

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH NINH BÌNH**

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

Bản án số: 22/2024/DS-PT  
Ngày 23 - 8 - 2024  
V/v tranh chấp ranh giới giữa  
các bất động sản liền kề

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH NINH BÌNH**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* bà Nguyễn Thị Phương.

*Các Thẩm phán:*

+ Ông Nguyễn Tử Lượng.

+ Ông Phạm Thanh Tùng.

**- Thư ký phiên tòa:** bà Phạm Thị Bích Diệp – Thư ký của Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Bình.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Bình:** bà Phạm Thị Thanh Mơ - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 23 tháng 8 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Bình xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 08/2024/TLPT-DS ngày 25/4/2024 về “Tranh chấp ranh giới giữa các bất động sản liền kề”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2024/DS-ST ngày 21/3/2024 của Tòa án nhân dân huyện Yên Khánh, tỉnh Ninh Bình bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 08/2024/QĐ-PT ngày 25/6/2024, Quyết định hoãn phiên tòa số 12/2024/QĐ-PT ngày 25/7/2024, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* ông Vũ Văn C, sinh năm 1973 và bà Trần Thị X, sinh năm 1978. Cùng địa chỉ: xóm F, xã K, huyện Y, tỉnh Ninh Bình. (Có mặt)

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Trần Thị X:* ông Đinh Ngọc N - Luật sư của Công ty L1, thuộc Đoàn luật sư thành phố H. Địa chỉ liên hệ: số A, đường D, phường V, thành phố N, tỉnh Ninh Bình. (Có mặt)

2. *Bị đơn:* bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1967. Địa chỉ: xóm F, xã K, huyện Y, tỉnh Ninh Bình. (Có mặt)

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

- Anh Trần Quang H, sinh năm 1990. Địa chỉ: xóm A, xã K, huyện Y, tỉnh Ninh Bình. (Có mặt)

- Chị Trần Thị Hà T1, sinh năm 1992. Địa chỉ: xóm F, xã K, huyện Y, tỉnh Ninh Bình. (Có mặt)

*4. Người làm chứng:*

- Ông Đặng Giang S, sinh năm 1963. Địa chỉ: số A, ngõ H, đường N, phường B, thành phố N, tỉnh Ninh Bình. (Vắng mặt)

- Ông Vũ Tiến T2 (tên gọi khác là Vũ Văn T3), sinh năm 1957. Địa chỉ: xóm E, xã K, huyện Y, tỉnh Ninh Bình. (Vắng mặt)

*5. Người kháng cáo:* nguyên đơn là ông Vũ Văn C và bà Trần Thị X.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN**

*Tại Đơn khởi kiện, trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, phía nguyên đơn (ông Vũ Văn C, bà Trần Thị X) và người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày:*

Gia đình ông C, bà X đang sử dụng diện tích đất 445m<sup>2</sup> (trong đó có 260m<sup>2</sup> đất ở và 185m<sup>2</sup> đất ao), tại thửa số 95 tờ bản đồ số 29, địa chỉ thửa đất: xóm F, xã K, huyện Y, tỉnh Ninh Bình; đất đã được Ủy ban nhân dân (sau đây viết tắt là UBND) huyện Y cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 26/12/2003 mang tên ông Vũ Văn C (sau đây viết tắt là thửa đất số 95).

Nguồn gốc thửa đất số 95 là do ông C, bà X nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Đặng Giang S vào năm 2003. Đến năm 2020 gia đình nguyên đơn phát hiện thửa đất số 95 bị thiếu so với diện tích đất đã được cấp trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là GCNQSDĐ). Ông C, bà X xác định gia đình bà T lấn chiếm 2,4m<sup>2</sup> đất ở. Tại vị trí đất gia đình bà T lấn chiếm thì gia đình bà T đã đào móng để làm nhà, ông C, bà X đã yêu cầu bà T trả lại cho ông bà diện tích 2,4m<sup>2</sup> đất ở nhưng gia đình bà T không trả.

Vào năm 2000 nguyên đơn mua đất của ông S, ông S đang cho gia đình bà T mượn khoảng 50cm chiều ngang, chiều dài từ đường phía Bắc xuống phía Nam dài là 13,20m để làm cổng đi (đối với phần đất ở là 260m<sup>2</sup>). Đến tháng 4 năm 2000, ông S có mời địa chính xã xuống đo đất để giao cho gia đình bà X thì bức tường của ông S xây cũ, ông S phá một phần, gia đình ông bà phá một phần. Sau đó ông S lấy lại phần đất cho ông H1, bà T mượn và giao lại cho gia đình ông bà thì mới đủ 260m<sup>2</sup>. Năm 2003, khi lập hồ sơ chuyển nhượng đất, cán bộ địa chính xã không xuống đo thực địa, sơ đồ các chiều cạnh thửa đất như hợp đồng chuyển nhượng giữa gia đình ông bà với gia đình ông S. Tại thời điểm giao đất có địa chính xã xuống đo và chỉ mốc giới, có sự chứng kiến của các hộ liền kề.

Quá trình Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết vụ án, nguyên đơn có đơn xin sửa đổi bổ sung đơn khởi kiện đề ngày 04/01/2023, yêu cầu gia đình bà T phải trả lại cho gia đình bà X diện tích 2,82m<sup>2</sup> đất ở. Buộc gia đình bà T phải tháo dỡ một đoạn tường đã xây trên diện tích đất tranh chấp và trả lại cho ông C bà X diện tích 2,82m<sup>2</sup> đất ở tại thửa đất số 95 có kích thước các chiều: hình 1 (hình chữ nhật) có cạnh phía T tiếp giáp với đường xóm là 0,13m kéo dài về phía Nam là 13,20m

nên có diện tích là  $13,20\text{m} \times 0,13\text{m} = 1,71\text{m}^2$ ; hình 2 (hình thang) có cạnh phía T chung với hình 1 là  $0,13\text{m}$ , cạnh dưới phía Đông Nam tiếp giáp với đất ao là  $0,06\text{m}$ , cạnh phía Đông Bắc tiếp giáp với gia đình nguyên đơn là  $11,69\text{m}$ , cạnh phía Tây Nam giáp đất bị đơn là  $11,6\text{m}$ , diện tích hình 2 là  $(0,13 + 0,06) : 2 \times 11,69 = 1,10\text{m}^2$ . Tổng diện tích 02 hình trên là  $1,71\text{m}^2 + 1,10\text{m}^2 = 2,8\text{m}^2$  đất ở.

Ngày 14/02/2024, bà X có đơn xin thay đổi, bổ sung đơn khởi kiện, bà đề nghị Tòa án giải quyết buộc gia đình bà T phải trả lại cho ông C, bà X diện tích  $3,71\text{m}^2$  đất ở tại thửa đất số 95 có kích thước các chiều: phía Bắc giáp đường xóm  $0,23\text{m}$ ; phía Nam giáp đất ao  $0,07\text{m}$ ; phía Đông giáp đất nhà nguyên đơn  $24,76\text{m}$ ; phía Tây giáp đất bà T  $24,76\text{m}$ .

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải tháo dỡ phần tường lán xây gạch bi, dỡ bỏ các phần xây ốp giả cột và phần gia tai để trả lại cho nguyên đơn diện tích  $2,82\text{m}^2$  đất ở.

*Trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, bị đơn là bà Nguyễn Thị T trình bày:*

Về nguồn gốc mảnh đất của gia đình bà đang sử dụng được Nhà nước cấp cho gia đình bà vào năm 1989. Đến ngày 10/5/1997, gia đình bà đã được UBND huyện Y cấp GCNQSDĐ mang tên chồng bà là ông Trần Văn H2 (ông H2 đã chết năm 2008). Bà không biết về diện tích, kích thước đất được giao là bao nhiêu.

Đất của nguyên đơn đang sử dụng có nguồn gốc là đất của gia đình ông Đặng Giang S và bà Nguyễn Thị C1. Khoảng năm 2000 gia đình ông S, bà C1 đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất này cho vợ chồng bà X sử dụng.

Về ranh giới đất của gia đình bà với gia đình ông S, bà C1 trước đây là một đường thẳng, theo chân móng tường cũ do gia đình ông S xây đoạn phía trước giáp đường chạy thẳng ra phía sau (chân móng tường rào của gia đình ông S hiện nay vẫn còn, nằm bên trong bức tường rào gia đình bà X đã xây và bên đất của gia đình bà X). Khi bà đi dạy học về thì thấy cổng đi của gia đình bà có vết lõm trên mặt cổng, vết lõm này cách tường rào nhà ông S là  $28\text{cm}$  (là chân bức tường của gia đình bà X xây). Khoảng năm 2001 vợ chồng bà X đòi sang đất nhà bà là  $28\text{cm}$ , bà đã cho gia đình bà X xây sang đất của gia đình bà là  $28\text{cm}$ . Đến tháng 02 năm 2021 bà làm nhà nên gia đình bà X lại phá bức tường của gia đình bà X xây khoảng năm 2001 để đòi đất và xây tiếp sang đất của gia đình bà là  $06\text{cm}$  như bức tường hiện nay. Lý do bà cho vợ chồng bà X xây bức tường sang đất của gia đình bà ban đầu là  $28\text{cm}$  là do tình làng nghĩa xóm, không quan trọng mấy phân đất, lý do lần hai bà tiếp tục cho xây sang  $06\text{cm}$  đất là do xã có làm tư tường và bà đã để cho vợ chồng bà X xây sang  $06\text{cm}$  để vợ chồng bà X cho gia đình bà bắc dầm và trát tường nhà của gia đình bà.

Sau ngày 04/3/2021, UBND xã K hòa giải thì gia đình bà X tiếp tục phá tường và xây sang đất của gia đình bà  $0\text{cm}$ . Như vậy kể từ khi vợ chồng bà X nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của gia đình ông S đến nay đã xây sang đất của gia đình bà là  $34\text{cm}$ .

Quá trình gia đình bà và gia đình ông S sử dụng đất hai gia đình không có việc chuyển đổi hay mượn đất gì của nhau. Vị trí đất tranh chấp là đất của gia đình bà. Bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông C, bà X với lý do: đất của gia đình bà được Nhà nước giao sử dụng hợp pháp và có ranh giới rõ ràng từ năm 1989 đến nay.

*Trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, anh Trần Quang H là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:*

Về nguồn gốc thửa số 96 tờ bản đồ số 29, địa chỉ thửa đất tại xóm F, xã K, huyện Y, tỉnh Ninh Bình có diện tích 405m<sup>2</sup> đất (trong đó có 250m<sup>2</sup> đất ở và 155m<sup>2</sup> đất ao); đất đã được UBND huyện Y cấp GCNQSDĐ ngày 10/5/1997 mang tên ông Trần Văn H2 (sau đây viết tắt là thửa đất số 96) là do Nhà nước cấp cho bố mẹ anh vào năm 1989. Thời điểm đó được cán bộ địa chính xã chỉ mốc giới và sau đó bố mẹ anh làm nhà bếp để ở tạm từ tháng 9 năm 1989. Trong quá trình bố mẹ anh làm nhà vào năm 1994, bố mẹ anh đã thỏa thuận mua lại đất của nhà ông P ở phía Tây. Vào khoảng năm 1998, bố mẹ anh đã bán một phần diện tích đất cho ông C2 chiều rộng 5m chiều dài 25m. Đến năm 2002 bố mẹ anh bán phần diện tích đất cho ông S1 chiều rộng 5m, chiều dài 25m. Ranh giới phía Đông nhà bố mẹ anh giáp nhà ông S (chủ cũ) được ông S xây ranh giới bằng tường bao chắc chắn và sử dụng ổn định không tranh chấp. Năm 2000, ông S chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nguyên đơn. Năm 2001 gia đình nguyên đơn đã phá bức tường ranh giới cũ, xây lần ranh giới sang đất nhà bố mẹ anh chiều rộng mặt đường 28cm, chiều rộng phía sau 24cm. Bố mẹ anh nghĩ đến hàng xóm láng giềng nên vẫn để gia đình bà X sử dụng từ năm 2001 đến nay, không có tranh chấp. Đến ngày 22/02/2021, mẹ anh đã dỡ nhà cũ đi xây lại thì gia đình bà X lại đòi đất qua tường rào xây sang đất nhà mẹ anh nên gia đình anh không đồng ý. Ngày 28/02/2021, ông C đã phá bức tường là ranh giới diện tích đất của hai gia đình ông C, bà X và gia đình mẹ anh. Năm 2021, UBND xã K đã nhiều lần hòa giải hai bên gia đình nhưng không thành.

Thửa đất số 96 đã có ranh giới là bức tường xây và sử dụng ổn định nhiều năm, đây là cơ sở để xác định ranh giới thửa đất theo quy định tại Điều 11 Thông tư 25 năm 2014 của Bộ T5. Gia đình bà X từ khi mua đất của nhà ông S đã hai lần phá bức tường đi, xây lần sang đất bố mẹ anh chiều rộng mặt đường là 34cm, phía sau 24cm. Tuy nhiên gia đình bà X tiếp tục đòi lần chiếm đất của gia đình bà T là trái quy định của pháp luật tại Điều 3 Nghị định 91 năm 2019 của Chính phủ. Việc gia đình bà X cố tình phá bức tường ranh giới cũ đi xây sang đất gia đình nhà bà T theo biên bản hòa giải thành của UBND xã K, sau gần 01 tháng lại không đồng ý là vi phạm quy định về hòa giải tranh chấp đất đai tại Điều 202 Luật Đất đai năm 2013, Điều 88 Nghị định số 43 năm 2014 và pháp luật có liên quan. Vì vậy anh H không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông C, bà X và đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

*Trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, chị Trần Thị Hà T1 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:*

Chị thông nhất với lời khai của anh Trần Quang H về nguồn gốc, quá trình sử dụng thửa đất số 96 và quan điểm của chị đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*Trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, ông Đặng Giang S là người làm chứng trình bày:*

Mảnh đất hiện nay vợ chồng bà X đang có tranh chấp với gia đình bà T có nguồn gốc là do ông S nhận chuyển nhượng đất của ông T3. Khi đó bố ông S là cụ Đặng Thanh L (cụ chết vào năm 2006) đứng lên giao dịch việc chuyển nhượng đất từ ông T3 sang cho ông S. Ông S là bên nhận chuyển nhượng đất nhưng không trực tiếp tham gia giao dịch, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T3 với ông S do cụ L đại diện, làm hợp đồng chuyển nhượng, có giao mô về mốc giới đất không thì ông S không biết, vì thời điểm đó ông S còn đang đi công tác, không có ở nhà. Ông S nhận chuyển nhượng đất của ông T3 diện tích là 260m<sup>2</sup>, kích thước các chiều ông S không nhớ, chỉ biết nhìn từ ngoài vào thì bên phải là giáp ranh với đất của gia đình ông H2, bà T và bên trái là giáp với đất của gia đình ông T4.

Mảnh đất ông T3 chuyển nhượng cho ông S khi đó là ruộng. Ông S được cấp GCNQSDĐ mang tên Đặng Giang S (không có tên của vợ ông S). Khoảng một năm sau khi ông S nhận đất của ông T3, ông S san lấp nền và làm nhà để ở, ông S xây nhà ông mặt quay ra đường, xây giáp với đất của gia đình ông T4, tường nhà ở của ông S giáp với đất của gia đình ông T4, nhà này vợ chồng bà X hiện nay vẫn đang sử dụng. Phần đất giáp với đất của gia đình ông H2, bà T để không, không xây dựng gì.

Gia đình ông H2 có xây nhà ở phía sau và giáp với đất của gia đình ông. Việc gia đình ông H2 xây nhà là xây đúng với ranh giới đất của gia đình ông H2, còn phía trước thì ông S có xây một bức tường rào ngăn cách giữa hai gia đình nhà ông S và gia đình ông H2, bức tường rào này là của gia đình ông S, ông S xây đúng đất của gia đình ông S, đúng ranh giới đất giữa nhà ông S và nhà bà T, ranh giới bức tường rào này theo cụ L nói lại là đã xây đúng đất, đã đóng cọc ranh giới đất giữa hai bên gia đình, còn bên ngoài bức tường rào phía bên gia đình ông H2 bà T là đất của gia đình ông H2 bà T.

Khoảng năm 2003 vợ chồng ông S chuyển nhượng thửa đất này cả nhà và công trình trên đất cho vợ chồng bà X, hai bên có làm hợp đồng chuyển nhượng đất cho nhau, diện tích chuyển nhượng là toàn bộ thửa đất trên với tổng diện tích là 260m<sup>2</sup> đất, kích thước giáp ranh là phía gia đình ông T4 là tường nhà của gia đình nhà ông S, phía giáp ranh với gia đình ông H2 bà T là đến hết bức tường rào do gia đình nhà ông S xây. Khi bàn giao đất đều theo mốc giới là bức tường nhà của gia đình ông S giáp ông T4 và phía nhà ông H2 bà T là bức tường rào của gia đình ông S. Ông S đã giao GCNQSDĐ mang tên ông Đặng Giang S cho vợ chồng bà X. Ông S đi nộp thuế và làm chuyển nhượng sang tên GCNQSDĐ cho vợ chồng bà X. Quá trình sử dụng đất giữa gia đình ông S và gia đình ông H2, bà T luôn sử dụng đất đúng ranh giới, đúng vị trí, không có tranh chấp gì với nhau về

mô về mốc giới và quyền sử dụng đất; không có việc gia đình ông cho vợ chồng ông H2, bà T mượn đất, bởi vì ông đã xây thành hết đất rồi.

*Trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, ông Vũ Tiên T2 là người làm chứng trình bày:*

Mảnh đất mà vợ chồng bà X đang sử dụng có nguồn gốc trước đây là đất của gia đình ông được Nhà nước giao năm 1989, theo hình thức giao dân. Diện tích tại thời điểm cấp đất ông T2 không nhớ là bao nhiêu m<sup>2</sup>, giáp ranh phía Đông là nhà ông T4 được cấp cùng thời điểm, còn phía Tây giáp đất của người khác được nhà bà T mua lại, kích thước các chiều của thửa đất là bao nhiêu m<sup>2</sup> thì ông không nhớ rõ. Phần giáp ranh giữa các thửa đất của nhà ông T2, ông T4 và bà T là một đường thẳng. Tại thời điểm cấp đất thì loại đất này là đất nông nghiệp. Hiện nay ông T2 không có tài liệu gì, giấy tờ gì liên quan đến việc Nhà nước giao đất cho ông. Ông T2 được cấp đất nhưng chưa sử dụng, đến năm 1992 ông T2 đã chuyển nhượng thửa đất này cho ông Đặng Giang S. Ông T2 chuyển nhượng cho ông S không có văn bản giấy tờ gì, cũng không giao mốc giới mô về với nhau.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2024/DS-ST ngày 21/3/2024 của Tòa án nhân dân huyện Yên Khánh, tỉnh Ninh Bình đã quyết định:

Căn cứ Điều 163, 165, 166, 175, 176 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 166, Điều 170, Điều 202 và Điều 203 Luật Đất đai 2013; khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; điểm b khoản 2 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016. Xử: không chấp nhận đơn yêu cầu khởi kiện của ông C, bà X về việc buộc bà T phải tháo dỡ phần tường lán xây gạch bi, dỡ bỏ các phần xây ốp giả cột và phần gia tai đã xây trên đất tranh chấp để trả lại 2,82m<sup>2</sup> đất ở cho gia đình ông C, bà X. Về chi phí tố tụng: buộc nguyên đơn phải chịu chi phí tố tụng là 5.650.000 đồng. Về án phí: buộc nguyên đơn phải chịu án phí có giá ngạch là 846.000 đồng. Ngoài ra, bản án còn quyết định về quyền kháng cáo và điều kiện thi hành án cho các đương sự.

Ngày 27/3/2024 ông C, bà X có đơn kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm với nội dung: đề nghị Tòa án xem xét lại toàn bộ phần tố tụng của vụ án, xem xét lại toàn bộ phần nội dung và phần quyết định của bản án sơ thẩm.

*Tại phiên tòa phúc thẩm:*

Nguyên đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà X trình bày: nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết, buộc bị đơn phải tháo dỡ công trình của bị đơn để trả lại cho nguyên đơn phần đất có chiều rộng phía giáp mặt đường là 0,13m, chiều rộng phía giáp ao bà T là 0,07m, chiều dài là 24,89m, diện tích là 2,4m<sup>2</sup>.

Bị đơn trình bày: bị đơn không đồng ý yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

Anh Trần Quang H, chị Trần Thị Hà T1 đều có quan điểm: không đồng ý kháng cáo của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Bình phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm và đề nghị Hội đồng xét xử: căn cứ khoản 2 Điều 308, khoản 2 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự, khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Chấp nhận một phần kháng cáo của ông C, bà X. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2024/DS-ST ngày 21/3/2024 của Tòa án nhân dân huyện Yên Khánh tại mục 2 về phần án phí: buộc nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch 300.000 đồng. Án phí phúc thẩm: ông C, bà X không phải nộp án phí dân sự phúc thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Về tố tụng.

[1.1] Đơn kháng cáo của ông Vũ Văn C và bà Trần Thị X được làm trong thời hạn pháp luật quy định và đúng hình thức, nội dung theo quy định tại Điều 272, Điều 273, Điều 276 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Tại phiên tòa phúc thẩm, những người làm chứng như ông Đặng Giang S và ông Vũ Tiến T2 đều đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà vẫn vắng mặt. Căn cứ Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét xử vụ án theo quy định của pháp luật.

[1.3] Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết, xác định quan hệ tranh chấp theo quy định tại khoản 9 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự là đúng, nhưng cần xác định chính xác quan hệ tranh chấp đối với vụ án là “Tranh chấp ranh giới giữa các bất động sản liền kề”.

[1.4] Về xác định tư cách tham gia tố tụng của ông S.

Sau khi các bên thực hiện xong việc chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 95 thì quyền và nghĩa vụ của bên chuyển nhượng đất (ông S) không còn bị xâm phạm nên ông S không có quyền lợi gì liên quan đến vụ án. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận đề nghị của nguyên đơn về việc xác định ông S là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án mà chỉ xác định ông S là người làm chứng là đúng pháp luật.

[1.5] Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã 5 lần tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc hiện trạng thửa đất (trong đó có 01 lần vào ngày 30/6/2023 Tòa án cấp sơ thẩm không tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ được do nguyên đơn và bị đơn không xác định được mốc giới cụ thể). Tại phiên tòa, phía nguyên đơn cũng thừa nhận việc Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ nhiều lần đều theo yêu cầu của nguyên đơn. Do đó, Hội đồng xét xử không chấp nhận việc nguyên đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp

pháp của bà X đề nghị xem xét lại việc Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành nhiều lần xem xét, thẩm định tại chỗ.

[1.6] Tại phiên tòa, phía nguyên đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà X xác định bị đơn phải trả cho nguyên đơn phần đất có chiều rộng phía giáp mặt đường là 0,13m, chiều rộng phía giáp ao bà T là 0,07m, chiều dài là 24,89m, diện tích là 2,4m<sup>2</sup> như diện tích 2,4m<sup>2</sup> đất tại đơn khởi kiện; không phải là phần đất có diện tích 2,8m<sup>2</sup> là do cách tính diện tích.

Do đó, Hội đồng xét xử xác định yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là: *buộc bị đơn phải tháo dỡ phần tường lán xây gạch bi, dỡ bỏ các phần xây ốp giả cột và phần gia tai đã xây trên đất tranh chấp để trả lại 2,82m<sup>2</sup> (nay là 2,4m<sup>2</sup>) đất ở cho nguyên đơn.*

[1.7] Về phạm vi xét xử phúc thẩm.

Nguyên đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Do đó, căn cứ Điều 293 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét bản án theo nội dung đơn kháng cáo của nguyên đơn.

[2] Về nội dung kháng cáo.

[2.1] Các đương sự đều thừa nhận thừa đất số 95 của gia đình ông C, bà X đang sử dụng có nguồn gốc từ hộ ông Vũ Tiến T2 được Nhà nước cấp đất theo tiêu chuẩn cấp đất giãn dân. Sau đó ông T2 đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Đặng Giang S (Đặng Văn S2). Năm 2000, gia đình ông S2 chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 95 cho ông C, bà X. Năm 2003, gia đình ông S2 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, làm thủ tục chuyển nhượng thửa đất số 95 cho ông C, bà X. Theo quy định của pháp luật, những tình tiết, sự kiện nêu trên thuộc trường hợp những tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Vấn đề này cũng phù hợp với quan điểm của UBND huyện Y thể hiện tại Công văn số 1506/UBND-TNMT ngày 29/7/2024 như sau: chủ sử dụng đất ban đầu là hộ ông Vũ Tiến T2, ông T2 sử dụng đất từ năm 1989 đến năm 1992. Năm 1992 ông T2 nhượng thửa đất cho ông S2 nhưng hiện nay không còn lưu trữ hồ sơ tài liệu về việc bắt đầu sử dụng đất của ông T2 và hồ sơ ông T2 chuyển nhượng đất cho ông S2.

[2.2] Theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/10/2023 giữa bên chuyển nhượng là ông Đặng Giang S, bà Nguyễn Thị C1 với bên nhận chuyển nhượng là ông Vũ Văn C, bà Trần Thị X thể hiện: gia đình ông S chuyển nhượng đất cho gia đình ông C thửa đất số 95 có diện tích 445m<sup>2</sup> đất (gồm 260m<sup>2</sup> đất ở và 185m<sup>2</sup> đất ao), giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 2.000.000 đồng, giá chuyển nhượng tài sản là 6.000.000 đồng, tổng giá chuyển nhượng nhà đất là 8.000.000 đồng; ranh giới thửa đất như sau: phía Đông giáp nhà ông T4 = 48,3m, phía Tây giáp nhà anh H2 = 47,6m, phía Nam giáp ruộng = 8,3m, phía Bắc giáp đường = 10,4m.

Năm 2000, khi nguyên đơn nhận đất, giữa bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất (gia đình ông S) với bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất (gia



đình ông C) không lập biên bản bàn giao đất trên thực địa đối với thửa đất số 95, không có chữ ký xác định mốc giới, ranh giới của các hộ sử dụng đất liền kề.

[2.3] Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành đầy đủ các biện pháp thu thập tài liệu, chứng cứ nhưng không thu thập được hồ sơ cấp GCNQSDĐ lần đầu mang tên ông Đặng Giang S. Trong GCNQSDĐ mang tên ông Đặng Giang S do UBND huyện Y cấp ngày 20/7/1997 không thể hiện hình thể, vị trí kích thước tứ cận của thửa đất số 95.

Năm 2003, cơ quan Nhà nước có thẩm quyền không tiến hành đo đạc lại thửa đất để cấp GCNQSDĐ cho gia đình ông C, bà X.

Quá trình giải quyết vụ án, phía bà X, ông C cũng thừa nhận năm 2003 khi làm hồ sơ chuyên nhượng quyền sử dụng đất, cán bộ địa chính xã K không xuống đo đạc và bàn giao thực địa mà chỉ làm trên giấy tờ, các hộ liền kề không chứng kiến và không ký giáp ranh.

Ngày 26/12/2003, UBND huyện Y cấp GCNQSDĐ mang tên ông Vũ Văn C được quyền sử dụng thửa đất số 95, diện tích 445m<sup>2</sup> đất (gồm 260m<sup>2</sup> đất ở và 185m<sup>2</sup> đất ao) nhưng không thể hiện sơ đồ hình thể, kích thước tứ cận về đất ở, đất ao của thửa đất số 95.

[2.4] Theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 13/7/2023 và ngày 14/7/2023 như sau:

Diện tích thực tế gia đình ông C, bà X đang sử dụng 467,9m<sup>2</sup>, gồm: 260m<sup>2</sup> đất ở, 207,9m<sup>2</sup> đất NTS; kích thước tứ cận của thửa đất như sau: phía Bắc giáp đường xóm dài 10,27m; phía Nam giáp đất nông nghiệp dài 8,32m; phía Đông giáp đất ông T4 dài 24,87m + 25,20m; phía Tây giáp đất bà T dài 24,89m + 25,18m.

Diện tích thực tế gia đình bà T đang sử dụng thửa đất số 96 có diện tích 405m<sup>2</sup>, gồm: 277,6m<sup>2</sup> đất ở, 127,4m<sup>2</sup> đất NTS; kích thước tứ cận của thửa đất như sau: phía Bắc giáp đường xóm dài 10,84m; phía Nam giáp đất NTS ông P dài 15,83m; phía Đông giáp đất ông C dài 24,89m + 2,18m + 8,35m; phía Tây giáp đất ông C2, ông H3 dài 24,50m + 2,18m + 8,9m. Đồng thời, gia đình bà T đang sử dụng thửa đất số 97 có diện tích 271,7m<sup>2</sup> đất NTS hiện đang mang tên ông P trên hồ sơ địa chính. Tại phiên tòa, bị đơn xác nhận gia đình bà có nhận chuyển nhượng thêm diện tích đất ở, đất ao của ông P tại vị trí giáp đất ở, đất ao của bà.

[2.5] Theo Công văn số 1506/UBND-TNMT ngày 29/7/2024, UBND huyện Y có quan điểm: nguyên nhân chung về biến động tăng diện tích của hai thửa đất là do sai số giữa các lần đo đạc và biến động tăng về kích thước chiều dài phía Tây và phía Đông; có sự biến động về kích thước chiều phía Bắc giáp đường xóm của thửa số 95 giảm 0,13m, kích thước chiều phía Bắc giáp đường xóm của thửa đất số 96 tăng 0,14m.

[2.6] Theo Trích lục bản đồ địa chính lập năm 1996 và Trích lục bản đồ địa chính lập năm 1996, chỉnh lý năm 2000; Trích sổ địa chính và Trích sổ mục kê lập năm 1996 thì ranh giới giữa thửa đất số 95 và thửa đất số 96 là một đường

thẳng; một bên là thửa đất số 95 ghi tên “~~Sơn Công~~”, diện tích 445m<sup>2</sup>, trong đó có đất ở là 260m<sup>2</sup>, đất ao là 185m<sup>2</sup> và một bên là thửa đất số 96 ghi tên “Tr. H2”, diện tích 405m<sup>2</sup>, trong đó có đất ở là 250m<sup>2</sup>, đất ao là 155m<sup>2</sup>; vị trí đất ở của thửa đất số 95 và thửa đất số 96 nằm về phía Bắc giáp đường.

Ngày 10/5/1997, UBND huyện Y cấp GCNQSDĐ mang tên ông Trần Văn H2 được quyền sử dụng 1.988m<sup>2</sup> (trong đó có thửa đất số 96, diện tích 405m<sup>2</sup> (gồm 250m<sup>2</sup> đất ở và 155m<sup>2</sup> đất ao; số diện tích đất còn lại ông H2 được cấp tại thửa đất các số 9, 2, 191, 139, loại đất 2 lúa, đất mạ), không thể hiện sơ đồ hình thể, kích thước tứ cận về đất ở, đất ao của thửa đất số 96.

Tại Công văn số 410/BC-CNYK ngày 02/8/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Y thể hiện: bản đồ địa chính xã K lập năm 1996 là bản đồ giấy, chỉ thể hiện thông số về diện tích của các thửa đất, không thể hiện chiều dài kích thước các cạnh của thửa đất (không có bản đồ số). Do đó, không có cơ sở để chồng ghép kích thước tứ cận của thửa đất số 95, 96 từ bản đồ số 29, bản đồ địa chính xã K lập năm 1996 với kích thước tứ cận hiện trạng của thửa đất 95, 96 từ bản đồ số 29 theo Sơ đồ đo đạc thửa đất ngày 13/7/2024.

[2.7] Nguyên đơn cho rằng căn cứ chứng minh diện tích đất tranh chấp dựa vào kích thước thửa đất thể hiện trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/10/2023 giữa vợ chồng ông S với vợ chồng bà X và trong Đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất ngày 15/4/1995 của ông S.

[2.8] Bị đơn xác định diện tích đất mà nguyên đơn tranh chấp nằm trong diện tích đất hợp pháp của bị đơn đã được UBND huyện Y cấp GCNQSDĐ ngày 10/5/1997 mang tên ông Trần Văn H2.

[2.9] Do diện tích đất của gia đình nguyên đơn và gia đình bị đơn đang sử dụng đều có sự biến động so với hồ sơ địa chính nên để xác định quyền sử dụng đất đối với diện tích đang tranh chấp cần xem xét ranh giới giữa hai thửa đất trên thực tế qua các thời kỳ.

Trước hết, cần xem xét đối với phần diện tích đất 1,46m<sup>2</sup> mà phía nguyên đơn và phía bị đơn đều không thừa nhận:

Trong quá trình giải quyết, ông C, bà X cho rằng đối với phần diện tích 1,46m<sup>2</sup> đất có chiều dài 0,67m và chiều rộng là 2,18m tiếp giáp với phần diện tích đất ao là thuộc phần đất ao của bà T.

Bà T xác định diện tích 1,46m<sup>2</sup> đất nêu trên là phần đất của gia đình bà X đã phá tường cũ đi, thay đổi hiện trạng, bà T đã xây hết đất nên không có đất để lại.

Tại Biên bản lấy lời khai của bà X ngày 27/10/2023, bà X thừa nhận bức tường này trước đây do gia đình bà xây sử dụng; xây thời gian nào bà không nhớ. Đến đầu năm 2022 gia đình bà phát hiện không phải là đất ao của gia đình bà nên đã phá tường đi để trả lại đất cho bà T.

Do đó, Toà án cấp sơ thẩm xác định diện tích đất nêu trên thuộc quyền sử dụng của ông C bà X, nằm trong khuôn viên tường bao của gia đình ông C, phù hợp với diện tích đất ở mà gia đình bà X được quyền sử dụng là có căn cứ.

*Về xác định ranh giới thửa đất:*

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn có giao nộp các bức ảnh tại thời điểm làm móng nhà, bị đơn có chụp ảnh hiện trường khi thi công, thể hiện tiếp giáp phần móng nhà bị đơn là một bức tường của nhà ông C ngăn cách giữa đất nhà nguyên đơn với đất nhà bị đơn. Bức tường này do ông S xây.

Tại phiên toà sơ thẩm, bà X thừa nhận bà đã phá hết bức tường do ông S xây vào khoảng năm 2003 hoặc năm 2004. Sau khi có biên bản hoà giải của UBND xã K vào năm 2021, bà xây bức tường dịch sang so với móng tường cũ là 5cm.

Ngoài ra, nguyên đơn còn cho rằng đối với phần đất ở là 260m<sup>2</sup>: năm 2000 khi mua đất của ông S, ông S đang cho bị đơn mượn khoảng 50cm chiều ngang, chiều dài từ đường phía Bắc xuống phía Nam dài là 13,20m để làm cổng đi. Đến tháng 4 năm 2000 ông S có mời địa chính xã xuống đo đất để giao cho nguyên đơn thì bức tường của ông S xây cũ, ông S phá một phần, gia đình bà phá một phần, sau đó ông S lấy lại phần đất cho ông H2, bà T mượn đất và giao lại cho gia đình bà X thì mới đủ 260m<sup>2</sup>. Tuy nhiên, ông S xác nhận: không có việc gia đình ông cho vợ chồng ông H2, bà T mượn đất, bởi vì ông đã xây thành hết đất rồi. Phía bị đơn không thừa nhận việc bị đơn mượn đất của nguyên đơn. Như vậy, việc nguyên đơn khai cho bị đơn mượn đất nhưng không đưa ra được căn cứ gì để chứng minh.

Quá trình sử dụng đất, gia đình ông C không nhận chuyển nhượng thêm diện tích đất nào. Ngoài tranh chấp đất với hộ bà T thì gia đình ông C không có tranh chấp đất với hộ liền kề nào khác.

Ông S (chủ sử dụng đất cũ) xác nhận: khi ông bàn giao đất thì phần đất của gia đình ông phía giáp đất gia đình bà T theo ranh giới là bức tường rào do gia đình ông S xây.

Mặt khác, tổng diện tích hiện tại phía nguyên đơn đang sử dụng là 467,9m<sup>2</sup>, thừa 22,9m<sup>2</sup> đất so với tổng diện tích được cấp GCNQSDĐ.

[2.10] Từ những nhận định trên, có đủ cơ sở khẳng định ranh giới giữa thửa đất số 95 và thửa đất số 96 là mép ngoài của bức tường do ông S (chủ sử dụng đất cũ) xây. Tuy nhiên, quá trình sử dụng đất, có sự biến động về ranh giới giữa hai thửa đất là do: nguyên đơn và bị đơn đã thoả thuận, thống nhất tại Biên bản hoà giải của UBND xã K vào 04/3/2021 nên nguyên đơn đã phá bức tường cũ do ông S xây và nguyên đơn đã xây bức tường dịch sang so với móng tường cũ của ông S xây là 5cm. Bị đơn cũng nhất trí về vấn đề này.

Do đó, cần xác định gia đình bị đơn xây tường lán gạch bi, xây ốp giả cột và phần gia tại trên thửa đất số 96 không xâm phạm đến quyền sử dụng đất hợp pháp 260m<sup>2</sup> đất ở tại thửa đất số 95 của gia đình nguyên đơn.

Về diện tích đất tăng thêm do nguyên đơn, bị đơn đang sử dụng thuộc thẩm quyền xử lý giải quyết của các cơ quan quản lý Nhà nước về đất đai.

[2.11] Về chi phí tố tụng: do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông C, bà X phải chịu 5.650.000 đồng chi phí tố tụng là đúng pháp luật.

[2.12] Về án phí dân sự sơ thẩm: trong vụ án này, Tòa án xem xét tranh chấp về quyền sử dụng đất của ai nên nguyên đơn chỉ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Việc Tòa án cấp sơ thẩm buộc nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 846.000 đồng là không đúng quy định của pháp luật.

[2.13] Các lý do kháng cáo do phía nguyên đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà X trình bày tại phiên tòa về việc yêu cầu Tòa án buộc bị đơn phải tháo dỡ phần tường lán xây gạch bi, dỡ bỏ các phần xây ốp giả cột và phần gia tai để trả lại cho nguyên đơn 2,82m<sup>2</sup> (nay là 2,4m<sup>2</sup>) đất ở là không có căn cứ. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông C, bà X là có căn cứ.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn về việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên chưa chính xác về án phí. Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm về phần án phí.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: do bản án sơ thẩm bị sửa nên ông C, bà X không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào: khoản 2 Điều 308, Điều 309 và các điều 144, 147, 148, 157, 158, 165, 166 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 26, Điều 31 của Luật Đất đai năm 2024; các điều 175, 176 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 26, Điều 29 của 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. Tuyên xử:

1. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2024/DS-ST ngày 21/3/2024 của Tòa án nhân dân huyện Yên Khánh, tỉnh Ninh Bình về phần án phí, cụ thể:

1.1. Không chấp nhận đơn yêu cầu khởi kiện của ông Vũ Văn C và bà Trần Thị X về việc: *buộc bà Nguyễn Thị T phải tháo dỡ phần tường lán xây gạch bi, dỡ bỏ các phần xây ốp giả cột và phần gia tai đã xây trên đất tranh chấp để trả lại 2,82m<sup>2</sup> (nay là 2,4m<sup>2</sup>) đất ở cho gia đình ông Vũ Văn C và bà Trần Thị X.*

1.2. Về chi phí tố tụng.

Ông Vũ Văn C và bà Trần Thị X phải chịu chi phí tố tụng là 5.650.000 đồng (Năm triệu sáu trăm năm mươi nghìn đồng), nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng

chi phí tố tụng mà ông Vũ Văn C và bà Trần Thị X đã nộp. Như vậy, ông Vũ Văn C và bà Trần Thị X đã nộp đủ chi phí tố tụng là 5.650.000 đồng.

### 1.3. Về án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Vũ Văn C và bà Trần Thị X phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 300.000 đồng theo Biên lai số AA/2021/0005481 ngày 04/10/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Yên Khánh, tỉnh Ninh Bình. Ông Vũ Văn C và bà Trần Thị X đã nộp đủ án phí dân sự sơ thẩm.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: ông Vũ Văn C và bà Trần Thị X không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; hoàn trả lại cho ông Vũ Văn C và bà Trần Thị X 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai số 0001661 ngày 08/4/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Yên Khánh, tỉnh Ninh Bình.

3. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 23/8/2024).

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, 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, 7a, 7b 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.

#### **Nơi nhận:**

- TAND cấp cao tại Hà Nội;
- VKSND tỉnh Ninh Bình;
- Phòng KTNV-THA;
- TAND huyện Yên Khánh;
- Chi cục THADS huyện Yên Khánh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án. VP.

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

**(Đã ký)**

**Nguyễn Thị Phượng**