

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH VĨNH PHÚC

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

Bản án số: 57/2023/DS - PT

Ngày 14 - 7 - 2023

“Tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH VĨNH PHÚC

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Thúy Mai

Các Thẩm phán: Bà Lê Thị Bích Ngọc

Ông Nguyễn Xuân Trọng

- Thư ký phiên tòa: Ông Đường Thái Sơn - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc tham gia phiên tòa:
Ông Phùng Ngọc Tuấn - Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 7 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 15/2022/TLPT-DS ngày 07 tháng 4 năm 2022 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 13/2022/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Sông Lô, tỉnh Vĩnh Phúc bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 110/2022/QĐ-PT ngày 26 tháng 12 năm 2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Khổng Thị N, sinh năm 1950 (vắng mặt).

Địa chỉ: Thôn N, xã C, huyện S, tỉnh Vĩnh Phúc;

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: ông Vũ Trường H, sinh năm 1984; Địa chỉ: phố P, phường L, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc (vắng mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà N: Ông Tạ Duy T - Luật sư Công ty Luật TNHH Bách Khang; địa chỉ: Số x, đường N, phường L, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc (có mặt).

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Quốc H1, sinh năm 1972 (có mặt);

Địa chỉ: Thôn N, xã C, huyện S, tỉnh Vĩnh Phúc.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

3.1. Anh Nguyễn Văn M, sinh năm 1996 (có mặt);

3.2. Chị Khổng Thị T, sinh năm 2000 (vắng mặt).

3.3. Bà Vũ Thị N1, sinh năm 1972 (vắng mặt).

3.4. Bà Khổng Thị T1 (tức Nguyễn Thị T1), sinh năm 1966 (vắng mặt).

3.5. Bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1978 (vắng mặt).

Đều có địa chỉ: Thôn N, xã C, huyện S, tỉnh Vĩnh Phúc.

Người kháng cáo: Bà Khổng Thị N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Khổng Thị N và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Gia đình bà N có quyền sử dụng diện tích đất 2.438,0 m² (Hai nghìn bốn trăm ba mươi tám mét vuông) đất, thuộc thửa đất số 301, tờ bản đồ số 13, diện tích đất trên đã được Ủy ban nhân dân huyện Lập Thạch cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P327328, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01121QSDD/781/QĐ-UB(H), đứng tên hộ bà Khổng Thị N. Diện tích đất trên có nguồn gốc do ông cha để lại cho vợ chồng bà và ông Nguyễn Văn G. Gia đình bà N sử dụng ổn định diện tích đất này đã lâu.

Trong quá trình sử dụng đất bà N phát hiện thấy diện tích đất gia đình bà bị thiếu so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp và các hồ sơ, tài liệu đất đai đang lưu giữ tại Ủy ban nhân dân xã Cao Phong. Qua tìm hiểu, xác minh các tài liệu và qua đo đạc hiện trạng thửa đất bà N xác định được gia đình nhà bà Khổng Thị T2 (đã chết) là hộ liền kề đã lấn chiếm của gia đình nhà bà khoảng 438,0 m² (bốn trăm ba mươi tám mét vuông) đất. Hiện nay ông Nguyễn Quốc H1 là con trai bà Khổng Thị T2 đang quản lý, sử dụng diện tích đất trên.

Khi phát hiện việc lấn chiếm trên bà N đã có đơn yêu cầu UBND xã Cao Phong tiến hành hòa giải tranh chấp đất đai giữa gia đình bà và gia đình bà Khổng Thị T2. Tuy nhiên sau nhiều lần tổ chức hòa giải hai bên không thống nhất được ý kiến, không tìm được phương hướng giải quyết chung vì vậy việc hòa giải tranh chấp đất đai không thành. Nay bà N làm đơn khởi kiện ông Nguyễn Quốc H1 ra trước Tòa án nhân dân huyện Sông Lô, đề nghị tòa án yêu cầu buộc ông H1 trả lại cho gia đình bà N toàn bộ diện tích đất 438m² đã lấn chiếm trên.

Bị đơn ông Nguyễn Quốc H1 trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa trình bày: Ông là con trai của bà Khổng Thị T2 và ông Nguyễn Văn K (đều đã chết). Ông và bà N là anh em họ hàng và bà N là chị họ của ông. Về nguồn gốc đất mà gia đình ông đang sử dụng là từ thời cha ông các cụ để lại cho

bố mẹ ông. Khi bố mẹ ông còn sống đã chia tách đất cho ông và anh Nguyễn Mạnh H2 (bố cháu Nguyễn Văn M) khi các ông lập gia đình riêng. Khi cho đất chỉ nói miệng chứ không lập thành văn bản. Bà T2 ở với anh H2 (năm 1996 anh H2 chết), sau khi anh H2 chết vợ anh H2 đi lấy chồng hiện nay ở đâu không rõ địa chỉ và cũng không liên lạc gì với gia đình còn cháu Mạnh ở với bà T2 từ đó cho đến năm 2021 bà T2 chết. Ông xác định giáp ranh giữa diện tích đất của gia đình ông và gia đình bà N đã được nhà bà N xây tường rào ngăn cách, khi xây dựng tường rào gia đình bà N có đón địa chính xã vào xác định mốc giới giữa hai gia đình. Trên diện tích đất của gia đình nhà ông giáp ranh với đất nhà bà N mẹ ông (bà Không Thị T2) đã xây dựng được một nhà cấp 4 năm gian, 01 nhà bếp; 01 giếng khơi (các tài sản này được xây dựng từ khoảng những năm 1986-1988) hiện tại vẫn còn nguyên hiện trạng và 01 nhà ống mái lợp tôn giáp ranh với tường rào của nhà bà N. Các công trình này có khoảng cách rất gần khoảng cách 40 cm đến 50 cm với ranh giới bờ tường rào nhà bà N. Năm 2021 bà T2 chết, cháu Mạnh quản lý và sử dụng toàn bộ các tài sản như ông đã trình bày ở trên.

Năm 1995, vợ chồng ông ra ở riêng nhưng vẫn chung trên thửa đất đang tranh chấp. Năm 2003, vợ chồng ông có xây dựng 01 nhà hai tầng diện tích khoảng 80m²/1 sán. Hiện tại vợ chồng ông đang xây dựng thêm một nhà hai tầng đang trong giai đoạn hoàn thiện trên diện tích đất đang tranh chấp. Tất cả tài chính xây dựng hai ngôi nhà này là của vợ chồng ông, các con ông không có đóng góp gì, hiện tại các con ông đã trưởng thành và đều đi làm xa nhà và không chung nhà với vợ chồng ông.

Nay bà N khởi kiện ông về lấn chiếm 438 m² đất thì ông không đồng ý, ông xác định đây là diện tích của bố mẹ ông để lại, mặc dù chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng gia đình ông đã sử dụng ổn định, lâu dài, không có tranh chấp mốc giới với các hộ liền kề.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Vũ Thị N1 vắng mặt tại phiên tòa nhưng trong quá trình giải quyết vụ án trình bày: Bà là vợ của ông H1 và là con dâu của bà Không Thị T2 (bà T2 chết năm 2021). Năm 1995 bà kết hôn với ông H1 và về chung sống cùng gia đình ông H1 ngay. Năm 2003 vợ chồng bà có xây dựng 01 nhà hai tầng trên đất do các con còn nhỏ không có đóng góp gì. Hiện nay vợ chồng bà đang xây dựng thêm 01 nhà hai tầng đang trong giai đoạn hoàn thiện để sau này cho con trai ở. Đối với nhà hai tầng đang xây dựng bà xác định cũng là do vợ chồng bà làm, hiện nay cả hai con đều không ở trực tiếp trên đất và không có đóng góp gì.

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà N thì bà không đồng ý vì xác định đất của gia đình nhà chồng bà đã sử dụng ổn định lâu dài.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Văn M tại phiên tòa và trong quá trình giải quyết vụ án có trình bày: Anh là cháu nội của bà Không Thị T2. Sau khi bố anh chết, mẹ anh đi lấy chồng không liên lạc gì với anh nên anh ở cùng bà T2 cho đến năm 2021 bà T2 chết. Anh xác định từ khi sinh ra và lớn lên anh ở cùng bà T2 trên phần diện tích đất hiện đang tranh chấp với bà N. Đối với các tài sản trên đất gồm nhà cấp bốn năm gian, nhà bếp, giếng khơi được bà nội và gia đình xây dựng từ khoảng năm 1986 - 1988. Năm 2021 bà T2 có thuê sửa lại nhà hết khoảng 150.000.000 đồng là tiền của anh. Ngoài ra còn có 01 nhà ống lợp blo xi măng xây giáp ranh với đất bà N. Đối với các tài sản trên đất nêu trên bà nội anh đã cho anh sử dụng, quản lý. Anh xác định bà nội anh đã cho anh một phần đất nhưng anh chưa làm thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nay bà N khởi kiện ông H1 về lấn chiếm 438 m² thì anh không đồng ý.

Nếu Tòa án giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất giữa bà N và ông H1 mà có ảnh hưởng đến các tài sản của anh trên đất thì anh đề nghị Tòa án xem xét để đảm bảo quyền lợi của anh theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Không Thị T vắng mặt tại phiên tòa nhưng trong quá trình giải quyết vụ án có trình bày: Chị kết hôn với anh M năm 2021 và sau khi kết hôn chị về ở cùng anh M và bà T2 (bà nội anh M chết năm 2021). Đối với các tài sản trên đất chị không có đóng góp công sức gì vì khi về ở chung cùng anh M thì đã có sẵn nhà ở và các tài sản trên đất. Nay bà N khởi kiện đối với ông H1 về tranh chấp quyền sử dụng đất chị đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật. Do chị đi làm công nhân nên không có thời gian đến tòa án làm việc và đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt chị.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Không Thị T1 (tức bà Nguyễn Thị T1) và bà Nguyễn Thị D vắng mặt tại phiên tòa nhưng trong quá trình giải quyết vụ án có quan điểm thống nhất trình bày: Các bà là con đẻ của bà Không Thị T2 và ông Nguyễn Văn K, là chị gái của anh Nguyễn Quốc H1; bà N là chị họ của bà. Về nguồn gốc đất đang tranh chấp là tài sản bố mẹ bà được thừa hưởng đất của cha ông để lại. Quá trình chung sống cùng gia đình đến trước khi các bà lập gia đình thì giữa gia đình nhà các bà và gia đình bà N không xảy ra tranh chấp gì, diện tích đất giữa hai gia đình có vẽ cõi rõ ràng, lúc trước là cây đại, bụi tre, bụi mai, cây gai, sau này nhà bà N xây tường rào ngăn cách. Năm 2021 mẹ các bà chết, nay xảy ra tranh chấp quyền sử dụng đất giữa bà N và anh

H1 đối với diện tích đất là tài sản chung của bố mẹ tôi, vì bà đã kết hôn không sinh sống trực tiếp trên đất này, và cũng không có đóng góp công sức gì trên đất. Khi còn sống bố mẹ các bà đã cho anh H1 và anh H2 (bố cháu Mạnh) diện tích đất này nên bà không có ý kiến gì và để cho anh H1, cháu Mạnh toàn quyền quyết định, quan điểm của anh H1 cũng là quan điểm của bà liên quan đến diện tích đất đang tranh chấp.

Với nội dung bản án như trên tại bản án dân sự sơ thẩm số 13/2022/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Sông Lô, tỉnh Vĩnh Phúc đã quyết định: Căn cứ Điều 26, 35, 39, 147; 157; 158; 165; 166; 227; 228 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Căn cứ Điều 175 Bộ luật dân sự; Căn cứ Điều 166, 170 và Điều 203 Luật đất đai; Căn cứ Điều 26, Điều 27; điểm đ khoản 1 Điều 12 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, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án quyết định: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Khổng Thị N về việc buộc ông Nguyễn Quốc H1 phải trả lại cho bà N diện tích đất 438m². Ngoài ra còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Ngày 10/10/2022 bà Khổng Thị N kháng cáo đề nghị hủy toàn bộ bản án sơ thẩm và chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà.

Tại phiên tòa, quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn đề nghị: Sửa toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc: Đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bà Khổng Thị N, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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 nhận định:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bà Khổng Thị N làm trong hạn luật định hợp lệ được chấp nhận. Tại phiên tòa bà Vũ Thị N1, anh Nguyễn Văn M, chị Khổng Thị T, bà Khổng Thị T1 (tức Nguyễn Thị T1) và bà Nguyễn Thị D vắng mặt nhưng có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt. Hội đồng xét xử căn cứ Điều 227; Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt bà N1, anh M, bà Thủy, bà D và chị T.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của bà Không Thị N thấy rằng:

Thửa đất 301 tờ bản đồ số 13 có nguồn gốc là của bố mẹ chồng của bà N cho vợ chồng bà N, ông Gấm sử dụng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Quyết định số 781/QĐ-UB ngày 28 tháng 11 năm 2002 của Ủy ban nhân dân huyện Lập Thạch. Thửa đất bị đơn đang sử dụng là của các cụ thân sinh ra bố chồng bà N và bố đẻ ông H1 để lại cho vợ chồng bà T2, ông Kết (là bố mẹ đẻ của ông H1) nhưng chưa làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi ông Kết, bà T2 chết đất do vợ chồng anh M và vợ chồng ông H1 đang trực tiếp quản lý, sử dụng.

Bà N cho rằng nguồn gốc đất của gia đình bà đã sử dụng ổn định được nhà nước cấp GCNQSDĐ là 2.438m², nay còn 2.022,1 m², thiếu 416m²; đất của gia đình ông H1 theo bản đồ 299 là 1.256m² nay có 1.755,5m² tăng 499,5m². Do vậy, đất của gia đình bà thiếu do gia đình ông H1 lấn chiếm.

Theo yêu cầu của bà N Tòa án cấp phúc thẩm đã tiến hành xem xét tại chỗ lại đối với diện tích có tranh chấp xác định diện tích hai hộ sử dụng như kết quả xem xét tại chỗ của Tòa án cấp sơ thẩm ngày 07/6/2022. Trong đó diện tích đất thực tế của gia đình bà N là 2.022,1 m², thiếu 498m² so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; diện tích đất của gia đình ông H1 là 1.755,5 m² tăng 499,5 m². Trên phần đất tranh chấp có 01 nhà cấp 4 và 01 nhà bếp do gia đình ông H1 xây dựng từ năm 1988 (có ghi chữ “1988” trên nóc nhà) theo ông H1 nhà được sửa lại năm 2021. Ngoài ra trên đất còn có 01 giếng nước đào năm 1986, 01 nhà cấp 4 và 02 gian nhà vệ sinh sân gạch do gia đình ông H1 làm năm 2017.

Theo xác minh tại địa phương từ trước đến nay đất của hai hộ vẫn sử dụng ổn định, không có tranh chấp với các hộ liền kề, mốc giới (ranh giới) đất giữa hai hộ đã được tồn tại lâu đời và giáp ranh bên phía nguyên đơn đang sử dụng có các công trình kiên cố được xây dựng. Đến khi bà N thực hiện chia tách đất cho các con thấy thiếu đất mới đi khởi kiện.

Như vậy, mặc dù đất của gia đình bà N thiếu so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng thực tế khi cấp GCNQSDĐ chỉ căn cứ trên cơ sở trích lục bản đồ địa chính, không đo đạc thực tế, không ký giáp ranh giữa các chủ sử dụng đất liền kề. Các công trình của gia đình ông H1 đã tồn tại 35 năm nay không ai có ý kiến gì chỉ đến khi bà N làm lại thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để chia tách đất cho các con thấy thiếu diện tích so với giấy chứng nhận đã được cấp thì hai bên mới xảy ra tranh chấp. Do vậy, nếu chấp nhận yêu cầu của bà N thì sẽ cắt vào gần như toàn bộ công trình trên đất của ông H1 trong đó có ngôi nhà gia đình làm từ năm 1988 trước thời điểm bà N được

cấp GCNQSDĐ.

Với các chứng cứ như trên cần thấy rằng đất của gia đình bà N thiếu nhưng không có nghĩa là do gia đình ông H1 lấn chiếm mà do trước đây việc đo đạc và cấp GCNQSDĐ không chính xác nay cần tôn trọng mốc giới của hai bên như hiện trạng. Ranh giới đất của hai gia đình được xác định Theo sơ đồ hiện trạng đo vẽ ngày 20/4/2023 như sau:

Đất của gia đình bà N diện tích 2.022,1 m² được giới hạn bởi các điểm: 13,14,15,16,17,18,19,20,21,22,23,24,25,13.

Đất của gia đình ông H1 diện tích 1.755,5 m² được giới hạn bởi các điểm: 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,1.

Kháng cáo của bà N không có cơ sở chấp nhận cần giữ nguyên bản án sơ thẩm là có cơ sở nhằm ổn định việc sử dụng đất của hai hộ. Kiến nghị UBND huyện Sông Lô, tỉnh Vĩnh Phúc điều chỉnh lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà N và của ông H1 theo diện tích hiện trạng.

[3] Về án phí, chi phí tố tụng: Do nguyên đơn là người cao tuổi, có đề nghị miễn án phí nên được miễn toàn bộ án phí theo quy định điểm đ khoản 1 Điều 12 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, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Chi phí tố tụng nguyên đơn phải chịu: 10.997.036 đồng tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ lại ở giai đoạn phúc thẩm, xác nhận bà N đã tạm ứng và đã chi xong.

[4] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc tại phiên tòa là có căn cứ, được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 13/2022/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Sông Lô. Căn cứ Điều 175 Bộ luật dân sự; Điều 166, 170 và Điều 203 Luật đất đai; 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.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Không Thị N về việc buộc ông Nguyễn Quốc H1 phải trả lại cho bà N diện tích đất 438m².

Kiến nghị UBND huyện Sông Lô, tỉnh Vĩnh Phúc điều chỉnh lại Giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất của bà N và của ông H1 theo diện tích hiện trạng (có sơ đồ hiện trạng kèm theo).

2. Về chi phí tố tụng: Bà Khổng Thị N phải chịu 7.800.000 đồng (bảy triệu tám trăm nghìn đồng) tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản (bà N đã tạm ứng và đã chi xong).

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Khổng Thị N được miễn án phí theo quy định pháp luật. Bà Khổng Thị N phải chịu 10.997.036 đồng (Mười triệu chín trăm chín mươi bảy nghìn không trăm ba mươi sáu đồng) tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ lại ở giai đoạn phúc thẩm, xác nhận bà N đã tạm ứng và đã chi xong.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Vĩnh Phúc;
- TAND huyện Sông Lô;
- Chi cục THADS huyện Sông Lô;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Phạm Thị Thuý Mai