

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH NINH BÌNH

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

Bản án số: 10/2025/DS-PT
Ngày: 28 - 4 - 2025
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: bà Nguyễn Thị Phụng.

Các Thẩm phán:

+ Ông Phạm Văn Khôi.

+ Bà Trần Thị Sâm.

- Thư ký phiên tòa: bà Phan Thị Hải Yến – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Bình.

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

Ngày 28/4/2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Bình xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 02/2025/TLPT-DS ngày 08/01/2025 về “Tranh chấp đất đai theo quy định của pháp luật về đất đai”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2024/DS-ST ngày 06/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Kim Sơn, tỉnh Ninh Bình bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 09/2025/QĐ-PT ngày 14/3/2025; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 11/2025/QĐ-PT ngày 04/4/2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: anh Nguyễn Tấn P, sinh năm 1987 và chị Nguyễn Thị T, sinh năm 1988. Cùng địa chỉ: xóm H, xã Đ, huyện K, tỉnh Ninh Bình. (Có mặt)

Người đại diện hợp pháp của anh Nguyễn Tấn P: chị Nguyễn Thị T, sinh năm 1988. Địa chỉ: xóm H, xã Đ, huyện K, tỉnh Ninh Bình. Là người đại diện theo uỷ quyền (văn bản uỷ quyền ngày 23/4/2024). (Có mặt)

2. Bị đơn: ông Phạm Văn Q, sinh năm 1956 và bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1960. Cùng địa chỉ: xóm H, xã Đ, huyện K, tỉnh Ninh Bình. (Ông Q có mặt, bà M vắng mặt)

Người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Thị M: ông Phạm Văn Q, sinh năm 1956. Địa chỉ: xóm H, xã Đ, huyện K, tỉnh Ninh Bình. Là người đại diện theo uỷ quyền (văn bản uỷ quyền ngày 27/3/2024). (Có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Phạm Văn Q và bà Nguyễn Thị M: ông Nguyễn Viết Đ, ông Vũ Quang B, đều là Luật sư của Công ty L, thuộc Đoàn Luật sư thành phố H. Địa chỉ: số F B, thị trấn C, huyện C, thành phố Hà Nội. Văn phòng giao dịch: số 97, Khu Á, phường N, quận T, thành phố Hà Nội. (Có mặt)

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: ông Phạm Văn M1 và bà Trương Thị Bích. Địa chỉ: số nhà A, đường P, phường F, quận H, thành phố Hồ Chí Minh. Nơi đang sinh sống: 113/4, tổ A, khu phố B, phường L, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (Vắng mặt, có văn bản đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt)

4. Người làm chứng: bà Phạm Thị C, sinh năm 1961. Địa chỉ: xóm A, xã L, huyện K, tỉnh Ninh Bình. (Vắng mặt)

5. Người kháng cáo: ông Phạm Văn Q và bà Nguyễn Thị M (bị đơn).

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện đề ngày 14/12/2023, trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là anh Nguyễn Tấn P và chị Nguyễn Thị T trình bày:

Ngày 25/6/2021, vợ chồng ông Phạm Văn M1 và bà Trương Thị B1 chuyển nhượng cho vợ chồng anh P, chị T thửa đất số 65, tờ bản đồ số 6a, bản đồ địa chính xã Đ lập năm 1995; địa chỉ thửa đất: xóm H, xã Đ, huyện K, tỉnh Ninh Bình; diện tích thửa đất là 850m², gồm: phía Bắc giáp sông: 28,68m; phía Nam giáp thửa đất số 95: 28,36m (10m + 18,36m); phía Đông giáp thửa đất số 98: 27,4m (6,06m + 21,34m); phía Tây giáp một phần ngõ đi chung và một phần giáp thửa đất số 88 của ông Q, bà M: 32,01m (10,65m + 3,79m + 15,4m + 2,17m). Hợp đồng chuyển nhượng đã được chứng thực theo quy định. Ngày 04/8/2021, anh chị đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Nguyễn Thị T, Nguyễn Tấn P và chỉnh lý thành thửa đất số 94, tờ bản đồ số 11, bản đồ địa chính xã Đ.

Quá trình sử dụng, gia đình ông Q bà M đã lấn chiếm một phần đất có vị trí giáp lưu không bờ sông, phía T thửa đất của anh chị với diện tích 4,15m², cụ thể: phía T và Đông Nam: 01m; phía Đông Bắc và T: 4,15m. Trên phần diện tích lấn chiếm, năm 2023 ông Q bà M đã xây dựng tường bao bằng gạch đỏ. Khi gia đình ông Q xây dựng các công trình này, gia đình chị T đã báo cáo chính quyền địa phương. UBND xã Đ đã yêu cầu gia đình ông Q dừng thi công nhưng gia đình ông Q không thực hiện.

Anh P chị T yêu cầu Tòa án giải quyết: buộc ông Q bà M trả lại cho vợ chồng anh chị diện tích đất lấn chiếm theo kết quả thực tế đo đạc, thẩm định tại chỗ có chiều rộng phía Đông Bắc tiếp giáp nhà vệ sinh cũ của ông Q (xây dựng trên phần đất lưu không sông S) dài 4,15m; phía Tây Nam tiếp giáp đất anh P, chị T dài

4,15m; phía Đông Nam giáp đất chị T, anh P dài 1m; phía Tây Bắc giáp đất ông Q bà M dài 1m; buộc ông Q bà M phải tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng và vật kiến trúc trên diện tích đất lấn chiếm.

Về chi phí đo đạc, thẩm định giá tài sản, vợ chồng chị T đã thanh toán mọi chi phí với số tiền 15.000.000 đồng. Chị T yêu cầu Toà án xem xét, giải quyết theo quy định của pháp luật.

Trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, bị đơn là ông Phạm Văn Q và bà Nguyễn Thị M trình bày:

Thửa đất của cụ T1 có nguồn gốc là của đồng bào đi Nam để lại, sau đó Nhà nước giao cho cụ T1 sử dụng. Khoảng năm 1984 – 1985, cụ T1 tách đất chia cho vợ chồng ông Q một phần để ở. Đến năm 1995, gia đình ông Q được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là GCNQSDĐ) đối với thửa đất số 279, tờ bản đồ số 6a, bản đồ địa chính xã Đ lập năm 1995 (chính là thửa đất cụ T1 tách chia cho ông trước đó) với diện tích 1.023m², GCNQSDĐ mang tên Phạm Văn Q. Phía Đông Bắc của thửa đất 279 giáp thửa đất số 69 của cụ Phạm Văn T1, cụ Phạm Thị H (cụ T1, cụ H là bố mẹ đẻ của ông Q và ông M1). Giáp thửa đất của cụ T1, cụ H về phía Đông Nam là thửa đất số 65 của ông Phạm Văn M1. Cả 2 thửa đất số 69 và số 65 đều có hướng Đông Bắc giáp sông. Năm 1985, ông Q xây 01 nhà vệ sinh về phía sông có cạnh phía Tây Nam giáp đất ông M1 dài khoảng 4m, rộng khoảng 1m. Đây là ranh giới của 2 thửa đất từ khi được cấp GCNQSDĐ từ năm 1995 đến nay. Tại phiên toà sơ thẩm, ông Q thừa nhận theo bản đồ địa chính xã Đ lập năm 1995 thì thửa đất số 69 của cụ T1 không có lối vào đất, vì vẫn đi qua đất của gia đình ông Q. Đến thế hệ bản đồ địa chính lập năm 2012, chỉnh lý năm 2021 thì có lối đi vào đất thẳng với ngõ đi chung của các gia đình. Sự khác nhau của các thế hệ bản đồ như thế nào thì ông Q không biết, vì thời gian đó ông đi làm ăn xa.

Khoảng năm 2002 - 2003, gia đình ông M1 xây dựng nhà ở, chính là ngôi nhà hiện tại vợ chồng chị T đang sử dụng sau khi nhận chuyển nhượng nhà đất của vợ chồng ông M1. Năm 2002, khi cụ H chết, cụ T1 và các con thống nhất để lại toàn bộ nhà đất tại thửa 69 cho vợ chồng ông Q sử dụng để lấy tiền thanh toán các khoản nợ trước đó của 2 cụ, phần còn lại để cụ T1 dưỡng già. Ông M1 là người ghi biên bản thoả thuận và ký giáp ranh thửa đất số 69 cho ông, sau này chỉnh lý thành thửa đất số 88, tờ bản đồ số 11. Năm 2015, ông Q bà M được cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất số 88, có diện tích 720m².

Năm 2021, gia đình ông M1 bà B1 chuyển nhượng cho vợ chồng anh P chị T thửa đất số 94, đến tháng 9 năm 2022 ông Q mới biết việc chuyển nhượng này. Vợ chồng ông Q không ký giáp ranh thửa đất khi chuyển nhượng. Khi ông Q dọn dẹp và xây tường trên phần đất phía trước nhà vệ sinh của gia đình ông thì chị T ngăn cản cho rằng ông Q lấn chiếm, xây dựng trái phép trên phần đất vợ chồng chị T nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông M1. Phần đất chị T nhận có diện tích 4,15m². Chị T khởi kiện không đúng, đề nghị Toà án khi giải quyết phải căn cứ diện tích đất các hộ liền kề hoặc căn cứ vào bản đồ, trích lục bản đồ địa chính

để giải quyết. Ông Q không có yêu cầu phản tố. Ông Q không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của vợ chồng chị T, anh P.

Trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Phạm Văn M1 và bà Trương Thị B1 trình bày:

Vợ chồng ông M1 bà B1 được Nhà nước cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất số 65, diện tích 850m². Phía Tây Bắc thửa đất của ông M1 bà B1 giáp thửa đất số 69 của cụ T1 có diện tích 720m²; phía Tây Nam thửa đất cụ T1 là thửa đất số 279 của ông Q có diện tích 1.023m². Do bố con ở cạnh nhau nên ranh giới đất của gia đình ông M1 và cụ T1 chỉ thể hiện trên bản đồ, còn trên thực địa thì không xây tường bao; ranh giới giữa thửa đất của cụ T1 và ông M1 là một đường thẳng từ ngõ đi chung ra tới đất lưu không bờ sông. Trước đây do điều kiện kinh tế, gia đình ông M1 và gia đình ông Q xây dựng chung một nhà vệ sinh nằm trên phần đất lưu không của bờ sông, phía sau thửa đất nhà ông M1.

Năm 2021 vợ chồng ông M1 bà B1 chuyển nhượng thửa đất số 65 cho vợ chồng anh P chị T với diện tích 850m² như trong GCNQSDĐ. Hợp đồng chuyển nhượng được lập theo quy định của pháp luật về đất đai, có biên bản xác định mốc giới tại thực địa. Vợ chồng anh P chị T cũng đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp GCNQSDĐ và chỉnh lý thành thửa đất số 94. Quá trình sử dụng thửa đất số 65 là ổn định, không có tranh chấp về đất đai với bất kỳ hộ liên kề nào. Vợ chồng ông M1 xác định không liên quan gì đến tranh chấp đất đai giữa vợ chồng anh P chị T và vợ chồng ông Q bà M. Đề nghị Tòa án không phải gửi giấy báo, giấy triệu tập, đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt.

Trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, người làm chứng là bà Phạm Thị C trình bày:

Bố mẹ bà là cụ T1 cụ H. Hai cụ sinh được 6 người con gồm: ông Phạm Văn M1, ông Phạm Văn T2 (đã chết, không có vợ con), ông Phạm Văn Q, ông Phạm Văn T3, bà Phạm Thị C, bà Phạm Thị H1. Khi còn sống, cụ T1 cụ H có thửa đất liền kề với thửa đất của ông M1 và ông Q. Sau khi cụ H chết, cụ T1 sống cùng gia đình ông Q. Ngày 08/12/2014 cụ T1 họp gia đình và thống nhất với các con về việc chuyển nhượng lại toàn bộ đất của cụ T1 cụ H cho ông Q. Mọi người đều nhất trí ký tên. Về hiện trạng các thửa đất của cụ T1, ông M1, ông Q đều không có mô mốc, tường bao hay hàng rào xác định ranh giới giữa các thửa đất. Bà C không biết việc vợ chồng ông M1 chuyển nhượng đất cho vợ chồng anh P chị T. Bà đề nghị giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2024/DS-ST ngày 06/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Kim Sơn, tỉnh Ninh Bình đã quyết định:

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 271 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 5 Điều 98, Điều 166, Điều 170, Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; Điều 105, Điều 115, Điều 138, khoản 3 Điều 155, các điều 164, 166, 175, 176, 357, 468 Bộ luật Dân sự; điểm d khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban

Thường vụ Quốc hội. Xử: chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của chị T anh P. Buộc ông Q bà M phải trả lại phần diện tích 4,15m² đất đã lấn chiếm tại thửa đất số 94, tờ bản đồ số 11, bản đồ địa chính xã Đ lập năm 2012, chỉnh lý năm 2021 để trả lại mặt bằng cho gia đình chị T anh P. Vị trí, kích thước cụ thể như sau: phía Đông Bắc tiếp giáp đất lưu không sông S (từ điểm 3-6) dài 4,15m. Phía Tây Bắc tiếp giáp đất ông Q (từ điểm 3-4) dài 1m. Phía Tây Nam giáp đất anh P (từ điểm 4-5) dài 4,15m. Phía Đông Nam giáp đất anh P (từ điểm 5-6) dài 1m. (Có sơ đồ kèm theo). Buộc ông Q bà M phải tháo dỡ, di chuyển các công trình xây dựng trên đất gồm: tường bao phía trước nhà vệ sinh của ông Q xây dựng năm 1985, kích thước dài 2,62m x cao 1,2m x dày 10cm; tường gạch chỉ do ông Q xây dựng năm 2023 (chặn lối vào nhà vệ sinh). Ngoài ra bản án còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo cho các đương sự.

Ngày 18/9/2024, ông Phạm Văn Q và bà Nguyễn Thị M kháng cáo bản án sơ thẩm với nội dung:

Kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm do không đồng ý với phán quyết của Tòa án. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại vụ án theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 28/9/2024, ông Phạm Văn Q và bà Nguyễn Thị M kháng cáo (bổ sung) với nội dung: đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại vụ án theo hướng sửa phần quyết định của bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Chị Nguyễn Thị T, anh Nguyễn Tấn P vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, không đồng ý yêu cầu kháng cáo của bị đơn.

- Ông Phạm Văn Q và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn xin thay đổi, bổ sung yêu cầu kháng cáo, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án với lý do: Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, đánh giá chứng cứ thiếu khách quan, cụ thể: kết quả đo đạc của Tòa án cấp sơ thẩm không chính xác, xác định thiếu diện tích của bị đơn khi đo đạc; cấp Giấy chứng nhận của ông M1 chồng lấn đất cụ T1 là trái pháp luật. Ông M1 không ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho nguyên đơn, ông Q không ký giáp ranh đất khi nguyên đơn nhận chuyển nhượng đất.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Bình phát biểu ý kiến như sau: trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308, khoản 2 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 29, điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội; quyết định: không chấp nhận kháng cáo của ông Q bà M. Sửa bản án sơ thẩm số 12 ngày 06/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Kim Sơn

về phần án phí sơ thẩm. Trả lại cho nguyên đơn số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp. Án phí dân sự phúc thẩm: ông Q bà M không phải nộp án phí.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng.

[1.1] Đơn kháng cáo của ông Q bà M làm trong thời hạn pháp luật quy định và đúng hình thức, nội dung nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[1.2] Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Phạm Văn M1, bà Trương Thị B1 (là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan) vắng mặt nhưng đã có Văn bản đề nghị xét xử vắng mặt. Bà Phạm Thị C (người làm chứng) đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà vẫn vắng mặt. Căn cứ Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét xử vụ án theo quy định của pháp luật.

[1.3] Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là tranh chấp đất đai theo quy định của pháp luật về đất đai là đúng pháp luật.

[1.4] Về phạm vi xét xử phúc thẩm:

Tại phiên tòa, ông Q và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn xin thay đổi, bổ sung yêu cầu kháng cáo, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án là vượt quá phạm vi kháng cáo ban đầu. Căn cứ khoản 3 Điều 298 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử không chấp nhận việc thay đổi, bổ sung nội dung kháng cáo của bị đơn tại phiên tòa.

Đơn kháng cáo ban đầu của bị đơn ngày 18/9/2024 và đơn kháng cáo bổ sung ngày 28/9/2024 của bị đơn có nội dung kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại vụ án theo hướng sửa phần quyết định của bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Căn cứ Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự về phạm vi xét xử phúc thẩm, Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét bản án sơ thẩm theo nội dung đơn kháng cáo ngày 18/9/2024 và ngày 28/9/2024 của bị đơn.

[2] Về nội dung của vụ án.

[2.1] Thửa đất số 94, tờ bản đồ số 11, bản đồ địa chính xã Đ lập năm 2012, chỉnh lý năm 2021 có diện tích 850m² (gồm: 280m² đất ở, 370m² đất trồng cây lâu năm, 200m² đất nuôi trồng thủy sản); đất đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 04/8/2021 mang tên anh Nguyễn Tấn P và chị Nguyễn Thị T (sau đây viết tắt là thửa đất số 94) có nguồn gốc là thửa đất số 65, tờ bản đồ số 6a mang tên ông Phạm Văn M1. Ngày 25/6/2021 ông M1 bà B1 đã chuyển nhượng thửa

đất số 65 cho anh P chị T. Thửa đất số 94 của nguyên đơn giáp thửa đất số 88 của bị đơn.

[2.2] Thửa đất số 88, tờ bản đồ số 11, bản đồ địa chính xã Đ lập năm 2012 có diện tích 720m² (gồm: 200m² đất ở, 520m² đất trồng cây hàng năm khác); đất đã được UBND huyện K cấp GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 04/8/2015 mang tên ông Phạm Văn Q và bà Nguyễn Thị M (sau đây viết tắt là thửa đất số 88) có nguồn gốc là thửa đất số 69, tờ bản đồ số 6a mang tên của cụ Phạm Văn T1 (bố mẹ đẻ của ông M1, ông Q). Ngày 06/12/2002 cụ Phạm Thị H chết.

Ngày 08/12/2014 cụ T1 và hàng thừa kế thứ nhất của cụ H (mẹ ông Q) thống nhất chuyển quyền sử dụng thửa đất số 69 có diện tích 720m² cho vợ chồng ông Q bà M. Ngày 10/11/2019 cụ Phạm Văn T1 chết.

Tranh chấp phát sinh sau khi ông M1 bà B1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh P chị T.

[3] Về nội dung kháng cáo của bị đơn.

[3.1] Về ranh giới đất.

Nguyên đơn xác định mốc giới thửa đất của nguyên đơn là phía Bắc giáp đất ông Q là bờ bờ, phía Đông Bắc giáp sông và đất ông Q.

Theo lời khai của ông M1 bà B1 (chủ sử dụng thửa đất số 94 cũ) xác định: trên thực địa thì không xây tường bao; ranh giới giữa thửa đất của cụ T1 và ông M1 là một đường thẳng từ ngõ đi chung ra tới đất lưu không bờ sông.

Người làm chứng là bà C (em gái ông M1, ông Q) xác định: về hiện trạng các thửa đất của cụ T1, ông M1, ông Q đều không có mô mốc, tường bao hay hàng rào xác định ranh giới giữa các thửa đất.

Tại Biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất tại thực địa ngày 5/7/2021 thể hiện có chữ ký của các chủ sử dụng đất liền kề, trong đó có chữ ký của ông Q. Quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, ông Q không thừa nhận chữ ký của mình với lý do thời điểm nguyên đơn nhận chuyển nhượng đất thì ông Q đang làm ăn ở T, nhưng ông Q cũng không yêu cầu giám định.

Bị đơn cho rằng: phía Nam của thửa đất số 88 và thửa đất số 94 của ông M1, ranh giới được xác định từ mép phía Nam nhà vệ sinh được xây dựng năm 1985 giáp với nhà ngang của ông M1 xây năm 1993. Còn nhà chính của ông M1 xây dựng năm 2003 mà hiện nay vợ chồng chị T đang sử dụng.

Như vậy, các đương sự không xác định được ranh giới đất.

[3.2] Về diện tích và hình thể thửa đất của nguyên đơn.

Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 58/CN-QSDĐ ngày 25/6/2021 giữa ông Phạm Văn M1, bà Trương Thị B1 (bên chuyển nhượng) với anh Nguyễn Tấn P, chị Nguyễn Thị T (bên nhận chuyển nhượng) thể hiện thửa đất số 65, tờ bản đồ số 6a, nay là thửa đất số 94 có diện tích đất nguyên đơn nhận

chuyển nhượng là 850m^2 (gồm: 280m^2 đất ở, 370m^2 đất vườn, 200m^2 đất ao); hình thể thửa đất là một hình tứ giác.

Theo GCNQSDĐ mang tên anh P chị T thì thửa đất số 94 có diện tích 850m^2 (gồm: 280m^2 đất ở, 370m^2 đất trồng cây lâu năm, 200m^2 đất nuôi trồng thủy sản); hình thể thửa đất là một hình tứ giác.

Tại Trích lục bản đồ địa chính năm 1995, năm 2012 chỉnh lý năm 2021 thì hình thể thửa đất số 94 trước khi tranh chấp không có hình khuyết thiếu bất cứ góc cạnh nào của thửa đất. Tuy nhiên, theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 07/6/2024 thể hiện diện tích đất của gia đình nguyên đơn đang sử dụng là $845,85\text{m}^2$ (đã trừ phần diện tích đất tranh chấp) và hình thể là hình tứ giác có một góc khuyết thiếu (phần diện tích đất tranh chấp có diện tích $4,15\text{m}^2$). Nếu cộng thêm $4,15\text{m}^2$ phần đất tranh chấp thì nguyên đơn đủ diện tích, hình thể thửa đất như trong GCNQSDĐ của nguyên đơn.

[3.3] Về diện tích và hình thể thửa đất của bị đơn.

Theo Biên bản họp gia đình về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/12/2014 gồm cụ T1 và hàng thừa kế thứ nhất của cụ H (vợ cụ T1) và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 05/015/CN ngày 08/12/2014 giữa cụ Phạm Văn T1 (bên chuyển nhượng) với ông Phạm Văn Q, bà Nguyễn Thị M (bên nhận chuyển nhượng) thể hiện thửa đất số 69, tờ bản đồ số 6a, bản đồ địa chính xã Đ có diện tích 720m^2 (gồm: 200m^2 đất ở, 520m^2 đất vườn); hình thể thửa đất trong hợp đồng chuyển nhượng là một hình tứ giác, có chữ ký xác nhận của cụ T1, ông Q, bà M.

Theo Đơn đề nghị cấp GCNQSDĐ ngày 04/12/2014 của ông Q có sơ đồ thửa đất số 88; theo Biên bản đo đạc xác định mốc giới tại thực địa ngày 26/3/2014 đều có chữ ký của cụ T1, ông Q và theo GCNQSDĐ mang tên ông Q bà M thì thửa đất số 88 có diện tích 720m^2 (gồm: 200m^2 đất ở, 520m^2 đất trồng cây hàng năm khác); hình thể thửa đất là một hình tứ giác; không có thêm phần đất giáp nối hình chữ nhật (đất tranh chấp); ranh giới giữa 2 thửa đất là một đường thẳng.

Tại Trích lục bản đồ địa chính năm 1995, năm 2012 chỉnh lý năm 2021 thì hình thể thửa đất số 88 không có phần đất tranh chấp. Tuy nhiên, theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 07/6/2024 thể hiện diện tích đất của gia đình bị đơn đang sử dụng là $758,55\text{m}^2$ (cộng phần diện tích đất tranh chấp) và hình thể là hình tứ giác có thêm một hình chữ nhật (phần diện tích đất tranh chấp có diện tích $4,15\text{m}^2$).

Tại biên bản làm việc ngày 13/8/2024, UBND xã Đ cung cấp như sau: thửa đất số 69 không có lối vào. Theo bản đồ năm 2012 thì thửa đất số 88 đã có lối đi vào đất, cụ thể phía Tây tiếp giáp với thổ đất của ông Q, phía Nam giáp thổ đất ông M1, phía Đông giáp thửa 88. Sau khi chỉnh lý, thửa 88 có diện tích $754,6\text{m}^2$, việc diện tích tăng thêm là do đo đạc lại bản đồ địa chính.

[3.4] Như vậy, giữa *diện tích* trong GCNQSDĐ đã cấp cho nguyên đơn so với hiện trạng sử dụng đất của nguyên đơn có sự thiếu hụt diện tích. Về *hình thể*,

thửa đất theo GCNQSDĐ đã cấp cho nguyên đơn so với hiện trạng sử dụng đất hiện nay của nguyên đơn cũng có sự khác nhau, nguyên đơn thiếu 4,15m² so với GCNQSDĐ. Trong khi hiện trạng bị đơn đang sử dụng thửa diện tích so với GCNQSDĐ (thửa 38,55m²) và hình thể thửa đất bị đơn đang sử dụng không đúng theo sơ đồ hình thể trong GCNQSDĐ đã cấp cho bị đơn. Tại phiên tòa, phía bị đơn thừa nhận không có ý kiến gì về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bị đơn đối với thửa đất số 88.

Toà án cấp sơ thẩm xác định diện tích đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn, buộc bị đơn phải tháo dỡ 2 đoạn tường là đúng pháp luật. Trên phần đất tranh chấp còn có đoạn hàng rào bằng lưới mắt cáo B40 do ông M1 xây dựng, kích thước dài 0,91m x cao 1m; trị giá 22.568 đồng có giá trị không đáng kể. Quá trình giải quyết vụ án, vợ chồng ông M1 xác định không liên quan gì đến tranh chấp đất đai giữa vợ chồng anh P chị T và vợ chồng ông Q bà M. Do đó, đoạn hàng rào bằng lưới mắt cáo B40 do ông M1 xây dựng, không phải tài sản của bị đơn nên Tòa án cấp sơ thẩm không buộc bị đơn phải tháo dỡ hàng rào bằng lưới mắt cáo B40 là đúng. (Có Sơ đồ đo đạc thửa đất và tài sản trên đất ngày 07/6/2024 kèm theo).

Tại phiên tòa phúc thẩm, Luật sư Đ giao nộp cho Tòa án về 01 *Sơ đồ hiện trạng sử dụng đất và tài sản trên đất* (bản photo, không có chữ ký của các bên đương sự, không có chữ ký xác nhận của cơ quan có thẩm quyền) và 01 *Trích đo hiện trạng thửa đất* có đóng dấu của Công ty cổ phần X – Chi nhánh H2 (không thể hiện ngày, tháng đo đạc; không thể hiện đo đạc đối với thửa đất nào, tờ bản đồ nào, không có chữ ký của các bên đương sự, không có chữ ký xác nhận của cơ quan có thẩm quyền). Do đó, Hội đồng xét xử không chấp nhận nội dung của 02 tài liệu nêu trên do người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn giao nộp.

Do đó, các lý do kháng cáo của ông Q và người bảo vệ quyền và lợi ích của bị đơn nêu ra không được Hội đồng xét xử chấp nhận. Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bị đơn.

[4] Về chi phí tố tụng: nguyên đơn đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật. Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn đã nộp chi phí đo đạc là 8.000.000 đồng; chi phí thẩm định giá tài sản là 7.000.000 đồng; tổng cộng 15.000.000 đồng. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Toà án chấp nhận nên Toà án cấp sơ thẩm buộc bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn số tiền chi phí tố tụng 15.000.000 đồng là đúng pháp luật.

[5] Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật. Ông Q, bà M là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí nên Toà án cấp sơ thẩm miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông Q, bà M là đúng pháp luật. Tuy nhiên, Toà án cấp sơ thẩm không tuyên trả lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm cho nguyên đơn là thiếu sót, cần sửa lại bản án sơ thẩm về phần án phí.

Về án phí dân sự phúc thẩm: mặc dù kháng cáo của bị đơn không được chấp nhận, nhưng do Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa phần án phí dân sự sơ thẩm nên ông Q, bà M không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: khoản 2 Điều 308, Điều 309, khoản 3 Điều 298; Điều 147, khoản 2 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 166, Điều 170, Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; Điều 105, Điều 115, Điều 138, khoản 3 Điều 155, các điều 164, 166, 175, 176, 357, 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 15, Điều 26, Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của ông Phạm Văn Q và bà Nguyễn Thị M.

2. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2024/DS-ST ngày 06/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Kim Sơn, tỉnh Ninh Bình như sau:

2.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị T và anh Nguyễn Tấn P.

2.1.1. Buộc ông Phạm Văn Q và bà Nguyễn Thị M phải trả lại phần diện tích 4,15m² đất tại thửa đất số 94, tờ bản đồ số 11, bản đồ địa chính xã Đ lập năm 2012, chỉnh lý năm 2021 cho gia đình chị Nguyễn Thị T và anh Nguyễn Tấn P. Vị trí, kích thước cụ thể như sau:

Phía Đông Bắc tiếp giáp đất lưu không sông S (từ điểm 3-6) dài 4,15m.

Phía Tây Bắc tiếp giáp đất ông Q (từ điểm 3-4) dài 1m.

Phía Tây Nam giáp đất anh P (từ điểm 4-5) dài 4,15m.

Phía Đông Nam giáp đất anh P (từ điểm 5-6) dài 1m.

(Có Sơ đồ đo đạc thửa đất và tài sản trên đất ngày 07/6/2024 kèm theo)

Buộc ông Phạm Văn Q và bà Nguyễn Thị M phải tháo dỡ các công trình xây dựng trên đất gồm: tường bao phía trước nhà vệ sinh của gia đình ông Phạm Văn Q xây dựng năm 1985 có kích thước: dài 2,62m, cao 1,2m, dày 10 cm; tường gạch chỉ do gia đình ông Phạm Văn Q xây dựng năm 2023 (chặn lối đi vào nhà vệ sinh) có kích thước: dài 0,89m, cao 0,6m, dày 10cm.

2.1.2. Về chi phí tố tụng:

Ông Phạm Văn Q, bà Nguyễn Thị M phải chịu 15.000.000 đồng tiền chi phí tố tụng. Do nguyên đơn đã nộp tiền tạm ứng chi phí tố tụng là 15.000.000 đồng nên buộc ông Phạm Văn Q, bà Nguyễn Thị M phải hoàn trả cho chị Nguyễn Thị T, anh Nguyễn Tấn P số tiền 15.000.000 đồng (Mười lăm triệu đồng) chi phí tố tụng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền 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 năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2.1.3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Anh Nguyễn Tấn P, chị Nguyễn Thị T không phải nộp án phí dân sự sơ thẩm; hoàn trả lại cho anh Nguyễn Tấn P, chị Nguyễn Thị T 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai số 0002184 ngày 24/4/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Kim Sơn, tỉnh Ninh Bình.

- Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông Phạm Văn Q, bà Nguyễn Thị M.

2.2. Về án phí dân sự phúc thẩm: ông Phạm Văn Q và bà Nguyễn Thị M không phải nộp án phí dân sự phúc thẩm.

3. 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, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 28/4/2025).

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại Hà Nội;
- VKSND tỉnh Ninh Bình;
- Phòng TT, KT và THA;
- TAND huyện Kim Sơn;
- Chi cục THADS huyện Kim Sơn;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án. VP.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)**

Nguyễn Thị Phụng