

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH PHÚ THỌ**

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

Bản án số: 44/2025/DS-PT
Ngày 09-5-2025
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH PHÚ THỌ**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Đình Chi

Các Thẩm phán: Ông Phạm Văn Toàn

Bà Lê Thị Thu Huyền

- Thư ký phiên tòa: Ông Bùi Trung Hiếu – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ tham gia phiên tòa:
Ông Hoàng Thanh Phương - Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 5 năm 2025 tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 04/2025/TLPT-DS ngày 06 tháng 01 năm 2025 về tranh chấp quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2024/DS-ST ngày 25 tháng 10 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Cẩm Khê, tỉnh Phú Thọ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 19/2025/QĐ-PT ngày 21 tháng 02 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa số 01/2025/QĐ-PT ngày 19 tháng 3 năm 2025, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 01/QĐPT-DS ngày 09 tháng 4 năm 2025, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1965.

Địa chỉ: Khu V, thị trấn C, huyện C, tỉnh Phú Thọ.

Bị đơn: Ông Nguyễn Văn S, sinh năm 1960.

Địa chỉ: Khu V, thị trấn C, huyện C, tỉnh Phú Thọ.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Lê Văn C, địa chỉ: Tòa nhà L, số nhà B Đại lộ H, phường V, thành phố V, tỉnh Phú Thọ là Luật sư Công ty TNHH H3 – Đoàn Luật sư tỉnh P.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Bà Đinh Thị T1, sinh năm 1967.

Địa chỉ: Khu V, thị trấn C, huyện C, tỉnh Phú Thọ.

+ Bà Trần Thị Kim B, sinh năm 1962.

Địa chỉ: Khu V, thị trấn C, huyện C, tỉnh Phú Thọ.

+ Chị Nguyễn Thị Ngọc Y, sinh năm 1988.

Địa chỉ: Khu V, thị trấn C, huyện C, tỉnh Phú Thọ.

+ Anh Nguyễn Minh H, sinh năm 1983.

Địa chỉ: Khu V, thị trấn C, huyện C, tỉnh Phú Thọ.

+ Chị Nguyễn Thị Ngọc H1, sinh năm 1985.

Địa chỉ: Khu E, xã D, huyện T, tỉnh Phú Thọ, tỉnh Phú Thọ.

+ Anh Nguyễn Quang H2, sinh năm 1990.

Địa chỉ: thôn B, xã V, huyện Đ, thành phố Hà Nội.

+ Ông Trần Ngọc Q, sinh năm 1962.

Địa chỉ: Khu V, thị trấn C, huyện C, tỉnh Phú Thọ.

+ UBND huyện C, tỉnh Phú Thọ.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Ngô Quang U, chức vụ: Chủ tịch UBND huyện C, tỉnh Phú Thọ. Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Nguyễn Văn T2 – Chức vụ: Trưởng phòng Tài nguyên và môi trường huyện C. Địa chỉ: Thị trấn C, huyện C, tỉnh Phú Thọ.

+ UBND thị trấn C, huyện C, tỉnh Phú Thọ.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Hoàng Danh C1 - Chức vụ: Chủ tịch UBND thị trấn C, huyện C, tỉnh Phú Thọ. Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Nguyễn Đức T3 - Chức vụ: Phó chủ tịch UBND thị trấn C, huyện C, tỉnh Phú Thọ. Địa chỉ: thị trấn C, huyện C, tỉnh Phú Thọ.

- *Người kháng cáo:* Ông Nguyễn Văn T, là nguyên đơn, ông Nguyễn Văn S là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1, Trong đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Nguyễn Văn T và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Đinh Thị T1 (bà T1 là vợ ông T) đều trình bày:

Ông T, bà T1 có quyền sử dụng diện tích đất 277 m² thuộc thửa đất số 180, tờ bản đồ số 6 (nay là thửa 158, tờ bản đồ số 8, bản đồ VN 2000), địa chỉ tại khu H, xã S, huyện S (nay là khu V, thị trấn C, huyện C), tỉnh Phú Thọ.

Nguồn gốc thửa đất trên là do năm 1989 ông T đi bộ đội về nên thuộc diện được Nhà nước cấp thửa đất trên cho sử dụng, lúc đó toàn bộ diện tích đất 277 m² là đất ao, tuy chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng vợ chồng ông đã thuê người lấp đất ao, lấy mặt bằng để làm nhà ở (nhà tre) từ năm 1989. Đến ngày 22/12/1999 thì được UBND huyện S, tỉnh Phú Thọ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên hộ ông Nguyễn Văn T. Hộ gia đình ông T năm 1999 có các thành viên gồm ông Nguyễn Văn T, bà Đinh Thị T1 và hai người con là chị Nguyễn Thị Ngọc Y, anh Nguyễn Văn T4 (anh T4 đã chết năm 2009, không có vợ con), ngoài ra không có thành viên nào khác. Tuy nhiên, thửa đất trên thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông T, không liên quan đến chị Y, anh T4.

Năm 1994 ông T, bà T1 dỡ nhà tre và làm nhà xây như hiện nay thì vợ chồng ông có xây một bờ be bằng gạch nung ở phía đầu nhà có chiều dài khoảng 7m để giữ đất phía đầu nhà chứ không xây tường rào, đoạn bờ be này được xây trong phần đất nhà ông bà để giữ móng nhà.

Đến năm 2012, vợ chồng ông T xây tường rào thì nhà ông và nhà ông S tranh chấp, ông S không cho vợ chồng ông xây tường rào hết đất nhà ông nên ông có xây 01 tường rào bằng gạch xi ở phía đất nhà ông (phía giáp với con đường) và xây cả phần tường rào trên nền móng bờ be đã xây trước đó ở phía đầu nhà và sử dụng từ đó đến nay. Đoạn tường rào này vợ chồng ông xây trong đất nhà ông, ông không xây hết đất là do ông S không cho xây, nhưng để kín đất nên vợ chồng ông đành xây trong đất nhà ông.

Thửa đất nhà ông có vị trí gần với thửa đất số 98^A, tờ bản đồ số 6 thuộc quyền sử dụng của nhà ông S, bà B. Ranh giới giữa hai nhà lúc đầu là một bờ ao, đây cũng là con đường đi chung giữa hai thửa đất. Khi nhà nước làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì nhà ông và nhà ông S mỗi nhà được chia $\frac{1}{2}$ bờ ao này vào trong diện tích để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên sau đó nhà ông S đã đổ bê tông lên cả bờ ao để sử dụng làm lối đi riêng vào nhà ông S. Do ông đi làm ăn ở Lào Cai nên không báo cáo chính quyền địa phương giải quyết.

Sau đó khi ông trở về sinh sống ổn định, vợ chồng ông kiểm tra thì thấy diện tích đất của gia đình sử dụng bị thiếu 13 m² so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông xác định diện tích đất thiếu trên là do nhà ông S lấn chiếm nên ông khởi kiện yêu cầu ông S phải trả lại diện tích đất trên cho ông.

Quá trình giải quyết vụ án, đo đạc thực tế hiện trạng sử dụng đất nhà ông là 262,5 m². So với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhà ông thiếu diện tích đất là 14,5 m². Đối với diện tích đất bị thiếu này là do khoảng năm 2021 Ủy ban thị trấn C có làm đường giao thông trước nhà ông thì ông có hiến một phần diện tích đất phía trước nhà để làm đường, việc hiến đất này là do gia đình ông bà tự hiến đất để làm đường, không có văn bản giấy tờ gì về việc hiến đất và cũng không đo đạc cụ thể diện tích đất hiến làm đường nhưng gia đình ông bà đã hiến khoảng 3,9 m² đất. Như vậy diện tích đất nhà ông còn thiếu là 10,6 m² đất, lúc đầu ông T xác định diện tích đất bị thiếu này là đến hết nửa bờ ao. Tuy nhiên đến nay ông không cung cấp được tài liệu chứng cứ gì để chứng minh diện tích nửa bờ ao được cấp vào đất của nhà ông mà bờ ao vẫn là lối đi chung còn diện tích đất nhà ông bị thiếu là ở vị trí giáp đất lối đi chung nên ông yêu cầu ông S, bà B phải tháo dỡ, di dời toàn bộ tài sản trên diện tích đất 10,6 m² để trả đất cho vợ chồng ông.

2, Bị đơn ông Nguyễn Văn S và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Kim B (bà B là vợ ông S), tại bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án, tại phiên tòa trình bày:

Ông S, bà B có quyền sử dụng diện tích đất 321 m² thuộc thửa đất số 98^A, tờ bản đồ số 6 (nay là thửa 153, tờ bản đồ số 8, bản đồ VN 2000), địa chỉ tại khu H, xã S, huyện S (nay là khu V, thị trấn C, huyện C), tỉnh Phú Thọ, đã được UBND huyện S (nay là huyện C), tỉnh Phú Thọ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 22/12/1999 đứng tên hộ ông Nguyễn Văn S.

Trước thời điểm 1986 thì toàn bộ diện tích 321 m² là đất ao. Đến năm 1986 thì vợ chồng ông bà được Nhà nước cấp thửa đất trên cho sử dụng nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Từ năm 1993 đến năm 1996,

vợ chồng ông bà thuê người lấp đất ao, lấy mặt bằng để xây nhà. Đến năm 1999 thì vợ chồng ông bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như trên.

Thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (ngày 22/12/1999), hộ gia đình của ông bà có các thành viên gồm ông Nguyễn Văn S, bà Trần Thị Kim B và các con của ông bà là anh Nguyễn Minh H, chị Nguyễn Thị Ngọc H1, anh Nguyễn Quang H2. Ngoài ra không có thành viên nào khác. Tuy nhiên, thửa đất số 98^A, tờ bản đồ số 6 thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông bà, không liên quan đến các con vì thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì các con tôi còn nhỏ, không đóng góp công sức gì. Các tài sản trên đất cũng là tài sản của vợ chồng ông không liên quan đến các con của ông bà.

Thửa đất trên gần với thửa đất số 180, tờ bản đồ số 6 thuộc quyền sử dụng của hộ ông Nguyễn Văn T. Ranh giới giữa hai thửa đất trước năm 1989 là một bờ ao (cũng là con đường đi giữa hai thửa đất) như ông T trình bày. Đến năm 1996, vợ chồng ông lấp ao thì bờ ao không còn.

Năm 1994 ông T, bà T1 xây nhà thì xây luôn 1 đoạn móng tường rào trên ranh giới giữa hai thửa đất. Đến năm 2012, ông T xây dựng 01 tường rào gạch xi trên nền móng tường rào này, là bức tường rào hiện nay. Tường rào là ranh giới giữa thửa đất nhà ông T với con đường. Giữa hai nhà sử dụng ổn định hai thửa đất từ những năm 1989 đến nay không có tranh chấp gì.

Theo Sơ đồ hiện trạng ngày 17/01/2024 thì thửa đất của vợ chồng ông bà đang sử dụng có diện tích 585,9 m². Diện tích thực tế tăng lên so với diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là do nhà ông mua thêm diện tích đất ở phía sau thửa đất 98^A, tờ bản đồ số 6.

Ông S, bà B xác nhận toàn bộ diện tích đất trước đây là bờ ao thì vợ chồng ông bà sử dụng toàn bộ từ năm 1986 đến nay. Diện tích đất này đã được cấp vào diện tích đất trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông S, bà B nên thuộc quyền sử dụng của ông S, bà B. Ông S, bà B đã đổ bê tông, xây cột cổng để sử dụng làm lối đi vào nhà.

Khi Ủy ban nhân dân xã S (nay là UBND thị trấn C) làm đường giao thông thì gia đình ông S, bà B và gia đình nhà ông T đều hiến một phần đất phía trước để làm đường giao thông và mương nước. Diện tích đất hiến bao nhiêu thì các hộ đều không biết vì không hộ nào đo đạc. Do các hộ hiến đất nên đường giao thông xóm mới được rộng như bây giờ. Còn đường giao thông cũ nguyên thủy ngày xưa chỉ có 1,8m đến 2m.

Nay ông T khởi kiện yêu cầu ông S, bà B phải trả lại diện tích đất nhà ông T bị thiếu là 10,6 m² ông S, bà B không nhất trí trả lại bất kỳ diện tích đất nào cho ông T, bà T1 vì diện tích đất nhà ông T, bà T1 thiếu là do ông bà hiến đất khi làm đường.

3, Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Ngọc Y (con đẻ ông T, bà T1) trong quá trình giải quyết vụ án trình bày:

Thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T, bà T1 chị còn đang đi học sống phụ thuộc vào gia đình nên không có đóng góp gì vào việc tạo dựng quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên. Vì vậy thửa đất trên là tài sản riêng của ông T, bà T1 không liên quan gì đến chị.

Thửa đất số 180, tờ bản đồ số 6, thuộc quyền sử dụng của ông T, bà T1 gần với thửa đất 98A, tờ bản đồ số 6 thuộc quyền sử dụng của hộ ông Nguyễn Văn S ranh giới giữa nhà ông T, bà T1 và nhà ông S được xác định là 1 bờ ao. Sau đó bờ ao này được cải tạo thành con đường đi giữa hai thửa đất. Con đường đi này thuộc quyền quản lý của nhà nước, không thuộc quyền sử dụng của người nào cả. Nay ông T khởi kiện ông S về việc tranh chấp quyền sử dụng đất, quan điểm của chị là đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

4, Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Minh H, chị Nguyễn Thị Ngọc H1, anh Nguyễn Quang H2 (con đẻ ông S, bà B) trong quá trình giải quyết vụ án trình bày:

Thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hộ ông Nguyễn Văn S, các anh, chị là thành viên trong hộ nhưng còn nhỏ, đang đi học sống phụ thuộc vào gia đình nên không có đóng góp gì vào việc quyền sử dụng đất đối với thửa đất đối với thửa đất trên. Vì vậy thửa đất trên là tài sản của ông S, bà B, không liên quan gì đến các anh, chị. Anh H trình bày ý kiến thống nhất với ý kiến của ông S, bà B không nhất trí với yêu cầu khởi kiện của ông T vì bố mẹ anh không lấn chiếm đất của ông T. Chị H1, anh H2 đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

5, Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Ngọc Q trình bày:

Thửa đất 169, tờ bản đồ số 6 thuộc quyền sử dụng của ông Q, có nguồn gốc do ông cha để lại, đã được UBND huyện S (nay là huyện C) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ năm 1999. Từ khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến nay gia đình ông sử dụng ổn định không có tranh chấp đối với hộ ông T, ông S hay bất cứ ai khác. Hình thể thửa đất của gia đình ông cạnh chiều dài giáp đất nhà ông T và cạnh chiều dài giáp đất nhà ông S từ khi ông sử dụng thửa đất 159 đến nay đều không có biến động gì, ông cũng không chuyển nhượng, tặng cho, đổi đất với hộ ông T và hộ ông S. Cạnh chiều dài giáp đất nhà ông S và cạnh chiều dài đường đi chung giữa hộ ông T và hộ ông S là một đường thẳng. Lối đi chung giữa nhà ông T và nhà ông S ông không sử dụng nên ông không biết kích thước của lối đi chung này như thế nào. Việc ông T tranh chấp với ông S không liên quan đến gia đình ông.

5, Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đến vụ án: UBND thị trấn C. Người đại diện theo ủy quyền vắng mặt tại phiên tòa nhưng đã trình bày có nội dung:

Theo bản đồ 299, bản đồ VN2000 đều thể hiện vị trí giữa thửa đất số 180 và thửa đất số 98^A, tờ bản đồ số 6 địa chỉ tại khu H, xã S, huyện S (nay là khu V, thị trấn C, huyện C), tỉnh Phú Thọ có lối đi chung.

UBND huyện C đã tiến hành số hóa bản đồ 299 đối với vị trí lối đi chung giữa thửa đất số 180 và thửa đất số 98^A. Kết quả số hóa xác định vị trí lối đi chung phía trước giữa hai thửa đất có chiều rộng là 1,5m; vị trí lối đi chung phía sau giữa hai thửa đất có chiều rộng là 1,08m; vị trí lối đi chung cạnh giáp với thửa đất 98^A của hộ ông Nguyễn Văn S có chiều dài là 16,63m, vị trí lối đi chung cạnh giáp với thửa đất 180 của hộ ông Nguyễn Văn T có chiều dài là 15,51m;

Chiều rộng của đường giao thông tại vị trí điểm cuối thửa đất phía trước nhà ông S (vị trí giáp đất lối đi chung) là 1,83m;

Chiều rộng của đường giao thông tại vị trí điểm cuối thửa đất phía trước nhà ông S (vị trí giáp thửa đất 97) là 2,18m;

Chiều rộng của đường giao thông tại vị trí điểm cuối thửa đất phía trước nhà ông T (vị trí giáp đất lối đi chung) là 1,83m

Chiều rộng của đường giao thông tại vị trí điểm cuối thửa đất phía trước nhà ông S (vị trí giáp thửa đất số 179) là 2,43m

Đối với vị trí chiều rộng của đường giao thông phía trước thửa đất số 180 và thửa đất số 98^A có sự thay đổi là do biến động trong quá trình cải tạo làm đường giao thông và do các hộ hai bên đường tự nguyện hiến đất để làm đường giao thông.

Vì vậy đề nghị Tòa án căn cứ vào kết quả số hóa trên để giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Diện tích đất thổ cư 277 m² thuộc thửa đất số 180, tờ bản đồ số 6, địa chỉ thửa đất: Khu H, xã S, huyện S (nay là khu V, thị trấn C, huyện C), tỉnh Phú Thọ, đã được UBND huyện S, tỉnh Phú Thọ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 22/12/1999 đứng tên hộ ông Nguyễn Văn T.

Diện tích đất thổ cư 321 m² thuộc thửa đất số 98^A, tờ bản đồ số 6, địa chỉ thửa đất: Khu H, xã S, huyện S (nay là khu V, thị trấn C, huyện C), tỉnh Phú Thọ, đã được UBND huyện S, tỉnh Phú Thọ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 22/12/1999 đứng tên hộ ông Nguyễn Văn S.

Trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho hộ ông Nguyễn Văn T và hộ ông Nguyễn Văn S không thể hiện có sơ đồ của thửa đất được cấp.

Kết quả đo vẽ hiện trạng diện tích lối đi chung với kết quả số hóa bản đồ 299 có sự thay đổi là do khi Nhà nước làm đường giao thông có lấy một phần đất để làm đường giao thông.

Đến nay GCNQSD đất của hộ ông T và hộ ông S vẫn chưa được cấp đổi lại vì vậy đề nghị tòa án căn cứ vào GCNQSD đất của ông T, ông S cung cấp cho tòa án (được cấp ngày 22/12/1999) làm căn cứ giải quyết vụ án.

Lý do diện tích các thửa đất 98a, 180 theo bản đồ 299, VN2000, trích lục thửa đất có sự thay đổi là do sai số trong phương pháp đo đạc và do biến động khi làm đường giao thông. Diện tích thửa 98A tăng là do gộp cả thửa 98b.

Nay ông T khởi kiện ông S, UBND thị trấn đề nghị Tòa án căn cứ kết quả số hóa bản đồ 299 đối với lối đi chung làm căn cứ giải quyết vụ án. Cạnh chiều dài đất nhà ông S có một phần tiếp giáp đất nhà ông Q và một phần giáp lối đi chung là 01 đường thẳng phù hợp với sơ đồ bản vẽ hiện trạng ngày 17/01/2024 của Tòa án. Diện tích lối đi chung theo sơ đồ hiện trạng là 19,5m² là do UBND thị trấn C quản lý cho các hộ được sử dụng làm lối đi chung, không cấp cho bất kỳ hộ nào. Đối với diện tích đất 6,9m² đề nghị ông S bà B phải trả lại cho ông T bà T1.

6, Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đến vụ án: UBND huyện C. Người đại diện theo ủy quyền vắng mặt tại phiên tòa nhưng đã trình bày có nội dung:

Thống nhất với số liệu của Ủy ban nhân dân thị trấn C trình bày nêu trên.

Diện tích đất lối đi chung theo sơ đồ hiện trạng ngày 17/01/2024 là 19,5m² do UBND thị trấn C quản lý thì đề nghị ông S bà B phải trả lại cho UBND thị trấn C quản lý để làm lối đi chung cho các hộ. Diện tích đất 6,9m² thừa ở vị trí giáp lối đi chung là ông S bà B phải trả cho ông T bà T1.

Đến nay GCNQSD đất của các hộ ông T, ông S chưa được cấp đổi lại. Vì vậy đề nghị tòa án căn cứ vào GCN năm 1999 cùng số liệu đo đạc thực tế ngày 17/01/2024 để làm căn cứ giải quyết vụ án.

Lý do diện tích thừa 98a, 180 theo bản đồ 299, bản đồ VN2000, trích lục thửa đất có sự thay đổi không khớp nhau là do sai số đo đạc. Diện tích thửa 98A tăng do ông S gộp cả thửa 98B.

Nay ông T tranh chấp quyền sử dụng đất đối với ông S UBND huyện C đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật.

7, Kết quả xác minh tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C xác định:

Thông nhất số liệu với Ủy ban nhân dân huyện C đã cung cấp nêu trên.

Diện tích lối đi chung theo sơ đồ hiện trạng là 19,5m² do UBND thị trấn quản lý. Kết quả số hóa bản đồ 299 đối với thửa đất 98a, 98b, 180 có sự thay đổi về diện tích và số liệu các cạnh thửa đất là do sai số trong quá trình đo đạc giữa phương pháp đo đạc cũ và phương pháp đo đạc mới.

Nay ông T khởi kiện ông S đề nghị tòa án căn cứ vào kết quả số hóa đối với lối đi chung chiều ngang phía trước đường giao thông là 1,5m và chiều ngang phía sau là 1,08m để giải quyết vụ án. Diện tích 6,9m² ông S bà B đang sử dụng phải trả cho ông T, bà T1.

8, Tại biên bản thẩm định tại chỗ và định giá tài sản ngày 07/6/2024 đã xác định:

Thửa đất số 180, tờ bản đồ số 6 (nay là thửa 158, tờ bản đồ số 8, bản đồ VN 2000), diện tích 277 m², địa chỉ tại khu H, xã S, huyện S (nay là khu V, thị trấn C, huyện C), tỉnh Phú Thọ, đã được UBND huyện S (nay là huyện C), tỉnh Phú Thọ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 22/12/1999 đứng tên hộ ông Nguyễn Văn T. Sơ đồ đo vẽ hiện trạng diện tích đất ngày 17/01/2024 có chỉ giới 10, 11, 12, 13, 14, 10 có diện tích 262,5 m².

Thửa đất số 98A, tờ bản đồ số 6 (nay là thửa 153, tờ bản đồ số 8, bản đồ VN 2000), diện tích 321 m², địa chỉ tại khu H, xã S, huyện S (nay là khu V, thị trấn C, huyện C), tỉnh Phú Thọ, đã được UBND huyện S (nay là huyện C), tỉnh Phú Thọ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 22/12/1999 đứng tên hộ ông Nguyễn Văn S. Sơ đồ đo vẽ hiện trạng diện tích đất ngày 17/01/2024 có chỉ giới 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 1 có diện tích 585,9 m².

Diện tích đất 26,4m² theo chỉ giới 1, 9, 9A, 10, 11, 1, trong đó diện tích đất xác định là lối đi chung là 18,9m² theo chỉ giới 1, 9, 9A, 11, 1 (chỉnh lý sơ đồ đo vẽ hiện trạng diện tích đất sau khi số hóa bản đồ 299 là 19,5 m²); Diện tích đất xác định còn thiếu của hộ ông T hiện nay hộ ông S đang sử dụng là 7,5m² theo chỉ giới 11, 9A, 10, 11(chỉnh lý sơ đồ đo vẽ hiện trạng diện tích đất sau khi số hóa bản đồ 299 là 6,9 m²). Trên diện tích đất 6,9 m² ông S, bà B đã đổ bê tông để sử dụng làm lối đi vào nhà ông S.

Đối với diện tích đất tranh chấp được Hội đồng định giá đất ở là 600.000đ/1 m²; đất vườn (CLN) là 300.000đ/1 m²; trụ cổng và cổng sắt trị giá 1.500.000đ; nền đường bê tông trị giá 150.000đ/1 m²

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2024/DS-ST ngày 25/10/2024 của Tòa án nhân dân huyện Cẩm Khê, tỉnh Phú Thọ, đã quyết định:

Căn cứ vào:

- Khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39; các điều 95, 147, 157, 165, 227, 228, 266, 271 và 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Các điều 175, 176 của Bộ luật dân sự năm 2015;

- Khoản 1 Điều 11, khoản 1 Điều 17, khoản 3, 6 Điều 23, khoản 1, 3 Điều 25, khoản 1 Điều 236 của Luật Đất đai năm 2024;

- Các điểm đ khoản 1 Điều 12; khoản 1 Điều 26; điểm a khoản 2 Điều 27 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, lệ phí Tòa án.

Xử:

[1]. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T.

[1.1]. Buộc ông Nguyễn Văn S và bà Trần Thị Kim B phải tháo dỡ, di dời phần nền đổ bê tông và các tài sản xây dựng trong phạm vi diện tích đất 6,9 m² để trả lại cho ông Nguyễn Văn T và bà Đinh Thị T1 diện tích đất 6,9 m² theo chỉ giới 11, 9A, 10, 11. (Theo sơ đồ đo vẽ hiện trạng đã được chỉnh lý theo kết quả số hóa diện tích đất ngày 17/01/2024 đính kèm bản án).

[1.2] Bác một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn S và bà Trần Thị Kim B phải trả lại diện tích đất lấn chiếm là 3,7 m².

Bản án còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo và các vấn đề khác theo quy định của pháp luật.

Kháng cáo:

Ngày 05/11/2024, ông Nguyễn Văn T là nguyên đơn nộp đơn kháng cáo đối với toàn bộ bản án sơ thẩm, không đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm về bác (một phần) yêu cầu khởi kiện của ông, buộc ông phải chịu án phí và chi phí tố tụng.

Ngày 31/10/2024, ông Nguyễn Văn S là bị đơn nộp đơn kháng cáo đối với toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận đơn khởi kiện của ông Nguyễn Văn T.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Ông T và ông S giữ nguyên nội dung kháng cáo.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Văn S trình bày ý kiến: Thực tế không có con đường giữa hai gia đình, bản thân hai gia đình không thiếu đất, ranh giới sử dụng đất đã ổn định, có bức tường ngăn cách của nhà ông T. Về mặt pháp lý và lịch sử trước đây có con đường nhưng không có hộ dân nào sử dụng, chỉ có hộ ông S sử dụng ổn định. Đề nghị Tòa án chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn S, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T.

Tại phiên tòa Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ phát biểu quan điểm: Về tố tụng Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử tuân thủ đầy đủ quy định của pháp luật về tố tụng.

Về nội dung: Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận đơn kháng cáo của ông Nguyễn Văn T và ông Nguyễn Văn S.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2024/DS-ST ngày 25/10/2024 của Tòa án nhân dân huyện Cẩm Khê, tỉnh Phú Thọ.

Về án phí phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn T phải chịu án phí theo quy định của pháp luật. Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho ông Nguyễn Văn S vì là người cao tuổi.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; Căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện VKSND tỉnh; Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Kháng cáo của ông Nguyễn Văn T là nguyên đơn và ông Nguyễn Văn S là bị đơn đều được thực hiện trong thời hạn luật định, hợp lệ nên đủ điều kiện xem xét, giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung kháng cáo: Ông Nguyễn Văn T kháng cáo đối với toàn bộ bản án sơ thẩm, không đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm về bác (một phần) yêu cầu khởi kiện của ông, buộc ông phải chịu án phí và chi phí tố tụng. Ông Nguyễn Văn S kháng cáo đối với toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận đơn khởi kiện của ông Nguyễn Văn T.

Hội đồng xét xử xét thấy: Căn cứ kết quả xác minh tại UBND thị trấn C và kết quả số hóa bản đồ 299 của UBND huyện C, sơ đồ đo vẽ hiện trạng sử dụng đất ngày 17/01/2024, ý kiến của Ủy ban nhân dân huyện C, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C, Ủy ban nhân dân thị trấn C xác định có lỗi đi giữa hai thửa đất, diện tích của ông T so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bị thiếu là 14,5 m², trong đó diện tích đất ông hiến để làm đường giao thông là 7,60 m², diện tích đất ông S đang sử dụng thuộc phần diện tích của ông T là 6,9 m². Mặt khác căn cứ vào kết quả xác minh tại UBND thị trấn C, sơ đồ bản vẽ hai thửa đất theo bản đồ 299, sơ đồ đo vẽ hiện trạng sử dụng đất ngày 17/01/2024 thì xác định cạnh chiều dài thửa đất số 98A (nay là thửa 153) theo chỉ giới 8, 9, 1 của hộ ông S có cạnh chiều dài tiếp giáp đất nhà ông Q và giáp đường đi chung là một đường thẳng nối liền từ phía đất nhà ông Q ra đến đường giao thông. Hiện nay ông S, bà B đang sử dụng toàn bộ diện tích đất lối đi chung và một phần diện tích đất của ông T, bà T1 là 26,4 theo chỉ giới 1, 9, 9A, 10, 11, 1, trong đó diện tích đất xác định là lối đi chung là 19,5 m²; Diện tích đất xác định còn thiếu của hộ ông T hiện nay hộ ông S, bà B đang sử dụng theo chỉ giới 11, 9A, 10, 11 là 6,9 m². UBND huyện C và Ủy ban nhân dân thị trấn C đều có ý kiến ông S, bà B phải trả lại cho ông T diện tích 6,9 m² nêu trên.

Do vậy có căn cứ để chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông T về việc yêu cầu ông S, bà B trả lại diện tích đất lấn chiếm. Cấp sơ thẩm buộc ông S, bà B phải tháo dỡ, di dời các tài sản đã xây dựng trên diện tích đất 6,9 m² để trả lại cho ông T, bà T1 diện tích đất 6,9 m² là phù hợp với pháp luật. Số diện tích còn lại là 3,7 m² không có căn cứ để chấp nhận nên cấp sơ thẩm bác yêu cầu này của ông T là phù hợp với pháp luật.

Do ông T chỉ được chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện nên cấp sơ thẩm quyết định ông T phải chịu án phí đối với phần yêu cầu không được chấp nhận và phải chịu một phần chi phí tố tụng là phù hợp với pháp luật.

Đối với diện tích đất 19,5 m² quá trình giải quyết vụ án xác định đây là diện tích đất lối đi chung UBND huyện C chưa cấp cho bất kỳ hộ nào, hiện nay diện tích đất lối đi chung này do UBND thị trấn C quản lý.

Từ những căn cứ nêu trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn T và ông Nguyễn Văn S giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn T phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định của pháp luật. Ông Nguyễn Văn S được miễn án phí dân sự phúc thẩm vì là người cao tuổi.

[4] Về chi phí tố tụng: Căn cứ Điều 157 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Ông Nguyễn Văn S phải chịu 5.500.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ bổ sung trong giai đoạn phúc thẩm do kháng cáo không được Tòa án chấp nhận. Xác nhận ông Nguyễn Văn S đã nộp đủ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 5.500.000 đồng.

[5]. Xét đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa là phù hợp nên chấp nhận. Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận đơn kháng cáo của ông Nguyễn Văn T và ông Nguyễn Văn S.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2024/DS-ST ngày 25/10/2024 của Tòa án nhân dân huyện Cẩm Khê, tỉnh Phú Thọ.

Về chi phí tố tụng: Căn cứ Điều 157 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Ông Nguyễn Văn S phải chịu 5.500.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ bổ sung trong giai đoạn phúc thẩm. Xác nhận ông Nguyễn Văn S đã nộp đủ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 5.500.000 đồng.

Về án phí phúc thẩm:

Ông Nguyễn Văn T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng. Xác nhận ông Nguyễn Văn T đã nộp 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0005026 ngày 06/11/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Cẩm Khê, tỉnh Phú Thọ.

Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho ông Nguyễn Văn S vì là người cao tuổi.

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

Trường hợp 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, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu yêu cầu thi hành án được quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND huyện Cẩm Khê;
- VKSND tỉnh Phú Thọ;
- Chi cục THADS huyện Cẩm Khê;
- Các đương sự;
- Lưu: VP, hồ sơ vụ án (02 bản).

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

Trần Đình Chi