

Bản án số: 92/2024/ DS- PT

Ngày 30/9/2024

“V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH HẢI DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Anh Tuyết

Các Thẩm phán:

Bà Phạm Thúy Hằng

Bà Phạm Thị Mai Hoa

- Thư ký phiên tòa: Ông Hoàng Hữu Thắng - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hải Dương tham gia phiên tòa:
Bà Bùi Thị Hậu - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 49/2024/TLPT- DS ngày 22/7/2024 về việc tranh chấp quyền sử dụng đất, do bản án Dân sự sơ thẩm số 15/2024/DS-ST ngày 23/5/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Chí Linh bị kháng cáo; Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 86/2024/QĐXX-PT ngày 08/8/2024, giữa:

Nguyên đơn: Bà **Lương Thị H**, sinh năm 1954; Địa chỉ: **Khu dân cư T, phường V, thành phố C, tỉnh Hải Dương**; *Người đại diện:* Anh **Lương Quang K**, sinh năm 1981, địa chỉ: **Tổ A, Phường G, quận L, TP .**; Chị **Vũ Thị H1**, sinh năm 1977, địa chỉ: **Số A, phố C KDC N, phường S, TP ., tỉnh Hải Dương**

Bị đơn: Ông **Vũ Đình T**, sinh năm 1960 và bà **Ngô Thị T1**, sinh năm 1963; Địa chỉ: **Khu dân cư T, phường V, thành phố C, tỉnh Hải Dương**

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Ông **Vũ Đình P**, sinh năm 1953; Địa chỉ: **Khu dân cư T, phường V, thành phố C, tỉnh Hải Dương**

(Ông **P** vắng mặt, còn lại đều có mặt)

***Người kháng cáo:** Bà **Lương Thị H** và ông **Vũ Đình T**.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn trình bày:

Vợ chồng bà **H**, ông **P** có quyền sử dụng 1226m² đất tại thửa số 99 tờ bản đồ số 7 phường **V**, thành phố **C**, tỉnh **Hải Dương**, đất do nhận chuyển nhượng của cụ **Nguyễn Thị N**, ông bà sử dụng thửa đất này từ năm 1968 đến nay, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 18-6-1993. Phần đất giáp với gia đình ông **T** trước đây có hai bờ tường 2 đầu làm mốc kéo thẳng đến hết thửa đất, bờ tường do gia đình bà xây dựng, hiện nay bờ tường này vẫn còn. Đoạn giữa gia đình bà có xây dựng công trình phụ nhà bếp, chuồng lợn vào năm 1991. Ông bà xây dựng công trình không hết đất để lại một phần làm lối thoát nước. Phần công trình phụ cách đất của gia đình bà còn khoảng 40cm. Phần để làm mương thoát nước gia đình bà có xây bờ tường lui lại 40cm so với ranh giới đất, bờ tường này hiện nay gia đình bà đã phá đi.

Năm 2023 gia đình ông **T** làm nhà, phần mi mái có đưa sang đất nhà bà khoảng 40cm, kéo dài khoảng 07m. Dưới đất gia đình ông **T** có chôn cọc chống sét, đặt ống nước thải, xây móng tường bao sang đất của gia đình bà. Toàn bộ công trình này gia đình ông **T** đã lấp phần đất mương mà gia đình bà trước đây làm rãnh để thoát nước. Khi gia đình ông **T** xây bờ tường giáp ranh đất, bà **H** đã nhắc nhở căng dây để làm cho đúng mốc đất nhưng gia đình ông **T** không nghe. Bà không đồng ý cho xây tường bao lên do vậy gia đình ông **T** đã dừng lại ở phần móng tường bao. Quan điểm của bà yêu cầu gia đình ông **T** phải trả lại khoảng 40cm chiều rộng, chiều dài 7m trên không, phần dưới đất có kích thước chiều rộng khoảng 40cm, chiều dài khoảng 7m và phải tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng trên phần đất lấn chiếm. Bà **H** đề nghị Tòa án xác định đường ranh giới đất giữa hai bên và xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật. Sau khi Tòa án tiến hành thủ tục xem xét thẩm định đất, bà **H** yêu cầu ông **T**, bà **T1** phải trả lại 6.3m² đất về hướng Tây và tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng trên đất lấn chiếm để trả lại đất cho gia đình bà.

*Các bị đơn (ông **T**, bà **T1**) trình bày:* Vợ chồng ông bà có quyền sử dụng 763 m² thửa số 100 tờ bản đồ số 7 địa chỉ **khu dân cư T, phường V, thành phố C, tỉnh Hải Dương**. Nguồn gốc đất là của vợ chồng ông, bà được nhà nước giao sử dụng từ năm 1981, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1993. Thửa đất có tứ cạnh như sau: Phía Bắc giáp đường tàu có chiều dài 23,8m; Phía Nam giáp đường xóm có chiều dài 23m; Phía Đông giáp gia đình bà **H** có chiều dài 37m; Phía Tây giáp gia đình bà **M** có chiều dài 31m. Phía giáp với đất của gia đình ông và bà **H** trước đây một phần là mương thoát nước chung. Hiện nay rãnh

thoát nước không còn, đầu năm 2023 gia đình ông xây dựng nhà ở, đến khoảng tháng 11/2023 gia đình ông đã xây bờ tường bao vượt qua rãnh thoát nước. Rãnh thoát nước này được cấp một phần vào quyền sử dụng đất ở của gia đình ông và một phần giáp với đất ao của gia đình ông. Hiện nay ao của gia đình ông không còn, đã lấp vào năm 2019, móng ao vẫn còn. Bờ tường bao của gia đình bà H xây dựng trên phần móng ao của gia đình ông. Từ móng ao kéo thẳng đến hết phần mương thoát nước là đất của gia đình ông. Móng ao này gia đình ông đã xây dựng từ khoảng năm 1989- 1990. Phía bên đất của gia đình bà H có xây bờ tường bao từ năm 1994 bà H khai có để lại phần đất để làm mương thoát nước là không đúng. Bờ tường của gia đình bà H đã phá đi không còn nữa. Đầu năm 2023, khi gia đình ông bà xây dựng nhà ở gia đình bà H có ký giáp ranh, không có ý kiến gì về việc gia đình ông đổ mái nhà không đúng. Đến khi gia đình ông làm bờ tường bao tiếp giáp thì bà H mới có ý kiến yêu cầu dừng lại. Khi bà H có ý kiến vào lúc gia đình ông bà đã xây dựng phần chân móng tường bao, gia đình ông đã dừng lại không xây dựng tường bao tiếp giáp với đất nhà bà H nữa, chờ chính quyền và Tòa án giải quyết. Nay, gia đình bà H yêu cầu ông bà phải trả 6,3m² phần đất giáp gia đình ông bà, quan điểm của ông bà không đồng ý vì gia đình ông xây dựng công trình trên đất của mình. Ông bà xác định phần đất mà hiện nay gia đình bà H làm trụ công, sân có bờ kè ao của gia đình ông xây dựng, vẫn còn hàng cọc tre bên dưới kéo thẳng hết đất. Nếu đào sân của gia đình bà H lên vẫn còn hàng cọc tre. Bờ tường của gia đình bà H giáp với đất gia đình ông, bà H đã phá đi khoảng năm 2023 sau khi hai bên phát sinh tranh chấp. Ông bà xác định giữa hai nhà ngăn cách là mương thoát nước, đường thẳng kéo dài từ Bắc đến N. Phần trụ công (giáp đất nhà ông T) hiện nay gia đình bà H đang sử dụng được xây dựng trên phần đất của ông bà do khi gia đình bà H làm công có sang nói cho mượn đất, nếu xây dựng đúng thì công chiếu vào cửa nhà bà H. Ông bà đồng ý cho gia đình bà H mượn đất làm nhờ trụ công nhưng không làm giấy tờ gì về việc này. Gia đình ông bà xây dựng công trình hoàn toàn đúng theo giấy phép xây dựng được cấp. Trong quá trình gia đình ông bà xây dựng ở nhà bà H không có ý kiến gì, đến khi làm móng chân tường bao giáp đất hai bên thì hai bên mới phát sinh tranh chấp. Hiện trạng đất của gia đình ông bà là 889,1m², tăng lên so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do gia đình ông lấn chiếm 01 phần đất lưu không của đường sắt ở phía sau đất. Chiều dài giáp đường xóm hiện nay là 22,69 mét giảm so với giấy chứng nhận được cấp là 31cm nguyên nhân do khi gia đình bà H xây trụ công có mượn đất. Quan điểm của ông bà đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Ông bà đồng ý đường ranh giới kéo dài từ phần móng chân tường mà gia đình ông bà đang xây dựng kéo thẳng hết thẳng hết đất. Phần phía

ngoài từ mép ngoài móng chân tường kéo chéo đến trụ công của gia đình bà H. Nếu bà H đồng ý như vậy thì hai bên thoả thuận giải quyết tình cảm còn nếu không đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

** Biên bản xác minh với UBND phường V thể hiện:*

Thửa đất số 99 tờ bản đồ số 7 diện tích 1226m² địa chỉ tại KDC T, phường V của ông Vũ Đình P được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 18/6/1993 chỉnh lý đóng dấu trang 3 năm 2001. Theo bản đồ đo đạc năm 1993 thể hiện thửa số 99 tờ bản đồ số 7, diện tích 1226m². Số liệu năm 1993 là căn cứ để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đo đạc lại năm 2008 thửa đất trên là thửa số 179 tờ bản đồ số 32, diện tích 1043m².

Thửa đất số 100 tờ bản đồ số 7 diện tích 764m² địa chỉ tại KDC T, phường V của ông Vũ Đình T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 18/6/1993, chỉnh lý trang 3 năm 2001. Theo bản đồ năm 1993 thể hiện thửa đất số 100 tờ bản đồ số 7, diện tích 764m², số liệu này là căn cứ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2008 đo đạc lại thửa đất trên là thửa số 178, diện tích 880m². Trong quá trình sử dụng đất hai bên không phát sinh tranh chấp đến tháng 12/2023 hai bên mới phát sinh tranh chấp. Diện tích đất của 2 gia đình trong quá trình sử dụng đều có biến động, nguyên nhân do đâu thì không nắm được.

**Biên bản thẩm định tại chỗ và định giá tài sản thể hiện:*

Thửa đất số 100 tờ bản đồ số 7 mang tên ông Vũ Đình T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với tổng diện tích 764m². Thực trạng đo vẽ có tổng diện tích gồm S1 + S3 = 889,1 m² + 6,3 m² = 895,4m². Cạnh phía Đông Bắc có chiều dài 4,52 + 5,78 + 20,54m; Cạnh phía tây, có chiều dài 12,09 + 24,24m; Cạnh phía Tây nam, dài 12,51 + 10,18m; Cạnh phía đông nam giáp đất bà H, có chiều dài 8,61 + 0,40 + 16,68 + 5,21 + 4,62 + 0,55 + 2,37m

Thửa đất số 99, tờ bản đồ số 7 tại V, C, Hải Dương đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Vũ Đình P, tổng diện tích 1226 m². Thực trạng đo vẽ có tổng diện tích gồm 1158,4m² có các cạnh như sau: Cạnh phía Đông Bắc có chiều dài 12,15m + 0,69 + 20,24m; Cạnh phía tây bắc giáp đất nhà ông T có chiều dài 0,55 + 4,62 + 5,21 + 16,68 + 0,40 + 8,61m; Cạnh phía tây nam có chiều dài 4,24 + 25,61m; Cạnh phía đông nam có chiều dài 41,53m

Diện tích đất tranh chấp là 6,3m² do ông T đang sử dụng. Trên phần diện tích đất tranh chấp có 01 phần móng tường xây do ông T xây dựng, xây gạch ba banh có đồ giăng bên trên, có chiều dài 16,68m; dưới có chôn đường ống nước thải; 03 gim chống sét; một phần mi (mái ngói nhà 02 tầng) đưa sang.

* *Kết luận định giá:* Đất tranh chấp là đất loại 2, nhóm A, vị trí I, trị giá = 4.800.000 đồng/m². Đất trồng cây lâu năm có giá 85.000 đồng/m². Móng tường rào, chiều dài 16,68m, xây dựng năm 2023 có giá trị = 5.126.291 đồng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2024/DS-ST ngày 23/5/2024, Tòa án nhân dân thành phố Chí Linh, đã xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà **H**. Buộc ông **T**, bà **T1** phải trả 6,3m² đất cạnh phía Tây theo giá trị quyền sử dụng đất là 30.240.0000 đồng cho bà **H**, ông **P**. Giao cho ông **T**, bà **T1** được quyền sử dụng 6,3m² đất tại thửa số 99 tờ bản đồ số 7 địa chỉ **khu dân cư T, phường V, thành phố C, tỉnh Hải Dương**.

* Sau khi xét xử sơ thẩm: Ngày 31/5/2024 bà **H** kháng cáo không nhất trí toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án buộc bị đơn trả lại diện tích đất là 6,3 m² và phải tháo dỡ toàn bộ các công trình xây dựng trên đất; ngày 04/6/2024 ông **T** kháng cáo không nhất trí bản án sơ thẩm, đề nghị bác yêu cầu khởi kiện của bà **H**.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn và người đại diện, bị đơn trình bày quan điểm giữ nguyên nội dung kháng cáo, đề nghị HĐXX giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hải Dương phát biểu quan điểm: Về việc tuân theo pháp luật từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử vụ án, Thẩm phán, HĐXX, Thư ký phiên tòa chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chấp hành đúng quy định về việc có mặt theo giấy triệu tập của Tòa án. Về đường lối giải quyết vụ án: Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn (ông **T**), giữ nguyên bản án sơ thẩm; Về án phí phúc thẩm: Đương sự phải chịu án phí dân sự phúc thẩm và chi phí xem xét thẩm định lại tài sản theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng:

[1.1] Kháng cáo của bà **H**, ông **T** được làm trong thời hạn nên là kháng cáo hợp lệ, được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt nhưng đề nghị được vắng mặt, ủy quyền cho bà **H** trình bày quan điểm tại Tòa án nên HĐXX tiến hành xét xử vụ án theo thủ tục chung.

[2] Về nội dung kháng cáo của bà **Lương Thị H** và ông **Vũ Đình T**:

Bà **H** kháng cáo không nhất trí với bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm buộc bị đơn trả lại diện tích đất lấn chiếm là 6,3 m² và có trách nhiệm tháo

rõ toàn bộ các công trình đã xây dựng trên đất. Bị đơn (ông **T**) kháng cáo không nhất trí bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm bác đơn khởi kiện của nguyên đơn. HĐXX nhận thấy:

[2.1] Căn cứ vào lời khai của các đương sự, cung cấp của đại diện **UBND phường V**, các tài liệu thu thập trong hồ sơ vụ án thì thấy: Hai bên đương sự có quyền sử dụng hợp pháp diện tích đất tại các thửa đất số 99 và 100, đều ở tờ bản đồ số 07 **phường V**, đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 1993, khi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không có việc ký giáp ranh đất giữa hai bên. Qua khảo sát hiện trạng quyền sử dụng đất năm 2008 theo chủ trương chung của địa phương và quá trình đo đạc xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án thì thấy diện tích đất thực tế của mỗi bên có việc biến động về diện tích, nguyên nhân biến động diện tích địa phương và các đương sự đều không xác định được. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình ông **T** cạnh phía Nam là 23m, hiện trạng đo lại là 22,69m còn thiếu 31cm; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình bà **H** cạnh phía Nam là 30,2m, hiện trạng đo lại là 29,85 thiếu 35cm. Như vậy nếu để lấy đủ kích thước theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp năm 1993 cho hai bên gia đình đều không đảm bảo. Do vậy, không có cơ sở để lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là căn cứ xác định ranh giới đất mà cần căn cứ theo hiện trạng, lịch sử việc sử dụng đất của các bên làm căn cứ để đánh giá.

[2.2] Các bên đương sự đều xác định giữa thửa đất của hai bên gia đình (phần đang có tranh chấp quyền sử dụng đất) là mương thoát nước, hiện nay mương nước này đã bị lấp một phần, vẫn còn một đoạn. Gia đình bà **H** khai đã sinh sống ở trên thửa đất từ năm 1968 đến nay. Gia đình ông **T** khai sinh sống ở trên thửa đất của ông bà từ năm 1981 đến nay. Thời điểm ông **T** đến sinh sống trên thửa đất này phần đất giáp với gia đình đã có mương thoát nước. Phần cuối đất gia đình bà **H** có xây bờ tường giáp với chuồng gà của gia đình ông **T** từ năm 1991 do phá chuồng lợn cũ đi để lại làm bờ tường. Khi gia đình bà **H** xây dựng hai bên không xảy ra tranh chấp. Hai bên tại phiên tòa cùng thống nhất hiện nhất điểm mốc cuối đất (điểm A9 theo đồ hiện trạng kèm theo bản án sơ thẩm) là điểm không có tranh chấp, được xác định là mốc giới đất giáp ranh (phía Bắc) giữa hai bên.

[2.3] Bà **H** xác định có để lại phần đất làm mương thoát nước là phù hợp với các ảnh chụp do phía bị đơn cung cấp tại Tòa án hai cấp và lời khai của ông **T**, bà **T1** là trước đây hai bên gia đình có đường mương thoát nước là ranh giới. Ông **T** cũng xác định phần đất của gia đình ông trước đây có xây một đoạn tường thấp bên phần đất của gia đình ông cách mương thoát nước. Chỉ đến năm 2023 xây dựng nhà mới thì gia đình ông mới xây vượt qua phần mương thoát nước. Năm

2009 khi gia đình ông bà xây dựng phần chuồng gà, mái tôn vẫn để cách lại phần mương thoát nước. Ông bà khai do đây là phần đất lưu không của đường tàu nên xây dựng thế nào cũng được. Tuy nhiên nếu ông bà xác định phần mương nước quyền sử dụng thuộc của gia đình ông bà thì phần bờ tường gia đình bà H xây dựng năm 1991 và phần bờ tường giáp trụ công và trụ công đều nằm trên phần đất của gia đình ông bà nhưng thực tế giữa hai gia đình không có tranh chấp phát sinh chỉ đến năm 2023 mới phát sinh tranh chấp. Phần tường giáp nhà ở của gia đình bà H xây lùi lại để làm lối thoát nước là phù hợp, để đảm bảo đường nước chảy tránh sang đất của gia đình ông T. Cạnh phía Nam gia đình bà H đã xây dựng trụ công, khi xây dựng hai bên không phát sinh tranh chấp. Ông T, bà T1 khai có cho gia đình bà H mượn một phần đất nhưng không cung cấp được căn cứ chứng minh. Tại cấp phúc thẩm ông T cho rằng bên phần đất nhà bà H có hàng cọc tre do chính gia đình bà H đóng xuống để kẻ đường đi từ những năm 1984 là ranh giới đất giữa hai nhà và để chứng minh việc bị đơn cho nguyên đơn mượn đất làm trụ công (trụ giáp đất ông T) như hiện nay, ông T đề nghị Tòa án tiến hành thủ tục xem xét thẩm định đào tìm hàng cọc tre này, tuy nhiên ngày 23/9/2024, nguyên đơn không đồng ý cho Tòa án tổ chức việc đào tìm hàng cọc tre này, mặc dù đại diện Tòa án giải thích và yêu cầu nguyên đơn phối hợp nhưng nguyên đơn cương quyết không cho đào tìm các cọc tre bên phần đất của mình nên không có căn cứ để HĐXX đánh giá có hay không có hàng cọc tre này.

[2.4] Trong quá trình đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án hai cấp đều phản ánh thực tế có 01 đoạn tường bao chiều dài 6,46 m, kéo từ phần đất tranh chấp về phía đường xóm, theo các đương sự thì phần dưới lòng đất tường được xây dựng bằng móng đá (kích thước, khối lượng) không xác định được vì phía nguyên đơn không đồng ý cho Tòa án cấp phúc thẩm thẩm định, đào tìm vào ngày 23/9/2024; phần trên của bức tường được xây bằng gạch ba banh, chiều cao 1m, chiều dài 6,46 m, được xây dựng khoảng năm 1994. Hai bên đương sự xác định phần tường phía trên phần móng đá là do nguyên đơn xây. Còn phần móng đá bức tường này hai bên đều xác định do mình xây, bị đơn khai thuê thợ xây phần móng đá khoảng năm 1989- 1990. HĐXX thấy, căn cứ vào bức ảnh chụp hiện trạng bức tường này phần mặt phẳng tường nằm về phía bên nguyên đơn, phần tường không phẳng (nhô gợn ra nhiều hơn, không đều) nằm bên đất bị đơn; đồng thời bị đơn trình bày đã bỏ tiền công sức ra xây dựng, thuê thợ đến xây dựng phần móng tường này bằng đá vào thời gian năm 1989- 1990 thì thấy lời trình bày của bị đơn phù hợp với nguyên tắc xây dựng tường giáp ranh thì phần phẳng của tường bên nhà hàng xóm, còn phần nhô ra của tường thì thường nằm bên đất của mình và phù hợp với lời khai xác nhận của ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1966,

địa chỉ: **KDC T, phường V, TP ., tỉnh Hải Dương** khai khoáng thời gian năm 1989-1990 ông và tốp thợ xây được vợ chồng bị đơn thuê đến để xây đoạn tường móng đá, xây móng đá xung quanh ao như bị đơn khai trên là đúng. Do đó có căn cứ xác định bức tường trên là được xây dựng trên đất của gia đình bị đơn, bức tường này đã tồn tại hơn 30 năm nên đây là căn cứ xác định ranh giới quyền sử dụng đất của hai bên dài 6,46 m kéo từ vị trí đất có tranh chấp quyền sử dụng về phía đường xóm (hướng Nam);

[2.5] Tại bản đồ đo đạc năm 1993 và bản đồ đo đạc đất theo chủ trương chung của địa phương năm 2008; cũng như hình thể thửa đất của gia đình nguyên đơn, bị đơn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1993 phản ánh ranh giới giữa hai bên gia đình là đường thẳng kéo dài từ Bắc đến **N**. Do vậy xác định đường ranh giới là đường thẳng kéo thẳng từ Bắc đến **N** từ phần bờ tường cũ của gia đình bà **H** xây dựng năm 1991 (điểm A9 trong sơ đồ các thửa đất kèm theo bản án) đến đầu bức tường bị đơn xây dựng phần móng đá (khoảng năm 1989-1990), và nguyên đơn xây trên phần móng đá bức tường bằng gạch ba banh (năm 1994), kéo dài hết bức tường này = 6,46 m, đến trụ cổng nhà nguyên đơn (trụ cổng giáp đất bị đơn) là có căn cứ, phù hợp với quá trình sử dụng đất giữa hai bên hơn 30 năm qua.

[2.5] Từ phân tích, nhận định trên, HĐXX thấy có cơ sở để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà **Lương Thị H** buộc ông **Vũ Đình T**, bà **Ngô Thị T1** phải trả lại 6,3m² đất cạnh phía Tây giáp với gia đình ông **T**.

Tuy nhiên, thực tế trên phần đất này gia đình ông **T** đã xây dựng phần chân móng tường bao, dài 16,68m, trị giá = 5.126.291 đồng, chôn 01 đường ống thoát nước dài 16,68m; chôn 03 cột chống sét; một phần mái ngói ngôi nhà 2 tầng (mái) đua sang 0,6m². Xét hiện trạng thửa đất của gia đình bà **H** còn đủ đảm bảo cho việc sử dụng đất, phần đất tranh chấp nằm trên phần đất trống không ảnh hưởng đến công trình nào của gia đình bà **H**. Qua lời khai của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm, kết quả xác minh với đại diện chính quyền địa phương phản ánh thực tế đầu năm 2023, khi gia đình bị đơn đã xây dựng các công trình nhà ở, các công trình trên phần đất hai bên đang có tranh chấp quyền sử dụng thì hai bên không có tranh chấp gì về mốc giới, chỉ đến thời gian khoảng cuối tháng 10/2023 khi gia đình bị đơn đã xây dựng xong các công trình nhà ở, chôn các cột sắt chống sét, đặt đường ống thoát nước và xây xong phần móng tường bao tiếp giáp đất thì nguyên đơn mới có việc tranh chấp quyền sử dụng đất giáp ranh. Sau khi nguyên đơn có việc tranh chấp mốc giới đất, chính quyền địa phương đã tiến hành hòa giải nhưng không thành, nguyên đơn khởi kiện đến Tòa án, gia đình bị đơn không

xây dựng thêm bất kỳ công trình gì trên phần đất có tranh chấp. Từ đó cho thấy bị đơn có ý thức chấp hành pháp luật, không có hành động cản trở, thách thức coi thường pháp luật, đã tự dừng lại việc xây dựng các công trình trên đất đang có tranh chấp để chờ kết quả giải quyết của Tòa án các cấp. Do đó, để đảm bảo giá trị sử dụng đất, và giá trị công trình bị đơn đã xây dựng trên đất, cần giao cho gia đình ông **T** được quyền sử dụng diện tích đất 6,3m² này và buộc gia đình ông **T** phải thanh toán trả giá trị quyền sử dụng đất cho gia đình bà **H** theo giá đất ở là 30.240.000 đồng (4.800.0000 đồng/m² x 6,3m²= 30.240.000 đồng) là có căn cứ, phù hợp quy định của pháp luật, đảm bảo quyền lợi ích hợp pháp của cả hai bên nên không có căn cứ chấp nhận nội dung kháng cáo của bà **H** và ông **T**, cần giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 15/2024/DS- ST ngày 23/5/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Chí Linh.

[3] Các Quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị, cấp phúc thẩm không xem xét và đã có hiệu lực kể từ khi hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[4] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên các đương sự phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, nhưng bà **H**, ông **T** theo Điều 2 của Luật người cao tuổi được xác định là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

[5] Về chi phí xem xét thẩm định: Bị đơn tự nguyện chịu và đã nộp chi phí xong toàn bộ tiền xem xét thẩm định lại tài sản vào ngày 23/9/2024 là 3.800.000 đồng nên không đặt ra việc xem xét giải quyết là phù hợp quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 148; khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự. 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 kháng cáo của bà **Lương Thị H** và ông **Vũ Đình T**.
2. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm 15/2024/DS- ST ngày 23/5/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương.
3. Về án phí: Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho bà **Lương Thị H** và ông **Vũ Đình T**.

4. Về chi phí xem xét thẩm định tài sản: Chấp nhận việc bị đơn chịu cả tiền chi phí xem xét thẩm định lại tài sản là 3.800.000 đồng (đã nộp chi xong).

5. Các Quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị, cấp phúc thẩm không xem xét và đã có hiệu lực kể từ khi hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Hải Dương;
- TAND thành phố Chí Linh;
- Chi cục THA DS thành phố Chí Linh;
- Các đương sự; người đại diện của nguyên đơn;
- Lưu HS; lưu toà.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà

Phạm Anh Tuyết

