

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH NINH BÌNH

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

Bản án số: 12/2025/DS-PT
Ngày 08 - 5 - 2025

V/v “*Tranh chấp ranh giới
giữa các bất động sản liền
kề*”.

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 Trần Thị Sâm

Các Thẩm phán: Ông Phạm Văn Khôi

Bà Nguyễn Thị Phương

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Trần Thị Hồng Giang, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Bình.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Bình tham gia phiên tòa:**
Bà Bùi Thị Thúy Hằng, Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 5 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Bình xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 07/2025/TLPT-DS ngày 05 tháng 02 năm 2025 về việc “*Tranh chấp ranh giới giữa các bất động sản liền kề*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2024/DS-ST ngày 12 tháng 12 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Hoa Lư (nay là thành phố Hoa Lư), tỉnh Ninh Bình bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 11/2025/QĐ-PT ngày 21/3/2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 11/2025/QĐ-PT ngày 18/4/2025 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Anh Đào Sĩ T, sinh năm 1968 và chị Đào Thị H, sinh năm 1974; cùng địa chỉ: thôn XM, xã NA, huyện Hoa Lư (nay là thành phố Hoa Lư), tỉnh Ninh Bình, (có mặt).

Bị đơn: Anh Phạm Văn D, sinh năm 1955 và chị Nguyễn Thị L, sinh năm 1960; cùng địa chỉ: thôn XM, xã NA, huyện Hoa Lư (nay là thành phố Hoa Lư), tỉnh Ninh Bình, (vắng mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ông Vũ Quang T1 (tên gọi khác: Vũ Văn M), sinh năm 1960; địa chỉ: xóm 7, xã Mai Sơn, (nay là xã KT) huyện Yên Mô, tỉnh Ninh Bình, (có mặt).

- Bà Đào Thị T2, sinh năm 1963; địa chỉ: xóm 7, xã Mai Sơn, (nay là xã KT) huyện Yên Mô, tỉnh Ninh Bình, (có mặt).

- Ông Đào Sỹ A, sinh năm 1932; địa chỉ: xóm G, thôn ĐG, xã NA, huyện Hoa Lư (nay là thành phố Hoa Lư), tỉnh Ninh Bình, (vắng mặt).

- Bà Phạm Thị Nh, sinh năm 1943; địa chỉ: xóm G, thôn ĐG, xã NA, huyện Hoa Lư (nay là thành phố Hoa Lư), tỉnh Ninh Bình, (có mặt).

Người đại diện hợp pháp của ông T1, bà T2, ông A, bà Nh: anh Đào Sỹ T, sinh năm 1968; Địa chỉ: thôn XM, xã NA, huyện Hoa Lư (nay là thành phố Hoa Lư), tỉnh Ninh Bình, là người đại diện theo uỷ quyền, (văn bản uỷ quyền ngày 04/10/2024 và ngày 12/09/2024), (có mặt).

Người kháng cáo: anh Đào Sỹ T và chị Đào Thị H, là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 13/10/2023, bản tự khai, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn anh Đào Sỹ T và chị Đào Thị H trình bày:

Nguồn gốc thửa đất số 45, tờ bản đồ số 24, bản đồ địa chính xã NA, có D tích 180m² đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt QSD) đất mang tên ông Đào Sỹ A, là của ông Đào Sỹ A và bà Phạm Thị Nh (là bố mẹ đẻ) cho anh T năm 2000, sau đó vợ chồng anh T có mua thêm của anh Vũ Quang T1 (tức Vũ Văn M) là anh rể, thửa đất số 44, tờ bản đồ số 24, diện tích 180m² đã được cấp Giấy chứng nhận QSD đất mang tên Vũ Văn M, vị trí cụ thể: phía Tây giáp thửa nhà ông Lai có chiều dài 6m, phía Nam giáp thửa nhà ông A có chiều dài 30m, phía Bắc giáp thửa nhà anh D có chiều dài 30m và phía Đông giáp quốc lộ 1A có chiều dài 6m. Do có mối quan hệ anh em trong nhà và chưa có điều kiện nên cả hai thửa đất đến nay vẫn chưa làm thủ tục sang tên hai vợ chồng anh T, chị H. Nhưng trên thực tế thì vợ chồng anh T, chị H và vợ chồng anh M, chị T2 đã giao nhận tiền đầy đủ và đã sử dụng đất ổn định từ năm 2000 cho đến nay. Vì để lấy hướng nhà, nên khi xây phía giáp đất nhà anh D, vợ chồng anh T đã xây móng nhà theo kiểu giạt cấp, vì vậy đã để lại một phần diện tích đất khoảng hơn 2m² phía giáp đất gia đình anh D có vị trí cụ thể: Phía Đông giáp đường QL1A dài khoảng 44cm, phía Bắc giáp thửa 42 (đất anh D) dài khoảng 7m, phía Nam giáp phần đất còn lại nhà anh T dài 7m. Năm 2023 gia đình anh D nhận phần đất này là của nhà anh D và đã xây công trình

lên phần diện tích đất này. Hai gia đình không giải quyết được, nên đã đề nghị chính quyền địa phương xã NA hòa giải nhưng vẫn không thành.

Nay vợ chồng anh T, chị H khởi kiện yêu cầu vợ chồng anh D, chị L tháo dỡ, thu dọn công trình đã xây dựng trên phần diện tích đất hơn 2m^2 phía giáp đất anh D có vị trí cụ thể: phía Đông giáp đường quốc lộ 1A dài khoảng 44cm, phía Bắc giáp đất anh D (thửa 42) dài khoảng 7m, phía Nam giáp phần đất còn lại của thửa 45 dài 7m của vợ chồng anh T. Sau khi có kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, vợ chồng anh T xác định và đề nghị Tòa án giải quyết buộc vợ chồng anh D, chị L trả lại cho vợ chồng anh T, chị H diện tích đất là $0,8\text{m}^2$ có các chiều (0,24 x 6,35 x 6,34 cm).

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Nguyên đơn đã nộp đủ và không đề nghị Tòa án giải quyết, nên không đặt ra xem xét.

Về xác định giá trị diện tích đất tranh chấp: Nguyên đơn xác định giá trị $0,8\text{m}^2$ đất cho đến thời điểm này không có sự chênh lệch, nên đề nghị Tòa án căn cứ vào giá đất tranh chấp như chứng thư Thẩm định giá ngày 20/3/2024.

Tại bản tự khai ngày 19/10/2023, trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn anh Phạm Văn D trình bày như sau:

Gia đình anh D sinh sống trên mảnh đất này từ năm 1989 cho đến nay không có tranh chấp với ai. Năm 2023 anh T nhờ ông H địa chính và ông O trưởng thôn sang nói chuyện với gia đình anh D, cho anh T dỡ nhà. Gia đình anh D đồng ý và ông H đã lập văn bản thoả thuận xác định theo hiện trạng thực tế, phía sau theo đúng móng nhà anh D đã làm, phía trước theo móng nhà anh T đã làm. Văn bản thoả thuận anh D, anh T, ông H, ông O đều ký, có xác nhận của chính quyền địa phương. Sau đó nhà anh T phá nhà mức móng, hai bên gia đình đều có mặt để xác định mốc giới. Phía anh T có vợ chồng anh T và anh Đ (là anh rể anh T), phía gia đình anh D có anh D và con (là Phạm Ngọc Th). Anh T đóng cọc, cầm thước đo, còn anh Đ cầm dây thả rọi theo mốc anh T đóng cọc. Sự việc có ông Nh và ông Ch hàng xóm làm chứng. Anh D không hiểu tại sao gia đình anh T lại khởi kiện gia đình anh D.

Tại biên bản làm việc ngày 21/11/2023 của Tòa án với anh D: Anh D xác định diện tích đất gia đình anh D đang sử dụng có nguồn gốc được nhà nước cấp năm 1986, diện tích 180m^2 . Sau đó gia đình anh D có lấn được 1/2 ngõ đi phía trong (ngõ không có ai sử dụng), gia đình anh D đã đổ đất và được xử lý cấp bìa đỏ cùng với diện tích 180m^2 , nên diện tích đất trong Giấy chứng nhận QSD đất của gia đình anh D là 240m^2 . Gia đình anh D không tranh chấp với ai, anh D không nhất trí với yêu cầu khởi kiện của anh T. Việc gia đình anh T thiếu đất

không liên quan đến gia đình anh D, nên anh D không trình bày thêm, không ký nhận văn bản gì và không đồng ý đến làm việc với Toà án mặc dù đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ thông báo, giấy triệu tập.

Tại bản tự khai ngày 24/10/2023 và trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vợ chồng anh Vũ Quang T1 (tức Vũ Văn M) và chị Đào Thị T2 trình bày như sau:

Năm 1986 xã có chủ trương cấp đất giãn dân cho các hộ gia đình đông nhân khẩu, gia đình anh M thuộc D được cấp, nên đã nộp tiền và được Nhà nước giao cho thửa đất số 44, tờ bản đồ số 24, diện tích 180m². Khi giao đất ban địa chính xã cũng đã xuống đo đạc và giao mốc giới, giao đất trên thực địa cho các hộ gia đình vị trí cụ thể: phía Tây giáp thửa 43 (nhà ông Lai) có chiều dài 6m, phía Nam giáp thửa 45 (nhà ông A) có chiều dài 30m, phía Bắc giáp thửa 42 (nhà anh D) có chiều dài 30m và phía Đông giáp quốc lộ 1A có chiều dài 6m. Đến năm 1998 thì anh M đã được cấp Giấy chứng nhận QSD đất mang tên Vũ Văn M (sau đó được đính chính là Vũ Quang T1). Tuy nhiên, trên bản đồ địa chính tại UBND xã lưu trữ đã ghi sai tên của anh trên bản đồ địa chính ghi là D (tên anh là M). Trên diện tích đất được cấp gia đình anh đã xây dựng móng nhà, nhưng do gia đình anh tìm được chỗ ở mới, thời điểm đó em vợ anh là vợ chồng Đào Sỹ T và vợ là Đào Thị H chưa có chỗ ở, nên gia đình anh đã nhất trí chuyển nhượng lại diện tích thửa đất trên cho vợ chồng anh T, chị H. Do có mối quan hệ anh em trong nhà và chưa có điều kiện nên vợ chồng anh T, chị H và gia đình anh chưa làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhưng trên thực tế thì hai bên đã giao nhận tiền đầy đủ, vợ chồng anh đã giao đất cho vợ chồng anh T, chị H sử dụng từ năm 2000 cho đến nay. Việc gia đình anh T, chị H khởi kiện vợ chồng anh D, chị L yêu cầu trả lại diện tích đất lấn chiếm về vị trí đất mà anh T, chị H đang cho rằng vợ chồng anh D, chị L lấn chiếm, hiện nay về mốc giới thì anh không xác định được, nhưng khi anh giao lại đất cho vợ chồng anh T, chị H cũng là đất vuông, có vị trí diện tích, kích thước Ủy ban đã giao, nhưng hiện nay đo đạc lại thì bị thiếu đất như anh T trình bày. Đề nghị Tòa án căn cứ pháp luật giải quyết.

Tại bản biên bản lấy lời khai ngày 12/9/2024 và trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đào Sỹ A và bà Phạm Thị Nh trình bày như sau:

Năm 1986 xã NA có chủ trương cấp đất giãn dân cho các hộ gia đình đông nhân khẩu, gia đình ông bà A thuộc diện được cấp đất, nên ông bà đã nộp tiền và được Nhà nước giao cho thửa đất số 45, tờ bản đồ số 24, bản đồ địa chính xã NA, diện tích 180m², vị trí được giao đất cụ thể: phía Nam giáp thửa

46 (nhà ông Cầu) có chiều dài 30m, phía Bắc giáp thửa 44 (nhà anh M) có chiều dài 30m, phía Tây giáp thửa 47 (nhà ông Trung, bà T2) và thửa 43 (nhà ông Lai) có chiều dài 6m và phía Đông giáp quốc lộ 1A có chiều dài 6m. Khi giao đất ban địa chính xã cũng đã xuống đo đạc và giao mốc giới, giao đất trên thực địa cho các hộ gia đình. Về diện tích đất được cấp thì vợ chồng ông bà cũng xác định sau này sẽ cho con trai là Đào Sỹ T. Năm 1998 vợ chồng ông bà đã được cấp Giấy chứng nhận QSD đất lần đầu mang tên Đào Sỹ A. Đến năm 2000 thì vợ chồng ông bà tuyên bố cho và chính thức giao thửa đất trên cho vợ chồng anh T chị H, cũng trong năm 2000 anh T chị H đã xây nhà, vợ chồng con cái anh T ra ở riêng tại thửa đất trên. Ông bà và con trai là Đào Sỹ T chưa làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật, vì chủ quan ông bà là bố mẹ và con nên chuyển lúc nào cũng được. Việc anh T, chị H khởi kiện vợ chồng anh D chị L, ông bà vẫn giữ nguyên quan điểm về việc cho anh T, chị H diện tích đất tại thửa 45, tờ bản đồ số 24 và sẽ làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định. Toàn bộ tài sản trên thửa đất số 45, tờ bản đồ số 24 là của vợ chồng anh T, chị H. Về mốc giới sau khi nhận đất ông bà không ra ở, nên hiện nay không xác định được mốc giới cụ thể.

Tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 20/3/2024, thửa đất số 42, thửa 44 và thửa 45 tờ bản đồ 24, bản đồ địa chính xã NA, huyện Hoa Lư. Kết quả thẩm định và định giá như sau:

- Diện tích đất và tài sản gắn liền với đất do gia đình anh Đào Sỹ T đang quản lý, sử dụng tại thửa 44 và thửa 45 có diện tích đo đạc thực tế là 462,4m², (trong đó diện tích đất quy hoạch lưu không đường quốc lộ 1A là 98m²). Diện tích đất do gia đình anh Phạm Văn D đang quản lý sử dụng tại thửa 42 có diện tích đo đạc thực tế là 277,8m², (trong đó diện tích đất quy hoạch lưu không đường quốc lộ 1A là 53,1m²).

- Diện tích đất tranh chấp có Diện tích đo đạc thực tế là 4,2m² (trong đó Diện tích đất tranh chấp thuộc quy hoạch lưu không đường quốc lộ 1A là 3,4m²). Quyền sử dụng đất ở đang tranh chấp được Nhà nước cấp có diện tích là 0,8m² trị giá 12.048.000 đồng.

Tại biên bản UBND xã NA cung cấp: Về nguồn gốc, vị trí thửa đất: Căn cứ vào Quyết định số 886/QĐ-UBND ngày 30/8/1986 của UBND tỉnh Hà Nam Ninh về việc giao đất xây dựng, thì ông Đào Sỹ A được giao diện tích 180m² tại thửa số 45, tờ bản đồ số 24, thửa đất có các chiều: Phía Đông giáp đường 1A dài 6m, phía Nam giáp thửa 46 (ông Cầu) dài 30m, phía Bắc giáp thửa 44 dài 30m, phía Tây giáp thửa 47 (anh Trung, chị T2) và thửa 43 (anh Lai) dài

6m ; Anh Vũ Văn M được giao diện tích 180m² tại thửa 44, tờ bản đồ số 24, thửa đất có các chiều: Phía Đông giáp đường 1A dài 6m, phía Nam giáp thửa 45 dài 30m, phía Bắc giáp thửa 42 (anh D) dài 30m, phía Tây giáp thửa 43 (ông Lai) dài 6m; địa chỉ cả hai thửa đất: tại thôn XM, xã NA, huyện Hoa Lư (nay là thành phố Hoa Lư) tỉnh Ninh Bình. Cả hai thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận QSD đất mỗi thửa diện tích 180m². Đến tháng 8 năm 1990 UBND xã NA tiến hành đo đạc kiểm tra diện tích đất của các hộ được chia đất theo Quyết định số 886/QĐ ngày 30/8/1986 của UBND tỉnh Hà Nam Ninh, thì thửa đất số 44 và thửa 45 tổng diện tích và các chiều, các cạnh không có biến động.

Năm 2000 vợ chồng ông A, bà Nh tặng cho vợ chồng anh T, chị H thửa đất số 45. Ngày 10/02/2000 anh T, chị H mua lại thửa đất số 44 của vợ chồng anh M, chị T2. Cùng năm 2000 vợ chồng anh T xây dựng 01 căn nhà tạm trên thửa đất mua của anh M, đến năm 2019 anh T, chị H phá nhà cũ và xây dựng 01 căn nhà 03 tầng trên cả hai thửa đất số 44 và thửa 45. Kể từ khi gia đình anh T, chị H sinh sống trên cả hai thửa đất này cho đến nay không có tranh chấp gì với nhà ông Cầu (thửa 46), ông Trung, bà T2 (thửa 47), ông Lai (thửa 43). Đến tháng 4 năm 2023 sau khi nhà anh D (thửa 42) xây nhà thì hai bên xảy ra tranh chấp về ranh giới. UBND xã NA đã hòa giải nhiều lần nhưng không thành. UBND xã NA xác định cho đến nay cả hai thửa đất số 44 và thửa 45 không tặng cho và chuyển nhượng cho ai làm tăng, giảm diện tích đất được cấp. Tại Biên bản thẩm định tại chỗ ngày 20/03/2024 của Tòa án nhân dân huyện Hoa Lư, tỉnh Ninh Bình thì cả 02 thửa số 44 và thửa 45 có tổng diện tích là 364,4m² (thửa 4,4m²) so với Giấy chứng nhận QSD đất là do sai số về đo đạc. Tuy nhiên, ở cạnh bóm Quốc lộ 1A thì thiếu, cụ thể là 0,8 m² các chiều (0,24 x 6,35 x 6,34) đề nghị Tòa án căn cứ quy định của pháp luật để giải quyết.

UBND xã NA đã nhận được đề nghị của ông A, bà Nh tặng cho vợ chồng anh T và anh M, chị T2 làm thủ tục chuyển nhượng QSD đất cho vợ chồng anh T, chị H. Nhưng do đất có tranh chấp, nên chưa làm thủ tục theo quy định của pháp luật được.

Về thửa đất 42, tờ bản đồ số 24, bản đồ địa chính xã NA, địa chỉ thửa đất thôn XM, xã NA, huyện Hoa Lư, tỉnh Ninh Bình. Căn cứ vào Quyết định số 886/QĐ ngày 30/8/1986 của UBND tỉnh Hà Nam Ninh về việc giao đất, thì anh Phạm Văn D cũng được cấp diện tích 180m² đất ở tại thửa số 42, tờ bản đồ số 24, bản đồ địa chính xã NA, địa chỉ thửa đất tại thôn XM, xã NA, huyện Hoa Lư, tỉnh Ninh Bình. Tháng 8 năm 1990 UBND xã NA tiến hành đo đạc kiểm tra diện tích đất của các hộ được chia đất theo Quyết định số 886/QĐ ngày 30/8/1986 của UBND tỉnh Hà Nam Ninh, thì thửa đất số 42 tổng diện tích

là 222m² và các chiều, các cạnh cụ thể: phía Đông giáp Quốc lộ 1A dài 7,4m, phía Tây giáp (thửa 43) dài 7,4m, phía Nam giáp (thửa 44) dài 30m, phía Bắc giáp (thửa 90) dài 30m. Tuy nhiên, tại bản đồ số 24, bản đồ địa chính xã NA lập năm 1997 thì D tích thửa đất số 42 có diện tích là 204m², cùng năm 1997 thửa đất số 42 được cấp Giấy chứng nhận QSD đất số I 485350 mang tên Phạm Văn D, diện tích là 204m². Tại Biên bản thẩm định tại chỗ ngày 20/03/2024 của Tòa án nhân dân huyện Hoa Lư, thì thửa đất số 42 có tổng diện tích là 224,7m² có các chiều phía Đông giáp Quốc lộ 1A dài 8,25m, phía Tây giáp (thửa 43) dài 7,15m, phía Nam giáp (thửa 44) dài 30m, phía Bắc giáp (thửa 90) dài 30m. Từ khi nhà anh D được giao đất cho đến nay, ngoài việc tranh chấp ranh giới với nhà anh T, thì nhà anh D không tranh chấp với các hộ giáp ranh khác. Cho đến nay địa phương không có tài liệu nào xác định lý do tại sao có sự biến động về diện tích, kích thước của thửa đất số 42. Việc anh D cho rằng D tích đất gia đình anh được Nhà nước cấp năm 1986 diện tích 180m², nhưng sau đó gia đình anh D có lần được 1/2 ngõ đi phía trong là không có căn cứ, vì trên bản đồ địa chính xã NA qua các thời kỳ không có ngõ đi chung nào. Đối với nhà mái tôn gia đình anh D xây dựng trên diện tích đất lưu không, thuộc quản lý của Ủy ban. UBND xã NA không đề nghị Tòa án xem xét giải quyết.

Tại bản án sơ thẩm số 03/2024/DS-ST ngày 12/12/2024 của Tòa án nhân dân huyện Hoa Lư (nay là thành phố Hoa Lư), tỉnh Ninh Bình đã quyết định: Căn cứ: Điều 5, khoản 9 Điều 26, Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 173, khoản 1 Điều 147, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 266, Điều 271 và khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 166, Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; Điều 163, Điều 164, Điều 166, Điều 175 Bộ luật Dân sự năm 2015; điểm b khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án; xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc bị đơn vợ chồng anh Phạm Văn D, chị Nguyễn Thị L phải thanh toán giá trị quyền sử dụng đất 0,8m² là 12.048.000 đồng cho anh Đào Sỹ T và chị Đào Thị H. Anh Phạm Văn D, chị Nguyễn Thị L được quyền sử dụng đối với diện tích 0,8m² của thửa số 44, tờ bản đồ số 24, bản đồ xã NA (có sơ đồ kèm theo).

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Anh D, chị L phải nộp án phí dân sự sơ thẩm là 602.400 đồng.
- Hoàn lại cho anh T, chị H số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số

AA/2021/0002353 ngày 13/10/2023 tại Chi cục Thi Hành án dân sự huyện Hoa Lư.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi Hành án của 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.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 26/12/2024 nguyên đơn anh Đào Sỹ T, chị Đào Thị H có đơn kháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2024/DS-ST ngày 12/12/2024 của Tòa án nhân dân huyện Hoa Lư (nay là thành phố Hoa Lư), tỉnh Ninh Bình với lý do: không nhất trí vợ chồng anh D, chị L thanh toán bằng tiền là 12.048.000 đồng. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết buộc vợ chồng anh D, chị L phải trả lại cho vợ chồng anh T, chị H diện tích đất 0,8m² của thửa đất 44, tờ bản đồ số 24, mà vợ chồng anh D, chị L đang lấn chiếm, vợ chồng anh T, chị H không nhất trí trả bằng tiền.

Tại phiên tòa phúc thẩm: nguyên đơn anh Đào Sỹ T, chị Đào Thị H vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, vẫn giữ nguyên nội dung yêu cầu kháng cáo của mình. Do vậy, đề nghị Tòa cấp phúc thẩm giải quyết buộc vợ chồng anh D, chị L trả lại diện tích 0,8m² đất, không nhất trí trả bằng tiền. Gia đình anh D biết sai nhưng không chịu xin lỗi, mà còn thách thức; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: bà Nh, ông T1, bà T2 đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Bình tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án như sau: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn xét xử phúc thẩm đã thực hiện đầy đủ, đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; Về nội dung vụ án: đề nghị Hội đồng xét xử: căn cứ khoản 1 Điều 308, khoản 1 Điều 148 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 án phí, lệ phí Tòa án; đề nghị Hội đồng xét xử: Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh Đào Sỹ T và chị Đào Thị H. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 03/2024/DS-ST ngày 12/12/2024 của Tòa án nhân dân huyện Hoa Lư (nay là thành phố Hoa Lư), tỉnh Ninh Bình; Về án phí dân sự phúc thẩm: anh Đào Sỹ T và chị Đào Thị H phải chịu án phí phúc thẩm là 300.000 đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu ngày 26/12/2024.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên về quan điểm giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định như sau:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của anh Đào Sỹ T và chị Đào Thị H được làm trong thời hạn luật định; hình thức, nội dung đơn kháng cáo đúng theo quy định tại Điều 272, Điều 273, Điều 276 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Vì vậy đơn kháng cáo của anh T, chị H hợp lệ, nên được xét xử theo trình tự, thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Về phạm vi xét xử phúc thẩm: nguyên đơn anh Đào Sỹ T và chị Đào Thị H kháng cáo bản án sơ thẩm. Do đó, căn cứ vào Điều 293 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét lại bản án sơ thẩm theo nội dung đơn kháng cáo của người kháng cáo.

[1.3] Về sự tham gia tố tụng của các đương sự: Tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn anh Phạm Văn D, chị Nguyễn Thị L đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai mà vẫn vắng mặt. Do đó, căn cứ vào khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử theo quy định pháp luật.

[2] Xét về nội dung vụ án và yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn:

[2.1] Về nguồn gốc đất tranh chấp:

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án xác định: Nguồn gốc, diện tích hai thửa đất số 44 và thửa 45, tờ bản đồ 24, bản đồ địa chính xã NA mà gia đình anh T, chị H đang sử dụng là của (ông Đào Sỹ A bố đẻ của anh T cho thửa 45 và thửa 44 là của anh Vũ Văn M là anh rể anh T bán chuyển nhượng cho anh T). Cả hai thửa đất trên đều đã được UBND huyện Hoa Lư cấp Giấy chứng nhận QSD đất mang tên Vũ Văn M diện tích 180 m² đất ở tại thửa 44 và thửa 45 mang tên ông Đào Sỹ A và bà Phạm Thị Nh, diện tích 180m² đất ở; địa chỉ hai thửa đất tại thôn XM, xã NA, huyện Hoa Lư, tỉnh Ninh Bình. Năm 2000 gia đình anh T, chị H xây dựng 01 căn nhà tạm trên diện tích đất mua của anh M và đến năm 2019 anh T, chị H phá nhà cũ và xây dựng 01 căn nhà 03 tầng trên cả hai thửa đất số 44 và thửa 45.

Nguồn gốc thửa đất số 42 gia đình anh Phạm Văn D, chị Nguyễn Thị L đang sử dụng là do năm 1986 anh D được Nhà nước cấp đất với diện tích 180m² đất ở, tại thửa số 42, tờ bản đồ số 24, bản đồ địa chính xã NA lập năm 1986. Tháng 8 năm 1990 khi UBND xã NA tiến hành đo đạc kiểm tra diện tích đất của các hộ được chia đất, thì thửa đất số 42 của gia đình anh D có tổng diện tích là 222m². Bản đồ, sổ địa chính năm 1997 thửa đất 42, diện tích 204m² đất

ở. Năm 1998 gia đình anh D được cấp Giấy chứng nhận QSD đất tại thửa đất 42, diện tích 204m² đất ở, tại thôn XM, xã NA, huyện Hoa Lư, tỉnh Ninh Bình.

Gia đình anh T, chị H và gia đình anh D, chị L sử dụng đất ổn định từ khi nhận chuyển nhượng, tặng cho và được cấp Giấy chứng nhận QSD đất các bên đều không ai có ý kiến gì và không có tranh chấp với các hộ liền kề. Đến tháng 4 năm 2023 khi gia đình anh D (thửa 42) xây nhà, thì hai bên xảy ra tranh chấp về ranh giới.

Tại biên bản xác minh UBND xã NA cung cấp: từ khi gia đình anh T, chị H nhận tặng cho của ông A, bà Nh và nhận chuyển nhượng của gia đình anh M cho đến nay, thì hiện trạng hai thửa đất số 44 và thửa số 45 vẫn không có thay đổi, không có tranh chấp với hộ liền kề. Tuy nhiên, anh D cho rằng diện tích đất gia đình anh D tăng lên là do gia đình có lần được 1/2 ngõ đi phía trong, nhưng anh D không cung cấp được tài liệu chứng cứ để chứng minh lần ngõ đi, vì trên Bản đồ địa chính xã NA qua các thời kỳ từ năm 1986 cho đến nay không thể hiện là có ngõ đi chung nào như anh D trình bày.

Căn cứ vào Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 20/03/2024, thì diện tích đất của cả 02 thửa số 44 và thửa số 45 gia đình anh T, chị H đang sử dụng có tổng diện tích là 364,4 m² (thửa 4,4 m²) so với Giấy chứng nhận QSD đất được cấp, nhưng ở cạnh phía đông QL1A là 11,76m thiếu 0,24m. Cụ thể là 0,8m² các chiều (0,24 x 6,35 x 6,34); Đối với thửa đất số 42 gia đình anh D, chị L đang sử dụng có tổng diện tích là 224,7m² (nhiều hơn 44,7m²) so với Quyết định giao đất năm 1986, (tăng 20,7m²) so với bản đồ địa chính năm 1997 và Giấy chứng nhận QSD đất được cấp.

Căn cứ vào chứng thư thẩm định giá tài sản, anh T hoàn toàn nhất trí với mức giá mà Hội đồng thẩm định giá tài sản đã định giá và không có ý kiến gì. Quá trình giải quyết vụ án, anh T xác nhận diện tích đất mà gia đình anh T bị thiếu là do gia đình anh D, chị L lấn chiếm diện tích 0,8m² đất.

Như vậy, phần diện tích đất mà gia đình anh T, chị H và gia đình anh D, chị L hiện đang tranh chấp nằm trong khuôn viên diện tích đất mà gia đình anh D, chị L đang quản lý sử dụng.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ trên, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Đào Sỹ T và chị Đào Thị H; buộc anh Phạm Văn D và chị Nguyễn Thị L phải trả lại cho gia đình anh T, chị H diện tích 0,8m² đất lấn chiếm, có các chiều (0,24 x 6,35 x 6,34) là hoàn toàn có căn cứ. Tuy nhiên, trên phần đất lấn chiếm, hiện tại gia đình anh D, chị L đã xây dựng công trình kiên cố trên diện tích đất 0,8m², nếu tháo dỡ, di dời công trình sẽ ảnh hưởng đến công năng giá trị sử dụng của công trình còn lại, nên buộc anh D, chị L phải thanh toán bằng giá trị quyền sử dụng đất diện tích 0,8m² đất giá trị là

12.048.000 đồng cho anh Đào Sỹ T và chị Đào Thị H là có căn cứ đúng quy định pháp luật.

[2.2] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh Đào Sỹ T và chị Đào Thị H. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 03/2024/DS-ST ngày 12/12/2024 của Tòa án nhân dân huyện Hoa Lư (nay là thành phố Hoa Lư), tỉnh Ninh Bình.

[2.3] Về án phí dân sự phúc thẩm: anh Đào Sỹ T và chị Đào Thị H phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm anh T, chị H đã nộp 300.000 đồng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: khoản 1 Điều 308; khoản 1 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 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, lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

1. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 03/2024/DS-ST ngày 12 tháng 12 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Hoa Lư (nay là Tòa án nhân dân thành phố Hoa Lư), tỉnh Ninh Bình.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: anh Đào Sỹ T và chị Đào Thị H phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng); được trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm anh T, chị H đã nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000774 ngày 26/12/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hoa Lư (nay là thành phố Hoa Lư), tỉnh Ninh Bình.

4. Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án, (ngày 08/5/2025).

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự, có quyền 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 và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự./

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại Hà Nội;
- VKSND tỉnh Ninh Bình;
- TAND thành phố Hoa Lư;
- Chi cục THADS TP Hoa Lư;
- Phòng TT, KT&THA;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;

**TM/HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(đã ký)**

- Lưu Tòa Dân sự;
- Lưu HCTP.

Trần Thị Sâm