

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH HẢI DƯƠNG**

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

Bản án số: 41/2025/DS-PT

Ngày: 8-4-2025

V/v tranh chấp mốc giới 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 Trần Hữu Hiệu.

Các Thẩm phán: Ông Phạm Anh Tuyết, bà Đoàn Thị Hương Nhu

- Thư ký phiên tòa: Bà Vũ Thị Mai Trang - 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.

Trong các ngày 31 tháng 3 và 08 tháng 4 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 92/2024/TLPT-DS ngày 15 tháng 10 năm 2024 về việc tranh chấp mốc giới quyền sử dụng đất; do Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2024/DS-ST ngày 06 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Nam Sách, tỉnh Hải Dương bị kháng cáo; theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 07/2025/QĐXX-PT ngày 15 tháng 01 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa số 23A/2025/QĐ-PT ngày 14 tháng 02 năm 2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1954; địa chỉ: Thôn Đ, xã N, huyện N, tỉnh Hải Dương; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đồng thời là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Anh Nguyễn Văn T1, sinh năm 1989; địa chỉ: Thôn Đ, xã N, huyện N, tỉnh Hải Dương; có mặt.

- Bị đơn: Ông Nguyễn Văn T2 (T3), sinh năm 1972 và bà Hoàng Thị V (V1), sinh năm 1974; địa chỉ: Thôn Đ, xã N, huyện N, tỉnh Hải Dương; ông T2 có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà V: Ông Nguyễn Ngọc T4, sinh năm 1976; địa chỉ: Thôn Đ, xã N, huyện N, tỉnh Hải Dương; có mặt.

- Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Chị Nguyễn Thị H, sinh năm 1970; địa chỉ: Thôn Q, xã A, huyện N, tỉnh Hải Dương; vắng mặt.

+ Anh Nguyễn Văn N, sinh năm 1977; địa chỉ: Thôn Đ, xã N, huyện N, tỉnh Hải Dương; có mặt.

+ Chị Nguyễn Thị D, sinh năm 1980; địa chỉ: Số nhà I, Đ, phường B, thành phố H, tỉnh Hải Dương; vắng mặt.

+ Chị Nguyễn Thị T5, sinh năm 1985; địa chỉ: Thôn T, xã N, huyện N, tỉnh Hải Dương; vắng mặt.

Anh N, chị H, chị T5, chị D ủy quyền cho anh T1 tham gia tố tụng.

- *Người kháng cáo*: Nguyên đơn Nguyễn Văn T và bị đơn Nguyễn Văn T2.

- *Người kháng nghị*: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Nam Sách, tỉnh Hải Dương.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Nguyên đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày:

Ông Nguyễn Văn T và bà Bùi Thị K có quyền sử dụng thửa đất số 135 và 168 tổng diện tích 705m² thuộc tờ bản đồ số 05, xã N, huyện N, đã được UBND huyện N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) ngày 04/7/2002. Bà K chết ngày 22/6/2022. Ông T, bà K sinh được 05 người con gồm: Chị H, anh N, chị D, chị T5 và anh T1. Hiện tại trên thửa đất có ông T và anh N đang trực tiếp quản lý, sử dụng.

Cạnh phía Đông thửa đất của gia đình ông T giáp với cạnh phía Tây thửa đất của gia đình cụ Nguyễn Văn G (sau này cụ G tách đất cho con trai là ông Nguyễn Văn T2). Từ năm 1975 đến tháng 4/2002, giáp ranh giữa hai thửa đất là 02 công trình phụ của 2 nhà, có những đoạn như sau: Đoạn tường bao từ điểm giáp đường thôn kéo về phía Bắc khoảng 7m do anh trai ông T2 là ông H1 xây dựng vào khoảng năm 1996-1997. Tiếp đến là bếp của gia đình ông T, sau bếp còn có rãnh thoát nước chạy đến hết đất của gia đình ông T về phía Bắc. Tiếp đến là chuồng lợn và nhà vệ sinh của gia đình ông T2. Phía sau chuồng lợn nhà ông T2 là bếp của gia đình ông T. Hiện tại ranh giới giữa hai gia đình như sau: Điểm thứ nhất giáp đường thôn (không có tranh chấp), từ điểm thứ nhất kéo về phía Bắc khoảng 7m là tường bao do gia đình ông T2 xây dựng, tiếp đến là tường bao do gia đình ông T xây dựng dài khoảng 16m, tiếp đến là tường nhà ăn do gia đình ông T2 xây dựng, tiếp đến là tường bao do gia đình ông T xây dựng đến hết đất, điểm mốc giữa hai nhà ở phía Bắc không có tranh chấp. Năm 2014, gia đình ông T hiến khoảng 15,6m², sâu khoảng 80cm, dài 19m theo mặt hướng Nam giáp đường thôn. Ngoài ra, gia đình ông T còn hiến đất mở rộng ngõ ở phía Tây, cụ thể bao nhiêu không nắm được.

Ngày 22/4/2022, gia đình ông T2 phá công trình phụ cũ của nhà mình đi xây lại, trong khi xây dựng đã lấn chiếm sang thửa đất của gia đình ông T chiều dài khoảng 14m, chiều rộng khoảng 25cm, diện tích khoảng 3,5m², vị trí ở phía Đông thửa đất của gia đình ông T. Khi đó gia đình ông T đã yêu cầu gia đình ông T2 dừng việc xây dựng và đã gửi đơn đến UBND xã N về việc gia đình ông T2 lấn chiếm đất nhưng ông T2 vẫn tiếp tục xây dựng và đã hoàn thiện công trình.

Tại đơn khởi kiện, nguyên đơn yêu cầu ông T2, bà V trả lại diện tích đất đã lấn chiếm khoảng $3,5\text{m}^2$, chiều dài 14m, rộng 25cm; tháo dỡ toàn bộ công trình phụ đã xây dựng trên đất lấn chiếm, trả lại hiện trạng ban đầu. Quá trình chuẩn bị xét xử sơ thẩm, nguyên đơn xác định theo GCNQSDĐ và bản đồ đo đạc hiện trạng năm 2012 thì ranh giới giữa hai gia đình là đường thẳng nhưng hiện trạng là đường gấp khúc bị biến dạng. Do hai điểm ở hai đầu thửa đất hai bên không có tranh chấp nên đề nghị Tòa án xác định ranh giới giữa hai thửa đất là đường thẳng A1A8 và phần đất được giới hạn bởi các điểm A1A2A3A4A5A6A7A8 đến A1 là phần đất gia đình ông T2 lấn chiếm, yêu cầu ông T2, bà V tháo dỡ toàn bộ công trình trên phần đất này.

2. Bị đơn trình bày: Thửa đất vợ chồng ông T2 đang quản lý sử dụng có nguồn gốc của bố mẹ ông T2 là cụ Nguyễn Văn G và cụ Hoàng Thị B được cấp từ năm 1973. Năm 2002, cụ G cụ B tặng cho vợ chồng ông T2 thửa số 136, tờ bản đồ số 05, diện tích 164m^2 giáp đất ông T. Năm 1974, cụ G, cụ B xây dựng công trình phụ ở phía giáp nhà ông T gồm 01 bể nước, 01 gian nhà tắm, 02 gian bếp, 02 gian chuồng lợn, 01 nhà vệ sinh. Sau đó, gia đình ông T xây tường bao phía sau công trình phụ của cụ G ngăn cách giữa thửa đất của gia đình ông T2 và gia đình ông T. Thời gian ông T xây tường bao, ông T2 không nhớ chính xác nhưng ông T xây nhiều lần. Năm 2002, ông T2 phá 01 giếng, 01 bể, 01 nhà tắm, 01 gian bếp để xây căn nhà mái bằng như hiện trạng. Khi xây nhà, ông T2 không xây hết đất mà vẫn để lại đất cách tường bao do ông T xây dựng khoảng 30 - 70 cm. Thời điểm năm 2002, gia đình ông T đã xây tường bao ở phía giáp đường thôn, còn phía sau chưa xây. Sau đó, gia đình ông T xây tiếp đoạn tường bao phía sau, thời điểm xây ông không nhớ chính xác. Từ năm 2002 đến tháng 02/2022, giữa hai gia đình không có tranh chấp với nhau về mốc giới. Khoảng năm 2014, gia đình ông T hiến khoảng $2,4\text{m}^2$, chiều sâu khoảng 40cm, rộng 6m để làm đường xóm. Tháng 02/2022, ông T tiếp tục phá nốt 01 gian bếp, 02 gian chuồng lợn, 01 nhà vệ sinh cũ của cụ G để xây thêm một căn nhà cùng công trình phụ. Khi xây dựng, móng cũ ông T2 để nguyên, không đào lên mà xây tiếp trên nền móng của công trình cũ. Khi ông phá công trình cũ để xây dựng, gia đình ông T có báo chính quyền xã xuống để giải quyết tranh chấp đất đai. UBND xã có báo ông T2 lên làm việc 03 lần nhưng ông T2 không lên vì ông không lấn chiếm đất của gia đình ông T. Vợ chồng ông T2 không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T, nếu ông T có căn cứ cho rằng ông xây nhà lấn chiếm sang đất của gia đình ông T thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

3. Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ xác định: Thửa đất nguyên đơn quản lý sử dụng gồm thửa số 135, 168 thuộc tờ bản đồ số 05, tổng diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 705m^2 , theo kết quả đo đạc hiện trạng là 710m^2 . Thửa đất do bị đơn và gia đình đang quản lý sử dụng gồm các thửa số 136, 228, 227, 226, 225 thuộc tờ bản đồ số 05, tổng diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 761m^2 , theo kết quả đo đạc hiện trạng là 780m^2 . Giáp ranh giữa hai thửa đất của gia đình ông T và gia đình ông T2 đang quản lý, sử dụng gồm: Từ đường thôn có 01 trụ cổng, tường bao từ trụ cổng đến nhà vệ sinh, bếp lợn tôn, tường bao từ nhà vệ sinh đến cuối đất (giáp đất nhà ông Mai Văn D1). Lấn tôn

phía trước nhà chính, công, nhà chính xây dựng năm 2002, giáp nhà chính là bếp, công trình phụ xây dựng năm 2022. Theo nguyên đơn, phần tường bao từ trụ cổng đến hết lán tôn do gia đình ông T2 (bị đơn) xây dựng, phần tường bao còn lại + bếp, công trình phụ lợp tôn do nguyên đơn xây dựng vào khoảng tháng 02/2020. Theo bị đơn, phần tường bao từ trụ cổng đến hết lán tôn do gia đình ông T (nguyên đơn) xây dựng. Bị đơn xây dựng nhà chính, bếp và công trình phụ trên nền bếp cũ và bể. Hiện vẫn còn móng bể, tường bể. Tòa án tiến hành đào khảo sát: Hố thứ nhất sâu 50cm, rộng 50cm, dài 1,4m. Khi đào phát hiện phần móng nhà chính của gia đình ông T2 bề ra so với bờ tường 30cm. Đáy bể + tường bể cũ. Móng tường bao do gia đình ông T xây dựng bề ra so với bờ tường 5cm. Hố thứ hai giáp bếp của hai gia đình, rộng 50cm, dài 50cm, sâu 50cm. Khi đào phát hiện móng nhà chính của gia đình ông T2 bề ra so với bờ tường 20cm. Vị trí đào không mở rộng để đào được móng bếp cũ do gia đình ông T2 xây dựng. Phần giáp giữa bếp của hai gia đình và phía sau thửa đất đã có công trình kiên cố nên không đào để khảo sát được.

4. Kết quả định giá tài sản: Giá đất ở tại vị trí tranh chấp là 9.000.000 đồng/m²; giá đất nuôi trồng thủy sản là 75.000 đồng/m²; giá đất trồng cây lâu năm là 80.000 đồng/m²; giá trị công trình trên đất gồm: Tường chắn nuôi 444.000 đồng, nhà vệ sinh 1.088.000 đồng, nhà tắm 1.681.000 đồng, nhà lợp tôn 128.271.000 đồng; nhà 2 tầng 76.426.000 đồng, lán tôn 9.350.000 đồng, tường 4.432.000 đồng. 01 cây cau trị giá 200.000 đồng.

5. Kết quả xác minh tại UBND xã N:

5.1. Đối với đất gia đình ông T: Theo hồ sơ 299, ông T đứng tên thửa đất số 46, tờ bản đồ số 02, diện tích 558m², loại đất T (thổ cư) và thửa số 47, tờ bản đồ số 02, diện tích 100 m², loại đất A (ao). Các sơ đồ và sổ sách lưu giữ tại UBND xã không thể hiện kích thước các cạnh của các thửa đất. Theo bản đồ 1993 và sổ mục kê, ông T đứng tên thửa đất số 135, tờ bản đồ số 05, diện tích 606 m², loại đất T và thửa số 168, tờ bản đồ số 05, diện tích 99m², loại đất A (ao), tổng cộng diện tích hai thửa bằng 705 m². Theo bản đồ đo vẽ năm 2012, đất của gia đình ông T tách thành hai thửa: Thửa số 100, tờ bản đồ số 12, diện tích 506 m², tên chủ ông T và thửa số 101, diện tích 228 m², tên anh N (con trai ông T), tổng cộng bằng 734 m². Diện tích đất theo các hồ sơ địa chính trên có khác nhau do sai số đo đạc hoặc tính toán. Hồ sơ cấp GCNQSDĐ của gia đình ông T hiện chỉ có 01 đơn xin cấp GCNQSDĐ đề ngày 17/4/1994, 01 đơn xin cấp GCNQSDĐ đề ngày 20/8/2001, 01 Thông báo về việc hộ gia đình tự kiểm tra thửa đất đang sử dụng để lập hồ sơ cấp GCNQSDĐ đề ngày 30/6/2001. Năm 2002, gia đình ông T được UBND huyện N cấp giấy CNQSDĐ đồng loạt cùng các gia đình khác trong xã N đối với thửa đất số 135 và 68 nêu trên với diện tích là 705 m². Hiện nay, mốc giới đất của gia đình ông T ở 03 góc phía Nam, phía Đông giáp đường và giáp ngõ đi đều đã thay đổi so với khi được cấp GCNQSDĐ năm 2002 do quá trình sử dụng có biến động và do hiến đất làm đường.

5.2. Đối với đất gia đình ông T2: Theo hồ sơ 299, cụ Nguyễn Văn G đứng tên thửa đất số 52, tờ bản đồ số 02, diện tích 702 m², loại đất T và thửa số 53, tờ

bản đồ số 02, diện tích 48 m², loại đất A, tổng cộng bằng 750 m². Các sơ đồ và sổ sách lưu giữ tại UBND xã không thể hiện kích thước các cạnh của các thửa đất. Theo bản đồ 1993 và sổ dã ngoại, đất cụ G được tách thành 03 thửa gồm: Thửa số 136, tờ bản đồ số 05, diện tích 275 m², loại đất T đứng tên cụ G; thửa số 137, tờ bản đồ số 05, diện tích 252 m², loại đất T đứng tên ông H2 (con cụ G); thửa số 119, tờ bản đồ số 05, diện tích 258 m², loại đất T đứng tên ông H1 (con cụ G), tổng cộng bằng 785 m². Theo Sổ danh sách các hộ gia đình xin cấp GCNQSDĐ ở đợt I, ngày 10/6/2002, ông T2 và bà V1 được cấp giấy CNQSDĐ đối với thửa đất số 136, tờ bản đồ số 5, diện tích 164 m²; ông H1 được cấp giấy CNQSDĐ đối với thửa đất số 137, tờ bản đồ số 5, diện tích 164 m². Hồ sơ cấp giấy CNQSDĐ của gia đình cụ G, ông H2, ông T2, ông H1 năm 2002, hiện nay UBND xã chưa tìm thấy nên chưa cung cấp cho Tòa án được. Theo bản đồ 2012: Thửa đất của cụ G được tách thành 03 thửa gồm thửa số 84 đứng tên ông T, thửa 85 đứng tên ông H1 và thửa 86 đứng tên cụ G (các thửa đất thuộc tờ bản đồ số 12). Thời điểm này, gia đình cụ G và cụ B, ông T2, ông H1 có biến động về việc nhập thửa rồi lại tách thửa đất. Hồ sơ nhập thửa và tách thửa, cấp GCNQSDĐ thời kỳ này, UBND xã không có bản lưu vì các thủ tục cấp giấy CNQSDĐ lúc này do UBND huyện N thực hiện nên không cung cấp cho Tòa án được. Căn cứ GCNQSDĐ năm 2020, hiện nay thửa đất của cụ G (đo vẽ theo Chỉ thị 299) được tách thành 05 thửa sau: Thửa 136, tờ bản đồ số 05, diện tích 164 m², loại đất ở nông thôn, tên chủ sử dụng Nguyễn Văn T2 và Hoàng Thị V1; Thửa số 225, tờ bản đồ số 12, diện tích 156,3 m², loại đất ở nông thôn, tên ông T2. Thửa số 226, tờ bản đồ số 12, diện tích 150,4 m², loại đất ở nông thôn, tên chủ sử dụng Nguyễn Văn H1. Thửa số 227, tờ bản đồ số 12, diện tích 76,6 m², loại đất ở nông thôn, tên chủ sử dụng Nguyễn Tô H2. Thửa số 228, tờ bản đồ số 12, diện tích 231,7 m², loại đất ở nông thôn, tên chủ sử dụng là Nguyễn Thị B1. Cộng diện tích đất được cấp theo 05 GCNQSDĐ nêu trên bằng 779 m², giảm so với bản đồ 1993 giảm 06 m² là do gia đình đã hiến đất làm đường. Trong diện tích đất được cấp cho gia đình ông T có loại đất ao thể hiện trên GCN và bản đồ qua các thời kỳ nằm ở giáp đường đi phía Nam. Còn các loại đất ở, đất trồng cây lâu năm không xác định vị trí cụ thể vị đối với từng loại đất. Đất của ông T2 đã được xác định toàn bộ là đất ở nông thôn.

5.3. Phần đất tranh chấp giữa hai gia đình có liên quan đến thửa số 136 và 225 đều đứng tên chủ sử dụng là ông T2 và thửa đất đứng tên chủ sử dụng là ông T. Các thửa đất số 226, 227 và 228 không có cạnh nào giáp với đất của gia đình ông T. Tuy nhiên, các thửa đất số 136, 225, 226, 227 và 228 đều không có đường ranh giới rõ ràng, các chủ sử dụng vẫn đang sử dụng chung. Bản đồ địa chính tại các xã qua các thời kỳ được thể hiện đối với từng thửa đất; được đo vẽ trên cơ sở hiện trạng sử dụng của các hộ gia đình, cá nhân và họ tự xác định mốc giới với nhau, tự kê khai với địa phương khi địa phương tổ chức đo đạc qua từng thời kỳ. Đối với các thửa đất của gia đình ông T và gia đình ông T2, cụ G, ông H2, ông H1, diện tích, ranh giới thể hiện tại bản đồ 299, bản đồ đo đạc năm 1993, hồ sơ cấp giấy CNQSDĐ và bản đồ năm 2012 đều có sự biến động. Việc biến động thay đổi về diện tích và ranh giới từ bản đồ 299, bản đồ năm 1993 đến thời điểm cấp GCNQSDĐ năm 2002, năm 2018 và năm 2020 có thể do những nguyên nhân như:

Do sai sót trong việc đo đạc lập hồ sơ địa chính; do các hộ sử dụng đất tự ý chuyển nhượng, chuyển đổi, cho tặng, tự ý thống nhất mốc giới, hiến đất làm đường. Khi UBND huyện N cấp GCNQSDĐ cho hai hộ gia đình ông T, ông T2 năm 2002 đã cấp theo diện tích, hình thể và ranh giới như đã thể hiện trên bản đồ, hồ sơ đo đạc năm 1993. Căn cứ sổ lưu “Biên bản ranh giới, mốc giới thửa đất” xã N, huyện N, tỉnh Hải Dương (theo hiện trạng sử dụng đất) tờ bản đồ địa chính số 12, quyền số 01 từ thửa số 01 đến 100 và quyền số 02, từ thửa 100 đến 205 lập năm 2008. Tại Biên bản xác nhận ranh giới, mốc giới thửa đất ngày 15/11/2008 của ông Nguyễn Văn T2 đối với thửa đất số 84, diện tích 231m², có ba người ký biên bản giáp ranh gồm tên T, K1, V2. Tại Biên bản xác nhận ranh giới, mốc giới thửa đất ngày 15/11/2008 của ông Nguyễn Văn H1 đối với thửa đất số 85, diện tích 234m², có ba người ký biên bản gồm các tên T2, V2, G. Tại Biên bản xác nhận ranh giới, mốc giới thửa đất ngày 15/11/2008 của cụ Nguyễn Văn G đối với thửa đất số 86, diện tích 351m², có hai người ký biên bản gồm các tên H1, V2. Tại Biên bản xác nhận ranh giới, mốc giới thửa đất ngày 15/11/2008 của ông Nguyễn Văn T đối với thửa đất số 100, diện tích 506m², có ba người ký biên bản trong gồm các tên T2, K1, Những.

6. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2024/DS-ST ngày 06 tháng 9 năm 2024, Tòa án nhân dân thành huyện N, tỉnh Hải Dương quyết định: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông T. Xác định ranh giới giữa thửa đất của gia đình ông T và thửa đất của gia đình ông T2, bà V là đường nổi bởi các điểm A1A2A3A4A5A6A7A8. Giao phần đất được giới hạn bởi các điểm từ A4B1B2B3A3 đến A4 (trong đó cạnh A4B1= 0,05m; B1B2=6,8m; B2B3=B3A3= 1,5m) có diện tích 0,4m² cho ông T2, bà V quản lý, sử dụng. Ông T2, bà V có trách nhiệm thanh toán trả cho gia đình ông T, do ông T đại diện nhận số tiền 3.600.000đồng (Có sơ đồ kèm theo). Ngoài ra bản án còn tuyên về nghĩa vụ do chậm thi hành án, án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo theo quy định.

Ngày 18/9/2024, nguyên đơn kháng cáo đề nghị hủy án sơ thẩm hoặc sửa bản án theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 20/9/2024, bị đơn kháng cáo đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; xác định rõ ranh giới đất của hai gia đình; đề nghị xem xét thẩm định bổ sung tài sản để xác định nguyên đơn xây tường lấn đất nhà bị đơn, yêu cầu nguyên đơn phải trả lại diện tích đất lấn chiếm.

Tại Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 57/QĐ-VKS-NS ngày 19/9/2024, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Nam Sách kháng nghị đề nghị hủy bản án sơ thẩm do cấp sơ thẩm có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, vi phạm trong việc thu thập và đánh giá chứng cứ, vi phạm trong định giá tài sản.

Tại Quyết định thay đổi Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 38/QĐ-VKS-NS ngày 24/3/2025, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Nam Sách đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương sửa bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa:

Các đương sự giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; trình bày các ý kiến như đã trình bày tại giai đoạn sơ thẩm. Nguyên đơn và bị đơn thừa nhận kết quả xem xét thẩm định bổ sung của cấp phúc thẩm và thống nhất đoạn tường bao từ A8 đến A7 do bị đơn xây dựng.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm và đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Nam Sách, chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm ngoài buộc gia đình ông T2 phải trả cho gia đình ông T giá trị quyền sử dụng đất còn phải trả giá trị móng tường bao của gia đình ông T nằm trong phần đất bị lấn chiếm. Các đương sự không phải chịu án phí phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Nam Sách trong thời hạn luật định nên được chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

[2.1] Thừa đất hiện do gia đình nguyên đơn và bị đơn đang quản lý sử dụng có nguồn gốc là do UBND xã N cấp vào khoảng từ năm 1973 đến năm 1975 và đều được UBND huyện N cấp GCNQSDĐ vào ngày 04/7/2002 (cấp đồng loạt theo bản đồ đo vẽ năm 1992), trong đó: Thừa số 135, 168, diện tích 705m² tờ bản đồ số 05 mang tên ông T, bà K; thừa số 136, tờ bản đồ số 05, diện tích 164m² mang tên ông T2, bà V1. Đất của ông T2, bà V1 do cụ G, cụ B1 tặng cho. Hiện ông T2, bà V1 còn quản lý sử dụng các thửa đất khác có nguồn gốc của cụ G, cụ B1 không phân biệt ranh giới. Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ xác định đất của cả hai bên đều thừa so với diện tích đất được cấp mặc dù đều đã hiến một phần đất để mở rộng đường xóm. Các tài liệu địa chính qua các thời kỳ đều thể hiện ranh giới giữa đất ông T và đất cụ G (nay ông T2 sử dụng) đều là đường thẳng. Tuy nhiên thực tế gia đình cụ G xây dựng các công trình phụ quay lưng về phía đất ông T từ những năm 1974 gồm bể nước, bếp, nhà tắm, chuồng lợn (khi đó các bên không có tranh chấp); lời khai của bị đơn và nguyên đơn đều xác định các công trình của cụ G, cụ B1 kéo từ bể nước ở điểm A5 kéo dài đến điểm A2; theo kết quả kiểm tra hiện trạng, các công trình này xây dựng không trên đường thẳng. Nếu lấy ranh giới giữa hai bên là đường thẳng theo yêu cầu của nguyên đơn từ điểm A8 đến A1 thì ranh giới này đều cắt qua tất cả các công trình cụ G xây dựng. Như vậy, các tài liệu địa chính là các bản đồ đo vẽ các thời kỳ và GCNQSDĐ của hai bên đều không là căn cứ để xác định ranh giới. Nguyên đơn chỉ căn cứ vào GCNQSDĐ để xác định ranh giới giữa hai bên là đường thẳng và yêu cầu xác định đường kéo từ điểm A8 đến A1 trên sơ đồ hiện trạng làm ranh giới giữa hai bên là không có căn cứ.

[2.2] Tại cấp phúc thẩm các đương sự cùng xác định đoạn tường xây gạch từ điểm A8 đến điểm A7 trên sơ đồ hiện trạng do ông T2 xây khi xây nhà mái

bằng năm 2002, khi ông T2 xây đoạn tường này, hai bên không có tranh chấp. Thực tế vì đoạn tường này xây liền với trụ cổng nhà ông T2 (điểm A8) và bỏ cột về phía đất ông T2. Theo bản đồ 1992, vị trí cổng nhà ông T hiện tại là ao. Do đó, xác định mép ngoài cùng (phía nhà ông T) tường bao của gia đình ông T đoạn A8 đến A7 trên sơ đồ hiện trạng là ranh giới do hai bên thống nhất xác lập từ năm 2002.

Như đã nêu tại phần [2.1], gia đình cụ G, cụ B1 xây dựng các công trình phụ gồm bể nước, bếp, nhà tắm, chuồng lợn phía giáp nhà ông T từ những năm 1974. Xây nhà cấp bốn có mái ngói chảy giọt ranh về phía sau. Năm 2002 ông T2 phá bể nước cũ xây nhà mái bằng kiên cố như hiện nay, nhà xây móng cân. Năm 2020 gia đình ông T xây dựng tường bao và công trình phụ lợp tôn kéo dài nối từ tường gạch chỉ bao gia đình ông T2 xây (điểm A7) kéo dài đến điểm A6, A5, A4, A3, B1, A2 đến A1. Móng tường này xây bệ ra chân tường, cách móng cũ của chuồng lợn gia đình cụ G xây theo kết quả thẩm định tại chỗ tại cấp phúc thẩm xác định tại vị trí A2-A3 là 12cm. Khi ông T xây tường này, gia đình hai bên không có tranh chấp, mặc dù theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ xác định tại vị trí A5 ông T xây tường đè lên đáy của bể cũ của gia đình cụ G. Do đó có căn cứ xác định mép ngoài móng tường rào cho ông T xây dựng năm 2020 là ranh giới do hai bên thống nhất thỏa thuận trong quá trình sử dụng đất. Cấp sơ thẩm xác định ranh giới đất của hai bên là mép ngoài móng tường rào gia đình ông T xây từ điểm A6, A5, A4, A3, B1, A2 đến A1 là có căn cứ. Ông T cho rằng khi xây tường rào còn để lại đất làm rãnh thoát nước là không có căn cứ và kháng cáo của phía bị đơn cho rằng nguyên đơn lấn đất của bị đơn cũng không có căn cứ chấp nhận.

Năm 2022, gia đình ông T2 phá nhà phụ của cụ G, xây nhà lợp tôn 36,4m² là nhà xây kiên cố. Khi xây dựng nhà này ông T2 đã xây đè lên móng tường rào nhà ông T, cấp sơ thẩm xác định gia đình ông T2 lấn đất của gia đình ông T tại vị trí này là có căn cứ. Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ tại cấp sơ thẩm và cấp phúc thẩm xác định móng tường nhà của gia đình ông T2 (điểm B3) xây đè lên móng tường rào do ông T xây dựng (điểm A4) là 05cm, đào tường đoạn A2-A3 tại cấp phúc thẩm xác định móng tường nhà ông T2 đè lên móng tường rào nhà ông T 10cm. Như vậy, có căn cứ xác định móng tường nhà ông T2 đã lấn sang đất của gia đình ông T diện tích 0,7m² được xác định bởi các điểm B3, B2, A2, B1, A3, A4 đến B3 trên sơ đồ. Do xác định lại hiện trạng nên cần xác định lại diện tích đất gia đình ông T2 lấn của gia đình ông T cho phù hợp. Do gia đình ông T2 đã xây nhà kiên cố trên phần diện tích đất lấn chiếm không lớn, cấp sơ thẩm giao diện tích đất này cho gia đình ông T2 sử dụng và phải thanh toán tiền cho gia đình ông T là phù hợp. Tòa án cấp sơ thẩm đã thực hiện các thủ tục trưng cầu định giá của Hội đồng định giá đảm bảo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; Hội đồng định giá đã tiến hành định giá tài sản đảm bảo đúng thành phần, trình tự và chịu trách nhiệm về kết luận định giá. Do đó, kết luận định giá của Hội đồng định giá đảm bảo giá trị pháp lý và làm căn cứ giải quyết vụ án. Kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Nam Sách về việc định giá tài sản của cấp

sơ thẩm là không có căn cứ chấp nhận. Đơn giá đất ở theo kết luận định giá là $9.000.000\text{đồng}/\text{m}^2 \times 0,7\text{m}^2 = 6.300.000\text{đồng}$.

Do giao ông T2 diện tích đất của gia đình ông T có phần móng tường rào của gia đình ông T nên cần giao cho gia đình ông T2 sở hữu cả phần móng tường này và gia đình ông T2 phải thanh toán giá trị phần móng tường cho gia đình ông T. Phần kháng nghị ngày của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Nam Sách được chấp nhận. Kết quả thẩm định tại cấp phúc thẩm xác định móng tường nhà ông T xây sâu 30cm x diện tích $0,7\text{m}^2 = 0,21\text{m}^3$; kết quả định giá tại cấp phúc thẩm xác định đơn giá tường xây gạch đặc, vữa xi măng là $1.646.648\text{đồng}/\text{m}^3 \times 0,21\text{m}^3 = 345.796\text{đồng}$ đây là số tiền cần buộc bị đơn trả cho nguyên đơn.

Từ nhận định trên, Hội đồng xét xử có căn cứ không chấp nhận kháng cáo của bị đơn; chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Nam Sách; chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn, cần sửa bản án sơ thẩm xác định rõ ranh giới giữa quyền sử dụng đất của nguyên đơn và bị đơn và sửa phần nghĩa vụ của bị đơn trong việc trả nguyên đơn giá trị quyền sử dụng đất và tài sản trên đất bị đơn lấn của nguyên đơn.

[3] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận một phần nên cấp sơ thẩm buộc ông T2, bà V phải chịu chi phí thẩm định, định giá tại giai đoạn sơ thẩm là 6.000.000 đồng là có căn cứ. Tại giai đoạn phúc thẩm, các đương sự có yêu cầu xem xét, thẩm định tài sản bổ sung, tổng chi phí xem xét thẩm định tài sản bổ sung là 3.000.000đồng. Do yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu toàn bộ số tiền nêu trên.

[4] Về án phí: Do sửa bản án sơ thẩm nên phải sửa án phí dân sự sơ thẩm cho phù hợp và các đương sự không phải chịu án phí phúc thẩm theo Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự và 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 và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

[5] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị Hội đồng xét xử không xét và đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự;

1. Không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bị đơn Nguyễn Văn T2; chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Nam Sách và một phần kháng cáo của nguyên đơn Nguyễn Văn T. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2024/DS-ST ngày 06 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Nam Sách, tỉnh Hải Dương như sau:

Căn cứ vào Điều 175, Điều 176 của Bộ luật Dân sự; khoản 9 Điều 125 Luật đất đai; Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; 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 và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án, xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Văn T.

Giao phần đất được giới hạn bởi các điểm từ A4, B3, B2, A2, B1, A3 đến A4 có diện tích 0,7m² cho ông Nguyễn Văn T2 (Thượng), bà Hoàng Thị V (Vỹ) quản lý, sử dụng; ông T2 và bà V có quyền sở hữu 0,21m³ móng tường gạch trên đất. Ông Nguyễn Văn T2 (Thượng), bà Hoàng Thị V (V1) có trách nhiệm thanh toán trả cho gia đình ông Nguyễn Văn T, do ông T đại diện nhận số tiền 6.645.796đồng.

Xác định ranh giới giữa thửa đất của gia đình ông Nguyễn Văn T sử dụng và thửa đất do gia đình ông Nguyễn Văn T2 (Thượng), bà Hoàng Thị V (V1) sử dụng là đường nối bởi các điểm A1, A2, B2, B3, A4, A5, A6, A7, A8 trên sơ đồ kèm theo bản án. Trong đó, từ điểm A1 đến A2 là mép ngoài móng bờ tường gạch do gia đình ông T xây dựng; từ điểm A2, B2, B3 đến A4 là mép ngoài móng nhà lợp tôn 36,4m² do gia đình ông T2, bà V xây dựng năm 2022; từ điểm A4, A5 đến A6 là mép ngoài móng bờ tường gạch do gia đình ông T xây dựng; từ điểm A7 đến A8 là mép ngoài tường gạch do gia đình ông T2 xây dựng.

(Có sơ đồ kèm theo).

2. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Buộc ông T2, bà V phải trả cho ông T số tiền 6.000.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ tại giai đoạn sơ thẩm. Buộc ông T2, bà V phải chịu 3.000.000đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ tại giai đoạn phúc thẩm (ông T2, bà V đã nộp khoản tiền 3.000.000đồng và đã được Tòa án cấp phúc thẩm chi trên thực tế).

3. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

4. Về án phí:

4.1. Án phí sơ thẩm: Ông Nguyễn Văn T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Ông Nguyễn Văn T2 (T3) và bà Hoàng Thị V (V1) phải chịu 332.298 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

4.2. Các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả ông Nguyễn Văn T2 số tiền 300.000đồng đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm theo Biên lai thu số 0000201 ngày 26/9/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Nam Sách, tỉnh Hải Dương.

5. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết hạn kháng cáo kháng nghị.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự./.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Hải Dương;
- Các đương sự;
- TAND huyện Nam Sách;
- Chi cục THADS huyện Nam Sách;
- Lưu: HS, THS, VP.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Trần Hữu Hiệu