

TÒA ÁN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

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

Bản án số: 65/2024/DS-PT  
Ngày 23-9-2024  
V/v tranh chấp về quyền sử dụng đất

NHÂN DANH QUỐC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lưu Văn Tỉnh

Các Thẩm phán: Bà Phạm Thị Thanh Bình

Bà Trần Thị Vân Thúy

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Phan Hoàng Trần Trọng An - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng:** Ông Nguyễn Đức Hình - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 23 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 35/2024/TLPT-DS ngày 29 tháng 7 năm 2024 về việc tranh chấp quyền sử dụng đất.

Do Bản án sơ thẩm số 10/2024/DS-ST ngày 17 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện An Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 47/2024/QĐ-PT ngày 08 tháng 08 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 79/2024/QĐ-PT ngày 06 tháng 9 năm 2024 giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Ông Đặng Ngọc T, sinh năm 1965; địa chỉ: Thôn H, xã H, huyện A, Hải Phòng; Vắng mặt.

**Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:** Ông Đặng Văn T1, sinh năm 1971; địa chỉ: Tổ dân phố E, thị trấn A, huyện A, thành phố Hải Phòng (theo Giấy ủy quyền ngày 26/7/2023), có mặt.

**- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:** Bà Trương Thị H và ông Phạm Duy K – Trợ giúp viên pháp lý – Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước thành phố H. Địa chỉ: Tầng B, số D đường T, Phường Đ, Quận H, Hải Phòng, có mặt.

**- Bị đơn:** Ông Đặng Văn T2, sinh năm 1955; địa chỉ: Thôn H, xã H, huyện A, thành phố Hải Phòng, có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn ông **Đặng Văn T2**: Ông **Đỗ Hoàng D**, Luật sư thuộc **Công ty L**, **Đoàn Luật sư thành phố H**, có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà **Nguyễn Thị H1**, sinh năm 1959 và anh **Đặng Quang H2**, sinh năm 1992; địa chỉ: **Thôn H, xã H, huyện A, thành phố Hải Phòng**, bà **H1** có mặt, anh **H2** vắng mặt.

- Người kháng cáo: Bị đơn ông **Đặng Văn T2**.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Ông **T** (anh trai ông **T1**) được bố mẹ cho diện tích đất 390m<sup>2</sup> tại **thôn H, xã H, huyện A, thành phố Hải Phòng** đã được cấp giấy chứng nhận quyền Sử dụng đất số Y: 708331, cấp ngày 25/05/2004. Năm 2013 đổi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 316887 do **UBND huyện A** cấp ngày 24/04/2013, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: CH00192. Diện tích đất là 390 m<sup>2</sup> tại thửa đất số 555, tờ bản đồ số 01, địa chỉ tại **thôn H, xã H, huyện A, thành phố Hải Phòng** đứng tên ông **T**. Diện tích đất có ranh giới mốc giới như sau: Phía Bắc giáp đất bà **N** và ông **T2** dài 42,0m; phía Tây giáp đường thôn dài 11,0m; phía Nam giáp đất ông **T2** dài 41,0m; phía Đông giáp đất ông **T2** dài 8,2m. Ranh giới giữa thửa đất của ông **T** và thửa đất của ông **T2** trước năm 2004 là rãnh nước, các điểm góc vuông tiếp giáp với thửa đất nhà ông **T2** theo chiều ngang của thửa đất có cây ôi ở phía Bắc, cây chanh ở phía Nam. Hiện tại rãnh thoát nước không còn, cây ôi, cây chanh đã chết không còn nữa, còn nguyên vì sao những cây này chết thì ông **T1** không rõ. Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông **T** sinh sống ở **miền N** nên ông **T** đã cho bà **Dương Thị S** (em dâu) quản lý sử dụng để trồng cây trên đất.

Do vị thế đất của ông **T2** có 3 mặt tiếp giáp với đất của ông **T**, trong đó phần tiếp giáp ở phía Đông, đất của ông **T2** là ao nên không có lối đi ra phần đất ở phía Bắc. Do vậy, khoảng năm 2007, ông **T2** có hỏi bố ông **T**, ông **T1** là cụ **T3** để mượn một phần diện tích đất ở phía Đông của ông **T** (theo chiều ngang thửa đất tiếp giáp với ao của ông **T2**) để ông **T2** làm lối đi lại và trồng cây thì cụ **T3** đồng ý cho mượn (thỏa thuận miệng, không lập thành văn bản). Sau đó ông **T2** tiến hành xây tường bao bằng gạch ba banh có chiều cao trung bình khoảng 1,5m ở phần giáp ranh giữa hai thửa đất và đã xây lấn sang đất của ông **T** với tổng diện tích là 22,6m<sup>2</sup>. Trong đó phần tiếp giáp ở phía Nam (theo chiều dọc của thửa đất) lấn sang 10,6m<sup>2</sup>, cụ thể điểm tiếp giáp giữa hai thửa đất ở phía đường trục thôn lấn sang 0,16m; điểm tiếp giáp giữa hai thửa đất ở phần cuối phía Đông lấn sang 0,74m chạy dọc theo hết chiều dài của thửa đất của ông **T**. Phần tiếp giáp phía Đông (theo chiều ngang của thửa đất) lấn sang 12m<sup>2</sup>, cụ thể phần tiếp giáp phía Bắc lấn sang 1,80m; phần tiếp giáp phía Nam lấn sang 1,37m với chiều ngang của thửa đất còn lại là 7,55m (đã trừ đi phần lấn chiếm theo chiều dọc). Năm 2022 ông **T2** xây thêm



gạch chồng lên hệ thống tường bao đã xây dựng trước đó và xây dựng nhà vệ sinh tạm bằng gạch, mái lợp tôn trên phần diện tích đất đã mượn trước đó.

Do ông T không trực tiếp quản lý sử dụng đất nên không biết việc ông T2 đã lấn chiếm diện tích đất nêu trên, do vậy khi ông T2 xây dựng tường bao hai bên không xảy ra tranh chấp. Năm 2013 khi ông T về địa phương sinh sống mới phát hiện việc ông T2 đã lấn chiếm đất. Ông T đã yêu cầu ông T2 trả lại diện tích đất đã mượn và lấn chiếm trước đó nhưng ông T2 không thực hiện. Để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của mình, ông T khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông T2 phải trả lại diện tích đất đã lấn chiếm là 22,6m<sup>2</sup>, ông T2 phải tháo dỡ toàn bộ công trình đã xây dựng trên đất lấn chiếm, đồng thời xác định ranh giới, mốc giới thửa đất của ông T. Nếu ông T2 tự nguyện trả lại đất đã lấn chiếm thì ông T chấp nhận lấy đủ 22,6m<sup>2</sup> ở phần đất ở phía Đông (theo chiều ngang của thửa đất), ông T2 không phải trả lại phần đất lấn chiếm phía Nam đồng thời ông T sẽ hỗ trợ ông T2 10.000.000 đồng để phá dỡ công trình xây dựng trên đất. Ông T1 không có ý kiến gì đối với kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, kết quả định giá và đề nghị Tòa án lấy kết quả này làm căn cứ giải quyết vụ án. Đối với chi phí tố tụng, ông T1 không có ý kiến gì và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Bị đơn trình bày: Ông T2 có diện tích đất 2665m<sup>2</sup> tại thửa đất số 554A, tờ bản đồ số 1, địa chỉ tại thôn H, xã H, huyện A, thành phố Hải Phòng đã được cấp giấy chứng nhận quyền Sử dụng đất ngày 02/11/1995 đứng tên ông T2. Diện tích đất của ông T2 tiếp giáp với đất của ông T ở phía Bắc, Đ và N1 (theo vị trí đất của ông T); trong đó phía Bắc dài 36m, phía Đông dài 9m và phía Nam dài 41,5m. Ranh giới giữa hai thửa đất là rãnh nước do ông T2 đào từ khi ông T2 được cấp bìa đỏ. Năm 2002, ông T2 xây bể phốt chìm chứa nước thải sinh hoạt và bể nước nổi chứa nước mưa có vị trí giáp ranh ở phía cuối theo chiều dọc với đất của ông T (cách nhà vệ sinh bây giờ khoảng 3m) và xây theo mép rãnh thoát nước về phía nhà ông T2. Năm 2013, để có lối đi ra phần đất giáp nhà bà N, ông T3 (bố ông T khi đó còn sống, chết năm 2015) đã đồng ý cho ông T2 phần đất phía Đông của ông T với chiều sâu là 2m chạy theo chiều ngang của thửa đất với tổng diện tích khoảng trên 15m<sup>2</sup>. Việc cho đất chỉ được thỏa thuận miệng, không làm văn bản giấy tờ và cũng không thông báo cho chính quyền địa phương biết. Khi ông T2 xây dựng tường bao, ông T2 đều xây theo mép rãnh thoát nước về phía nhà ông T2 và xây chồng lên bể phốt, bể chứa nước mưa trước đó có sự chứng kiến của ông T3 và không xảy ra tranh chấp gì. Đến năm 2022 ông T2 tiếp tục xây coi cao tường bao lên khoảng 30cm bằng gạch chỉ đỏ, đồng thời xây dựng nhà vệ sinh có diện tích khoảng 4m<sup>2</sup> bằng gạch, lợp tôn màu, tường ốp lát bằng gạch men trên diện tích đất ông T3 đã cho trước đó. Trị giá công trình xây dựng khoảng 30.000.000 đồng. Khi xây dựng thì ông T không ngăn cản, cũng không có tranh chấp gì. Toàn bộ công trình trên đất do vợ chồng ông làm, con cái không có đóng góp công sức gì. Hiện



tại bể phốt, bể chứa nước mưa và rãnh thoát nước giữa hai thửa đất không còn. Trên đất của ông T2 chỉ có vợ chồng ông và con trai là anh H2 đang ở trên đất.

Nay ông T khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông T2 phải trả lại diện tích đất 22,6m<sup>2</sup>; trong đó phần tiếp giáp theo chiều dọc (phía Nam thửa đất của ông T) phải trả lại 10,6m<sup>2</sup>; phần tiếp giáp theo chiều ngang (phía Tây thửa đất của ông T) phải trả lại 12,0m<sup>2</sup> và tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng trên đất thì ông T2 không đồng ý bởi vì:

Thứ nhất: Phần đất phía Đông của ông T tiếp giáp với đất ông T2, năm 2013 ông T3 (bố ông T) đã đồng ý cho ông T2, không phải ông T2 lấn chiếm.

Thứ hai: Phần đất phía Nam của ông T tiếp giáp theo chiều dọc với đất của ông T2. Ông T2 hoàn toàn không lấn chiếm đất của ông T bởi vì ông T2 đã xây tường bao từ năm 2013, khi xây dựng không có xảy ra tranh chấp và được sự nhất trí của ông T3.

Nếu ông T có thiện chí thì ông T2 trả lại diện tích đất ở phía Đông mà ông T3 đã cho trước đó đồng thời để lại công trình đã xây dựng trên đất cho ông T sử dụng hoặc ông T2 sẽ tự tháo dỡ mà không yêu cầu ông T phải đền bù giá trị. Nếu không, ông T2 chỉ trả lại diện tích đất ông T3 đã cho khoảng 15m<sup>2</sup> ở phía Đông nhưng ông T phải đền bù giá trị công trình đã xây dựng trên đất theo kết quả định giá của Tòa án. Nếu ông T không có thiện chí thì ông T2 đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Ông T2 không có ý kiến gì đối với kết quả xem xét thẩm định tại chỗ; kết quả định giá tài sản và đề nghị Tòa án giải quyết phân chi phí tố tụng theo hướng ai là người khởi kiện thì người đó phải chịu.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà H1 và anh H2 hoàn toàn nhất trí với ý kiến của ông T2 đã trình bày, ngoài ra bà H1 trình bày thêm: Diện tích đất của ông T có nguồn gốc của các cụ (ông bà nội ông T3, ông T2) để lại. Khi các cụ chết, con cháu đã họp gia đình và thống nhất giao diện tích đất này cho ông T3 quản lý để làm đất hương hỏa, nên năm 2013 gia đình bà mới xin đất ông T3 ở phía Đông. Gia đình bà H1 hoàn toàn không hay biết việc ông T3 đã cho ông T diện tích đất này.

Những người làm chứng khai:

Bà Dương Thị S trình bày: Bà S là em dâu ông T, do ông T sinh sống trong miền N nên đã cho bà quản lý sử dụng để trồng cây trên diện tích đất của ông T từ khoảng năm 2005. Bà S không biết diện tích đất cụ thể của ông T là bao nhiêu, khi đó ranh giới giữa thửa đất của ông T và thửa đất của ông T2 đều là rãnh thoát nước. Khoảng năm 2007, 2008, ông T2 bơm bùn ao lên đất của ông T2 làm bùn ao chảy xuống lấp hết rãnh thoát nước. Sau đó ông T2 tiến hành xây tường bao bằng gạch ba banh có chiều cao trung bình khoảng 1,5 m ở toàn bộ phần giáp ranh giữa hai thửa đất. Trước khi xây ông T2 có gặp và nói chuyện với ông T3 (bố chồng bà S) để xin một phần diện tích đất ở phía Đông làm lối đi và chuyển cây trồng, khi



xây dựng thì không xảy ra tranh chấp gì.

Ông Dương Văn T4, Đinh Văn T5 và anh Bùi Đức M trình bày: Ông T4, ông T5 và anh M là những người được ông T2 thuê để xây dựng bể phốt, bể chứa nước mưa và tường bao phần giáp ranh với đất ông T. Trước khi xây bể phốt và bể chứa nước mưa thì ranh giữa hai thửa đất là rãnh thoát nước có bề rộng trung bình khoảng 0,5m, sâu khoảng 0,4m đến 0,5 m. Khi xây dựng các công trình đều được xây theo mép ngoài cùng rãnh nước về phía đất nhà ông T2. Quá trình xây dựng có ông T3 (bố ông T) chứng kiến và hai bên không xảy ra tranh chấp gì.

Kết quả xác minh thu thập chứng cứ: Ông T được bố mẹ cho diện tích đất 390m<sup>2</sup> tại thôn H, xã H, huyện A, thành phố Hải Phòng đã được cấp giấy chứng nhận quyền Sử dụng đất số Y: 708331, cấp ngày 25/05/2004. Năm 2013 đổi lại Giấy chứng nhận quyền Sử dụng đất số BM 316887 do UBND huyện A cấp ngày 24/04/2013, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: CH00192. Diện tích đất là 390m<sup>2</sup> tại thửa đất số 555, tờ bản đồ số 1, địa chỉ tại thôn H, xã H, huyện A, thành phố Hải Phòng đứng tên ông T. Diện tích đất có ranh giới mốc giới như sau: Phía Bắc giáp hộ bà N và ông T2 dài 42,0m; phía Tây giáp đường thôn dài 11,0m; phía Nam giáp hộ ông T2 dài 41,0m; phía Đông giáp hộ ông T2 dài 8,2m. Quá trình quản lý sử dụng đất, giữa ông T và ông T2 đã xảy ra tranh chấp. Địa phương đã tiến hành đo đạc, khảo sát thực địa diện tích đất của ông T, kết quả: Phần chiều sâu ở phía Đông thửa đất của ông T nằm sang phần đất của ông T2 trung bình khoảng 1,74m; Phần chiều ngang ở phía Nam thửa đất của ông T nằm sang phần đất của ông T2 trung bình 0,65 m. Đối với việc ông T3 tặng, cho đất của ông T cho ông T2 để ông T2 để làm lối đi, địa phương không chứng kiến và hai bên cũng không lập biên bản tặng cho tại địa phương.

Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và định giá cho thấy: Thửa đất số 555, tờ bản đồ số 01, địa chỉ: Thôn H, xã H, huyện A ông T đang quản lý sử dụng có diện tích là 367,4m<sup>2</sup>; phía Bắc giáp hộ bà Vũ Thị N2 dài 30,90m, giáp đất ông T2 dài 9,30m; phía Đông giáp đất ông T2 dài 7,55m; phía Nam giáp đất ông T2 dài 39,70m; phía Tây giáp đường trục thôn dài 10,84m. Đối với thửa đất số 554A, tờ bản đồ số 01 địa chỉ: Thôn H, xã H, huyện A gia đình ông T2 đang quản lý sử dụng, ông T2 không đồng ý để Tòa án xem xét thẩm định tại chỗ.

Phần giáp ranh ở phía Đông và N1 giữa hai thửa đất là tường xây (phía dưới gạch ba banh, phía trên gạch chỉ). Trên diện tích đất tranh chấp ở phần phía Nam chạy dọc theo hai thửa đất bên trong tường xây về phía nhà ông T2 là sân lát gạch men. Ở phần phía Đông chạy theo chiều ngang của thửa đất phía bên trong tường xây về phía nhà ông T2 là nhà vệ sinh tường gạch chỉ mái tôn, bên cạnh là dàn trồng cây khung sắt hộp và 01 cây bưởi.

Tổng giá trị tài sản trên đất tranh chấp là 53.829.957 đồng, giá đất tranh chấp theo giá thị trường là 10.000.000 đồng/m<sup>2</sup>. Chi phí tố tụng (chi phí xem xét thẩm



định tại chỗ và định giá) là 13.000.000 đồng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2024/DS-ST ngày 17 tháng 6 năm 2024 Tòa án nhân dân huyện An Dương, thành phố Hải Phòng đã tuyên xử:

*Căn cứ khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 92; Điều 147; 157, 158; khoản 1 Điều 165; khoản 1 Điều 227, Điều 228, khoản 2 Điều 229; 266, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự.*

*Căn cứ các Điều 158, 164, 166, 174, 175, 176, 221, 584, 585; Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015*

*Căn cứ Điều 100, 166, Điều 170, 171; Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013*

*Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12; khoản 6 Điều 15; Điều 26; Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH1430/12/2016 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. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:*

*Buộc ông **Đặng Văn T2** phải tháo dỡ các công trình đã xây dựng trên đất và trả lại 22,6m<sup>2</sup> đất cho ông **Đặng Ngọc T**. Diện tích đất phải trả có ranh giới, mốc giới như sau: Từ mốc 3 đến 3' dài 1,80m; từ mốc 3 đến 4 dài 7,55m; từ mốc 3' đến 4' dài 8,20m; từ mốc 4' đến 5' dài 41m; từ mốc 5 đến 5' dài 0,16m; từ mốc 4 đến 5 dài 39,70m (Có sơ đồ kèm theo). Ông **T** phải trả cho ông **T2** 53.829.957 đồng (Năm mươi ba triệu, tám trăm hai mươi chín nghìn, chín trăm năm mươi bảy đồng) trị giá các công trình xây dựng và tài sản trên diện tích đất 22,6m<sup>2</sup>.*

*Thửa đất số 555, tờ bản đồ số 01, địa chỉ **thôn H, xã H, huyện A, thành phố Hải Phòng** đứng tên ông **T** có ranh giới, mốc giới như sau: Phía Bắc giáp đất bà **N2** từ mốc 1 đến 2 dài 30,90m, giáp đất ông **T2** từ mốc 2 đến 3 dài 9,30m, mốc 3 đến 3' dài 1,80m; phía Đông giáp đất ông **T2** từ mốc 3' đến 4' dài 8,20m; phía Nam giáp đất ông **T2** từ mốc 4' đến 5' dài 41m; phía Tây giáp đường thôn từ mốc 1 đến 5 dài 10,84m; từ mốc 5 đến 5' dài 0,16m (Có sơ đồ kèm theo).*

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 27/6/2024, bị đơn ông **Đặng Văn T2** kháng cáo với nội dung: Ông chỉ đồng chỉ trả phần đất xin là 12m<sup>2</sup>; còn phần đất 10,6m<sup>2</sup> về phía Nam dọc theo tường bao ông không đồng ý trả.

*Tại phiên tòa phúc thẩm:*

Nguyên đơn, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Bị đơn ông **Đặng Văn T2**, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và trình bày ông **T2** không lán đất nhà ông **T**.



Giáp ranh giữa đất nhà ông với nhà ông **T** về phía **N1** trước đây là rãnh nước rộng khoảng 0,5m. Năm 2013 khi ông **T2** xây dựng tường bao ông có nói chuyện với ông **T3** là bố của ông **T**, việc ông xây dựng tường bao giáp ranh hai bên không có tranh chấp, năm 2022 ông tiếp tục xây dựng tường bao cao lên trên bức tường cũ. Kết quả Tòa án xem xét thẩm định diện tích đất nhà ông bị thiếu khoảng gần 20m<sup>2</sup>, ông đề nghị Hội đồng xét xử xem xét bản án sơ thẩm buộc ông phải trả cho ông **T** diện tích 10,6m<sup>2</sup> đất về phía Nam là không có căn cứ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **Nguyễn Thị H1** và anh **Đặng Quang H2** đồng ý với quan điểm của bị đơn.

*Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng phát biểu quan điểm:*

Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự đã chấp hành và thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ của đương sự quy định tại Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về quan hệ tranh chấp, thẩm quyền: Căn cứ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, xác định được quan hệ tranh chấp là quyền sử dụng đất. Bị đơn cư trú tại **huyện A** nên Tòa án nhân dân huyện An Dương thụ lý giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền quy định tại khoản 3 Điều 26 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Do vụ án có kháng cáo nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng.

[2] Về việc vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh **Đặng Quang H2**: Tòa án đã tiến hành triệu tập hợp lệ, nhưng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh **Đặng Quang H2** vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai. Căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt anh **Đặng Quang H2**.

[3] Kháng cáo của bị đơn ông **Đặng Văn T2** đúng quy định pháp luật nên được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

*\* Xét kháng cáo của bị đơn ông **Đặng Văn T2**:*

[4] Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã xác định: Ông **Đặng Ngọc T** có tích đất 390m<sup>2</sup> đã được cấp giấy chứng nhận quyền Sử dụng đất ngày 25/05/2004. Năm 2013 đổi lại Giấy chứng nhận quyền Sử dụng đất số BM 316887 do **UBND huyện A** cấp ngày 24/04/2013, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: CH00192. Tại thửa đất số 555, tờ bản đồ số 1, địa chỉ **thôn H**,

xã H, huyện A, thành phố Hải Phòng đứng tên ông T có ranh giới mốc giới như sau: Phía Bắc giáp hộ bà N và ông T2 dài 42,0m; phía Tây giáp đường thôn dài 11,0m; phía Nam giáp hộ ông T2 dài 41,0m; phía Đông giáp hộ ông T2 dài 8,2m.

Ông Đặng Văn T2 có diện tích đất 2665m<sup>2</sup> tại thửa đất số 554A, tờ bản đồ số 01, địa chỉ tại thôn H, xã H, huyện A, thành phố Hải Phòng đã được cấp giấy chứng nhận quyền Sử dụng đất ngày 02/11/1995 đứng tên ông Đặng Văn T2. Phần ranh giới với đất của ông T, phía Bắc dài 36m, phía Đông dài 9m và phía Nam dài 41,5m. Ranh giới giữa hai thửa đất ban đầu là rãnh thoát nước có chiều rộng trung bình khoảng 0,5m (Hiện tại rãnh thoát nước không còn). Trước khi ông T2 xây dựng tường bao (năm 2013) có việc ông T3 (bố ông T) cho, mượn đất của ông T ở phía Đông để ông T2 làm lối đi, sau đó ông T2 xây dựng tường bao trên toàn bộ phần giáp ranh giữa hai thửa đất, khi xây dựng không xảy ra tranh chấp.

Các nội dung trên đương sự đều thừa nhận, do vậy căn cứ Điều 92 Bộ luật Tố Tụng Dân sự đây là các tình tiết không phải chứng minh.

[5] Ông Đặng Văn T2 đồng ý trả lại cho ông T diện tích đất đã xin là 12m<sup>2</sup> ở vị trí phía Đông giáp thửa đất nhà ông T. Do đó Hội đồng xét xử chỉ xem xét yêu cầu đối với diện tích đất 10,6m<sup>2</sup> về phía Nam dọc theo tường bao giáp ranh giữa thửa đất nhà ông T và ông T2.

[6] Xét diện tích đất 390m<sup>2</sup> tại thửa số 554, tờ bản đồ số 01 tại thôn H, xã H, ông Đặng Ngọc T đang quản lý được UBND huyện A cấp GCNQSD lần đầu vào ngày 28/5/2004. Đến ngày 24/4/2013 được UBND huyện A cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần hai, về diện tích đất và độ dài các cạnh của thửa đất không thay đổi. Khi làm thủ tục cấp GCNQSD, việc đo vẽ, chỉ mốc giới thửa đất được tiến hành đảm bảo đúng quy định. Quá trình ông T sử dụng đất để trồng cây hàng năm cho đến nay, trên đất không xây dựng công trình, vật kiến trúc. Hội đồng xét xử đánh giá quá trình sử dụng đất của ông T ổn định, không có sự xây dựng công trình làm biến động, thay đổi diện tích đất cũng như hiện trạng sử dụng đất.

Về vị trí giáp ranh giữa thửa đất hộ ông Đặng Ngọc T và hộ bà N (theo hiện trạng sử dụng là hộ bà Vũ Thị N2), hai bên đã xây tường bao từ trước thời điểm ông Đặng Ngọc T được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần 2 vào ngày 24/4/2013 và sử dụng ổn định, không tranh chấp, không xây dựng công trình mới, do đó không có sự biến động.

Xét vị trí giáp ranh giữa đất hộ ông Đặng Ngọc T và hộ ông Đặng Văn T2: Ranh giới giữa hai thửa đất thời gian đầu là rãnh nước. Đến năm 2013, ông T2 đã xây tường bao theo mép rãnh nước để xác định làm ranh giới giữa hai thửa đất. Khi ông T2 xây dựng tường bao, đã không có sự đo đạc lại diện tích đất của các bên, giữa ông T và ông T2 không cùng nhau xác định mốc giới và cũng không có cán bộ địa chính, đo đạc để xác định hiện trạng, mốc giới diện tích của hai thửa đất. Việc tự ý xây dựng tường bao không xác định mốc giới của ông T2 làm thay đổi



hiện trạng sử dụng đất tại vị trí giáp ranh với thửa đất nhà ông T.

Theo Biên bản thẩm định ngày 29/8/2024 cho thấy: Diện tích đất của ông T đang quản lý sử dụng là 367,4m<sup>2</sup> so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trong đó phía Bắc giáp hộ bà Vũ Thị N2 dài 30,90m, giáp đất ông T2 dài 9,30m; phía Đông giáp đất ông T2 dài 7,55m; phía Nam giáp đất ông T2 dài 39,70 m; phía Tây giáp đường trục thôn dài 10,84 m.

So với diện tích đất của ông T trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì tổng diện tích ông T bị thiếu là 22,6 m<sup>2</sup>, đồng thời chiều dài các cạnh phía Đông và phía Nam vị trí giáp ranh với đất nhà ông T2 đều giảm so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trong đó ranh giới ở phía Nam (theo chiều dọc của thửa đất) có 10,6m<sup>2</sup> đất nằm trong diện tích đất của ông T2, cụ thể tại mốc tiếp giáp ở phía đường trục thôn là 0,16m; mốc tiếp giáp ở phần cuối phía Đông là 0,74m chạy dọc theo chiều dài của thửa đất. Ranh giới ở phía Đông (theo chiều ngang của thửa đất) có 12m<sup>2</sup> đất nằm trong diện tích đất của ông T2, cụ thể mốc tiếp giáp phía Bắc là 1,80m; mốc tiếp giáp phía Nam là 1,37m chạy hết chiều ngang của thửa đất. Kết quả này hoàn toàn phù hợp với diện tích đất, ranh giới, mốc giới ghi trong giấy chứng nhận của hai thửa đất cũng như việc các đương sự trình bày về việc ông T3 có cho, mượn đất và kết quả khảo sát đo đạc của chính quyền địa phương.

Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm kết luận: Ông T2 đang quản lý sử dụng 22,6m<sup>2</sup> đất của ông T là có căn cứ pháp luật.

Theo Biên bản thẩm định, diện tích đất của ông T2 cũng có sự thay đổi về diện tích, hiện trạng đất. Hội đồng xét xử xét thấy quá trình sử dụng đất năm 2013 ông T2 có đổi một phần đất cho hộ bà Vũ Thị N2. Việc đổi đất chỉ hai gia đình tự thỏa thuận với nhau, không có chính quyền địa phương chứng kiến, khi đổi đất hai bên cũng không đo vẽ để xác định lại hiện trạng và diện tích thửa đất, chưa đăng ký biến động với địa chính xã. Khi Tòa án xem xét thẩm định đo vẽ theo mốc giới thực tế diện tích đất ông T2 đang sử dụng trong đó có phần đất đổi cho bà Vũ Thị N2 không xác định được diện tích và khi xây dựng tường bao phía Tây giáp đường thôn ông T2 đã xây lù vào do vậy không có căn cứ để xác định diện tích đất của ông T2 bị thiếu hụt.

[7] Từ những phân tích nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Đặng Văn T2. Vì vậy Hội đồng xét xử bác kháng cáo của ông Đặng Văn T2, giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện An Dương.

[8] Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bị đơn ông Đặng Văn T2 phải chịu án phí phúc thẩm. Hội đồng xét xử xét ông T2 là người cao tuổi nên được miễn án phí.

[9] Về chi phí xem xét thẩm định tại giai đoạn phúc thẩm ông Đặng Văn T2 có quan điểm chịu cả, không yêu cầu Tòa án giải quyết nên không xem xét. Ông

**Đặng Văn T2** không yêu cầu Toà án xem xét thẩm định và định giá các công trình ngầm dưới đất.

Bởi các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

1. Căn cứ vào Điều 147, khoản 2 Điều 148, khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự:

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông **Đặng Văn T2**, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Căn cứ khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 92; Điều 147; 157, 158; khoản 1 Điều 165; khoản 1 Điều 227, Điều 228, khoản 2 các Điều 229, 266, 273, 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ các Điều 158, 164, 166, 174, 175, 176, 221, 584, 585; Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015

Căn cứ Điều 100, 166, Điều 170, 171; Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12; khoản 6 Điều 15; Điều 26; Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH1430/12/2016 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. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Buộc ông **Đặng Văn T2** phải tháo dỡ các công trình đã xây dựng trên đất và trả lại 22,6m<sup>2</sup> đất cho ông **Đặng Ngọc T**. Diện tích đất phải trả có ranh giới, mốc giới như sau: Từ mốc 3 đến 3' dài 1,80m; từ mốc 3 đến 4 dài 7,55m; từ mốc 3' đến 4' dài 8,20m; từ mốc 4' đến 5' dài 41m; từ mốc 5 đến 5' dài 0,16m; từ mốc 4 đến 5 dài 39,70m (Có sơ đồ kèm theo).

Ông **Đặng Ngọc T** phải trả cho ông **Đặng Văn T2** 53.829.957 đồng (năm mươi ba triệu, tám trăm hai mươi chín nghìn, chín trăm năm mươi bảy đồng) trị giá các công trình xây dựng và tài sản trên diện tích đất 22,6m<sup>2</sup>.

Thửa đất số 555, tờ bản đồ số 01, địa chỉ **thôn H, xã H, huyện A, thành phố Hải Phòng** đứng tên ông **Đặng Ngọc T** có ranh giới, mốc giới như sau: Phía Bắc giáp đất bà **N2** từ mốc 1 đến 2 dài 30,90m, giáp đất ông **T2** từ mốc 2 đến 3 dài 9,30m, mốc 3 đến 3' dài 1,80m; phía Đông giáp đất ông **T2** từ mốc 3' đến 4' dài 8,20m; phía Nam giáp đất ông **T2** từ mốc 4' đến 5' dài 41m; phía Tây giáp đường thôn từ mốc 1 đến 5 dài 10,84m; từ mốc 5 đến 5' dài 0,16m (có sơ đồ kèm theo).

2. Về án phí:

Miễn án phí dân sự sơ thẩm đối với ông **Đặng Ngọc T** và ông **Đặng Văn T2**. Trả lại ông **Đặng Ngọc T** 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí



dân sự đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện An Dương, theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0005274 ngày 21 tháng 11 năm 2023.

Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho ông **Đặng Văn T2**.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chưa thi hành thì còn phải trả lãi đối với số tiền chậm thi hành theo quy định tại Điều 357 và Điều 468 Bộ luật Dân sự.

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

*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 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./.*

**Nơi nhận:**

- Các đương sự (để thi hành);
- VKSND thành phố Hải Phòng;
- TAND huyện An Dương;
- Chi cục THADS An Dương;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, HCTP.

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

**Lưu Văn Tĩnh**