

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH HẢI DƯƠNG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc Lập - Tự Do - Hạnh Phúc**

Bản án số: 56/2025/DS-PT

Ngày: 07-05-2025

*“Về việc tranh chấp ranh giới, mốc giới
quyền sử dụng đất”*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA 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: Bà Phạm Thúy Hằng

Các Thẩm phán: Ông Trần Hữu Hiệu; Ông Bùi Đăng Huy.

- Thư ký phiên tòa: Ông Bùi Hải Long - Thư ký tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương.

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

Ngày 07 tháng 05 năm 2025, tại trụ sở, Tòa án nhân dân, tỉnh Hải Dương xét xử công khai vụ án Dân sự phúc thẩm thụ lý số /2024/TLPT-DS ngày tháng 10 năm 2024 về việc: *“Về việc tranh chấp ranh giới, mốc giới quyền sử dụng đất”*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 40/2024/DS-ST, ngày 29/09/2024 của Tòa án nhân dân thành phố CL, tỉnh Hải Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 27/2025/QĐ-PT ngày 18 tháng 02 năm 2025; các Quyết định hoãn phiên tòa, Thông báo mở lại phiên tòa, giữa:

1 - Nguyên đơn: Bà Trần Thị H, sinh năm 1941

2 - Bị đơn: Anh Phan Hùng T, sinh năm 1965

Đều có địa chỉ: Khu dân cư Pt, phường Cnh, thành phố CL, tỉnh Hải Dương;

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

3.1. Anh Phạm Văn N, sinh năm 1961, địa chỉ: KDC Nguyễn Trãi II, phường Sao Đỏ, thành phố CL, tỉnh Hải Dương;

3.2. Anh Phạm Văn G, sinh năm 1964. Địa chỉ: Số 2, NT, phường TP, thành phố MC, thành phố Quảng Ninh;

3.3. Anh Phạm Thị Đ1, sinh năm 1966. Địa chỉ: KDC Pt, phường Cnh, thành phố CL, tỉnh Hải Dương;

3.4. Anh Phạm Văn Đ, sinh năm 1976. Địa chỉ: KDC Pt, phường Cnh, thành phố CL, tỉnh Hải Dương;

3.5. Chị Phạm Thị N, sinh năm 1978. Địa chỉ: Tổ dân phố số 20, phường Phú Diễn, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội;

3.6. Anh Phạm Văn B, sinh năm 1983. Địa chỉ: Tổ 14, khu 3, phường Hạ Đình, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội;

3.7. Chị Lê Thị V, sinh năm 1968

Địa chỉ: Khu dân cư Pt, phường Cnh, thành phố CL, tỉnh Hải Dương;

- Người Đ diện theo ủy quyền của bà H, anh N, chị Đ1, chị N, anh B: Anh Phạm Văn G, sinh năm 1964. Địa chỉ: Số 2, NT, phường TP, thành phố MC, thành phố Q1 và anh Phạm Văn Đ, sinh năm 1976. Địa chỉ: KDC Pt, phường Cnh, thành phố CL, tỉnh Hải Dương;

- Người Đ diện theo ủy quyền của bà V: Ông Phan Hùng T, sinh năm 1965. Địa chỉ: Khu dân cư Pt, phường Cnh, thành phố CL, tỉnh Hải Dương.

- Người Đ diện theo ủy quyền của ông T: Anh Phạm Tiến H, sinh năm 1999 và chị Vũ Thị Ch, sinh năm 2000. Đều có địa chỉ: Số 32, Đỗ Quang, phường Tr, quận Cn, thành phố HN

Có mặt: Anh Đ, anh G, Anh N, chị Đ1, chị N, anh B, anh T, anh Huy, chị Chinh.

Vắng mặt: Bà H, bà V.

- **Người kháng cáo:** Bị đơn – ông Phan Hùng T.

- **Bản án không bị kháng nghị.**

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, các bản tự khai, biên bản hòa giải, nguyên đơn, người Đ diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Bà Trần Thị H và ông Phạm Văn Ch kết hôn và sống cùng nhau tại khu dân cư Pt, phường Cnh, thành phố CL, tỉnh Hải Dương từ năm 1960. Ông Ch chết năm 2023, không để lại di chúc. Bà H và ông Ch có 6 người con, gồm: anh Phạm Văn N; anh Phạm Văn G; chị Phạm Thị Đ1; anh Phạm Văn Đ; chị Phạm Thị N và anh Phạm Văn B. Thừa đất số 34 tờ bản đồ số 01 diện tích 665m² tại khu dân cư Pt, phường Cnh, thành phố CL, tỉnh Hải Dương được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2003 mang tên ông Phạm Văn Ch có nguồn gốc là do gia đình ông bà được hợp tác xã giao đất từ năm 1963. Năm 2003, ông bà được UBND huyện CL (nay là UBND thành phố CL) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là giấy CNQSĐĐ) mang tên ông Phạm Văn Ch, diện tích 665m², đất ở 200m², đất vườn 465m². Sau này, vào thời gian nào bà không nhớ cụ thể, gia đình nhà ông Th (bố anh T) ra sinh

sống cạnh gia đình bà, ranh giới giữa hai nhà phân định với nhau bằng đất thùng ao, có bờ ao. Khi gia đình bà làm nhà đã lấp thùng ao này, giữa 2 thửa đất chưa có ranh giới cụ thể nhưng phân định với nhau bằng 1 đường thẳng. Năm 2019, nhà ông Th xây nhà, làm sân, xây tường lấn chiếm sang phần đất ao cũ của nhà bà nên đã xảy ra tranh chấp. Khi ông bà đi thăm con cháu, không có nhà thì gia đình nhà ông Th (bố đẻ anh T) đã xây cột cổng và 1 đoạn bờ tường giáp ranh phần cuối đất, còn đoạn giữa giáp ranh với nhà bà thì bỏ trống. Khi ông Ch còn sống, giữa hai gia đình nhiều lần xảy ra tranh cãi, gia đình ông Th có lần còn tự động cắt cây của gia đình bà. Do giữa hai thửa đất không có tường rào ngăn cách nên ông Ch đã xây bờ tường nối phần đoạn bờ tường của anh T vào để chống gà, vịt đờ sang nhà nhau. Sau này, gia đình ông Ch đã dỡ bỏ đoạn tường đã xây, chỉ còn lại chân móng. Việc xây bờ tường này để tiện sử dụng chứ không phải gia đình ông Ch dùng để xác định ranh giới. Quá trình sử dụng đất về hướng Tây giáp đường đi của xóm, gia đình ông Ch đã hiến đất để làm đường, không rõ diện tích đất đã hiến. Bà H xác định Ch ký giáp ranh trong biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất được thiết lập năm 2008 giữa thửa đất nhà bà và thửa đất nhà anh T (khi đó mang tên Phan Anh Tuấn Kiệt-con trai anh T) không phải là Ch ký của ông Ch, nhưng gia đình bà không yêu cầu giám định. Nay, bà yêu cầu gia đình anh T trả lại gia đình bà diện tích đất 14,6m² đã lấn chiếm tại thửa đất số 34 tờ bản đồ số 01 ở khu dân cư Pt, phường Cnh và tháo dỡ các công trình trên đất.

Tại biên bản tự khai, biên bản ghi lời khai của bị đơn trình bày: Nguồn gốc thửa đất số 415, tờ bản đồ số 01 tại khu dân cư Pt, phường Cnh, thành phố CL là do bố đẻ anh là ông Phan Thanh Th tặng cho gia đình anh. Ông Th ở thửa đất này từ khoảng năm 1960. Năm 2017, gia đình anh T đã phá dỡ nhà cũ đi để xây nhà mới như hiện nay. Đến năm 2018, ông Th tách giấy CNQSDĐ cho anh và em trai là Phan Tiến Sỹ. Khoảng năm 1988, ranh giới giữa thửa đất nhà anh và nhà ông Ch là hàng rào cây cúc tần, giáp ranh giữa 2 thửa đất là ao của nhà ông Ch. Năm 1993, ranh giới phân định là 01 bờ tường, hiện nay chỉ còn chân móng. Đoạn tường này chỉ xây đoạn ngắn để nối với bờ ao nhà ông Ch. Năm 2007, nhà ông Ch lấp ao và xây dựng bờ tường để ngăn cách với thửa đất nhà anh. Năm 2017 nhà anh xây nhà vườn thì có xây trụ cổng và 1 đoạn bờ tường. Theo bản đồ đo vẽ được lưu giữ tại UBND phường Cnh thể hiện ranh giới đất giữa nhà anh và nhà ông Ch là đoạn đường thẳng. Đến năm 2008 thì ranh giới này là đoạn gấp khúc, anh không rõ lý do có sự thay đổi này. Thời điểm năm 1997, thửa đất nhà anh đang ở vẫn mang tên ông Phan Văn Th có số thửa số 51, diện tích 637m², còn anh sử dụng thửa số 50, diện tích 277m². Năm 2008, theo bản đồ đo vẽ hiện trạng

thì thửa đất anh đang ở mang tên Phan Anh Tkctó số thửa 34, diện tích 433m², còn lại thửa số 20 diện tích 377m² mang tên Phan Tiến Sỹ đều là loại đất ONT và thửa số 35, diện tích 167m² loại đất TSN. Lý do có việc thay đổi tên chủ sử dụng đất là do gia đình anh chỉ tiến hành kê khai, chưa tặng cho quyền sử dụng đất. Tại biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất vào năm 2008, anh không xác định Ch ký chủ đất tiếp giáp ký tên là ông Ch vì lúc đó địa chính xã đi làm hồ sơ, thủ tục, lấy Ch ký nên anh cũng không biết.

Tại phần đất của anh Phan Tiến Sỹ giáp với đường thôn, gia đình anh có hiến đất làm đường, không rõ diện tích. Hiện tại anh Phan Tiến Sỹ đã định cư bên Cộng Hòa Séc, không có nhà, anh Phan Anh Tkct là con trai anh cũng đi lao động và không có nhà.

Anh không đồng ý yêu cầu của nguyên đơn, buộc gia đình anh trả lại diện tích đất 14,6m², giáp ranh giữa 2 nhà vì gia đình anh không lấn chiếm đất của nhà bà H.

Hiện tại giáp ranh giữa nhà anh và nhà bà H còn 02 đoạn bờ tường, 01 đoạn cuối đất xây năm 1993, 01 đoạn giáp cổng xây năm 2017. Các bờ tường này xây dựng trên đất của anh. Tại điểm giáp ranh với nhà bà H, gia đình anh xây dựng tường bằng gạch ba banh từ năm 1997. Gia đình bà H yêu cầu xây dựng bờ tường trên móng tường cũ thì gia đình anh đồng ý nhưng yêu cầu gia đình bà H tự chịu kinh phí xây dựng, gia đình anh sẽ tự xây. Gia đình anh không đồng ý Đ1 móng bờ tường lên mà chỉ đồng ý đổ giằng, xây dựng từ mặt đất lên, do nếu Đ1 lại móng bờ tường sẽ gây ảnh hưởng sân nhà anh.

Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: chị Phạm Thị Đ1, chị Phạm Thị N, anh Phạm Văn B, anh Phan Văn G, anh Phạm Văn Đ trình bày: Anh chị là con của ông Phạm Văn Ch và bà Trần Thị H ở Khu dân cư Pt, phường Cnh, thành phố CL, tỉnh Hải Dương. Ông Ch đã chết năm 2023. Khi chết, ông Ch không để lại di chúc. Thửa đất số 34 tờ bản đồ số 01 diện tích 665m² tại khu dân cư Pt, phường Cnh, thành phố CL, tỉnh Hải Dương được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2003 mang tên ông Phạm Văn Ch. Nguồn gốc thửa đất này do Hợp tác xã tại Cnh cấp cho bố mẹ anh chị. Khi anh chị còn nhỏ có sinh sống trên thửa đất này. Sau này, anh chị lớn lên, xây dựng gia đình và không còn sinh sống tại đây. Từ nhỏ, anh chị thấy thửa đất của nhà anh chị và thửa nhà ông Th có phân định với nhau bằng hàng rào dâm bụt. Sau này, nhà ông Th - bố đẻ anh T xây dựng nhà, làm bờ kè, đắp đất như Th nào thì anh chị không rõ. Anh chị được biết gia đình nhà anh T đã lấn chiếm diện tích đất của bố mẹ anh chị. Vì Th, nay bà Trần Thị H yêu cầu gia đình anh T phải trả lại diện tích đất lấn chiếm của gia đình

anh chị là 14,6m², anh chị hoàn toàn nhất trí. Anh chị đồng ý với mọi ý kiến của bà H.

Hiện tại, chị Đ1, chị N, anh B đều bận công việc nên ủy quyền cho là anh Phạm Văn Đ và anh Phạm Văn G thay mặt anh chị em trong gia đình tham gia tố tụng tại Tòa án để giải quyết việc này. Anh Đ và anh G có quyền quyết định mọi vấn đề liên quan đến vụ án này.

Người làm chứng ông - Phan Văn Th trình bày: Ông là bố đẻ anh Phan Hùng T. Thửa đất đang tranh chấp với nhà ông Ch, bà H có nguồn gốc của ông, do ông được hợp tác xã cấp. Ông sinh sống trên thửa đất này từ khoảng trước năm 1960 đến nay, khi đó ranh giới đất là hàng rào, còn cụ thể như Th nào ông không nhớ. Việc tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các con và quá trình sử dụng đất như Th nào đề nghị Tòa án hỏi anh T, ông không nhớ. Đề nghị Tòa án không đưa ông vào tham gia tố tụng trong vụ án này.

UBND phường Cnh cung cấp: Hồ sơ địa chính của UBND phường Cnh còn lưu giữ: bản đồ đo vẽ 299, bản đồ đo vẽ năm 1997, bản đồ đo vẽ năm 2008, sổ mục kê năm 2008, sổ cấp giấy CNQSDĐ năm 1998, 2003, 2018. Tại bản đồ đo vẽ 299 thể hiện thửa đất nhà ông Ch có số 88, diện tích 500m². Thửa đất nhà anh T có số thửa số 90, diện tích 733 m². Tại bản đồ đo vẽ chỉ thể hiện thửa đất, diện tích, không có tên chủ sử dụng đất.

Tại bản đồ đo vẽ năm 1997 là bản đồ đo vẽ để cấp giấy CNQSDĐ, thể hiện: Thửa đất nhà ông Ch là thửa số 34, diện tích 665m². Thửa đất nhà anh T là thửa số 51, diện tích 637m² (tại thời điểm này thửa đất mang tên ông Phan Văn Th (bố anh T). Thửa số 50 diện tích 277m² được cấp giấy CNQSDĐ lần đầu năm 2003 mang tên anh Phan Văn T. Năm 2014, thửa đất của ông Th đổi tên cấp giấy CNQSDĐ là Phan Hùng T và Lê Thị V. Năm 2018 lại nhập vào thửa đất của ông Th, sau đó tách giấy CNQSDĐ cho anh Phan Hùng T và Phan Tiến Sỹ.

Bản đồ đo vẽ năm 1997 chỉ thể hiện số thửa, diện tích, không thể hiện chủ sử dụng đất.

Tại bản đồ đo vẽ năm 2008 là bản đồ đo vẽ hiện trạng sử dụng đất của các hộ gia đình thể hiện: Thửa đất nhà ông Ch ở thửa số 22, diện tích 664m². Thửa đất số 34 diện tích 433m² mang tên Phan Anh Tuấn Kiệt; thửa đất số 20, diện tích 377m² mang tên Phan Tiến Sỹ; thửa đất số 35, diện tích 167m² loại đất nuôi trồng thủy sản, mang tên Phan Thị Ngân. Các thửa đất thay đổi số thửa là do quy định về ký hiệu bản đồ của từng thời kỳ đo vẽ. Đối với bản đồ đo vẽ năm 2008, các hộ gia đình tự kê khai tên chủ sử dụng đất cho nên chủ sử dụng đất theo kê khai có thể không phù hợp với tên chủ sử dụng đất theo giấy CNQSDĐ được cấp.

Tại sổ mục kê năm 2008, trang số 01, tờ bản đồ số 41 thể hiện tại số thứ tự 20 chủ sử dụng Phan Tiến Sỹ, diện tích 377m², loại đất ONT, tại số thứ tự 22, tên chủ sử dụng đất Phạm Văn Ch, diện tích 664m², loại đất ONT. Tại số thứ tự 34 tên chủ sử dụng đất là Phan Anh Tuấn Kiệt, diện tích 433m², loại đất ONT, tại số thứ tự 35, tên chủ sử dụng đất là Phan Thị Ngân, diện tích 167m², loại đất TSN.

Tại sổ theo dõi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1998, 2003, 2018 thể hiện: Thửa đất nhà ông Ch được cấp giấy CNQSDĐ năm 2003, diện tích 665m² (đất ở 200m², đất vườn 465m²) ở thửa 34 tờ bản đồ số 01. Thửa đất nhà ông Th được cấp giấy CNQSDĐ năm 1998, diện tích 637m² (đất ở 200m², đất vườn 437m²). Năm 2014, thửa đất nhà ông Th thể hiện tại thửa số 50, tờ bản đồ số 1, diện tích 277m² mang tên Phan Hùng T, được cấp đổi lại năm 2003. Năm 2018, anh T làm thủ tục tặng cho lại ông Th diện tích thửa đất này. Ông Th hợp thửa đất số 50 và 51 lại sau đó làm thủ tục tặng cho anh Phan Hùng T và chị Lê Thị V thửa số 415 tờ bản đồ số 01 diện tích 456m² và tặng cho anh Phan Tiến Sỹ, chị Lê Thị Bẩy ở thửa số 416, diện tích 524m². Hai thửa này đều đã được cấp giấy CNQSDĐ tháng 8 năm 2018.

Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, kết quả xác định như sau:

Phần diện tích hiện trạng nhà bà H đang sử dụng là 635,3m² có tứ cạnh giáp ranh như sau: Cạnh phía Bắc giáp ngõ đi và phần đất nhà ông T có chiều dài các cạnh là 11,05m; 5,86m, 4,54m; Cạnh phía đông giáp mương thoát nước và đất nhà ông Th có các cạnh lần lượt là 14,23m, 0,15m, 3,04m, 1,03m, 8,95m và 4,25m; cạnh phía nam giáp ngõ đi vào nhà ông Th có chiều dài 18,28m; cạnh phía tây giáp đường khu dân cư có chiều dài 15,07m, 16,24m.

Phần đất nhà ông Th có diện tích hiện trạng gồm S₂+ S₃= 446 +14,6= 460,6m², có tứ cạnh như sau: Cạnh phía Bắc giáp mương và đất nhà ông T có chiều dài 13,29m, 0,91m; Cạnh phía tây giáp đất nhà bà H, ngõ đi vào nhà ông Th và đất ông Vạn có chiều dài 0,15m, 3,04m, 1,03m, 8,95m, 4,25m, 2,37m, 10m; cạnh phía Nam giáp phần đất nhà ông Phóng có chiều dài 16,29m; cạnh phía đông giáp đất nhà ông Sỹ có chiều dài 27,59m.

Phần đất tranh chấp được xác định là phần đất hiện trạng anh T đang quản lý và sử dụng có tổng diện tích là 14,6m² có cạnh phía đông giáp nhà ông Th có chiều dài 16,88m; cạnh phía tây giáp nhà bà H có chiều dài 0,15m, 3,04m, 1,03m, 8,95m, 4,25m.

Trên phần đất tranh chấp có các tài sản sau: 01 phần mái tôn thường được xây năm 2017, diện tích 7,5m²; 01 phần sân lát gạch đỏ có kích thước 0,4x0,4 có

diện tích là 13,6m² được xây năm 2017; 01 đoạn tường ba banh được xây bằng gạch ba banh về phía ruộng nước có chiều dài là 4,07m, cao 1,3m (chân móng tường do ông Th, bố anh T xây năm 1993); 01 đoạn tường giáp ngõ đi vào nhà ông T có chiều dài 4,25m, cao 1,1m.

Tại biên bản định giá tài sản thể hiện: Thửa đất số 34 tờ bản đồ, thửa số 51 số 01 tại khu dân cư Pt, phường Cnh là đất loại 1 thuộc nhóm C, đất ở gồm có vị trí 1: 2.500.000 đồng x 1,6 hệ số = 4.000.000 đồng (từ điểm đầu xác định kéo dài 20m). Vị trí 2, đất ở: 1.400.000 x 1,5 (hệ số) = 2.100.000 đồng/m² (20m tiếp theo được xác định là vị trí điểm kế tiếp vị trí 1). Đất cây lâu năm: 85.000 đồng/m².

Tài sản trên diện tích tranh chấp gồm: 01 phần mái tôn thường được xây năm 2017 có diện tích 7,5m² có giá 386.775 đồng; 01 phần sân lát gạch đỏ có kích thước 0,4x0,4, diện tích 13,6m² được xây năm 2017 có giá 688.443 đồng; 01 đoạn tường ba banh xây gạch ba banh, giáp ruộng nước dài 4,07m, cao 1,3m (móng xây năm 1993, thân tường xây năm 2017) có giá 548.019 đồng; 01 đoạn tường giáp ngõ vào nhà anh T dài 4,25m, cao 1,1m có giá 535.711 đồng.

Bản án số 40/2024/DS-ST ngày 29/09/2024 của Tòa án nhân dân thành phố CL, tỉnh Hải Dương quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị H về việc buộc anh Phan Hùng T và chị Nguyễn Thị Vịnh phải trả gia đình bà H diện tích 14,6m² được giới hạn bởi các điểm A1A8A9A10A11A1 thửa số 34, tờ bản đồ số 1 KDC Pt, phường Cnh, thành phố CL, tỉnh Hải Dương; Diện tích 14,6m² thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà Trần Thị H và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Phạm Văn N, anh Phạm Văn G, chị Phạm Thị Đ1, anh Phạm Văn Đ, chị Phạm Thị N, anh Phạm Văn B.

Xác định ranh giới đất giữa gia đình nhà bà H và gia đình nhà anh T là điểm nối các điểm A1A8. Nếu đường ranh giới đất phạm vào tài sản của ai thì người đó tự tháo dỡ, phá bỏ.

2. Chấp nhận sự tự nguyện của bà Trần Thị H trả anh Phan Hùng T và chị Nguyễn Thị V giá trị tài sản trên diện tích đất tranh chấp là 2.158.948 đồng.

Bản án còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo, quyền yêu cầu thi hành án.

Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn – anh Phan Hùng T kháng cáo đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, giữ nguyên hiện trạng ranh giới giữa hai gia đình vì gia đình anh không lấn chiếm đất của gia đình bà H.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Anh T giữ nguyên nội dung đã trình bày tại cấp sơ thẩm. Căn cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của anh như nội dung đơn trình bày tại cấp phúc thẩm. Ông không lấn chiếm đất của gia đình bà H mà xây tường bao, tường gia cố nền sân hoàn toàn trên nền móng cũ của gia đình anh xây từ trước khi ông Th, bà H được cấp bìa đỏ. Đoạn tường nối các điểm mốc A8, A9, A10, A11 do gia đình anh xây từ năm 1993. Các lần làm thủ tục nhập thửa, tách thửa đất, anh nhờ cán bộ văn phòng đăng ký đất đai làm giúp, anh không biết gia đình bà H có ký giáp ranh cho gia đình anh không. Năm 2009, gia đình bà H đã xây đoạn tường bao nối từ A1, A12 đến A11 làm ranh giới giữa hai gia đình đến năm 2023 mới phá đi nhưng vẫn còn một đoạn chân tường ở giáp đoạn tường A1A12.

Nguyên đơn và những người có quyền lợi, nghĩa liên quan về phía nguyên đơn đề nghị căn cứ giấy CNQSDĐ đã cấp cho ông Ch, bà H năm 2003, bản đồ qua các thời kỳ, hiện trạng đất nhà bà H thiếu, đất nhà ông Th thừa, biên bản làm việc tại xã ông Th thừa nhận có lấn đất nhà bà H và đồng ý trả lại. Nhà bà H có hiến đất làm đường với chiều sâu khoảng 30cm, chiều dài hết đất. Ở các vị trí giáp ranh khác không có tranh chấp. Diện tích đất thiếu là do nhà ông T lấn chiếm, yêu cầu gia đình ông T trả lại gia đình bà H 14,6m² như cấp sơ thẩm đã giải quyết.

Đ đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hải Dương phát biểu ý kiến: Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự từ khi thụ lý đến khi xét xử. Về quan điểm giải quyết vụ án: Sau khi đại diện Viện kiểm sát phân tích các tình tiết của vụ án, các căn cứ xem xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, ý kiến của các bên đương sự, đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự. Chấp nhận kháng cáo của bị đơn. Sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Giữ nguyên hiện trạng mốc giới giữa hai gia đình anh T và bà H. Anh T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Bà H được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến đề nghị của vị Đ đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng, kháng cáo của bị đơn - anh Phan Hùng T trong thời hạn luật định nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Tại phiên tòa, vắng mặt bà V (đã có đơn xin xét xử vắng mặt), bà H (có người Đ diện có mặt), Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử theo Điều 296 Bộ

luật tố tụng dân sự.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn:

[2.1] Thừa đất của gia đình ông Ch, bà H và gia đình ông Th có nguồn gốc được Nhà nước giao đất từ những năm 1960. Hiện bà H vẫn đang sử dụng, ông Ch đã chết năm 2023. Còn thừa đất của ông Th được cho tặng anh T. Theo bản đồ 299, thừa đất nhà ông Ch có số thửa 88, diện tích 500m². Thừa đất nhà anh T có số thửa 90, diện tích 733m². Giữa hai thửa đất trên có một phần đất hình Ch nhật không thể hiện diện tích, số thửa đất, loại đất, không có tên chủ sử dụng.

[2.2] Năm 1998, ông Th được cấp giấy CNQSDĐ lần đầu. Hồ sơ cấp giấy CNQSDĐ chỉ có Đơn xin cấp giấy CNQSDĐ của ông Th. Hình thể thừa đất trên đơn xin cấp và trên giấy CNQSDĐ phù hợp với hình thể thừa đất trên bản đồ năm 1997 thể hiện cạnh giáp với đất nhà bà H và nhà ông Vạn là đường Thẳng dài 28,9m. Thừa đất nhà ông Ch, bà H được cấp giấy CNQSDĐ lần đầu năm 2003. Địa phương không còn lưu giữ hồ sơ cấp giấy CNQSDĐ lần đầu của gia đình ông Ch nên Tòa án không thu thập được. Căn cứ giấy CNQSDĐ cấp lần đầu cho hai gia đình ông Ch và ông Th thể hiện ranh giới giữa hai gia đình là đường thẳng, phù hợp với bản đồ 1997 là bản đồ được sử dụng để cấp giấy CNQSDĐ cho các gia đình.

[2.3] Năm 2014, ông Th tặng cho anh T thừa đất trên. Ông T còn có một thửa đất giáp với thừa đất của ông Th về phía đông. Ngoài ra, ông Th còn có một phần đất ao khác nằm ở phía nam của thừa đất của ông T. Năm 2018, ông T tặng cho lại ông Th và ông Th làm thủ tục hợp ba thửa đất trên thành một thửa đất rồi lại tách thành hai thửa để tặng cho cho anh T và anh Sỹ. Hồ sơ thủ tục tặng cho, nhập thừa, tách thửa nêu trên không có văn bản, tài liệu nào thể hiện việc các gia đình có đất giáp với đất nhà ông T trong đó có nhà bà H ký xác nhận ranh giới, mốc giới đất với gia đình ông Th trước đây và sau này là anh T, anh Sỹ. Bà H, ông Ch cũng chưa bao giờ ký giáp ranh cho ông Th hay anh T để xác định ranh giới, mốc giới đất giữa hai nhà. Khi gia đình ông Th hoặc anh T xây tường, làm sân đều không báo cho gia đình bà H để thống nhất mốc giới. Trong khi đó, giấy CNQSDĐ cấp cho gia đình anh T năm 2018 lại thể hiện cạnh giáp ranh với đất nhà bà H là đường gấp khúc và không trùng khớp với giấy CNQSDĐ đã cấp lần đầu cho gia đình ông Th và bà H.

[2.4] Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ xác định diện tích đất của gia đình bà H thiếu 29,7m² đất so với diện tích được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đất của gia đình anh T thừa 4,6m² so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trong khi trước đây, hai gia đình đã hiến đất làm đường nhưng không xác định được chính xác diện tích đã bỏ ra làm đường của mỗi nhà là bao nhiêu mét vuông.

[2.5] Tại vị trí giáp ranh giữa hai gia đình hiện còn tồn tại các đoạn tường bao do cả hai gia đình xây dựng. Tại phần đất có tranh chấp có đoạn tường A1A12=4,25m; Đoạn tường gia cố sân A12A11= 8,95m; sân lát gạch đỏ, mái tôn do gia đình anh T xây năm 2017 trong khi bà H đi vắng, không có ai ở nhà nên nhà bà H không biết. Khi biết, bà H đã phản đối dẫn đến hai gia đình có tranh chấp. Đoạn tường tiếp theo là A11A10=1,03m; A10A9=3.04m; A9A8=0,15m là do gia đình anh T xây. Theo anh T, các đoạn tường này xây từ năm 1993 nhưng anh không có căn cứ chứng minh. Trên phần đất của gia đình bà H giáp với vị trí đất đang tranh chấp, gia đình bà H lấp ao, xây đoạn tường ở giáp vị trí A1A11=13,21m vào năm 2009 để ngăn gia cầm sang nhà nhau và không xác định bức tường đã xây là ranh giới giữa hai gia đình. Thời điểm đó, gia đình bà H không biết gia đình ông Th, anh T xây công trình lấn sang đất nhà mình. Sau khi so sánh với giấy CNQSDĐ, gia đình bà H mới phát hiện thiếu đất nên đã phá đi vào năm 2023, hiện chỉ còn đoạn chân móng nằm giáp vị trí tường A1A12 do gia đình anh T xây. Các đương sự đều xác định điểm mốc A1 và A8 không có tranh chấp.

[2.6] Như vậy, có căn cứ xác định ranh giới thực tế hai gia đình sử dụng chưa ổn định, không có mốc giới lịch sử, không có sự thỏa thuận về ranh giới giữa hai gia đình. Vì vậy, cần căn cứ vào giấy CNQSDĐ do UBND huyện nay là thành phố CL cấp để xác định ranh giới của hai thửa đất. Cụ thể, gia đình bà H được Nhà nước giao đất và được cấp giấy CNQSDĐ năm 2003 thể hiện cạnh giáp với đất nhà ông Th là đường thẳng; giấy CNQSDĐ của ông T cấp năm 2018 có cạnh giáp ranh với nhà bà H không phù hợp với cạnh giáp ranh được thể hiện tại giấy CNQSDĐ đã cấp cho ông Th năm 1998. Đối chiếu diện tích, kích thước thửa đất trên giấy CNQSDĐ với hiện trạng sử dụng đất của hai gia đình, sơ đồ địa chính năm 1997, có căn cứ xác định mốc giới đất giữa hai nhà đường thẳng nối thẳng giữa điểm A1 với A8. Vì vậy, yêu cầu khởi kiện của bà H là có cơ sở, cần buộc gia đình ông T phải tháo dỡ toàn bộ tài sản có trên diện tích đất là 14,6m² được giới hạn bởi các điểm A1A8A9A10A11A12A1 để trả lại cho gia đình bà H.

[2.7] Trên phần đất tranh chấp có các tài sản gồm: 01 phần mái tôn thường trị giá 386.775 đồng; 01 phần sân lát gạch đỏ có kích thước (0,4x0,4)m, diện tích 13,6m² trị giá 688.443 đồng; 01 đoạn tường xây gạch ba banh, giáp ruộng nước dài 4,07m, cao 1,3m trị giá 548.019 đồng; 01 đoạn tường giáp ngõ vào nhà ông T dài 4,25m, cao 1,1m có trị giá 535.711 đồng, tổng trị giá: 2.158.948 đồng. Gia đình ông T phải tự tháo dỡ trả lại mặt bằng đất cho gia đình bà H. Gia đình bà H tự

nguyên trả gia đình anh T trị giá tài sản trên phần đất tranh chấp là 2.158.948đồng, cấp sơ thẩm chấp nhận là phù hợp.

[2.9] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy cấp sơ thẩm đã áp dụng pháp luật, đánh giá chứng cứ đầy đủ và chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H là có căn cứ. Tại cấp phúc thẩm, anh T kháng cáo nhưng không xuất trình được thêm chứng cứ mới có giá trị chứng minh nội dung kháng cáo của mình là có căn cứ, đúng pháp luật nên Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của anh T; Không có sở chấp nhận đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hải Dương; Cần giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

[4] Về án phí: Kháng cáo của bị đơn không được chấp nhận nên phải chịu án phí phúc thẩm. Tuy nhiên, bị đơn là người cao tuổi nên được miễn án phí.

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

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ 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, sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bị đơn – anh Phan Hùng T. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 40/2024/DS-ST ngày 29/09/2024 của Tòa án nhân dân thành phố CL, tỉnh Hải Dương.

3. Về án phí: Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho anh Phan Hùng T.

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

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

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

Nơi nhận:

- Dương sự;
- VKSND tỉnh Hải Dương;
- TAND TP. CL;
- Chi cục THA dân sự TP. CL;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, Tòa Dân sự.

Phạm Thúy Hằng

