

Bản án số: 48/2024/DS - PT  
Ngày 25 - 3 - 2024  
“V/v tranh chấp 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:* Ông Nguyễn Vĩnh Thành.

*Các Thẩm phán:* Ông Nguyễn Duy Sơn;  
Ông Vũ Văn Mạnh.

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Lê Đình Hiệp, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh  
Vĩnh Phúc.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc:** Bà Hoàng Thị Tuyết  
- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 25 tháng 3 năm 2024, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc xét  
xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 185/2023/TLPT- DS ngày 25 tháng 12  
năm 2023 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 42/2023/DS-ST ngày 31 tháng 10 năm 2023  
của Toà án nhân dân thành phố Vĩnh Yên, tỉnh Vĩnh Phúc bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 42/2024/QĐ – PT  
ngày 25 tháng 02 năm 2024 giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:**

- Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1955; (Có mặt).

- Ông Trần Tuyển B, sinh năm 1955; (Có mặt).

Đều cùng địa chỉ: Số nhà 21, ngõ 9, đường N, TDP V, phường K, thành  
phố Vĩnh Yên, tỉnh Vĩnh Phúc.

**2. Bị đơn:**

- Ông Trần Văn N1, sinh năm 1956;

- Bà Trần Thị H, sinh năm 1963;

Đều cùng địa chỉ: Số nhà 19, ngõ 9, đường N, TDP V, phường K, thành  
phố Vĩnh Yên, tỉnh Vĩnh Phúc.

*Người đại diện theo ủy quyền của ông N:* Bà Trần Thị H, sinh năm 1963.

Địa chỉ: Số nhà 19, ngõ 9, đường N, TDP V, phường K, thành phố Vĩnh  
Yên, tỉnh Vĩnh Phúc; (Có mặt);

(Theo Giấy ủy quyền ngày 07/4/2022 của ông Trần Văn N).

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông Trần Đình C, sinh năm 1957 và bà Nguyễn Thị Hồng M, sinh năm 1956;

Địa chỉ: Tổ dân phố V, phường K, thành phố Vĩnh Yên, tỉnh Vĩnh Phúc (ông C, bà M đều vắng mặt).

4. *Người kháng cáo:* Bà Nguyễn Thị N- Nguyên đơn.

5. *Viện kiểm sát không kháng nghị.*

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện đề ngày 08 tháng 3 năm 2022 và các lời khai tiếp theo nguyên đơn là ông Trần Tuyền B và bà Nguyễn Thị N trình bày:* Gia đình ông bà được địa phương cấp một thửa đất tại tổ dân phố V, phường K, thành phố Vĩnh Yên với diện tích 602m<sup>2</sup> (trong đó có 220m<sup>2</sup> đất ở còn lại 382 m<sup>2</sup> đất vườn) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 480640 ngày 04 tháng 11 năm 2002 mang tên hộ bà Nguyễn Thị N.

Năm 2004 ông, bà có chuyển nhượng một phần diện tích là 200m<sup>2</sup> (chiều dài là 17,3m, chiều rộng là 11,63m) cho ông N, bà H (trong đó có 70m<sup>2</sup> đất ở và 130m<sup>2</sup> đất vườn). Bà H đã mời địa chính phường về đo đạc mốc giới và các bên thống nhất ký vào Sơ đồ hiện trạng đất ở. Sau khi giao đất xong thì đến năm 2005, ông, bà xây nhà trọ vào sát mốc giới đất với hộ bà H. Năm 2006, hộ bà H xây dãy nhà trọ và công trình phụ vào sát mốc giới đất của 2 nhà và quay lưng sát vào dãy nhà trọ của ông, bà. Năm 2019 ông, bà đo đạc lại diện tích đất của gia đình bà và đo đạc cả diện tích đất của hộ bà H thì phát hiện hộ bà H lấn sang diện tích đất của hộ ông, bà về phía sau chiều rộng là 0,98 m, chiều dài là 1,71m. Cùng năm này, ông N và bà thỏa thuận với nhau bằng miệng ông N sẽ trả cho bà diện tích đất có chiều rộng là 45cm chạy dọc theo thửa đất. Sau đó ông, bà đã đập một phần tường hậu của nhà ông, bà giáp ranh với nhà để xe của hộ bà H, ông N và xây sang 45cm đối với phần nhà để xe còn phần nhà trọ vẫn giữ nguyên.

Theo kết quả đo đạc diện tích đất hộ ông, bà đang sử dụng là 428,8 m<sup>2</sup>, ông, bà thừa nhận diện tích đất ông, bà đang sử dụng đúng như kết quả đo đạc. Sở dĩ diện tích đất của hộ ông, bà tăng so với diện tích đất sau khi chuyển nhượng cho hộ bà H là do hộ bà M, ông C đã cho hộ ông, bà 1 phần diện tích đất giáp với hộ ông C kéo dài hết đất của hộ ông, bà. Bà có sang trao đổi với bà H yêu cầu bà H phải trả cho ông, bà diện tích đất gia đình bà H đã xây dựng công trình phụ khoảng 4m<sup>2</sup> nhưng bà H không đồng ý nên ông, bà đã nộp đơn ra UBND phường K đề nghị giải quyết. Tại biên bản làm việc lần 1 tại UBND phường K hộ bà H đồng ý trả lại nhưng yêu cầu ông, bà phải hỗ trợ tiền xây lại bức tường của nhà trọ, ông, bà không đồng ý nên bà H, ông N không đồng ý trả

lại đất nữa. Nay ông, bà yêu cầu buộc ông Trần Văn N, bà Trần Thị H phải trả lại ông, bà 12m<sup>2</sup> đất và tháo dỡ công trình trên đất.

*Bị đơn bà Nguyễn Thị H trình bày:* Năm 2004, vợ chồng bà có thỏa thuận mua 200m<sup>2</sup> đất (chiều dài là 17,3m, chiều rộng là 11,63m) của hộ bà N (trong đó có 70m<sup>2</sup> đất ở và 130m<sup>2</sup> đất vườn). Sau khi thống nhất giá thì bà mời địa chính phường là ông Nguyễn Xuân C về đo đạc, xác định mốc giới và lập sơ đồ hiện trạng đất ở, ông Trần Đình C là hộ giáp ranh ký. Sau khi giao mốc giới xong thì bà đã thanh toán toàn bộ số tiền mua đất cho bà N. Vợ chồng bà đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ704230 do UBND thị xã Vĩnh Yên cấp cho gia đình bà đứng tên hộ ông Trần Văn N. Năm 2005, bà N xây dựng nhà trọ vào sát mốc giới đất đã giao cho gia đình bà, bà N xây hết phần đất của bà. Năm 2006, bà xây dựng dãy nhà trọ và công trình phụ áp sát vào dãy nhà trọ của bà N đã xây trước, đến năm 2007, bà xây nhà ở trên diện tích đất còn lại. Từ khi bà xây nhà trọ, nhà ở hộ bà N không có ý kiến gì.

Theo kết quả đo đạc diện tích đất của hộ gia đình bà đang sử dụng là 216,8 m<sup>2</sup>. Về diện tích đất của hộ gia đình bà lớn hơn diện tích đất bà đã mua của bà N là do một phần là khi làm nhà bà có sang trao đổi với ông C, bà M vừa mua và vừa xin 50 cm chiều rộng từ phía giáp một phần công trình phụ kéo dài hết thửa đất (theo chiều rộng); một phần là sai số đo đạc do trước đây đo bằng thước dây còn nay đo đạc bằng máy. Từ khi gia đình bà được gia đình bà N giao đất, gia đình bà không lấn sang đất của hộ bà N. Nay bà N và ông B yêu cầu gia đình bà phải trả 12m<sup>2</sup> đất và tháo dỡ công trình trên đất bà không đồng ý vì gia đình bà không lấn chiếm đất của hộ bà N đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan* là ông Trần Đình C và bà Nguyễn Thị Hồng M tại phiên tòa vắng mặt nhưng tại bản tự khai ông C, bà M trình bày: Gia đình ông bà là hàng xóm giáp với diện tích đất của gia đình bà N. Năm 2004 gia đình bà H chuyển nhượng đất của gia đình bà N diện tích như thế nào bà không biết. Năm 2007 gia đình bà H xây nhà ở, bà H có sang trao đổi với ông bà là do đất của gia đình bị méo nên xin thêm của gia đình bà vài m<sup>2</sup> đất giáp với thửa đất của hộ bà H. Ông bà đồng ý cho bà H một phần diện tích đất chạy theo chiều ngang của thửa đất có một phần góc nhọn giáp đường ngõ còn phía góc dưới to hơn hình tam giác còn cụ thể các chiều cạnh, diện tích cụ thể do ông bà không đo đạc nên bà không biết cụ thể là bao nhiêu m<sup>2</sup>. Diện tích đất ông bà cho bà H vẫn nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình bà, chưa làm thủ tục chính lý cho bà H. Nay đối với phần diện tích đất ông bà đã cho bà H, ông bà không yêu cầu gia đình bà H phải trả lại.

Tại Bản án sơ thẩm Bản án dân sự sơ thẩm số 42/2023/DS-ST ngày 31 tháng 10 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Yên, tỉnh Vĩnh Phúc đã quyết định:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị N và ông Trần Tuyển B về việc yêu cầu ông Trần Văn N và bà Trần Thị H phải trả lại 12m<sup>2</sup> đất và tháo dỡ các công trình xây dựng trên đất.

2. Về chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Thị N và ông Trần Tuyển B phải chịu chi phí đo đạc xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 5.400.000đ (Xác nhận bà N đã nộp).

Ngoài ra bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí sơ thẩm và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 14/11/2023 bà Nguyễn Thị N có đơn kháng cáo với nội dung: Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm buộc bà H phải trả cho hộ bà N 6,201m<sup>2</sup> mà gia đình bà H đang sử dụng của hộ bà N nên phải trả cho hộ bà N số tiền 6,201m<sup>2</sup> x 15.000.000đ/m<sup>2</sup> = 93.015.000đ.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn là bà Nguyễn Thị N không rút đơn khởi kiện, không rút kháng cáo. Nguyên đơn là ông B không rút đơn khởi kiện đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ nội dung kháng cáo của bà N. Bị đơn là H, đồng thời là người đại diện hợp pháp của ông N đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ nội dung kháng cáo của bà N. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc phát biểu quan điểm:

- Về việc tuân thủ pháp luật tố tụng: Thông qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi thụ lý vụ án đến trước khi Hội đồng xét xử vào phòng nghị án, Thẩm phán và các đương sự đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về phiên tòa phúc thẩm.

- Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 không chấp nhận kháng cáo của bà N, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 42/2023/DS-ST ngày 31 tháng 10 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Yên, tỉnh Vĩnh Phúc.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị N trong thời hạn luật định Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét đơn theo thủ tục phúc thẩm.

Đơn kháng cáo ngày 14/11/2023 thì có đề tên người kháng cáo là bà Nguyễn Thị N và ông Trần Tuyển B, nhưng tại phần “Người kháng cáo” ở cuối

đơn thì chỉ có bà N ký đơn. Tại phiên tòa phúc thẩm, Tòa án đã hỏi ông Trần Tuyển B có kháng cáo không? Thì ông B trình bày: Ông có tham gia phiên tòa sơ thẩm, đã được nhận bản án sơ thẩm, tuy nhiên ông không kháng cáo vì bà N đã kháng cáo, ông đồng tình với nội dung kháng cáo của bà N.

[2] Về nội dung kháng cáo, Hội đồng xét xử xét thấy:

Năm 2004, vợ chồng bà N có thỏa thuận chuyển nhượng cho vợ chồng bà H 200m<sup>2</sup> đất hình chữ nhật (chiều dài là 17,3m, chiều rộng là 11,63m).

So sánh các chiều cạnh thửa đất hộ bà H hiện nay sau khi đo thực địa với các chiều cạnh trong hợp đồng chuyển nhượng và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thấy rằng:

- Cạnh phía Tây giáp đường bê tông gồm các điểm 1,2,3,4, tổng là 11,13m, so với hợp đồng chuyển nhượng và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 11,63m thì thực địa ít hơn 0,5m;

- Cạnh phía Đông giáp hộ ông bà M C có phần góc nhọn hình tam giác và phần công trình phụ. Trong hợp đồng chuyển nhượng và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện là đường thẳng vuông góc nên lấy theo đường thẳng vuông góc gồm các điểm 13,14,15, tổng chiều dài là 11,87m, so với hợp đồng chuyển nhượng và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 11,63m thì thực địa tăng 0,24m.

- Cạnh phía Bắc giáp đường ngõ bao gồm các điểm 4,5,6, tổng dài là 17,59m, so với hợp đồng chuyển nhượng và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 17,3m tăng 0,29m;

- Cạnh phía Nam giáp hộ bà N bao gồm các điểm 13,1 dài là 17,58 so với hợp đồng chuyển nhượng và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 17,3 tăng 0,28m.

Thửa đất của hộ bà H hiện nay tăng hơn so với thời điểm bà H nhận chuyển nhượng về phía Đông là do bà H được ông bà M C cho một diện tích đất là 8,3m<sup>2</sup>; về phía Bắc do bà H lấn ra đường ngõ là 1,1m<sup>2</sup>; về phía Nam giáp với đất của hộ bà N là 7,4m<sup>2</sup>; diện tích đất này trừ đi 1,199m<sup>2</sup> (là phần đất khi chuyển nhượng) = 6,201 m<sup>2</sup>. Quá trình làm việc tại biên bản hòa giải ngày 22/9/2022, bà N khẳng định hộ bà H không lấn chiếm đất của gia đình bà tại thời điểm mua đất và xây các công trình trên đất (bút lục số 70). Vì vậy đối với diện tích 6,201 m<sup>2</sup> là sai số do đo đạc vì thời điểm các bên chuyển nhượng cho nhau đo đạc bằng thước dây không chính xác bằng đo đạc bằng máy hiện nay. Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định ranh giới giữa hộ bà H, bà N đã có nhiều năm nay. Đất của hộ bà N và đất hộ bà H chỉ giáp nhau theo hướng Đông- Tây (chỉ giới 1-13), nếu có lấn chiếm thì cũng chỉ có thể lấn chiếm theo chiều ngang của thửa đất. Qua đo thực địa, thì chiều ngang thửa đất phía Tây hộ bà H còn thiếu 0,5m so với số đo khi nhận chuyển nhượng đất của bà N, tuy nhiên chiều ngang

thửa đất phía Đông tăng hơn với số đo khi nhận chuyển nhượng đất của hộ bà N 0,24m. Nếu đối trừ hai phần đó thì vẫn còn thiếu chiều ngang đất so với khi nhận chuyển nhượng. Cảnh phía Nam và phía Bắc (chiều dọc của đất) có tăng thì cũng không thể là lấn vào đất của hộ bà N vì hai phía này giáp đường bê tông và giáp đất ông C. Do vậy, việc tăng diện tích là do bà H được hộ ông C cho đất và sai số đo đạc.

Quan trọng nhất là ranh giới đất hai hộ được xác lập vào các năm 2006 và 2018, khi được chính gia đình bà N xây tường hậu của dãy phòng trọ vào các năm 2006 và xây lại một phần tường hậu phòng trọ vào năm 2018 theo thỏa thuận của hai bên giáp đất hộ bà H, hiện đang ngăn cách hai thửa đất. Sau khi gia đình bà N xây dãy phòng trọ giáp ranh giới hai thửa đất thì gia đình bà H cũng xây dãy nhà trọ có tường hậu áp sát tường hậu dãy phòng trọ của gia đình bà N. Khi đó hai gia đình xây dãy phòng trọ thì không bên nào có tranh chấp gì. Như vậy, từ nhiều năm nay ranh giới hai hộ đã được xác lập bởi ranh giới cứng là tường hậu của hai dãy phòng trọ. Đến năm 2022 gia đình bà N đo lại đất mới cho rằng thiếu đất nên khởi kiện gia đình bà H.

Từ những phân tích trên, không có cơ sở để chấp nhận kháng cáo của bà N. Bản án sơ thẩm đã giải quyết đúng pháp luật nên cần giữ nguyên bản án sơ thẩm như quan điểm đề xuất giải quyết vụ án của đại diện Viện kiểm sát tỉnh Vĩnh Phúc tại phiên tòa phúc thẩm.

[3] Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng điều luật chưa chính xác, cần rút kinh nghiệm. Nay Hội đồng xét xử điều chỉnh điều luật áp dụng cho chính xác.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Miễn án phí phúc thẩm cho bà N vì là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí.

[5] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị 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 vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015: Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị N, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 42/2023/DS-ST ngày 31 tháng 10 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Yên, tỉnh Vĩnh Phúc.

2. Căn cứ các Điều 175, 176 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 166, Điều 170 Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết 326/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội qui định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, xử:

2.1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị N và ông Trần Tuyển B về việc yêu cầu ông Trần Văn N và bà Trần Thị H phải trả lại

12m<sup>2</sup> đất và tháo dỡ các công trình xây dựng trên đất tại tổ dân phố V, phường K, thành phố Vĩnh Yên.

2.2. Về chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Thị N và ông Trần Tuyên B phải chịu chi phí đo đạc xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 5.400.000đ (Xác nhận bà N đã nộp).

2.3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà Nguyễn Thị N và ông Trần Tuyên B.

2.4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho bà Nguyễn Thị N.

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

***Nơi nhận:***

- VKSND tỉnh Vĩnh Phúc;
- TAND thành phố Vĩnh Yên;
- Chi cục THADS thành phố Vĩnh Yên;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, VP.

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

**Nguyễn Vĩnh Thành**