

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH NAM ĐỊNH**

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

Bản án số: 74/2021/DS-PT
Ngày 15-9-2021
V/v Tranh chấp ranh giới
quyền sử dụng đất.

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

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH NAM ĐỊNH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Đức Cảnh

Các Thẩm phán: Bà Vũ Thị Thu.

Ông Nguyễn Tiến Dũng.

- *Thư ký phiên tòa:* Ông Bùi Ngọc Quỳnh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Nam Định.

- *Đại D Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nam Định tham gia phiên tòa:* Ông Trần Trọng Dân - Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 9 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Nam Định xét xử phúc thẩm công khai vụ án Tranh chấp dân sự thụ lý số 88/2020/TLPT-TCDS ngày 19 tháng 11 năm 2020 về việc “Tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất”.

Do có kháng cáo đối với bản án dân sự sơ thẩm số 95/2020/TCDS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 54/2021/QĐPT-TCDS ngày 06 tháng 4 năm 2021 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Trần Đức T, sinh năm 1969;

địa chỉ: Xóm 14, xã H, huyện H, tỉnh N.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:* Ông Dương Đức D, Luật sư của Văn phòng Luật sư Đức Năng – Chi nhánh Trần Duy Hưng thuộc Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội.

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Văn H1, sinh năm 1968;

Bà Hoàng Thị L, sinh năm 1974;

Cùng địa chỉ: Xóm 14, xã H, huyện H, tỉnh N.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn:* Ông Phạm Đức H2 và bà Nguyễn Thị H3 - Luật sư của công ty luật TNHH Việt Hồng - thuộc Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Nguyễn Thị K, sinh năm 1970; địa chỉ: Xóm 14, xã H, huyện H, tỉnh N.

- *Người kháng cáo:* Ông Nguyễn Văn H1.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Có mặt ông T, bà K; ông H1, bà L. Vắng mặt người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn và bị đơn và đều có đơn xin xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện và trong quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn ông Nguyễn Đức T trình bày: Năm 2002 vợ chồng ông Nguyễn Đức T và bà Nguyễn Thị K nhận chuyển nhượng 640m² đất từ hộ ông Lê Đình C và bà Nguyễn Thị T1. Năm 2005 UBND huyện Hải Hậu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Viết tắt là GCNQSDĐ) số 522020 ngày 05-10-2005 với Diện tích được cấp là 640m² (trong đó có ONT 280m², LNK 50m², TSN 310m²) thuộc thửa 139, tờ bản đồ số 6. Địa chỉ thửa đất tại xóm 14, xã H, huyện H, tỉnh N mang tên người sử dụng là ông Nguyễn Đức T và bà Nguyễn Thị K. Thửa đất này liền kề với thửa đất hộ ông Nguyễn Văn H1. Thửa đất hộ ông H1, bà L sử dụng có các cạnh phía tây và phía bắc giáp với thổ đất gia đình ông T. Gia đình ông H1 bà L sử dụng và xây dựng các công trình trên đất trước, hộ gia đình ông T mua sau nên sử dụng trên phần đất còn lại. Mốc giới giữa hai hộ sử dụng ổn định và không có gì thay đổi. Năm 2010 gia đình ông H1 đã dỡ bỏ căn bếp phía bắc theo hướng chệch tây nam sát liền kề với thổ đất nhà ông T để xây nhà 3 tầng. Trước khi dỡ bỏ để xây dựng, hộ ông H1 không mời chính quyền địa phương cũng như không mời gia đình ông T đến để xác định mốc giới giữa hai hộ. Quá trình xây, gia đình ông H1 đã lấn sang phần đất của gia đình ông T, khi ông T hỏi ông H1 về mốc giới thì ông H1 cam kết là xây dựng đúng trên phần đất được nhà nước cấp, do tin tưởng nhau nên ông T không khảo sát, đo đạc lại. Năm 2019 gia đình ông T có nhu cầu tách thửa đất nên đã mời cơ quan có thẩm quyền đến đo đạc, khảo sát thì phát hiện phần đất của gia đình mình bị thiếu so với Diện tích đất được cấp là 33m² nên ông T đã yêu cầu vợ chồng ông H1 trả lại phần đất đã lấn chiếm cho gia đình ông. Tuy nhiên do phần đất lấn chiếm này đã được gia đình ông H1 xây nhà kiên cố nên ông đề nghị được thanh toán bằng tiền theo giá trị tài sản đã được Hội đồng định giá xác định.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Thị K có lời khai thống nhất như lời khai của ông Trần Đức T và không có ý kiến gì bổ sung gì. Bà đề nghị Tòa án giải quyết đảm bảo quyền lợi cho gia đình cũng như tạo điều kiện để gia đình bà tách thửa đất cho con chung.

** Bị đơn vợ chồng ông Nguyễn Văn H1 và bà Hoàng Thị L trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa trình bày:*

Gia đình ông H1 và bà L được cụ Nguyễn Văn H4 (bố đẻ ông H1) cho một thửa đất tại xóm 14, xã H giáp nhà vợ chồng ông T. Nguồn gốc thửa đất do cụ Nguyễn Văn H4 mua của cụ Đỗ Thành K từ năm 1988. Khi mua đất thì chỉ có

cụ H4 và cụ K chỉ mốc giới với nhau. Hiện nay cụ K và cụ H4 đều đã chết. Sau khi mua được đất, cụ H4 xây một ngôi nhà nhỏ phía Nam thổ đất cạnh đường liên xã để bán hàng. Đến năm 1991 ông H1, bà L kết hôn nên cụ H4 cho thừa đất này và vợ chồng sử dụng cho đến nay. Ông H1 xác nhận năm 1992 khi đoàn khảo sát đo đạc đã xác định thực địa diện tích đất hộ gia đình ông sử dụng theo hiện trạng đến nay và có phiếu điều tra sử dụng đất ngày 22/06/1992. Trong phiếu ông H1 ký nhận Diện tích đất là 230m² như bản pho to ông đã nộp cho Tòa án, ông H1 nhớ là (trong đó có 20m² là hành lang đường) nên khi cấp sổ đỏ gia đình ông được cấp là 210m² là đúng. Đến năm 1994, ông H1, bà L xây một nhà mái bằng phía trước nhà 3 tầng và mốc giới giữ nguyên hiện trạng ở phía nam thổ đất cho đến nay. Năm 1996 gia đình được cấp GCNQSDĐ với diện tích 210m² (có 20m² hành lang đường và hiện nay đường mở hết phần đất hành lang này). Năm 1998 gia đình xây một bếp nhỏ ở phía Bắc thổ đất. Năm 2002 gia đình ông T mới mua lại phần đất của ông Lê Đình C, bà Nguyễn Thị T1 và hai hộ sử dụng ổn định trên cơ sở ranh giới được xác định từ trước. Đến năm 2010, gia đình ông xây nhà 3 tầng phía Bắc giáp với thổ đất của gia đình ông T.

Do vậy, xét yêu cầu khởi kiện của ông T buộc vợ chồng ông phải trả lại 33m² đất còn thiếu do đã sử dụng sang phần đất của ông T thì quan điểm của ông H1 và bà L cho rằng. Về số liệu mà cơ quan chuyên môn có thẩm quyền khảo sát thực địa khi giải quyết tranh chấp đã đo đạc thì hiện nay tổng Diện tích đất gia đình ông đang sử dụng là 314m². Nếu so với Diện tích đất của hộ ông H1 210m² được thể hiện trên GCNQSDĐ được cấp thì thừa 104m². Ông H1, bà L công nhận về mốc giới đất phía bắc gia đình ông bà đã xây nhà ba tầng là đúng không lấn chiếm. Khi xây, gia đình ông bà không mời chính quyền địa phương và gia đình ông T để xác định ranh giới. Tuy nhiên ông H1 xác định là xây đúng phần đất của gia đình, còn gia đình ông T cho rằng phần đất của gia đình hiện nay đang thiếu là 33m², việc này ông không đồng ý trả vì đây là đất của xã hội không phải đất của ông T.

Qua xem xét, thẩm định tại chỗ hiện trạng sử dụng đất của hai hộ do ông H1 và ông T xác định mốc giới thì thấy.

Phần đất hai hộ được nhà nước cấp GCNQSDĐ do ông H1 và ông T xác định mốc giới sử dụng có kích thước: Thổ đất hộ ông T, bà K có chiều cạnh: Cạnh phía Nam giáp đường nhựa dài 12.6m, cạnh phía Nam giáp hộ ông H1 dài 7.7m; Cạnh phía Bắc giáp đất ao đầu thôn UBND xã dài 21.2 m; Cạnh Đông giáp thổ ông Quý dài 39.6 m; Cạnh phía Tây giáp thổ ông H1 gồm (các đoạn từ điểm mốc 5-6 dài 14.0m và từ 7-8 dài 15.7m, từ 6-7 dài 0,3m); cạnh phía Tây giáp nương dài 10.2m, Diện tích thổ đất là 607 m² (S2), so với hồ sơ địa chính lưu trữ và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì thổ đất của vợ chồng ông T, bà K thiếu 33m².

Thổ đất hộ ông H1, bà L có kích thước chiều cạnh: Cạnh phía Nam giáp đường nhựa dài 8.6 m; Cạnh phía Bắc giáp thổ ông T dài 7.7 m; Cạnh phía Tây giáp nương dài 30.6m; Cạnh phía Đông giáp thổ ông T có các cạnh(các đoạn từ điểm mốc 5-6 dài 14.0m và từ 7-8 dài 15.7m, từ 6-7 dài 0,3m). Tổng diện tích

thổ đất là 243 m² (S3) so với hồ địa chính lưu trữ và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì hộ ông H1 thừa 33m².

Phần đất sử dụng lấn chiếm không có trong sơ đồ GCNQSDĐ của hộ ông T (lấn chiếm ra nương nước xóm). Thổ đất của vợ chồng T, bà K có kích thước: Cạnh phía Nam giáp thổ ông H1 là 2.2m; Cạnh phía Bắc giáp đất ao đầu thau UBND xã dài 1.7m; Cạnh Đông giáp đất trong sổ đỏ ông T dài 10.2m; cạnh phía Tây giáp nương dài 10.2m, tổng Diện tích phần đất lấn chiếm là 20m² (S1).

Phần đất sử dụng lấn chiếm không có trong sơ đồ GCNQSDĐ của hộ ông T (lấn chiếm ra nương nước xóm) hộ ông H1, bà L có kích thước: Cạnh phía Nam giáp đường nhựa dài 2.4m; Cạnh phía Bắc giáp thổ ông T dài 2.2 m; Cạnh phía Tây giáp nương dài 30.8m; Cạnh phía Đông giáp phần đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ ông H1 dài 30,6m. Tổng diện tích phần đất sử dụng lấn chiếm ra nương nước 71m² (S4).

Các hộ liền kề và hộ ông T, ông H1 xác định chỉ mốc giới đo đạc sử dụng đất thực tế như trên.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 95/2020/TCDS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định đã quyết định:

Căn cứ vào khoản 5, 7 điều 166 Luật đất đai năm 2013; Điều 175 Bộ luật dân sự năm 2015 (BLDS); khoản 1 Điều 147; Điều 157; Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự (BLTTDS); Điều 26, 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 án phí, lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất của ông Trần Đức T, xác định hộ gia đình nhà ông Nguyễn Văn H1, bà Hoàng Thị L đã xây dựng và sử dụng sang phía đất hộ ông Trần Đức T, bà Nguyễn Thị K 33m² đất.

2. Giữ nguyên hiện trạng ngôi nhà 3 tầng hộ ông H1 đã xây dựng.

3. Buộc ông Nguyễn Văn H1, bà Hoàng Thị L phải thanh toán cho ông Trần Đức T, bà Nguyễn Thị K số tiền 231.000.000 đồng (hai trăm ba mươi một triệu đồng). Hộ ông Trần Đức T còn được sử dụng 607m² đất như hiện trạng hiện nay.

4. Ông Nguyễn Văn H1, bà Hoàng Thị L được sử dụng phần đất Diện tích 33m², có chiều cạnh cụ thể: chiều cạnh cụ thể cạnh phía Bắc giáp đất ông T dài 7.7m; cạnh phía Nam giáp đường dài 7.7m; cạnh phía Đông giáp đất ông T dài 4.3m; Cạnh phía Tây giáp nương dài 4.3m. (Có sơ đồ xác định ranh giới kèm theo Bản án).

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 09-10-2020 ông Nguyễn Văn H1 có đơn kháng cáo với nội dung: Không nhất trí với bản án sơ thẩm đã tuyên vì đã làm ảnh hưởng đến quyền và

lợi ích hợp pháp của gia đình ông bà, đề nghị Toà án cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ông Trần Đức T, bà Nguyễn Thị K vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và đề nghị ông Nguyễn Văn H1, bà Hoàng Thị L thanh toán số tiền 231.000.000 đồng (hai trăm ba mươi một triệu đồng) cho ông Trần Đức T, bà Nguyễn Thị K tương đương với 33m² đất mà gia đình ông Nguyễn Văn H1, bà Hoàng Thị L đã xây dựng và sử dụng sang phần đất hộ ông Trần Đức T, bà Nguyễn Thị K.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn gửi bài trình bày ý kiến tranh luận: Nhất trí với trình bày của ông T, bà K như đã trình bày. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét. Năm 2010 ông H1 xây nhà không mời đại D chính quyền địa phương và chủ sử dụng đất liền kê để xác định mốc giới; diện tích đất ông T được cấp phù hợp với diện tích đất mà trước đó UBND huyện Hải Hậu đã cấp cho ông Lê Đình C; Đo đạc thực tế, diện tích đất ông T thiếu 33m², Diện tích đất ông H1 thừa 33m² so với Diện tích đã cấp trước đó thể hiện trong GCNQSDĐ. Do vậy đề nghị HĐXX phúc thẩm bác kháng cáo của ông H1, bà L, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

Ông Nguyễn Văn H1 vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện cũng như quyết định của bản án sơ thẩm đã tuyên. Ông H1, bà L xác nhận về mốc giới đất phía bắc gia đình ông bà đã xây nhà ba tầng là đúng không lấn chiếm. Khi xây, mặc dù gia đình ông bà không mời chính quyền địa phương và gia đình ông T để xác định ranh giới, tuy nhiên ông H1 xác định là xây đúng phần đất của gia đình, còn gia đình ông T cho rằng phần đất của gia đình hiện nay đang thiếu là 33m², việc này ông không đồng ý trả vì Diện tích đất thừa mà được đo đạc khảo sát lại là đất của xã hội không phải đất của ông T. Ngoài ra về số liệu mà cơ quan chuyên môn có thẩm quyền khảo sát thực địa khi giải quyết tranh chấp đã đo đạc thì hiện nay tổng diện tích đất gia đình ông đang sử dụng là 314m². Nếu so với diện tích đất của hộ gia đình ông thể hiện trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp là 210m² thì thừa ra 104m². Nên ông H1, bà L không nhất trí thanh toán cho gia đình ông T, bà K số tiền 231.000.000 đồng.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn gửi bài trình bày ý kiến tranh luận: Nhất trí với trình bày của ông H1 như đã nêu ở trên. Ngoài ra đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét đến việc Tòa án nhân dân huyện Hải Hậu đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng trong việc xác định đương sự, người tham gia tố tụng trong vụ án. Vì theo GCNQSDĐ được cấp của gia đình ông H1 là cấp cho hộ gia đình nên xác định vợ ông H1 cùng các con ông H1 là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án này. Việc định giá tài sản trong vụ án chưa chính xác, khách quan, không đúng pháp luật vì xác định đất ở, đất nuôi trồng thủy sản và đất trồng cây lâu năm cùng một đơn giá là không có căn cứ. Việc thu thập chứng cứ chứng minh không tuân thủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án vì khi đo đạc khảo sát vắng mặt ông H1. Sau khi có kết quả khảo sát, cấp sơ thẩm không làm rõ kích thước một số

canh khác trong thửa đất của gia đình ông T mà không tiếp giáp với hộ ông H1 bị thay đổi. Những thiếu sót này, Tòa án cấp phúc thẩm sẽ không thể khắc phục được, do vậy đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ điều 310 BLTTDS để hủy bản án sơ thẩm và trả hồ sơ vụ án để Tòa án nhân dân huyện Hải Hậu xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm.

Kiểm sát viên - Viện kiểm sát tỉnh Nam Định có quan điểm kết luận về vụ án: Quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã T theo các quy định của BLTTDS. Các đương sự chấp hành đúng các quy định pháp luật tố tụng dân sự, quyền lợi của các đương sự được bảo đảm.

Về đường lối giải quyết vụ án, căn cứ vào các tài liệu thu thập lưu hồ sơ vụ án và quá trình tranh tụng tại phiên tòa xác định không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông H1, bà L. Đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm căn cứ khoản 1 Điều 308 BLTTDS. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Ngoài ra đề nghị tuyên về án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Kháng cáo của ông Nguyễn Văn H1 bị đơn trong vụ án được làm trong thời hạn luật định, nên được Hội đồng xét xử xem xét theo trình tự tố tụng phúc thẩm.

[1.2] Về người tham gia tố tụng: Việc nhờ người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của các đương sự đã đảm bảo đúng theo trình tự và quy định của pháp luật. Đối với người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của các đương sự gửi bài trình bày ý kiến tranh luận và có đơn xin xét xử vắng mặt tại phiên tòa không làm ảnh hưởng đến quá trình xét xử của vụ án. Căn cứ khoản 2 Điều 296 BLTTDS, Tòa án tiến hành xét xử vụ án vắng mặt họ.

Trong vụ án này, ông H1 và người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn có quan điểm đề nghị Tòa án xác định chị Nguyễn Thị Thu H5 sinh năm 1992 và chị Nguyễn Thị Hồng H6 sinh năm 1995 là con ruột của ông H1 với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án để tham gia tố tụng. Xét tại bản tự khai của ông H1 và bà L và quá trình tố tụng tại Tòa án thì nguồn gốc thửa đất vợ chồng ông H1 bà L sử dụng từ thời điểm năm 1991 ngay sau khi kết hôn là của cụ H4 tặng cho vợ chồng. Mặc dù đến ngày 20 tháng 11 năm 1996, UBND huyện Hải Hậu cấp GCNQSDĐ cho hộ ông Nguyễn Văn H1, nhưng thời điểm này chị Nguyễn Thị Thu H5 và chị Nguyễn Thị Hồng H6 đều còn quá nhỏ, bản thân các chị chưa có đóng góp gì cho gia đình. Diện tích đất tranh chấp là đất ở và đất vườn tạp được hình thành trước khi chị Nguyễn Thị Thu H5 và chị Nguyễn Thị Hồng H6 được sinh ra. Thời điểm UBND huyện Hải Hậu cấp GCNQSDĐ cho hộ gia đình là cấp gộp giữa đất ở với đất 2 lúa cho các

thành viên trong gia đình trong cùng một GCNQSDĐ. Do đó yêu cầu của người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn và ông H1 đề nghị chị Nguyễn Thị Thu H5 và chị Nguyễn Thị Hồng H6 được tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là không có căn cứ nên không được chấp nhận.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn H1 không đồng ý trả lại 33m² Diện tích đất tương đương với giá trị phải thanh toán theo giá mà Hội đồng định giá đã định giá là 231.000.000đ cho gia đình ông T. Hội đồng xét xử nhận thấy như sau:

[2.1] Về nguồn gốc sử dụng đất: Hộ gia đình ông T được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của gia đình ông Lê Đình C và bà Nguyễn Thị T1. Năm 1996 hộ ông C đã được cấp GCNQSDĐ với Diện tích là 640m², năm 2002 hộ ông T mua lại toàn bộ thửa đất của hộ ông C và được nhà nước công nhận và cấp GCNQSDĐ năm 2005 tại tờ bản đồ số 6, thửa 139 với Diện tích 640m². Hộ gia đình ông H1 được cụ Nguyễn Văn H4 bố đẻ tặng cho thửa đất, nguồn gốc đất là do cụ H4 mua lại của cụ K. Khi mua cụ K chỉ mốc giới cho cụ H4 biết mà không có cơ quan nhà nước có thẩm quyền chứng kiến, đo đạc hoặc cắm cọc mốc gì. Đến nay cụ K đã chết. Năm 1991, vợ chồng ông H1, bà L kết hôn và được cụ H4 cho sử dụng thửa đất này. Đến năm 1996, hộ ông H1 được Nhà nước cấp GCNQSDĐ tại tờ bản đồ số 6, thửa 140 với Diện tích đất ở và đất vườn tạp là 210m². Đến năm 2010 hộ ông H1 xây dựng ngôi nhà ba tầng ở phần đất phía bắc thổ đất giáp với hộ ông T nhưng gia đình ông H1 không mời chính quyền địa phương cũng như các hộ liền kề đến để đo đạc, cắm mốc giới. Gia đình ông đã tự xác định mốc chỉ giới để xây dựng dẫn đến thay đổi hiện trạng ranh giới hai hộ. Các mốc khác tiếp giáp giữa hộ ông T và hộ ông H1 thì các bên đều xác định đất được sử dụng lâu dài và ổn định từ thời điểm mua bán chuyển nhượng đến nay và họ đều được nhà nước cấp GCNQSDĐ. Nên Tòa án cấp sơ thẩm xác định nguồn gốc và Diện tích đất của hộ gia đình ông T và hộ gia đình ông H1 như được ghi trong GCNQSDĐ của các hộ là có căn cứ và được HĐXX chấp nhận.

[2.2] Hộ gia đình ông T, ông H1 có các cạnh tiếp giáp để xác định ranh giới gồm: Cạnh thứ nhất là phía Bắc thổ hộ ông H1 theo chiều Đông Tây; Cạnh thứ hai là cạnh phía Đông thổ ông H1 theo chiều Nam Bắc. Về chiều cạnh phía Đông thổ đất hộ ông H1 giáp với thổ đất hộ ông T, cả hai hộ đều xác nhận sử dụng ổn định, lâu dài (từ điểm 5- 6 theo sơ đồ); từ điểm mốc (7-8 theo sơ đồ đo vẽ) và cạnh phía Bắc (8-9 theo sơ đồ đo vẽ) theo chiều Đông Tây thổ đất ông H1 giáp hộ ông T. Ông T cho rằng ông H1 đã thay đổi ranh giới khi xây nhà sử dụng sang phần đất vườn của ông T, ông H1 công nhận phần đất phía Bắc thổ đúng là năm 2010 có xây nhà và khi xây dựng không gọi các bên liền kề ra nhận mốc giới và không gọi UBND xã và cơ quan nhà nước có thẩm quyền đến đo đạc xác định ranh giới. Quá trình giải quyết vụ án, ông H1 đưa ra căn cứ thửa đất ông bà sử dụng có chiều cạnh được thể hiện tại Phiếu điều tra hiện trạng sử dụng đất ngày 22/6/1992 bản photo tổng diện tích là 230m² (trong đó có 20m² đất hành lang đường từ khi sử dụng đến nay đường mở rộng hết 20m² đất hành lang) nhưng không có chữ ký của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, không có

bản gốc và các hộ liên kê ký mô mốc xác định. Ngoài ra, ông H1 cung cấp cho Tòa án giấy biên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/11/1988 giữa cụ Nguyễn Văn H4, cụ Đỗ Thành K và khẳng định hai bên có chỉ mốc giới cho nhau sử dụng. Tuy nhiên giấy biên nhận này không thể hiện vị trí thửa đất là đối tượng chuyển nhượng, không có số đo cụ thể chiều cạnh, không có số đo diện tích đất, số tờ số thửa đất cụ thể như thế nào và không có cơ quan nhà nước xác nhận. Hiện nay cụ K đã chết nên Tòa án cấp sơ thẩm xác định không có căn cứ khẳng định các nội dung được thể hiện trong giấy biên nhận việc mua bán thửa đất mà hộ ông H1 đang sử dụng tại xóm 14, xã H là hợp pháp.

[3] Quá trình xem xét, thẩm định tại chỗ hiện trạng sử dụng đất giữa hai hộ do ông H1 và ông T xác định mốc giới thì xác định:

[3.1] Phần đất hai hộ được nhà nước cấp GCNQSDĐ do ông H1 và ông T xác định mốc giới sử dụng có kích thước: Thỏ đất hộ ông T, bà K có chiều cạnh: Cạnh phía Nam giáp đường nhựa dài 12.6m, cạnh phía Nam giáp hộ ông H1 dài 7.7m; cạnh phía Bắc giáp đất ao đầu thau UBND xã dài 21.2 m; cạnh Đông giáp thổ ông Quý dài 39.6 m; cạnh phía Tây giáp thổ ông H1 gồm (các đoạn từ điểm mốc 5-6 dài 14.0m và từ 7-8 dài 15.7m, từ 6-7 dài 0,3m); cạnh phía Tây giáp nương dài 10.2m, Diện tích thổ đất là 607 m² (S2), so với hồ sơ địa chính lưu trữ và GCNQSDĐ thì thổ đất của vợ chồng ông T, bà K thiếu 33m². Thổ đất hộ ông H1, bà L có kích thước chiều cạnh: Cạnh phía Nam giáp đường nhựa dài 8.6 m; cạnh phía Bắc giáp thổ ông T dài 7.7 m; cạnh phía Tây giáp nương dài 30.6m; cạnh phía Đông giáp thổ ông T có các cạnh (các đoạn từ điểm mốc 5-6 dài 14.0m và từ 7-8 dài 15.7m, từ 6-7 dài 0,3m). Tổng diện tích thổ đất là 243 m² (S3) so với hồ địa chính lưu trữ và GCNQSDĐ thì hộ ông H1 thừa 33m².

[3.2] Phần đất sử dụng lấn chiếm không có trong sơ đồ GCNQSDĐ của hộ ông T (lấn chiếm ra nương nước xóm). Thổ của vợ chồng T, bà K có kích thước: Cạnh phía Nam giáp thổ ông H1 là 2.2m; cạnh phía Bắc giáp đất ao đầu thau UBND xã dài 1.7m; cạnh Đông giáp đất trong sổ đỏ ông T dài 10.2m; cạnh phía Tây giáp nương dài 10.2m, tổng Diện tích phần đất lấn chiếm là 20m² (S1). Phần đất sử dụng lấn chiếm không có trong sơ đồ GCNQSDĐ của hộ ông T (lấn chiếm ra nương nước xóm) hộ ông H1, bà L có kích thước: cạnh phía Nam giáp đường nhựa dài 2.4m; cạnh phía Bắc giáp thổ ông T dài 2.2 m; cạnh phía Tây giáp nương dài 30.8m; cạnh phía Đông giáp phần đất được cấp GCNQSDĐ của hộ ông H1 dài 30,6m. Tổng diện tích phần đất sử dụng lấn chiếm ra nương nước 71m² (S4). Đối với các hộ liên kê và hộ ông T, ông H1 xác định chỉ mốc giới đo đạc sử dụng đất thực tế như trên.

[3.3] Qua đo đạc hiện trạng sử dụng thực tế của hai hộ, thổ đất ông T, bà K đang sử dụng thiếu 33 m²; thổ ông H1, bà L đang sử dụng thừa 33m² đất so với GCNQSDĐ của hai hộ được cấp sử dụng. Việc hộ ông H1 cho rằng mình không lấn chiếm sử dụng đất nhưng không đưa ra được bất kỳ chứng cứ nào chứng minh hộ gia đình ông H1 sử dụng đất đúng Diện tích đất được cấp GCNQSDĐ, hơn nữa tại phiên tòa ông H1, bà L khai nhận năm 1992 khi đoàn đo đạc hiện trạng sử dụng đất hộ gia đình nhà ông đang sử dụng 230m² trong đó có 20m² đất

hành lang đường còn lại là 210m² thì hộ nhà ông H1 đã được cấp GCNQSDĐ, hiện nay đường mở rộng hết đất hành lang. Mốc giới phía Tây hộ ông H1 điếm giáp đường của hộ ông H1, bà L giữ nguyên hiện trạng và có chiều đo đạc năm 1992 dài 8,1m, đất lấn mương là 1m; theo đo đạc hiện trạng hiện nay chiều rộng mặt đường hộ ông H1 là 8,6m dài và 2,4m đất lấn mương, các chiều cạnh khác ông H1 đưa ra lời khai không phù hợp với tổng diện tích đất sử dụng hiện trạng hiện nay. Theo đo đạc tổng diện tích thổ đất hộ ông H1, bà L đang sử dụng trong phần đất được nhà nước cấp GCNQSDĐ là 243 m² (S3) so với hồ sơ địa chính lưu trữ và GCNQSDĐ thì hộ ông H1 thừa 33m². Thổ đất hộ ông T, bà K đang sử dụng với Diện tích là 607 m² (S2). So với hồ sơ địa chính lưu trữ và GCNQSDĐ thì thổ đất của vợ chồng ông T, bà K thiếu 33m². Vì vậy Tòa án cấp sơ thẩm buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn H1, bà Hoàng Thị L phải có trách nhiệm trả cho vợ chồng ông Trần Đức T, bà Nguyễn Thị K tổng Diện tích đất là 33m² chiều cạnh cụ thể: Cạnh phía Bắc giáp đất ông T dài 7.7m; cạnh phía Nam giáp đường dài 7.7m; cạnh phía Đông giáp đất ông T dài 4.3m; cạnh phía Tây giáp mương dài 4.3m đất lấn chiếm là phù hợp với các Điều 175; Điều 176; Điều 177 BLDS. Tuy nhiên, do phần đất lấn chiếm gia đình ông H1 đã xây dựng nhà 3 tầng kiên cố nên yêu cầu được thanh toán giá trị bằng tiền của ông T được chấp nhận theo giá trị mà Hội đồng định giá đã xác định là 7.000.000 đồng/m². Cụ thể, hộ ông H1 cần thanh toán cho hộ ông T số tiền là: 33 m² x 7.000.000 đồng/m² = 231.000.000 đồng (hai trăm ba mươi một triệu đồng) là có cơ sở, nên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn H1 và bà Hoàng Thị L cũng như yêu cầu của người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn.

[4] Đối với yêu cầu của ông Nguyễn Văn H1 và bà Hoàng Thị L cũng như người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn về đề nghị cấp phúc thẩm xem xét, thẩm định và định giá lại. Hội đồng xét xử thấy rằng: Việc Tòa án cấp sơ thẩm ra quyết định xem xét, đo đạc, thẩm định và định giá theo đơn yêu cầu của ông Trần Đức T đã thực hiện đúng theo trình tự, thủ tục được quy định trong BLTTDS. Giá trị mà Hội đồng định giá xác định để áp giá là đối với Diện tích đất đang có tranh chấp. Sau khi Hội đồng định giá xác định giá như biên bản định giá, bản thân các đương sự đều nhất trí và không ai có ý kiến gì được thể hiện tại (BL75-BL77). Do vậy xét yêu cầu ông H1 cũng như người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn là để gây khó khăn và nhằm kéo dài thời gian giải quyết vụ án. Do vậy không có căn cứ để chấp nhận.

[5] Án phí dân sự phúc thẩm: Vợ chồng ông Nguyễn Văn H1 và bà Hoàng Thị L phải nộp theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ Điều 166, Điều 170 của Luật đất đai; các Điều 163, Điều 175, Điều 176 của BLDS; khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165,

khoản 1 Điều 228; khoản 2 Điều 296 của BLTTDS; Điều 26, Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa XIV; Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 95/2020/DS - ST ngày 09 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Hải Hậu. Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn H1, bà Hoàng Thị L;

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất của ông Trần Đức T, xác định hộ gia đình nhà ông Nguyễn Văn H1, bà Hoàng Thị L đã xây dựng và sử dụng sang phía đất hộ ông Trần Đức T, bà Nguyễn Thị K 33m² đất.

2. Giữ nguyên hiện trạng ngôi nhà 3 tầng hộ ông H1 đã xây dựng.

3. Buộc ông Nguyễn Văn H1, bà Hoàng Thị L phải thanh toán cho ông Trần Đức T, bà Nguyễn Thị K số tiền 231.000.000 đồng (hai trăm ba mươi một triệu đồng). Hộ ông Trần Đức T còn được sử dụng 607m² đất như hiện trạng hiện nay.

4. Ông Nguyễn Văn H1, bà Hoàng Thị L được sử dụng phần đất Diện tích 33m², có chiều cạnh cụ thể: chiều cạnh cụ thể cạnh phía Bắc giáp đất ông T dài 7.7m; cạnh phía Nam giáp đường dài 7.7m; cạnh phía Đông giáp đất ông T dài 4.3m; Cạnh phía Tây giáp mương dài 4.3m. (Có sơ đồ xác định ranh giới kèm theo Bản án)

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Các đương sự có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất theo quyết định của tòa án.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm: Vợ chồng Ông Nguyễn Văn H1, bà Hoàng Thị L phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Hoàn trả lại ông Trần Đức T số tiền 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) đã nộp tạm ứng án phí tại biên lai số AA/2017/0002162 ngày 25/5/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hải Hậu.

6. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn H1 và bà Hoàng Thị L phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, đối trừ vào số tiền ông H1, bà L đã nộp tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng tại biên lai số 0002312 ngày 13-10-2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định (Ông H1 và bà L đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm).

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 các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án Dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án Dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Nam Định;
- TAND huyện Hải Hậu;
- Chi cục THA huyện Hải Hậu;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
Nguyễn Đức Cảnh
(Đã ký)**