:

Áp dụng: khoản 9 Điều 26, Điều 35, Điều 39 BLTTDS; Điều 174, Điều 175, Điều 176, 267 Bộ luật dân sự; điều 166; Điều 12 Luật xây dựng; Điều 170 Luật đất đai; Khoản 1 Điều 157, Khoản 1 Điều 158, Khoản 1 Điều 147, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điểm a khoản 1 Điều 24, khoản 2 Điều 26, điểm

a Khoản 2 Điều 27, Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về án phí, lệ phí của Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T.

2. Buộc bà Trần Thị B phải trả lại cho bà T diện tích đất 1m², có chiều dài là 10m và chiều rộng là 10cm, (kéo dài từ phía Bắc sang phía Nam, phần giáp đất nhà bà B và nhà bà T, có điểm đầu được tính từ điểm nối giữa đất nhà bà B, đất nhà bà N và đất nhà bà T).

3. Buộc bà Trần Thị B cất gọt phần tường nhà bà B nhô sang khoảng không đất của hộ bà T cụ thể:

- Cất gọt phần tường nhà bà B nhô sang nhà bà T có hình cầu lồi.

- Điểm nhô sang nhiều nhất (Tâm) của phần nhô sang là 04cm, điểm ngoài cùng của hình cầu lồi tính từ tâm ra là 0,0cm).

- Phần tường nhô sang theo chiều dài tính từ phía Nam (Quốc lộ 45) kéo về phía Bắc là từ mét 6,2 đến mét 7,7m, tính từ phía Nam đến tâm nhô ra là 6,95m.

- Phần tường nhô sang tính từ mặt móng kéo theo chiều thẳng đứng là từ 2m đến 3,5m, tính từ mặt móng đến tâm nhô ra là 2,75m (Có sơ đồ kèm theo).

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên án phí, chi phí xem xét thẩm định, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 24/7/2022, bị đơn là bà Trịnh Thị B có đơn kháng cáo với nội dung: Bà Trần Thị B không đồng ý trả lại cho bà Nguyễn Thị T 1m² diện tích đất mà hai bên đang tranh chấp như Bản án sơ thẩm đã tuyên.

Trước khi mở phiên tòa phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị T, bà Trần Thị B và ông Trần Văn M có gửi Đơn yêu cầu Tòa án công nhận sự thỏa thuận của các đương sự đề ngày 06/12/2022 và đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thanh Hóa phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án tại giai đoạn phúc thẩm tuân theo các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, sửa một phần bản án sơ thẩm, chấp nhận sự tự nguyện thỏa thuận của các đương sự.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, đã được thẩm tra tại phiên tòa. Sau khi nghe lời trình bày, tranh luận của đương sự, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Sau khi xét xử sơ thẩm ngày 24/7/2022, bị đơn bà Trần Thị B có đơn kháng cáo trong thời hạn quy định của Bộ luật tố tụng dân sự nên được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về xác định quan hệ tranh chấp: Căn cứ đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Nguyễn Thị T yêu cầu Tòa án: bà Nguyễn Thị T đề nghị Tòa án nhân dân huyện Thạch Thành giải quyết buộc bà Trần Thị B trả lại phần đất lấn chiếm có diện tích là 1m² và tháo dỡ phần diện tích tường lấn sang khoản không gian thuộc quyền sử dụng của bà T theo quy định của pháp luật.

Do đó Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là “Tranh chấp quyền sử dụng đất và tranh chấp khoảng không” là đúng.

[3] Quá trình giải quyết ở cấp phúc thẩm, các bên đã thống nhất thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án theo biên bản thỏa thuận ngày 06/12/2022 như sau:

- Bà Nguyễn Thị T không yêu cầu bà Trần Thị B và ông Trần Văn M phải trả lại diện tích đất 1m², có chiều dài là 10m và chiều rộng là 10cm, (kéo dài từ phía Bắc sang phía Nam, phần giáp đất nhà bà B và nhà bà T, có điểm đầu được tính từ điểm nối giữa đất nhà bà B, đất nhà bà N và đất nhà bà T).

- Về phần tường nhà bà B nhô sang khoảng không đất của hộ bà T thì các đương sự thống nhất: Tính từ mặt móng nhà bà B kéo theo chiều thẳng đứng bức tường nhà bà B đang nhô sang nhà bà T, bức tường nhô sang đất nhà bà T bao nhiêu thì bà B sẽ có trách nhiệm cắt gọt bấy nhiêu, sao cho bức tường thẳng với móng nhà bà B, không lấn sang nhà bà T. Các đương sự thống nhất tự đo và cắt chia, không yêu cầu Tòa án tiến hành thẩm định, đo đạc.

- Về chi phí xem xét thẩm định tại Tòa án sơ thẩm: Bà T, bà B và ông M thống nhất số tiền 3 triệu đồng bà T đã nộp cho Tòa án sơ thẩm, mỗi bên sẽ chịu một nửa số tiền là 1.500.000 đồng. Bà B có trách nhiệm trả cho bà T số tiền 1.500.000đ, bà T đã nộp đủ cho Tòa án sơ thẩm.

Xét thấy việc thỏa thuận của các bên là tự nguyện, phù hợp pháp luật, không trái với đạo đức xã hội nên thống nhất với đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tỉnh Thanh Hóa, sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận thỏa thuận của các bên đương sự là phù hợp.

[4] Án phí dân sự phúc thẩm: Các bên đương sự có đơn xin miễn án phí và là người cao tuổi thuộc đối tượng không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[5] Các nội dung khác của án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ: Điều 300 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 175; Điều 176 Bộ luật dân sự năm 2015; điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

2. Xử: Công nhận sự thỏa thuận của các bên đương sự tại giai đoạn xét xử phúc thẩm, sửa bản án số 29/2022/DS-ST ngày 13/7/2022 của Tòa án nhân dân huyện Thạch Thành như sau:

- Đình chỉ yêu cầu buộc bà Trần Thị B trả lại phần đất lấn chiếm có diện tích là 1m² của bà Nguyễn Thị T;

- Về phân tường nhà bà B nhô sang khoảng không đất của hộ bà T thì các đương sự thống nhất: Tính từ mặt móng nhà bà B kéo theo chiều thẳng đứng bức tường nhà bà B đang nhô sang nhà bà T, bức tường nhô sang đất nhà bà T bao nhiêu thì bà B sẽ có trách nhiệm cắt gọt bấy nhiêu, sao cho bức tường thẳng với móng nhà bà B, không lấn sang nhà bà T. Các đương sự thống nhất tự đo và cắt chia, không yêu cầu Tòa án tiến hành thẩm định, đo đạc.

- Về chi phí xem xét thẩm định tại Tòa án sơ thẩm: Bà T, bà B và ông M thống nhất số tiền 3 triệu đồng bà T đã nộp cho Tòa án sơ thẩm, mỗi bên sẽ chịu một nửa số tiền là 1.500.000 đồng. Bà B có trách nhiệm trả cho bà T số tiền 1.500.000đ, bà T đã nộp đủ cho Tòa án sơ thẩm.

3. Về án phí: Bà Nguyễn Thị T phải chịu toàn bộ án phí DSST là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng), bà T đã nộp đủ theo biên lai tạm thu án phí, lệ phí Tòa án số: AA/2018/0002716 ngày 06/5/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thạch Thành.

Bà Trần Thị B phải chịu toàn bộ án phí DSPT là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng), bà B đã nộp đủ theo biên lai tạm thu án phí, lệ phí Tòa án số: AA/2021/0007712 ngày 25/7/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thạch Thành.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại 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 thỏa 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 Điều 6, 7 và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

4. Các quyết định khác của 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./.

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

(Đã ký)

Lê Thị Dung

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại Hà Nội
- VKSND tỉnh Thanh Hoá
- TAND huyện Thạch Thành;
- Chi cục THA dân sự huyện Thạch Thành;
- Các đương sự;
- Lưu HSPA, Tòa DS.