

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH NINH BÌNH**

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

Bản án số: 27/2024/DS-PT

Ngày: 11 – 9 - 2024

*V/v Tranh chấp đất đai theo quy
định của pháp luật về đất đai.*

**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: ông Nguyễn Tử Lượng

Các Thẩm phán: ông Tạ Văn Vinh và bà Nguyễn Thị Phương

- Thư ký phiên tòa: bà Trần Thị Huyền – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Bình.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Bình tham gia phiên tòa: ông Phạm Văn Thịnh - Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Bình xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 17/2024/TLPT-DS ngày 07 tháng 8 năm 2024 về Tranh chấp đất đai theo quy định của pháp luật về đất đai.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2024/DS-ST ngày 28 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Gia Viễn, tỉnh Ninh Bình bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 19/2024/QĐ-PT ngày 28 tháng 8 năm 2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: ông Nguyễn Xuân Quang sinh năm 1961, bà Đỗ Thị Luyến sinh năm 1967; địa chỉ: xóm 4, xã Liên Sơn, huyện Gia Viễn, tỉnh Ninh Bình.

2. Bị đơn:

- Ông Nguyễn Đức Khuê sinh năm 1958, bà Lưu Thị Lĩnh sinh năm 1959; địa chỉ: xóm 4, xã Liên Sơn, huyện Gia Viễn, tỉnh Ninh Bình.

- Ông Trần Hữu Phương sinh năm 1965, bà Phạm Thị Cúc sinh năm 1970; địa chỉ: xóm 4, xã Liên Sơn, huyện Gia Viễn, tỉnh Ninh Bình.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ủy ban nhân dân xã Liên Sơn; địa chỉ: xã Liên Sơn, huyện Gia Viễn, tỉnh Ninh Bình.

Người đại diện hợp pháp: ông Đinh Đức Mạnh - Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Liên Sơn là người đại diện theo pháp luật.

4. Người làm chứng:

- Ông Lưu Bá Hiến sinh năm 1960; địa chỉ: số 26/6 đường Phạm Văn Đình, phường Thống Nhất, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu.

- Ông Cao Trần Võ sinh năm 1965; nơi cư trú: xóm 4, xã Liên Sơn, huyện Gia Viễn, tỉnh Ninh Bình.

5. Người kháng cáo: ông Nguyễn Xuân Quang, bà Đỗ Thị Luyện là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 20/9/2022 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là vợ chồng ông Nguyễn Xuân Quang, bà Đỗ Thị Luyện trình bày: năm 2009 vợ chồng ông Quang mua thửa đất số 2635 tờ bản đồ PL3, diện tích đất 370m² đất ở; địa chỉ: xóm 4, xã Liên Sơn, huyện Gia Viễn, tỉnh Ninh Bình của ông Cao Trần Võ với giá 50.000.000 đồng. Nguồn gốc thửa đất là của ông Lưu Bá Hiến, ông Võ mua của ông Hiến nhưng chưa làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất. Gia đình ông Quang đã được Ủy ban nhân dân (UBND) huyện Gia Viễn cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số AB 883309 ngày 15/4/2010, diện tích 370m² đất ở tại thửa số 2635. Trong quá trình sử dụng đất, năm 2013 gia đình ông Quang xây tường bao xung quanh diện tích đất và có để lại một phần đất ngoài tường bao giáp với đất của gia đình ông Phụng, bà Cúc làm rãnh thoát nước có chiều rộng khoảng 0,5m – 0,6m, chiều dài 12m, diện tích khoảng 7m². Gia đình ông Phụng, bà Cúc đã lấn chiếm 7m² đất của gia đình ông Quang để lại làm rãnh thoát nước và xây dựng một công trình trên đó làm hư hỏng tường bao của gia đình ông Quang. Ông Quang, bà Luyện khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông Phụng, bà Cúc phải tháo dỡ phần công trình xây dựng lấn chiếm và trả lại 7m² cho gia đình ông Quang đúng với diện tích theo bản đồ, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trước đây ông Lưu Bá Hiến đã chuyển nhượng cho gia đình ông.

Về phía giáp đất gia đình ông Khuê, bà Linh: khi vợ chồng ông Quang về ở trên thửa đất, ranh giới đất giáp với đất nhà ông Khuê là hàng rào Dâm bụt. Năm 2012 gia đình ông Quang xây tường bao sát hàng rào Dâm bụt, nhưng thực tế đất của gia đình ông Quang còn nằm ngoài hàng rào Dâm bụt, gia đình ông Khuê, bà Linh đã lấn chiếm và sử dụng đất của gia đình ông Quang, bà Luyện

phía Bắc dài 10,06m, chiều rộng là 4,47m, diện tích 45m². Trên phần đất lấn chiếm, gia đình ông Khuê đã trồng cây gỗ Sưa. Ông Quang, bà Luyện khởi kiện yêu cầu gia đình ông Khuê, bà Linh phải tháo dỡ, di dời phần tường bao và toàn bộ cây gỗ Sưa để trả lại 45m² đất đã lấn chiếm cho gia đình ông Quang, bà Luyện đúng với diện tích theo bản đồ, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trước đây ông Lưu Bá Hiến đã chuyển nhượng cho gia đình ông.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn là vợ chồng ông Trần Hữu Phụng, bà Phạm Thị Cúc trình bày: gia đình ông Phụng sử dụng đất của bố ông là ông Trần Hữu Thế để lại với diện tích 540m², trong đó có 190m² đất vườn và 350m² đất thổ cư tại thửa số 2633, tờ bản đồ 352b, địa chỉ xóm 4, xã Liên Sơn, huyện Gia Viễn. Trong quá trình sử dụng đất, gia đình luôn tôn trọng diện tích đất được sử dụng, không lấn chiếm đất của ai cũng như không tặng cho, chuyển nhượng đất cho ai, phần đất giáp với đất gia đình ông Quang, bà Luyện là tường bao do chính gia đình ông Quang, bà Luyện xây dựng. Khi xây dựng tường bao, gia đình ông Quang, bà Luyện không có ý kiến gì với gia đình ông Phụng về mốc giới giữa hai bên. Không hiểu sao ông Quang, bà Luyện lại cho rằng gia đình ông Phụng lấn chiếm 7m² đất của gia đình ông Quang để xây dựng các công trình lên đó. UBND xã Liên Sơn đã tổ chức giải quyết sự việc; cán bộ địa chính cấp xã, huyện đã tiến hành đo đạc đất của gia đình ông Quang, bà Luyện, kết quả đo đạc cho thấy gia đình ông Quang, bà Luyện không bị thiếu đất so với diện tích đất trong GCNQSDĐ do UBND huyện Gia Viễn cấp, nhưng vợ chồng ông Quang không công nhận kết quả đo đạc đó. Nay ông Quang, bà Luyện khởi kiện buộc gia đình ông phải tháo dỡ các công trình để trả lại diện tích bị lấn chiếm 7m² là không có căn cứ, đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Quang, bà Luyện.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn là vợ chồng ông Nguyễn Đức Khuê, bà Lưu Thị Linh trình bày: gia đình ông Khuê được Nhà nước cấp GCNQSDĐ khoảng năm 1993 (đất ông cha để lại) với diện tích 1.150m², trong đó có 915m² đất vườn và 235m² đất thổ cư tại tờ bản đồ số 352b, thửa số 2639 tại xóm 4, xã Liên Sơn, huyện Gia Viễn. Từ năm 2017 trở về trước, gia đình ông Khuê sinh sống trong miền Nam nên thửa đất của gia đình để không, cây cối mọc tự nhiên. Việc vợ chồng ông Quang, bà Luyện mua đất liền kề và ranh giới đất giữa hai hộ gia đình trước năm 2017 ông không biết. Từ khi ở miền Nam trở về, gia đình ông Khuê vẫn để cây cối mọc tự nhiên và chăn nuôi gà. Trong thời gian sử dụng đất, gia đình chấp hành nghiêm các quy định của pháp luật về đất

đai, không chuyên nhượng, tặng cho đất cho ai, vẫn giữ nguyên diện tích đất như ban đầu được cấp. Vợ chồng ông Quang, bà Luyện tự xây dựng tường bao xung quanh thửa đất, gia đình ông Khuê không biết. Nay ông Quang bà Luyện cho rằng gia đình ông Khuê tự xây tường bao lấn chiếm đất của gia đình ông Quang là không có căn cứ, gia đình ông Khuê đề nghị vợ chồng ông Quang, bà Luyện xây dựng các công trình của gia đình mình theo đúng hiện trạng của GCNQSDĐ đã được cấp; nếu đất của gia đình ông Quang, bà Luyện còn theo GCNQSDĐ đã được cấp sang phần đất của gia đình nhà ông Khuê thì ông Quang, bà Luyện cứ việc lấy, còn đất của gia đình ông Khuê sang phần đất của gia đình ông Quang, bà Luyện đã xây tường bao thì gia đình ông lấy lại.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là UBND xã Liên Sơn trình bày: trong GCNQSDĐ ông Quang, bà Luyện được cấp 370m² đất nhưng khi Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản thì kết quả đo đạc hiện tại ông Quang, bà Luyện đang sử dụng diện tích là 395,5m². Như vậy, ông Quang, bà Luyện đang sử dụng nhiều hơn diện tích đất được cấp là 25,5m². Phần diện tích đất ông Quang, bà Luyện sử dụng nhiều hơn so với diện tích đất được cấp do UBND xã Liên Sơn quản lý. Hiện tại, diện tích đất dư trên vẫn cho ông Quang, bà Luyện tiếp tục sử dụng, khi nào Nhà nước lấy lại thì các công trình ông Quang, bà Luyện đã xây dựng trên phần đất đó sẽ không được đền bù.

Người làm chứng là ông Lưu Bá Hiến trình bày: vợ chồng ông Hiến không có mối quan hệ nào với ông Quang, bà Luyện và chưa gặp mặt ông Quang, bà Luyện lần nào. Mảnh đất ông Quang, bà Luyện đang ở trước đây là của vợ chồng ông Hiến, gia đình ông Hiến đã được địa chính huyện Gia Viễn đo đạc và cấp GCNQSDĐ. Trong quá trình sinh sống sử dụng mảnh đất này, gia đình ông Hiến không tranh chấp ranh giới đất với các hộ liền kề, trong đó có hộ ông Nguyễn Đức Khuê và hộ ông Trần Hữu Phụng. Năm 1999 vợ chồng ông Hiến vào thành phố Vũng Tàu sinh sống, không có nhu cầu sử dụng mảnh đất nên bán lại cho vợ chồng ông Cao Trần Võ, bà Nguyễn Thị Chúc. Vợ chồng ông Võ sinh sống ổn định không có tranh chấp nào với ông Khuê, ông Phụng. Vợ chồng ông Hiến đã trao lại GCNQSDĐ cho vợ chồng ông Võ.

Người làm chứng là ông Cao Trần Võ trình bày: do có quan hệ họ hàng với ông Lưu Bá Hiến nên khoảng năm 2008, vợ chồng ông Hiến chuyển nhượng cho vợ chồng ông Võ diện tích 370m² đất tại xóm 4, xã Liên Sơn, huyện Gia Viễn nhưng chưa làm thủ tục sang tên từ vợ chồng ông Hiến sang cho vợ chồng

ông Võ. Vợ chồng ông Võ ở được một thời gian thì bán lại cho vợ chồng ông Quang, bà Luyện đúng bằng giá tiền vợ chồng ông đã mua đất của ông Hiền. Do chưa chuyển tên đất từ ông Hiền sang cho vợ chồng ông Võ nên khi làm thủ tục chuyển nhượng đất, vợ chồng ông Võ đã đưa GCNQSDĐ mang tên ông Lưu Bá Hiền để ông Hiền làm mọi thủ tục chuyển nhượng 370m² đất sang cho ông Quang, bà Luyện.

*** Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 19/5/2023 thể hiện:**

- Hộ ông Nguyễn Xuân Quang, bà Đỗ Thị Luyện sử dụng thửa đất số 2635, tờ bản đồ số PL3, diện tích thực tế 395,5m²; kích thước: phía Nam giáp đường xóm dài 18,13m; phía Đông giáp đất ông Nhung dài 26.76m (3,31 + 8,15 + 10,51 + 4,97); phía Bắc giáp đất ông Trang, ông Khuê dài 18,65m (giáp ông Trang 3,63 + 2,47, giáp ông Khuê 12,55); phía Tây giáp đất ông Phụng 18,06m (8,76 + 9,3).

- Diện tích đất tranh chấp giữa vợ chồng ông Quang với vợ chồng ông Khuê: 69,7m² (KT: phía Nam tiếp giáp tường bao nhà ông Quang xây dài 12,6m; phía Đông giáp đất ông Quang dài 6,37m (tường bao nhà ông Khuê đang sử dụng); phía Bắc giáp đất ông Khuê dài 12,55m; phía Tây giáp đất ông Phụng dài 4,96m (tường bao ông Phụng đang sử dụng).

- Diện tích đất tranh chấp giữa vợ chồng ông Quang với vợ chồng ông Phụng: 13,6m² (KT: ông Quang và ông Phụng thống nhất mốc giới tại điểm tiếp giáp với đường xóm 4, phần đất tiếp giáp nhà ông Quang dài 18,06m, phần đất tiếp giáp nhà ông Khuê dài 4,96, phần đất tiếp giáp nhà ông Phụng dài 22,85m).

*** Tài liệu, chứng cứ có liên quan đến vụ án:**

- Bản đồ địa chính xã Liên Sơn tờ số 352b (PL3) lập năm 1995, chỉnh lý năm 2000: thửa đất số 2635 diện tích 370m² đứng tên ông Hiền, sửa thành ông Quang.

- Sổ địa chính xã Liên Sơn lập năm 2000:

+ Trang số hộ ông Lưu Bá Hiền: tờ bản đồ số 352b, thửa đất số 2635, diện tích 370m² đất ở.

+ Trang số 162 hộ ông Nguyễn Xuân Quang: tờ bản đồ số 352b, thửa đất số 2635, diện tích 370m² đất ở (chuyển nhượng 15/4/2010).

- Trang 78 Sổ mục kê đất đai xã Liên Sơn lập năm 2000: ông Lưu Bá Hiền tờ bản đồ số 352b, thửa đất số 2635, diện tích 370m² đất ở (chuyển nhượng cho Nguyễn Xuân Quang).

- GCNQSDĐ số BA 883309 ngày 15/4/2010 ông Nguyễn Xuân Quang, bà Đỗ Thị Luyện được quyền sử dụng 370m² đất ở tại thửa đất số 2635, tờ bản đồ PL3 (KT: phía Nam dài 18,1m, phía Bắc dài 13,4m, phía Đông dài 15,5m, phía Đông Bắc dài 5,5m, phía Tây dài 17,7m).

Tại Bản án sơ thẩm số 04/2024/DS-ST ngày 28 tháng 6 năm 2024 Tòa án nhân dân huyện Gia Viễn quyết định:

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 147, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 166, Điều 170 Luật đất đai năm 2013; Điều 175, Điều 176 Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 2 Điều 27 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.

Xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Nguyễn Xuân Quang, bà Đỗ Thị Luyện yêu cầu gia đình ông Trần Hữu Phụng, bà Phạm Thị Cúc phải trả lại phần diện tích đất lấn chiếm là 7m² và gia đình ông Nguyễn Đức Khuê, bà Lưu Thị Linh phải trả lại phần diện tích đất lấn chiếm là 45m².

2. Về án phí: vợ chồng ông Nguyễn Xuân Quang, bà Đỗ Thị Luyện phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm; được trừ vào số tiền 600.000 đồng mà ông Quang bà Luyện đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Gia Viễn tại biên lai số AA/2021/0004221 và AA/2021/0004220 ngày 07/12/2022. Trả lại cho ông Quang bà Luyện 300.000 đồng.

Ngoài ra bản án còn tuyên quyền kháng cáo, quyền và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 12 tháng 7 năm 2023 ông Nguyễn Xuân Quang, bà Đỗ Thị Luyện kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm số 04/2024/DS-ST ngày 28 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Gia Viễn. Lý do không đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm bác yêu cầu khởi kiện của ông Quang, bà Luyện.

Yêu cầu Tòa án cấp phúc xét xử lại vụ án, buộc đình ông Nguyễn Đức Khuê, bà Lưu Thị Linh phải chặt cây Sưa và trả lại cho ông Quang, bà Luyện phần diện tích đất lấn chiếm là 45m². Ông Trần Hữu Phụng, bà Phạm Thị Cúc phải dỡ toàn bộ công trình đã xây trên đất và trả lại phần diện tích đất lấn chiếm là 7m².

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ông Nguyễn Xuân Quang, bà Đỗ Thị Luyện giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo. Đề nghị Tòa án căn cứ vào bản đồ đã cấp GCNQSDĐ cho ông Hiền để giải quyết yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo của vợ chồng ông Quang, bà Luyện.

Ông Nguyễn Đức Khuê, ông Trần Hữu Phụng cùng trình bày: khi gia đình ông Quang nhận chuyển nhượng thửa đất đang ở không đo đạc, không ký nhận mốc giới đất với các hộ liền kề, tường bao giáp với đất của gia đình ông Khuê, ông Phụng là do gia đình ông Quang tự xây dựng. Gia đình ông Khuê, ông Phụng không lấn chiếm đất của gia đình ông Quang nên không chấp nhận việc ông Quang, bà Luyện khởi kiện đòi đất.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Bình phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm và đề nghị: áp dụng khoản 1 Điều 308, Điều 148 của Bộ luật tố tụng dân sự, Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

- Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Xuân Quang, bà Đỗ Thị Luyện, giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 04/2024/DS-ST ngày 28 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Gia Viễn.

- Ông Nguyễn Xuân Quang, bà Đỗ Thị Luyện phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] *Về tố tụng:*

Ông Nguyễn Xuân Quang, bà Đỗ Thị Luyện đã thực hiện quyền, nghĩa vụ của người kháng cáo theo quy định của pháp luật. Vì vậy, vụ án được xét xử lại theo trình tự, thủ tục phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, vắng mặt ông Đinh Đức Mạnh là người đại diện hợp pháp của UBND xã Liên Sơn nhưng đã có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành phiên tòa phúc thẩm xét xử vắng mặt ông Mạnh.

Tranh chấp đất đai giữa vợ chồng ông Nguyễn Xuân Quang, bà Đỗ Thị Luyện với vợ chồng ông Trần Hữu Phụng, bà Phạm Thị Cúc và vợ chồng ông Nguyễn Đức Khuê, bà Lưu Thị Lĩnh đã được UBND xã Liên Sơn hòa giải

không thành. Do đó, Tòa án nhân dân huyện Gia Viễn thụ lý, giải quyết đơn khởi kiện của ông Quang, bà Luyện là đúng thẩm quyền quy định tại Điều 203 Luật đất đai năm 2013 và khoản 9 Điều 26, Điều 35, Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] *Về nội dung vụ án và yêu cầu kháng cáo:*

Trên cơ sở lời khai của các đương sự, hồ sơ địa chính của thửa đất gồm: Bản đồ địa chính xã Liên Sơn tờ số 352b (PL3) lập năm 1995, chỉnh lý năm 2000; Sổ địa chính, Sổ mục kê đất đai xã Liên Sơn lập năm 2000, GCNQSDĐ số BA 883309 ngày 15/4/2010 do UBND huyện Gia Viễn cấp cho ông Quang, bà Luyện đủ căn cứ xác định:

Nguồn gốc thửa đất số 2635, tờ bản đồ số 352b, diện tích 370m² đất ở, địa chỉ: xóm 4, xã Liên Sơn, huyện Gia Viễn, tỉnh Ninh Bình là của gia đình ông Lưu Bá Hiến chuyển nhượng cho ông Trần Cao Võ nhưng không làm thủ tục sang tên. Năm 2010 ông Võ chuyển nhượng lại toàn bộ diện tích thửa đất cho vợ chồng ông Quang, bà Luyện.

Tòa án cấp sơ thẩm đã thực hiện việc thu thập hồ sơ chuyển quyền sử dụng đất, hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Quang, bà Luyện nhưng không thu thập được. Vợ chồng ông Quang cũng đã thừa nhận, khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất các bên không giao nhận mốc giới thửa đất trên thực địa, các hộ liền kề không ký nhận mốc giới. Do đó, không có căn cứ xác định kích thước của thửa đất khi gia đình ông Quang nhận chuyển nhượng.

Tại GCNQSDĐ số BA 883309 ngày 15/4/2010 do Ủy ban nhân dân huyện Gia Viễn cấp cho ông Quang, bà Luyện được quyền sử dụng 370m² đất ở tại thửa đất số 2635, tờ bản đồ PL3 (KT: phía Nam dài 18,1m, phía Bắc dài 13,4m, phía Đông dài 15,5m, phía Đông Bắc dài 5,5m, phía Tây dài 17,7m).

Theo quy định tại khoản 16 Điều 3 Luật đất đai 2013: *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là chứng thư pháp lý để Nhà nước xác nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất hợp pháp của người có quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và quyền sở hữu tài sản khác gắn liền với đất.*

Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 19/5/2023 thể hiện, diện tích thửa đất thực tế vợ chồng ông Quang, bà Luyện đang sử dụng là 395,5m²; kích thước: phía Nam giáp đường xóm dài 18,13m; phía Đông giáp đất ông Nhung dài 26.76m (3,31 + 8,15 + 10,51 + 4,97); phía Bắc giáp đất ông Trang, ông Khuê

dài 18,65m (giáp ông Trang 3,63 + 2,47, giáp ông Khuê 12,55); phía Tây giáp đất ông Phụng 18,06m (8,76 + 9,3). Ông Quang, bà Luyện, ông Khuê, ông Phụng, chính quyền địa phương đã tham gia và ký xác nhận.

Xét về hình thể thửa đất số 2635, tờ bản đồ PL3 hiện nay vợ chồng ông Quang, bà Luyện đang sử dụng có khác so với bản đồ và sơ đồ trong GCNQSDĐ nhưng diện tích, kích thước thực tế của thửa đất lớn hơn diện tích, kích thước ghi trong GCNQSDĐ cấp cho ông Quang, bà Luyện. Ranh giới đất của vợ chồng ông Quang, bà Luyện với đất của vợ chồng ông Phụng, bà Cúc và vợ chồng ông Khuê, bà Linh là tường bao do chính vợ chồng ông Quang xây dựng từ những năm 2012 - 2013. Không có tài liệu, chứng cứ nào xác định khi xây dựng tường bao, gia đình ông Quang có để lại một phần đất phía ngoài tường bao. Do đó, không có căn cứ xác định vợ chồng ông Phụng và vợ chồng ông Khuê lấn chiếm đất của vợ chồng ông Quang, quyền và lợi ích hợp pháp của vợ chồng ông Quang đối với thửa đất số 2635 không bị xâm phạm nên bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Quang, bà Luyện là có căn cứ.

Trong quá trình giải quyết phúc thẩm, ông Quang, bà Luyện không đưa ra được tài liệu, chứng cứ chứng minh kháng cáo của mình là có căn cứ, hợp pháp. Do đó, không chấp nhận kháng cáo của ông Quang, bà Luyện; giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 04/2024/DS-ST ngày 28/6/2024 của Tòa án nhân dân huyện Gia Viễn, tỉnh Ninh Bình.

[3] Về án phí: Tòa án cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm nên người kháng cáo là vợ chồng ông Nguyễn Xuân Quang, bà Đỗ Thị Luyện phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 1 Điều 308, Điều 148 của Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội:

Tuyên xử:

1. Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 04/2024/DS-ST ngày 28/6/2024 của Tòa án nhân dân huyện Gia Viễn, tỉnh Ninh Bình.

2. Về án phí phúc thẩm: vợ chồng ông Nguyễn Xuân Quang, bà Đỗ Thị Luyện phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp 300.000 đồng (ba trăm

ngàn đồng), theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001011 ngày 15/7/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Gia Viễn. Vợ chồng ông Nguyễn Xuân Quang, bà Đỗ Thị Luyện đã nộp đủ án phí phúc thẩm.

3. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (11.9.2024).

(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 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, 7a và Điều 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:

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Ninh Bình;
- TANDCC tại Hà Nội;
- TAND huyện Gia Viễn;
- CCTHADS huyện Gia Viễn;
- Phòng KTNV-THA;
- Lưu hồ sơ, VPTA.

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

Nguyễn Tử Lượng

