

Bản án số: 157/2024/DS - PT  
Ngày : 16 - 8 - 2024  
V/v tranh chấp đòi lại 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 Lại Văn Tùng

**Các Thẩm phán:** Ông Nguyễn Thành Công;

Ông Nguyễn Đức Cảnh.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Đoàn Thị Kim Phượng - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Nam Định.

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

Ngày 16 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Nam Định mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 167/2024/TLPT-DS ngày 24-6-2024 về việc “Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 12/2024/DS-ST ngày 23 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Giao Thủy bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 312/2024/QĐXX-PT ngày 06 tháng 8 năm 2024 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông **Đỗ Văn V**, sinh năm 1947; Nơi thường trú: **Xóm H, xã G, huyện G, tỉnh Nam Định;**

- **Bị đơn:** Ông **Lương Văn V1**, sinh năm 1964; Nơi thường trú: **Xóm H, xã G, huyện G, tỉnh Nam Định;**

- **Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:**

1. Bà **Trần Thị N**, sinh năm 1971; Nơi thường trú: **Xóm H, xã G, huyện G, tỉnh Nam Định;**

2. Bà **Lương Thị H**, sinh năm 1952; Nơi thường trú: **Xóm H, xã G, huyện G, tỉnh Nam Định;**

Người đại diện theo ủy quyền của bà Lương Thị H: Anh Đỗ Văn K, sinh năm 1980; Nơi thường trú: Xóm H, xã G, huyện G, tỉnh Nam Định (văn bản ủy quyền ngày 08-3-2024).

- Người kháng cáo: Ông Đỗ Văn V là nguyên đơn trong vụ án.

- Kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Giao Thủy, tỉnh Nam Định.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Ông V, ông V1, bà N, anh K có mặt; bà H vắng mặt có lý do.

### NỘI DUNG VỤ ÁN:

\* Tại đơn khởi kiện ngày 05-9-2023, bản tự khai quá trình tố tụng tại Tòa án nguyên đơn ông Đỗ Văn V trình bày:

Khoảng trước năm 1980, vợ chồng ông được chính quyền cấp cho thửa đất có diện tích khoảng 900m<sup>2</sup> tại xóm H, xã G, huyện G, tỉnh Nam Định. Năm 1993, vợ chồng ông có chuyển nhượng một phần diện tích của thửa đất này cho vợ chồng ông Lương Văn V1 sử dụng với kích thước chiều giáp đường dài 09m, chiều giáp thửa đất ông T dài 09m, chiều giáp thửa đất ông M dài 31,7m; chiều giáp phía đất vợ chồng ông sử dụng là 31,6m. Ngoài ra, vợ chồng ông còn cho vợ chồng ông V1 mượn thêm phần đất giáp đất ông đang sử dụng chiều rộng khoảng 1m giáp sân và phía trước nhà thờ của gia đình ông. Khi chuyển nhượng, hai bên có lập 01 bản giấy bán đất viết tay, giấy do chính ông V viết có người chứng kiến, các bên ký xác nhận vào Giấy và đưa cho ông V1 lưu giữ. Năm 1997, thửa đất vợ chồng ông sử dụng được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích là 550m<sup>2</sup>. Đến năm 2019 thì vợ chồng ông chuyển nhượng một phần diện tích của thửa đất này cho vợ chồng con trai là anh Đỗ Văn K, ông xin cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hiện nay ông và bà Lương Thị H được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 301983 với diện tích là 284 m<sup>2</sup>. Trước khi vợ chồng ông làm thủ tục chuyển nhượng đất cho con trai thì năm 1997, vợ chồng ông đã cho vợ chồng anh K sử dụng đất và xây dựng nhà ở, nhà ở vợ chồng anh K xây dựng chắn hướng nhà thờ nên ông phải chuyển nhà thờ quay hướng Nam, lúc này, ông cũng không có ý định lấy lại diện tích đất đã cho vợ chồng ông V1 mượn. Đến năm 2022, ông đã đặt vấn đề với vợ chồng ông V1 để lấy lại diện tích đất đã cho vợ chồng ông V1 mượn, tại buổi hòa giải do UBND xã G tổ chức, ông và ông V1 đã thống nhất được mốc giới theo yêu cầu của ông. Tuy nhiên, sau đó, ông V1 không thực hiện thỏa thuận đã thống nhất. Nay ông khởi kiện yêu cầu ông V1 và vợ là bà N phải trả vợ chồng ông diện tích đất đã mượn là 14,2m<sup>2</sup>, có kích thước phía giáp đường dài 1,08m; phía giáp thửa đất vợ chồng ông đang sử dụng dài 13,89m; phía giáp khu vực nhà thờ nhà ông dài 0,95m; phía giáp phần đất ông V1 sử dụng dài 13,89m; đồng thời đề nghị xác định ranh giới đất của hai hộ là đường thẳng chạy thẳng theo mép tường móng nhà thờ giáp đất hộ ông V1.

\* Tại bản tự khai cùng các tài liệu khác có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa, bị đơn ông **Lương Văn V1** trình bày: Thửa đất ông và vợ ông là bà **Trần Thị N** hiện đang sử dụng là đất mà ông **Đỗ Văn V** và vợ là bà **Lương Thị H** chuyển nhượng cho vợ chồng ông từ năm 1993. hiện đã được UBND huyện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y 128990 ngày 20- 10- 2003, diện tích là 320 m<sup>2</sup>. Nguồn gốc đất là do vợ chồng ông nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông **V**, ông là em ruột của bà **H**, từ năm 1993. Đầu năm 1993, hai bên thỏa thuận về giá mua bán đất và vị trí đất, không đo đạc tính diện tích cụ thể chỉ thỏa thuận chiều mặt đường 11m. Ông bước 11 bước chân để xác định mốc giới, vợ chồng ông **V** nhất trí và vợ chồng ông đã giao đủ 09 chỉ vàng 9999 cho vợ chồng ông **V**. Đến tháng 3 năm 1993, ông chính thức nhận đất để sử dụng, khi đó phía đất giáp thửa đất ông **M**, ông **M** không công nhận mốc giới, xác định thiếu 01 m chiều ngang theo thỏa thuận giữa ông và ông **V** nên ông **V1** không muốn mua đất nữa nhưng gia đình khuyên nhủ và nghĩ là anh em trong gia đình, anh chị đang khó khăn nên không nỡ lấy lại vàng đã giao cho vợ chồng ông **V**. Mấy hôm sau, ông **V** đã đề cập vợ chồng ông **V** phải tách đủ cho vợ chồng ông diện tích đất đã thỏa thuận, ông **M** đã lấy lại 01 m đất chiều ngang thì vợ chồng ông **V** phải bù lại cho vợ chồng ông 01 m; vợ chồng ông **V1** nhất trí. Đến tháng 6 năm 1994, vợ chồng ông đã xây bức tường ngăn cách với đất của vợ chồng ông **V**. Ranh giới giữa đất vợ chồng ông sử dụng với khu vực giáp thửa đất của vợ chồng ông **V** là một đường thẳng, tuy nhiên khi ông **V** làm nhà thờ có xây lấn sang đất đã bán cho vợ chồng ông nhưng ông **V** có nói với vợ chồng ông để xây nhà thờ cho vuông vắn, vợ chồng ông cũng vui vẻ chấp nhận, nên thực tế đất mới có hình dạng gấp khúc. Trong quá trình mua bán các bên không có lập văn bản giấy tờ gì. Phần đất ông **V** đòi ông trả trước đây là ao, vợ chồng ông đã phải kè ao, bỏ ra rất nhiều công sức để quật lập, không phải xây dựng trong một sớm một chiều, vợ chồng ông **V** biết, nhiều người hàng xóm xung quanh cũng biết, anh em thỏa thuận được mốc giới thì vợ chồng ông mới xây tường, hoàn toàn không có tranh chấp. Đến năm 2022, khi vợ chồng ông **V** cho đất con gái xây nhà ở thì mới có đơn đến **UBND xã G** đòi đất vợ chồng ông đang sử dụng. Tại buổi hòa giải do **UBND xã G** tổ chức, ông và ông **V** đã thống nhất được mốc giới, vì ông luôn nghĩ anh em trong gia đình thì không so đo thiệt hơn nhưng ông **V** tỏ ý đập tường bao vợ chồng ông đã xây nhưng không xây dựng lại cho vợ chồng ông, ông thấy điều đó hết sức vô lý nên ông không thực hiện thỏa thuận. Nay ông **V** đang yêu cầu vợ chồng ông phải trả và cho rằng vợ chồng ông mượn đất diện tích 14,2m<sup>2</sup>, ông hoàn toàn không nhất trí, ông xác định ranh giới giữa hai hộ theo hiện trạng tường bao mà ông đã xây từ năm 1994.

\* Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà **Trần Thị N** trình bày: Thống nhất với quan điểm của chồng bà là ông **Lương Văn V1**.

\* Người đại diện hợp pháp của của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà **Lương Thị H**, anh **Đỗ Văn K** trình bày: Thống nhất với quan điểm của ông **Đỗ Văn V**.

\* Kết quả xác minh, thu thập chứng cứ tại Ủy ban nhân dân xã G và qua hồ sơ địa chính cho thấy: Theo bản đồ xã G lập năm 1987, thửa đất mang tên Vụ là thửa số 212, tờ bản đồ số 3 diện tích 842m<sup>2</sup>; trong đó đất ở là 360m<sup>2</sup>, ao là 300m<sup>2</sup>, đất trồng lúa là 182m<sup>2</sup>. Theo bản đồ xã G lập năm 1997, tại tờ bản đồ số 20, thửa đất mang tên Vụ đã tách thành 03 thửa gồm: thửa số 323 mang tên K (con trai ông V), diện tích 266m<sup>2</sup>, trong đó đất ở là 163m<sup>2</sup>, đất nuôi trồng thủy sản là 103m<sup>2</sup>; thửa số 324 mang tên Vụ diện tích 284m<sup>2</sup>, trong đó đất ở là 182m<sup>2</sup>, đất nuôi trồng thủy sản là 102m<sup>2</sup>; thửa đất số 219 diện tích 320 m<sup>2</sup>, trong đó đất ở là 160m<sup>2</sup>, ao là 160m<sup>2</sup>. Hiện, vợ chồng ông V và vợ chồng ông V1 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 324, 219 đúng theo diện tích nêu trên. Hai bên sử dụng đất ổn định từ năm 1993 đến năm 2022 thì xảy ra tranh chấp, khu vực đất tranh chấp là ao. Căn cứ đơn đề nghị của ông Đỗ Văn V, UBND xã G đã tiến hành hòa giải, tại buổi hòa giải hai bên đã thống nhất được mốc giới đất ông V1 sử dụng đất phía Bắc dài 10,3m; phía Nam dài 10,7m; ông V có quyền phá bỏ tường bao ông V1 đã xây và tài sản sau khi tháo dỡ trả lại cho ông V1. Tuy nhiên, sau đó ông V1 không thực hiện thỏa thuận trên. Diện tích đất thực tế hai bên đang sử dụng thay đổi so với diện tích đất được cấp trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là do việc tự nhận mốc giới giữa các bên và sai số khi đo đạc.

\* Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và đo đạc đất tranh chấp: Về phần đất: Thửa đất vợ chồng ông V đang sử dụng có phía giáp đường dài 7,39m; phía giáp thửa đất vợ chồng ông V1 sử dụng gồm 02 đoạn dài 13,89m và 17,43m; phía giáp thửa đất ông O dài 9,06m; phía giáp thửa đất anh K dài 30,91m; diện tích là 259m<sup>2</sup>. Thửa đất vợ chồng ông V1 đang sử dụng có phía giáp đường gồm 02 đoạn dài 1,08m và 10,63m; phía giáp thửa đất ông M dài 31,09m; phía giáp thửa đất ông T dài 10,31m; phía giáp thửa đất vợ chồng ông V đang sử dụng gồm 03 đoạn dài 17,43m; 0,95m và 13,89m; diện tích là 340,7m<sup>2</sup>. Khu vực đất tranh chấp có phía giáp đường dài 1,08m; phía giáp đất vợ chồng ông V1 đang sử dụng dài 13,89m; phía giáp đất vợ chồng ông V đang sử dụng (phía trước nhà thờ) dài 0,95m; phần còn lại dài 13,89 m; diện tích đất tranh chấp là 14,2m<sup>2</sup>.

Về công trình xây dựng trên khu vực đất tranh chấp: Trụ cổng, dậu xây gạch nung bên trên có lưới sắt, tường bao nối tiếp dậu xây gạch (giáp phía nhà thờ ông V xây).

Kết quả định giá tài sản: Giá trị quyền sử dụng đất tại khu vực đất tranh chấp đất ở trị giá là 4.000.000 đồng/m<sup>2</sup>; đất vườn, ao trị giá là 1.300.000 đồng/m<sup>2</sup>; trụ cổng trị giá 180.000 đồng, dậu xây gạch trị giá 1.275.000 đồng, khung lưới B40 trị giá 480.000 đồng.

\* Bản án sơ thẩm số 12/2024/DS-ST ngày 23 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Giao Thủy đã quyết định: Căn cứ vào Điều 203 của Luật Đất đai; Điều 175 và Điều 176 của Bộ luật Dân sự; xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ Văn V về việc yêu cầu ông Lương Văn V1 và vợ là bà Trần Thị N trả lại có diện tích đất 14,2m<sup>2</sup>.

Xác định ranh giới quyền sử dụng đất giữa đất đứng tên hộ ông **Đỗ Văn V** với thửa đất đứng tên hộ ông **Lương Văn V1** cụ thể như sau: Lấy điểm mốc số I là điểm nằm cách tâm trụ cổng hộ ông **V1** 0,4m về phía đường giao thông; từ điểm mốc số I kéo đường thẳng chạy theo mép phía Tây tường bao của hộ ông **V1** về phía Bắc một đoạn dài 13,89m tạo thành điểm mốc số II; từ điểm mốc số II kéo đường thẳng chạy theo mép phía Nam tường bao của hộ ông **V** về phía Đông một đoạn dài 0,95m tạo thành điểm mốc số III; từ điểm mốc số III kéo đường thẳng theo mép phía Đông tường bao hộ ông **V** một đoạn thẳng dài 17,43m tạo thành điểm mốc số IV. Nối các điểm mốc I, II, III và IV tạo thành đường ranh giới đất. (Có sơ đồ kèm theo).

Các đương sự có trách nhiệm tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng trên đất không thuộc quyền sử dụng theo ranh giới đã xác định.

Các đương sự có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền, đăng ký để được cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Bản án này. Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục theo quy định pháp luật và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các bên đương sự.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo và biện pháp thi hành án của các đương sự.

\* Tại đơn kháng cáo ngày 03-6-2024 của ông **Đỗ Văn V** kháng cáo với nội dung: Không chấp nhận toàn bộ nội dung nhận định, Quyết định tại bản án dân sự sơ thẩm số 12/2024/DS-ST ngày 23-5-2024 của Tòa án nhân dân huyện Giao Thủy, ông **V** đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết yêu cầu ông **Lương Văn V1** và bà **Trần Thị N** phải trả lại vợ chồng ông diện tích đất là 14,2m<sup>2</sup>.

\* Ngày 05-6-2024 Viện kiểm sát nhân dân huyện Giao Thủy, tỉnh Nam Định ra quyết định kháng nghị số 01/QĐ-VKS-DS đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Nam Định xét xử phúc thẩm với nội dung:

Tại bản đồ địa chính **xã G** lập năm 1997 và sơ đồ thửa đất trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ ông **Đỗ Văn V** (cấp lại năm 2019) thì ranh giới đất giữa hộ ông **V** và hộ ông **V1** là một đường thẳng. Ông **V1** cũng thừa nhận ranh giới giữa đất vợ chồng ông sử dụng với khu vực giáp thửa đất của vợ chồng ông **V** là một đường thẳng.

Quá trình thẩm định tại chỗ, các đương sự đều công nhận ngôi nhà cấp 4 nhà ông **V** được xây dựng năm 1981. Như vậy ngôi nhà có trước khi ông **V** chuyển nhượng đất cho ông **V1**. Nhà cấp 4 của ông **V** có văng sát ranh giới giữa 2 nhà và thẳng với tường của nhà thờ. Việc ông **V1** khai ông **V** xây nhà thờ lấn sang đất nhà ông **V1** nên thực tế đất mới có hình dạng gấp khúc là không phù hợp.

Theo chính quyền địa phương **xã G** cung cấp thì diện tích đất tranh chấp giữa hộ ông **V** và hộ ông **V1** đang nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho hộ ông **V** nhưng thực tế hiện nay hộ ông **V1** đang sử dụng. Như vậy diện tích đất đang tranh chấp giữa các đương sự là của hộ ông **Đỗ Văn V**. Việc Tòa án

không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông **V** là không có căn cứ, gây ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn. Kháng nghị toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 12/2024/DS-ST ngày 23-5-2024 của Tòa án nhân dân huyện Giao Thủy theo thủ tục phúc thẩm. Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Nam Định xét xử phúc thẩm vụ án theo hướng sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông **V**.

Tại phiên tòa phúc thẩm, Kiểm sát viên - Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nam Định vẫn giữ nguyên quyết định kháng nghị số 01/QĐ-VKS-DS ngày 05-6-2024 của Viện kiểm sát nhân dân huyện Giao Thủy, tỉnh Nam Định.

\* Tại phiên tòa phúc thẩm: Ông **Đỗ Viết V2** vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, giữ nguyên quan điểm như đã trình bày tại cấp sơ thẩm và giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện và chấp nhận lý do kháng cáo của ông **V2** sửa bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Giao Thủy theo đúng quy định của pháp luật. Ông **Lương Văn V1** và bà **Trần Thị N** vẫn giữ nguyên quan điểm như đã trình bày tại cấp sơ thẩm, không chấp nhận lý do kháng cáo của nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Giao Thủy. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

\* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nam Định tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Thẩm phán chủ tọa 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. Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa phúc thẩm, những người tham gia tố tụng chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung kháng cáo: Căn cứ vào tài liệu có trong hồ sơ vụ án thì thấy rằng: Theo bản đồ địa chính xã **G** lập năm 1997 và sơ đồ thửa đất trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ ông **Đỗ Văn V** (cấp lại năm 2019) thì ranh giới đất giữa hộ ông **V** và hộ ông **V1** là một đường thẳng, hiện nay nhà ông **V** đang thiếu 25m<sup>2</sup>, nhà ông **V1** đang thừa 20,7m<sup>2</sup>. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 sửa bản án dân sự sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông **Đỗ Văn V**, buộc ông **Lương Văn V1** và vợ là bà **Trần Thị N** phải trả vợ chồng ông **V** diện tích đất là 14,2m<sup>2</sup>. Xác định ranh giới hai thửa đất theo tường nhà thờ chạy theo hướng nam ra đường giao thông như quan điểm xác định ranh giới của ông **V**; ông **V1** phải tháo dỡ công trình trên đất để trả lại diện tích đất là 14,2m<sup>2</sup>. Về án phí đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

### NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Bà **Lương Thị H** đã ủy quyền cho anh **Đỗ Văn K** nên việc xét xử vắng mặt bà **H** không ảnh hưởng gì đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà **H**. Vì

vậy, căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vụ án vắng mặt bà **H**.

[2] Xét kháng cáo của ông **Đỗ Văn V** làm trong thời hạn luật định phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 272; khoản 1 Điều 273; Điều 276 Bộ luật Tố tụng Dân sự nên được HĐXX chấp nhận xem xét giải quyết.

[3] Về quan hệ pháp luật: Nguyên đơn ông **Đỗ Văn V** khởi kiện đề nghị Tòa án buộc vợ chồng ông **Lương Văn V1** và bà **Trần Thị N** trả lại 14,2m<sup>2</sup> và xác định ranh giới đất của hai hộ là đường thẳng chạy thẳng theo mép tường móng nhà thờ giáp đất hộ ông **V1**. Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã thực hiện xong năm 1993, hai bên đều đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên khi giải quyết áp dụng Bộ Luật Dân sự 2015 là phù hợp. Toà án cấp sơ thẩm đã xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là “Tranh chấp quyền sử dụng đất” là chưa cụ thể. Vì vậy, cần phải xác định lại cho cụ thể hơn là “Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất” cho đúng với quy định của pháp luật.

[4] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Vợ chồng **Đỗ Văn V** khởi kiện “Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất” theo quy định tại khoản 2 Điều 26; Điều 35, Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; khoản 5,7 Điều 166 Luật đất đai năm 2013 thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Giao Thủy.

[5] Xét về nội dung kháng cáo của ông **Đỗ Văn V** không chấp nhận toàn bộ nội dung nhận định, Quyết định tại bản án dân sự sơ thẩm số 12/2024/DS-ST ngày 23-5-2024 của Tòa án nhân dân huyện Giao Thủy, ông **V** đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết yêu cầu ông **Lương Văn V1** và bà **Trần Thị N** phải trả lại vợ chồng ông diện tích đất là 14,2m<sup>2</sup> và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Giao Thủy thấy rằng: Căn cứ bản đồ địa chính xã **G** lập năm 1987 thì hộ ông **Đỗ Văn V** và bà **Lương Thị H** có thửa số đất số 212, tờ bản đồ số 3 diện tích 842m<sup>2</sup> trong đó đất ở là 360m<sup>2</sup>, ao là 300m<sup>2</sup>, đất trồng lúa là 182m<sup>2</sup>. Năm 1993, ông **V** và bà **H** đã chuyển nhượng một phần diện tích đất trong thửa đất nêu trên cho ông **Lương Văn V1** và vợ là bà **Trần Thị N**. Theo bản đồ xã **G** lập năm 1997, tại tờ bản đồ số 20, thửa đất mang tên **Vụ** đã tách thành 03 thửa gồm: thửa số 323 mang tên **K** (con trai ông **V**), diện tích 266m<sup>2</sup>, trong đó đất ở là 163m<sup>2</sup>, đất nuôi trồng thủy sản là 103m<sup>2</sup>; thửa số 324 mang tên **Vụ** diện tích 284m<sup>2</sup>, trong đó đất ở là 182m<sup>2</sup>, đất nuôi trồng thủy sản là 102m<sup>2</sup>; thửa đất số 219 diện tích 320 m<sup>2</sup>, trong đó đất ở là 160m<sup>2</sup>, ao là 160m<sup>2</sup>. Các bên sử dụng đất ổn định từ năm 1993 cho đến năm 2022 không có tranh chấp. Thửa đất đứng tên ông **Đỗ Văn V** và vợ là bà **Lương Thị H** đều đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 1997, cấp lại vào năm 2019. Thửa đất ông **Lương Văn V1** và vợ là bà **Trần Thị N** được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2003, diện tích là 320m<sup>2</sup> theo số liệu bản đồ địa chính.

[6] Căn cứ vào kết quả đo đạc hiện trạng của thửa đất vợ chồng ông **Đỗ Văn V** đang sử dụng có diện tích là 259m<sup>2</sup> so sánh với hồ sơ địa chính và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì thửa đất của vợ chồng ông **V** có diện tích 284m<sup>2</sup> thiếu

25m<sup>2</sup>. Căn cứ vào kết quả đo đạc hiện trạng của thửa đất vợ chồng ông Lương Văn V1 đang sử dụng có diện tích là 340,7m<sup>2</sup> so sánh với hồ sơ địa chính và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì thửa đất của vợ chồng ông V1 có diện tích 320m<sup>2</sup> thừa 20,7m<sup>2</sup>. Hơn nữa căn cứ vào bản đồ địa chính xã G lập năm 1997 và sơ đồ thửa đất trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ ông Đỗ Văn V (cấp lại năm 2019) thì ranh giới đất giữa hộ ông V và hộ ông V1 là một đường thẳng, không phải là đường gấp khúc hình chữ z. Tại biên bản làm việc ngày 19-7-2022 tại UBND xã G ông V1 cũng công nhận kích thước của thửa đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp có thẩm quyền cấp cụ thể là phía đường dong dài 10,70m mà hiện trạng ông V1 đang sử dụng là 11,71m thừa 1,01m, cũng tại biên bản lấy lời khai ông V1 ngày 25-3-2024 và tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay ông V1 công nhận phân giáp ranh giữa đất nhà ông và đất nhà ông V là một đường thẳng, tính từ mép nhà cũ của ông V ra ngoài đường dong. Quá trình xem xét thẩm định tại chỗ, hai bên đương sự đều công nhận ngôi nhà cấp 4 nhà ông V được xây dựng năm 1981. Như vậy ngôi nhà này có trước khi ông V chuyển nhượng đất cho ông V1. Nhà cấp 4 của ông V có văng sát ranh giới giữa 2 nhà và thẳng với tường của nhà thờ. Việc ông V1 khai ông V xây nhà thờ lấn sang đất nhà ông V1 nên thực tế đất mới có hình dạng gấp khúc là không phù hợp với quá trình sử dụng đất thực tế của hai bên, ông V1 khai ông V xây dựng lấn chiếm đất là không có cơ sở chấp nhận. Theo chính quyền địa phương xã G cung cấp thì diện tích đất tranh chấp giữa hộ ông V và hộ ông V1 đang nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho hộ ông V nhưng thực tế hiện nay hộ ông V1 đang sử dụng. Như vậy, diện tích đất đang tranh chấp giữa các đương sự là của hộ ông Đỗ Văn V. Như đã phân tích nêu trên ông V khởi kiện đề nghị Tòa án buộc ông Lương Văn V1 và vợ là bà Trần Thị N phải trả vợ chồng ông V diện tích đất là 14,2m<sup>2</sup> và xác định ranh giới hai thửa đất theo tường nhà thờ chạy theo hướng nam ra đường giao thông là có cơ sở chấp nhận. Việc Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông V là không có căn cứ, gây ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông V. Kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Giao Thủy và kháng cáo của ông V là có cơ sở chấp nhận toàn bộ.

[7] Ông Đỗ Văn V trình bày khi chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông Lương Văn V1 vào năm 1993, hai bên có lập “Giấy bán đất” viết tay, giấy này do ông V1 lưu giữ. Tuy nhiên, ông V1 không thừa nhận điều này. Ngoài ra, như ông V trình bày cho vợ chồng ông V1 mượn đất diện tích 14,2m<sup>2</sup> tại vị trí đất đang có tranh chấp. Hiện nay ông V1 đã xây trụ cổng và tường bao ngăn cách với đất ông V để sử dụng; có kích thước phía giáp đường dài 1,08m; phía giáp thửa đất vợ chồng ông đang sử dụng dài 13,89m; phía giáp khu vực nhà thờ nhà ông dài 0,95m; phía giáp phần đất ông V1 sử dụng dài 13,89m để sử dụng. Việc ông V cho ông V1 mượn đất mặc dù hai bên chỉ nói miệng với nhau, không lập văn bản giấy tờ gì nhưng lời khai của ông V lại phù hợp với các chứng cứ khác có trong hồ sơ vụ án đã được phân tích ở trên. Tại phiên tòa hôm nay ông V và anh K nhất trí thanh toán cho vợ chồng ông V1, bà N trị giá các tài sản đang nằm trên vị trí đất có tranh



chấp. Hội đồng xét xử sẽ ghi nhận ý kiến của ông **V**, anh **K** cần buộc vợ chồng ông **V**, bà **H** phải có trách nhiệm thanh toán tổng số tiền 1.935.000đ là phù hợp.

[8] Về nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng khác: Tại phiên toà hôm nay ông **V** xin tự nguyện nộp toàn bộ lệ phí xem xét, thẩm định và định giá tài sản nên Hội đồng xét xử không đặt ra giải quyết.

[9] Qua những phân tích nêu trên đã cho thấy những kết luận trong bản án sơ thẩm là chưa phù hợp với những quy định của pháp luật. Tòa án cấp sơ thẩm đã nhận định không chấp nhận yêu cầu của ông **Đỗ Văn V** về việc yêu cầu vợ chồng ông **V1** phải trả lại có diện tích đất là 14,2m<sup>2</sup>; xác định ranh giới tranh chấp các hộ sử dụng theo hiện trạng là bức tường bao do hộ ông **V1** xây từ khoảng năm 1994 là không đúng các quy định của pháp luật đã xâm phạm trực tiếp đến quyền và lợi ích hợp pháp của vợ chồng ông **V**, bà **H** được pháp luật bảo vệ. Vì vậy, kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Giao Thủy và kháng cáo của ông **V** là có căn cứ chấp nhận. Do đó, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm sẽ sửa lại bản án sơ thẩm cho phù hợp pháp luật đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho vợ chồng ông **V**, bà **H**.

[10] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của ông **Đỗ Văn V** được chấp nhận nên không phải nộp án phí dân sự sơ thẩm. Ông **Lương Văn V1** phải nộp án phí theo quy định của pháp luật nhưng trong vụ án này ông **V1** là người cao tuổi theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội thì ông **V1** được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

[11] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của ông **Đỗ Văn V** được chấp nhận nên ông **V** không phải nộp.

[12] Những quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị Hội đồng xét xử không giải quyết, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308; Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Giao Thủy, chấp nhận kháng cáo của ông **Đỗ Văn V**. Sửa bản án dân sự sơ thẩm.

Căn cứ các Điều 164; Điều 167; Điều 168; Điều 256 Bộ luật dân sự năm 2005; các Điều 164; Điều 166; Điều 175; Điều 176 Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 5,7 Điều 166; Điều 170; Điều 203 Luật đất đai năm 2013; khoản 2 Điều 26; Điều 35; Điều 39; Điều 147; Điều 148; Điều 157; Điều 164; khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; điểm đ khoản 1 Điều 12; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 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, lệ phí Tòa án:

1. Xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông **Đỗ Văn V** kiện đòi lại quyền sử dụng đất đối với ông **Lương Văn V1** là hợp pháp.

2. Buộc vợ chồng ông **Lương Văn V1** và bà **Trần Thị N** phải có trách nhiệm trả lại cho vợ chồng ông **Đỗ Văn V** và bà **Lương Thị H** diện tích đất ao 14,2m<sup>2</sup> tại thửa đất số 324, tờ bản đồ số 20, ở **xóm H, xã G, huyện G, tỉnh Nam Định** có tứ cận như sau: Cạnh phía Bắc giáp đất ông **V** dài 0,95m; Cạnh phía Tây giáp đất ông **V** dài 13,89m; Cạnh phía Nam giáp đường dài 1,08m; Cạnh phía Đông giáp thửa đất của ông **V1** dài 13,89m.

3. Xác định ranh giới quyền sử dụng đất giữa thửa đất đứng tên hộ ông **Đỗ Văn V** với thửa đất đứng tên hộ ông **Lương Văn V1** là một đường thẳng cụ thể như sau: Lấy điểm mốc số IV là điểm đầu đi qua điểm số III kéo thẳng ra đường cách điểm số I là 1,08m dịch về hướng Đông tạo thành đường ranh giới đất.

(Có sơ đồ xác định quyền sử dụng đất và ranh giới kèm theo quyết định của bản án phúc thẩm).

4. Buộc vợ chồng ông **Đỗ Văn V** và bà **Lương Thị H** phải có trách nhiệm thanh toán cho vợ chồng ông **Lương Văn V1** và bà **Trần Thị N** tổng số tiền 1.935.000đ (trong đó trừ công trị giá 180.000đ, dầu xây gạch trị giá 1.275.000đ, khung lưới B40 trị giá 480.000đ).

5. Nghĩa vụ chậm thi hành 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 thi hành án) hoặc kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án cho đến khi thi hành 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 2015.

6. Nghĩa vụ bàn giao: Buộc vợ chồng **Lương Văn V1** và bà **Trần Thị N** là người đang quản lý, sử dụng diện tích 14,2m<sup>2</sup> đất ao phải có trách nhiệm bàn giao cho vợ chồng ông **Đỗ Văn V** và bà **Lương Thị H** tại thửa đất số 324, tờ bản đồ số 20, ở **xóm H, xã G, huyện G, tỉnh Nam Định**.

7. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông **Đỗ Văn V** không phải nộp án phí dân sự sơ thẩm.

Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông **Lương Văn V1**.

8. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông **Đỗ Văn V** không phải nộp án phí dân sự phúc thẩm.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, người phải thi hành án dân sự bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có quyền thoả 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.

Án phúc thẩm có hiệu lực thi hành ngay sau khi tuyên án.

**Nơi nhận:**

- Đương sự;
- VKSND tỉnh Nam Định;
- VKSND huyện Giao Thủy;
- TAND huyện Giao Thủy;
- Chi cục THADS huyện Giao Thủy;
- Lưu HS, VP.

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

**Lại Văn Tùng**

**Nơi nhận:**

- Đương sự;
- VKSND tỉnh Nam Định;
- VKSND huyện Giao Thủy;
- TAND huyện Giao Thủy;
- Chi cục THADS huyện Giao Thủy;
- Lưu HS, VP.

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

**Lại Văn Tùng**

