

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH THÁI BÌNH**

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

Bản án số: 39/2022/DS-PT

Ngày 07/11/2022

Về tranh chấp đất đai.

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH THÁI BÌNH**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Lương Hải Yến

*Các thẩm phán:* Bà Nguyễn Thị Lan Anh

Ông Vũ Duy Luân

*Thư ký ghi biên bản phiên tòa:* Bà Vũ Thị Trang – Thư ký Tòa án

*Đại diện VKSND tỉnh Thái Bình tham gia phiên Tòa:* Bà Trương Thị Huyền  
– Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 11 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Thái Bình xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 29/2022/TLPT-DS ngày 30 tháng 8 năm 2022, về việc “Tranh chấp đất đai”, do có kháng cáo đối với bản án dân sự sơ thẩm số 14/2022/DS-ST ngày 27/5/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Th, tỉnh Thái Bình.

Theo Qu định đưa vụ án ra xét xử số: 61/2022/QĐXXPT-DS ngày 25/10/2022 giữa các đương sự:

***Nguyên đơn:*** Bà Đào Thị Ph, sinh năm 1947.

Nơi cư trú: Thôn T Qu, xã T B, thành phố Thái Bình, tỉnh Thái Bình.

*Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:* Ông Phan Đức L, sinh năm 1960; Nơi cư trú: Số nhà 21, đường Đ M, phường L H, thành phố ND, tỉnh Nam Định (Theo Giấy ủy quyền ngày 15/7/2021)

***Bị đơn:*** Ông Nguyễn Văn Qu (Nguyễn Xuân Qu), sinh năm 1945.

Nơi cư trú: Thôn T Qu, xã T B, thành phố Th, tỉnh Thái Bình.

*Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:* Anh Nguyễn Việt H, sinh năm 1978; Nơi cư trú: Thôn T Qu, xã T B, thành phố Th, tỉnh Thái Bình. (Theo Hợp đồng ủy quyền ngày 10/8/2021)

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn:* Bà Đỗ Thị D – Trợ

giúp viên pháp lý, Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh Thái Bình.

***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:***

- Bà Trần Thị Ng, sinh năm 1954.
- Anh Nguyễn Việt H, sinh năm 1978.
- Chị Nguyễn Thị Ch, sinh năm 1979.

Đều cư trú: Thôn T Qu, xã T B, thành phố Th, tỉnh Thái Bình.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị Ng là anh Nguyễn Việt H (Theo Hợp đồng ủy quyền ngày 08/11/2021).

\* *Người kháng cáo:* bị đơn ông Nguyễn Văn Qu.

(Tại phiên tòa vắng mặt ông Qu, bà Ng, có mặt các đương sự khác).

## **NỘI DUNG VỤ ÁN**

Theo các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và diễn biến tại phiên tòa, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

\* *Nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:* Khoảng năm 1980, bà Đào Thị Ph được Ủy ban nhân dân xã T B cấp thửa đất có diện tích 220m<sup>2</sup> đất ở tại thôn T Qu, xã T B, thành phố Th, tỉnh Thái Bình. Theo bản đồ 299 (năm 1986) thì diện tích đất nói trên thuộc thửa số 57, tờ bản đồ số 5.

Đến năm 1991-1992, bà Ph mua lại một phần diện tích đất ở của cụ Nhuận liền kề (mua trọn gói không đo đạc), diện tích đất này tiếp giáp với nhà ông Đình Văn Th.

Theo Phiếu trích thửa khu dân cư năm 1995 (bản đồ 241), bà Đào Thị Ph (chồng là Nguyễn Ngọc V) được quyền sử dụng thửa đất số 153, tờ bản đồ số 5, thôn T Qu, xã T B, thành phố Th, tỉnh Thái Bình với diện tích 330m<sup>2</sup> đất ở (trong đó có 35m<sup>2</sup> đất ủy ban dự kiến quy hoạch làm đường giao thông). Thửa đất có tứ cận như sau:

- Phía Bắc giáp đất ông Th dài 25,7m.
- Phía Nam giáp đất ông Qu dài 26,4m.
- Phía Đông giáp đường giao thông dài khoảng 17m.
- Phía Tây giáp đất ông L, ông Gi dài 7,3m.

Năm 2001 bà Đào Thị Ph và ông Nguyễn Ngọc V ly hôn, bà Ph được quyền sử dụng toàn bộ diện tích đất nói trên và sở hữu tài sản trên đất.

Theo bản đồ VLAP năm 2014 diện tích đất của bà Ph là  $276,5\text{m}^2$  đất ở thuộc thửa số 251, tờ bản đồ số 17. Diện tích đất giảm  $18,5\text{m}^2$  ( $295\text{m}^2 - 276,5\text{m}^2 = 18,5\text{m}^2$ ). Hiện nay đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà Ph vẫn đóng thuế đất hàng năm với diện tích là  $330\text{m}^2$ .

Ngày 02/7/2020 gia đình ông Qu xây dựng công trình, khi triển khai đào móng, bà Ph phát hiện công trình nhà ông Qu lấn sang đất nhà bà, bà đã đề nghị gia đình ông Qu tạm dừng xây dựng công trình để xem xét ranh giới đất giữa hai gia đình, báo cáo với trưởng thôn và có đơn đề nghị gửi Ủy ban nhân dân xã T B giải Qu. Tuy nhiên gia đình ông Qu vẫn tiến hành xây dựng.

Về ranh giới đất: Khi giao đất, ranh giới đất là hàng dâu tre (của nhà ông Qu), sau nhiều năm cây cối phát triển, bản thân bà Ph thường xuyên đi công tác nên việc kiểm soát ranh giới không còn chính xác. Khoảng năm 1992, bà Ph có xây dựng tường quây bằng gạch để nuôi gia cầm và cũng vì hàng rào dâu tre phát triển tốt nên không thể xây tường quây nuôi gia cầm hết phần đất thuộc quyền sử dụng của bà (tường quây cách rào dâu khoảng 0,5m). Thời điểm xây bà có thuê anh Đào Tuấn Kh xây dựng. Vì xây sâu vào phần đất của bà Ph nên không xảy ra tranh chấp, hiện nay hàng dâu tre ranh giới giữa hai gia đình không còn nữa.

Theo kết quả đo đạc hiện trạng, phía Tây thửa đất của bà Đào Thị Ph dài 6,9m (bị thiếu 0,4m so với số liệu tại Phiếu trích thửa 241), phía Tây thửa đất của ông Nguyễn Văn Qu dài 18,77m (thừa 0,77m so với số liệu tại Phiếu trích thửa 241).

Bà Ph đề nghị giải quyết tranh chấp đất giữa bà Ph và ông Qu với nội dung: Ranh giới đất phía Tây giữa nhà bà Ph và nhà ông Qu, ông Qu lấn sang 0,38m, có diện tích khoảng  $10\text{m}^2$  đất ở, bà Ph yêu cầu ông Qu trả lại diện tích đất này. Sau khi có kết quả đo đạc, nguyên đơn đề nghị Tòa án buộc ông Qu trả lại diện tích đất giáp ranh đã lấn chiếm là  $4,8\text{m}^2$  đất ở như kết quả đo đạc hiện trạng thể hiện là hình tam giác (điểm tiếp giáp giữa nhà bà Ph và nhà anh H, chị Ch xây trên đất ông Qu (giáp đường ĐH09) là mốc 0), kéo dài đến giáp đất ông L, cạnh giáp đất ông L là 0,4m.

*Bị đơn và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:*

Năm 1976, ông Nguyễn Văn Qu và vợ là bà Trần Thị Ng được Ủy ban nhân dân xã T B cấp đất tại thôn T Qu, xã T B, thành phố Thái Bình, tỉnh Thái Bình. Qu định cấp đất đã bị thất lạc từ lâu. Theo bản đồ 299 năm 1985 đất có diện tích  $450\text{m}^2$ , thuộc thửa số 56 + 58, gồm  $300\text{m}^2$  đất thổ cư và  $150\text{m}^2$  đất ao.

Theo bản đồ 241 năm 1995, diện tích đất ông Nguyễn Văn Qu (trong Phiếu

trích thửa khu dân cư ghi tên Nguyễn Xuân Qu) được quyền sử dụng là 424m<sup>2</sup> thuộc thửa số 155 + 154, tờ bản đồ số 5 thôn T Qu, xã T B.

Theo bản đồ VLAP năm 2014, diện tích đất của ông Nguyễn Văn Qu là 418,3m<sup>2</sup> thuộc thửa số 252, tờ bản đồ số 17. Hàng năm ông Qu vẫn đóng thuế đất đầy đủ theo số diện tích nói trên.

Trong quá trình sử dụng đất ranh giới giữa nhà bà Ph và nhà ông Qu được xác định bằng bức tường dậu xây gạch đỏ từ năm 1987 sau thời gian đo đạc và lập bản đồ 299 năm 1985.

Năm 1987 gia đình bà Ph đã xây dựng bức tường dậu từ giáp đường 220C cho đến giáp tường dậu nhà ông L, lúc đó bà Ph đã thuê hai người thợ xây là các anh Đào Tuấn Kh và Nguyễn Văn L người cùng thôn T Qu, xã T B xây dựng, khi bắt đầu xây thì gia đình bà Ph và gia đình ông Qu đã cùng nhau xác định mốc để xây tường bao trước sự chứng kiến của hai người thợ xây. Khi xây không có tranh chấp đất đai giữa hai gia đình, hiện nay bức tường bao còn lại một nửa, nửa còn lại đã được gia đình bà Ph tháo dỡ từ năm 2012 khi xây công trình phụ. Hiện nay bức tường bao cao khoảng 1,5m vẫn còn tồn tại, gia đình ông Qu không phá tường bao để lấn đất, mà chỉ phá dỡ công trình cũ đã xuống cấp và làm mới trên nền móng cũ.

Tháng 5/2020 khi xây lại công trình phụ lên phần đất, nền móng cũ đào lên xây mới thì bà Ph có nói là làm sang đất của bà Ph, gia đình ông Qu không đồng ý vì không có căn cứ. Vị trí tranh chấp là ngoài bức tường bao nhà bà Ph, bên phần đất gia đình ông Qu sử dụng bao năm nay, đất này là đất thổ cư đã được xây dựng công trình kiên cố.

Bị đơn không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì những lý do như sau: Ông Qu sử dụng đất ổn định từ khi được cấp cho đến nay, diện tích đất không thay đổi, theo bản đồ 299 năm 1985 là 450m<sup>2</sup>. Phiếu trích thửa bản đồ 241 năm 1995 do Ủy ban nhân dân xã T B cung cấp không có đủ tính pháp lý vì không có dấu đỏ, không có chữ ký của cơ quan có thẩm quyền. Bức tường dậu do bà Ph xây dựng có sự thỏa thuận bằng miệng giữa hai nhà, từ khi xây dựng bức tường dậu đến thời điểm tháng 7/2020 không có tranh chấp gì. Diện tích đất của bà Ph qua các thời kỳ có sự tăng lên, do đó các mốc giới và các chiều cạnh có sự thay đổi. Diện tích đất của ông Qu theo kết quả xem xét thẩm định là 442,7m<sup>2</sup>, cạnh phía Tây giáp nhà ông Lưu là 18,77m, tổng diện tích đất của nhà ông Qu so với bản đồ 299 là thiếu 7,3m<sup>2</sup>. Diện tích đất của bà Ph là 336m<sup>2</sup>, cạnh phía Tây giáp nhà ông L là 6,9m, tổng diện tích đất của bà Ph lại thừa so với đo đạc hiện trạng năm 1996 (bản đồ 241) là 6m<sup>2</sup>. Bà Ph còn bán đất cho nhà ông Nguyễn Văn L.

Như vậy không có căn cứ cho rằng ông Qu lấn đất của bà Ph. Bà Ph kiện ông Qu lấn đất là hành vi vu khống, bôi nhọ danh dự của người có công với cách mạng.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Nguyễn Việt H và chị Nguyễn Thị Ch trình bày:*

Năm 2007, ông Qu cho con gái là Nguyễn Thị Ch và con rể là Nguyễn Việt H mảnh đất giáp đất nhà bà Ph có chiều rộng là 4,5m, chiều dài đến hết đất giáp nhà ông L (việc cho đất này chưa làm thủ tục qua chính quyền, trên giấy tờ toàn bộ mảnh đất vẫn mang tên ông Qu). Được sự đồng ý của cả gia đình, vợ chồng anh chị đã xây nhà, công trình phụ, nhà bếp từ năm 2007, ở ổn định không có tranh chấp, công trình tính từ đường giao thông vào là nhà mái bằng một tầng phía trên có mái tôn, tiếp đến là bếp và công trình phụ. Trong quá trình sử dụng đất ranh giới giữa nhà bà Ph và nhà ông Qu được xác định bằng bức tường dậu được xây bằng gạch đỏ từ năm 1987. Tháng 5/2020 gia đình anh chị phá dỡ công trình phụ cấp 4 đã xuống cấp không sử dụng được để xây công trình phụ mới kiên cố trên nền móng cũ thì bà Ph có nói là làm sang đất của bà. Anh chị không đồng ý vì bức tường bao nhà bà Ph vẫn còn nguyên, anh chị xây bên phần đất gia đình mình sử dụng nhiều năm nay.

*Anh Nguyễn Việt H là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Ng trình bày:* Bà Ng nhất trí với ý kiến của ông Qu và anh H. Ông Qu và bà Ng không lấn chiếm đất của bà Ph.

*Người làm chứng là ông Đào Tuấn Kh trình bày:* Ông Đào Tuấn Kh cho biết khoảng năm 1996, 1997, do thời gian đã lâu ông không nhớ chính xác. Bà Đào Thị Ph thuê ông xây một bức tường gạch sát dậu nôm (tre) và mây của nhà ông Nguyễn Văn Qu. Khi xây phải vén dậu nôm và mây lên để xây, tường xây bằng gạch đỏ, cao khoảng hơn 01 mét. Hiện nay bức tường này vẫn còn và nằm giữa nhà bà Ph với nhà ông Qu. Bức tường nối từ công trình phụ nhà bà Ph đến giáp đất nhà ông L.

*Người làm chứng là ông Nguyễn Văn L trình bày:* Khoảng gần 30 năm trước, ông không nhớ chính xác vì thời gian đã lâu. Bà Đào Thị Ph thuê ông và ông Đào Tuấn Kh cùng thôn xây bức tường nối từ công trình phụ nhà bà Ph đến hết đất nhà bà Ph, bức tường này hiện nay vẫn còn.

*Xác minh tại UBND xã T B thể hiện:*

- Về nguồn gốc đất của bà Đào Thị Ph được cấp trước ngày 18/12/1980 có diện tích là 220m<sup>2</sup> tại thửa đất số 57, tờ bản đồ 5 (bản đồ 299, lập năm 1986). Hiện nay UBND xã không còn tài liệu lưu trữ về việc cấp đất này.

Theo Bản đồ 299 xã T B (năm 1986) và Sổ mục kê, thể hiện bà Đào Thị Ph được quyền sử dụng đất có diện tích 220m<sup>2</sup>, loại đất thổ thuộc thửa đất số 57, tờ bản đồ số 5, thôn T Qu, xã T B.

Theo Bản đồ và Sổ mục kê 241 - xã T B (năm 1996) thể hiện diện tích đất của bà Ph là 330m<sup>2</sup> đất thổ tại thửa đất số 153, tờ bản đồ số 5 Dân cư T Qu, có tứ cận: Phía Bắc giáp đất ông Th dài 5,8m + 6,1m + 19,9m; Phía Tây giáp đất ông L + đất ông Gi dài 7,3m; Phía Nam giáp đất ông Qu dài 24,4m; Phía Đông giáp đường 220c dài 16,5m.

Theo Bản đồ 241 thể hiện phần diện tích đất của bà Ph có sự tăng lên so với phần diện tích đất theo bản đồ 299 là do bà Ph mua một phần đất của cụ Nguyễn Thị Nh.

Theo Bản đồ VLAP thể hiện đất của bà Ph thuộc thửa 251, tờ bản đồ số 17, thôn T Qu, xã T B, thành phố Thái Bình.

- Về nguồn gốc đất của ông Nguyễn Văn Qu được UBND xã T B cấp đất từ năm 1976. Hiện nay UBND xã không còn tài liệu lưu trữ về việc cấp đất này.

Theo Bản đồ 299 xã T B và Sổ mục kê (năm 1986), thể hiện ông Nguyễn Văn Qu được quyền sử dụng thửa đất số 56 (đất thổ, diện tích 300m<sup>2</sup>) + thửa đất số 58 (đất ao, diện tích 150m<sup>2</sup>), tờ bản đồ số 5, thôn T Qu, xã T B.

Theo Bản đồ và Sổ mục kê 241 - xã T B (năm 1996) thể hiện diện tích đất của ông Qu (Phiếu trích thửa khu dân cư ghi tên Nguyễn Xuân Qu) như sau: thửa đất số 154, có diện tích 124m<sup>2</sup> đất ao và thửa đất số 155 có diện tích 300m<sup>2</sup> đất thổ, thuộc tờ bản đồ số 5 Dân cư T Qu, có tứ cận: Phía Đông dài 17,5m giáp đường 220c; Phía Nam dài 23,6m giáp ngõ chung; Phía Tây dài 18m giáp đất ông L; Phía Bắc dài 24,4m giáp đất bà Ph.

Theo Bản đồ 299, 241 và hiện trạng sử dụng thể hiện phần diện tích đất ao của ông Qu có sự chênh lệch là do sai số đo đạc.

Theo Bản đồ VLAP thể hiện đất của ông Qu thuộc thửa 252, tờ bản đồ số 17, thôn T Qu, xã T B, thành phố Thái Bình.

- Không có số liệu đo đạc bản đồ VLAP là do hộ bà Đào Thị Ph và ông Nguyễn Văn Qu đòi ra đất lưu không của đường 220c nên không được đo đạc.

*Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 07/01/2022:*

- Thửa đất số 252, tờ bản đồ số 17, thôn T Qu, xã T B, thành phố Thái Bình, tỉnh Thái Bình mang tên ông Nguyễn Văn Qu có diện tích 442,7m<sup>2</sup> có tứ cận như sau:

Phía Đông giáp đường ĐH09 dài 17,91m.

Phía Tây giáp đất ông L dài 18,77m.

Phía Nam giáp ngõ dài 24m.

Phía Bắc giáp đất bà Ph dài 24,20m.

- Thừa đất số 251, tờ bản đồ số 17, thôn T Qu, xã T B, thành phố Thái Bình, tỉnh Thái Bình mang tên bà Đào Thị Ph có diện tích  $336m^2$  có tứ cận như sau:

Phía Đông giáp đường ĐH09 dài 16,57m.

Phía Tây giáp đất ông L và đất ông Giáo dài 6,9m.

Phía Nam giáp đất ông Qu dài 24,20m.

Phía Bắc giáp đất ông Th dài 5,35m + 6,08m + 19,96m.

- Diện tích đất tranh chấp nằm ở phía Nam thửa đất 251 mang tên bà Đào Thị Ph và phía Bắc thửa đất 252 mang tên ông Nguyễn Văn Qu. Trên đất bà Ph có tường xây gạch đỏ cũ, không móng, dài 7,6m, rộng 20cm, cao 01m.

- Về công trình trên đất: Phía Bắc thửa đất 252 mang tên ông Qu có nhà mái bằng, công trình phụ khép kín của anh Nguyễn Việt H và chị Nguyễn Thị Ch (là con gái và con rể ông Qu) diện tích  $86,7m^2$ . Phía Nam thửa đất là ngõ đi, phần giáp đường ĐH09 rộng 2,33m, phần giáp đất ông L rộng 2,69m.

Phía Nam thửa đất 251 mang tên bà Đào Thị Ph có nhà 02 tầng cũ diện tích  $48,8m^2$ .

Tại biên bản định giá tài sản ngày 20/01/2022, Hội đồng định giá xác định  $01m^2$  đất ở tại thửa 251 và 252 tờ bản đồ số 17, thôn T Qu, xã T B, thành phố Th, tỉnh Thái Bình có giá trị là 20.000.000 đồng (hai mươi triệu đồng).

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 14/2022/DS-ST ngày 27/5/2022 Tòa án nhân dân thành phố Th, tỉnh Thái Bình đã căn cứ vào Điều 26; Điều 35; Điều 39; Điều 147; Điều 157; Điều 165; Điều 271; Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 166; Điều 170; Điều 203 Luật Đất đai; Điều 166; Điều 175 Bộ luật dân sự;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

2. Xác định  $4,8m^2$  đất ở theo kết quả đo đạc hiện trạng thể hiện là hình tam giác (điểm tiếp giáp giữa nhà bà Ph và nhà anh H, chị Ch xây trên đất ông Qu (giáp đường ĐH09) là mốc 0), kéo dài đến giáp đất ông L, cạnh giáp đất ông L là 0,4m (có sơ đồ kèm theo) thuộc quyền sử dụng của bà Đào Thị Ph.

3. Giao cho ông Nguyễn Văn Qu (Nguyễn Xuân Qu) và bà Trần Thị Ng được quyền sử dụng 4,8m<sup>2</sup> đất nói trên. Ông Qu và bà Ng có nghĩa vụ thanh toán cho bà Đào Thị Ph giá trị quyền sử dụng của 4,8m<sup>2</sup> đất ở với số tiền là 96.000.000 đồng (chín mươi sáu triệu đồng).

4. Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Văn Qu (Nguyễn Xuân Qu) và bà Trần Thị Ng có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Đào Thị Ph chi phí đo đạc, xem xét thẩm định và định giá tài sản là 6.800.000 đồng (sáu triệu tám trăm nghìn đồng).

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo.

Ngày 02/6/2022 ông Nguyễn Văn Qu kháng cáo toàn bộ bản án, đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị Tòa án giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm. Bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày:* Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đào Thị Ph. Lý do: Việc xây dựng bức tường có thể khẳng định đây là ranh giới giữa hai nhà đã được hai bên thừa nhận và không có tranh chấp từ thời điểm xây đến năm 2020. Hiện nay bức tường bao vẫn còn tồn tại, gia đình ông Qu không phá tường bao để lấn đất, mà chỉ phá dỡ công trình cũ đã xuống cấp và làm mới trên nền móng cũ. Theo kết quả thẩm định, số liệu đo đạc tứ cận của gia đình ông Qu có sự thay đổi so với phiếu trích thửa dân cư, chứ không phải chỉ thay đổi ở số liệu phía Tây giáp nhà ông L, tương tự như vậy diện tích và tứ cận nhà bà Ph cũng có sự thay đổi. Do đó không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Ph.

Đề nghị miễn án phí cho ông Nguyễn Văn Qu do ông Qu là người có công với cách mạng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Bình phát biểu ý kiến: Trong quá trình thụ lý và giải quyết vụ án ở cấp phúc thẩm, những người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự: không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu đã thu thập có trong hồ sơ vụ án, cũng như thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:



[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Văn Qu làm trong thời hạn luật định là hợp lệ, được chấp nhận để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Ông Nguyễn Văn Qu, bà Trần Thị Ng vắng mặt nhưng người đại diện theo ủy quyền có mặt, căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự Tòa án xét xử vắng mặt đối với họ.

[2] Xét nội dung kháng cáo của đương sự:

[2.1] Nguồn gốc diện tích đất của nhà bà Ph và nhà ông Qu đều do Ủy ban nhân dân xã T B, huyện V Th (nay là thành phố Th) cấp từ năm 1980 trở về trước, hai gia đình sử dụng ổn định đến tháng 7/2020 khi gia đình ông Qu tiến hành xây dựng công trình mới xảy ra tranh chấp. Bà Ph cho rằng gia đình ông Qu lấn đất của gia đình bà, còn ông Qu cho rằng xây dựng công trình trên nền móng cũ. UBND xã T B đã tiến hành hòa giải nhiều lần nhưng không thành.

[2.2] Về mốc giới đất giữa hai gia đình, bà Ph cho rằng mốc giới giữa hai gia đình là hàng dậu tre của nhà ông Qu, khoảng năm 1992 bà Ph có xây một bức tường tường quây bằng gạch để nuôi gia cầm và cũng vì hàng rào dậu tre phát triển tốt nên không thể xây tường quây nuôi gia cầm hết phần đất thuộc quyền sử dụng của mình (tường quây cách rào dậu khoảng 0,5m). Hiện nay hàng dậu tre này gia đình ông Qu đã phá đi. Ông Qu cho rằng ranh giới giữa nhà bà Ph và nhà ông Qu được xác định bằng bức tường dậu xây gạch đỏ từ năm 1987 do bà Ph thuê người xây dựng. Hai người thợ xây là ông Đào Tuấn Kh và ông Nguyễn Văn L khai khoảng gần 30 năm trước, không nhớ chính xác thời gian, các ông được bà Ph thuê xây một bức tường gạch sát dậu nôm (tre) và mây của nhà ông Qu, bức tường nối từ công trình phụ nhà bà Ph đến giáp đất nhà ông L. Như vậy, có cơ sở để xác định thời gian bà Ph xây bức tường là khoảng những năm 1990, không phải năm 1987 như ông Qu khai và ranh giới giữa hai nhà là hàng dậu tre.

[2.3] Về diện tích đất của hai gia đình:

- Theo bản đồ 299 đo đạc năm 1986 và sổ mục kê, diện tích đất của gia đình bà Ph thuộc thửa số 57, tờ bản đồ số 5, diện tích 220m<sup>2</sup>. Theo bản đồ và sổ mục kê năm 1996, thửa số 153, tờ bản đồ số 5, diện tích 330m<sup>2</sup>, diện tích tăng lên là do bà Ph nhận chuyển nhượng một phần đất của cụ Nguyễn Thị Nh; thửa đất có tứ cận như sau:

Phía Bắc giáp đất ông Th dài 5,8m + 6,1m + 19,9m;

Phía Tây giáp đất ông L + đất ông Gi dài 7,3m;

Phía Nam giáp đất ông Qu dài 24,4m;

Phía Đông giáp đường 220c dài 16,5m

- Theo bản đồ 299 đo đạc năm 1986 và sổ mục kê, diện tích đất của gia đình ông Qu gồm thửa đất số 56 (đất thổ, diện tích 300m<sup>2</sup>) + thửa đất số 58 (đất ao, diện tích 150m<sup>2</sup>), tờ bản đồ số 5. Theo Bản đồ 241 và Sổ mục kê (năm 1996) thể hiện diện tích đất của ông Qu (Phiếu trích thửa khu dân cư ghi tên Nguyễn Xuân Qu), gồm thửa đất số 154, có diện tích 124m<sup>2</sup> đất ao và thửa đất số 155 có diện tích 300m<sup>2</sup> đất thổ, thuộc tờ bản đồ số 5, có tứ cận như sau:

Phía Đông dài 17,5m giáp đường 220c;

Phía Nam dài 23,6m giáp ngõ chung;

Phía Tây dài 18m giáp đất ông L;

Phía Bắc dài 24,4m giáp đất bà Ph.

Ngõ đi phía nam thửa đất nhà ông Qu có chiều rộng đầu ngõ là 2,2m, chiều rộng cuối đất nhà ông Qu là 2,3m.

Có sự chênh lệch về diện tích là do sai số trong đo đạc.

- Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ: thửa đất của gia đình bà Ph thuộc thửa 251, diện tích 336m<sup>2</sup>; thửa đất của gia đình ông Qu thuộc thửa 252, diện tích 442,7m<sup>2</sup>; số đo cạnh phía Tây thửa đất của gia đình bà Ph ông Qu có sự thay đổi so với Phiếu đo đạc năm 1991, cụ thể:

Cạnh phía tây thửa đất nhà bà Ph giáp đất ông L, ông Gi dài 6,9m, giảm đi so với Phiếu trích thửa khu dân cư theo bản đồ 241 là 0,4m.

Cạnh phía tây thửa đất nhà ông Qu giáp đất ông Lưu dài 18,77 m, tăng lên so với Phiếu trích thửa khu dân cư theo bản đồ 241 là 0,77m.

Chiều rộng ngõ đi phía nam của thửa đất nhà ông Qu cũng có sự thay đổi: chiều rộng đầu ngõ là 2,33m, chiều rộng của ngõ phần cuối đất nhà ông Qu là 2,69m (tăng thêm 0,39m). Như vậy, số đo cạnh phía tây thửa đất nhà ông Qu tăng lên không phải do lấn ra ngõ đi chung, nhà bà Ph không có tranh chấp với hộ liền kề phía tây, tổng diện tích đất của hai gia đình đều tăng so với bản đồ 241 năm 1996.

[2.4] Ý kiến của ông Qu cho rằng bà Ph đã bán một phần đất cho ông L thì thấy: tại Biên bản xác minh với ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị C, là hộ giáp ranh phía Tây thửa đất của bà Ph và thửa đất của ông Qu, ông L và bà C cho biết: trước khi xây nhà ông bà có trao đổi với bà Ph về việc muốn mua lại một phần đất khoảng 0,5m<sup>2</sup> để xây nhà cho thẳng, bà Ph cũng đã đồng ý, tuy nhiên sau đó vì đất nhà ông bà còn rộng nên ông bà xây nhà trên diện tích đất của mình đã

được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, việc chuyển nhượng trên thực tế không diễn ra; ông Qu cũng không đưa ra được tài liệu chứng minh cho lời trình bày của mình. Tại phiên tòa, phía bị đơn cung cấp một đơn giải trình đề nghị cung cấp USB ghi âm cuộc nói chuyện giữa chị Ch và anh T (con ông L) về việc gia đình anh T có mua đất của bà Ph và việc ghi âm này anh T không biết, HĐXX không chấp nhận. Do đó không có căn cứ về việc bà Ph chuyển nhượng đất cho ông L.

Ý kiến của ông Qu cho rằng Phiếu trích thửa khu dân cư theo bản đồ 241 không có dấu nên không có giá trị pháp lý là không đúng vì Phiếu trích thửa khu dân cư được lập khi thực hiện việc đo đạc bản đồ 241 (năm 1996), được trích từ bản đồ 241, có đầy đủ số liệu, có chữ ký của cán bộ đo đạc, chủ sử dụng đất, do UBND xã lưu giữ theo hồ sơ địa chính.

[2.5] Từ những phân tích trên, có cơ sở để khẳng định lời khai của bà Ph về việc khi xây bức tường bao bà Ph chưa xây hết đất là đúng. Bản án sơ thẩm căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ, kết quả đo đạc hiện trạng và xác định gia đình ông Qu đã lấn sang đất của gia đình bà Ph 4,8m<sup>2</sup>, có hình tam giác (điểm tiếp giáp giữa nhà bà Ph và nhà anh H, chị Ch (giáp đường ĐH09) là mốc 0, kéo dài đến giáp đất ông L, cạnh giáp đất ông L là 0,4 mét là có căn cứ. Do hiện nay phần diện tích đất lấn chiếm, gia đình anh H, chị Ch đã xây công trình kiên cố nên bản án sơ thẩm buộc bị đơn thanh toán bằng giá trị theo đơn giá đã được Hội đồng định giá xác định là phù hợp với quy định của pháp luật. Vì vậy, không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm là phù hợp với quy định của pháp luật.

[3] Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Văn Qu phải chịu chi phí tố tụng như bản án sơ thẩm đã tuyên là đúng với quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

[4] Về án phí: Ông Qu là thương binh, bà Ng là người cao tuổi có đơn xin miễn án phí vì vậy miễn án phí dân sự cho ông Qu, bà Ng.

*Vì các lẽ trên:*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự: Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn Qu: giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm số 14/2022/DS-ST ngày 27/5/2022 Tòa án nhân dân thành phố Th, tỉnh Thái Bình, cụ thể:

[1] Áp dụng Điều 166; Điều 170; Điều 203 Luật Đất đai; Điều 166; Điều 175 Bộ luật dân sự; Điều 12 Nghị quyết 326/Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

2. Xác định 4,8m<sup>2</sup> đất ở theo kết quả đo đạc hiện trạng thể hiện là hình tam giác (điểm tiếp giáp giữa nhà bà Ph và nhà anh H, chị Ch xây trên đất ông Qu (giáp đường ĐH09) là mốc 0), kéo dài đến giáp đất ông L, cạnh giáp đất ông L là 0,4m (có sơ đồ kèm theo) thuộc quyền sử dụng của bà Đào Thị Ph.

3. Giao cho ông Nguyễn Văn Qu (Nguyễn Xuân Qu) và bà Trần Thị Ng được quyền sử dụng 4,8m<sup>2</sup> đất nói trên. Ông Qu và bà Ng có nghĩa vụ thanh toán cho bà Đào Thị Ph giá trị quyền sử dụng của 4,8m<sup>2</sup> đất ở với số tiền là 96.000.000 đồng (chín mươi sáu triệu đồng).

4. Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Văn Qu (Nguyễn Xuân Qu) và bà Trần Thị Ng có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Đào Thị Ph chi phí đo đạc, xem xét thẩm định và định giá tài sản là 6.800.000 đồng (sáu triệu tám trăm nghìn đồng).

[2] Về án phí: Miễn án phí dân sự sơ thẩm và dân sự phúc thẩm cho ông Nguyễn Văn Qu. Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà Ng.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án 07/11/2022.

**Nơi nhận:**

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Bình;
- Tòa án, Chi cục Thi hành án nhân dân thành phố Th;
- Các đương sự; NBVQL.
- Lưu hồ sơ vụ án, HCTP.

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**

**Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa**

*(đã ký)*

**Lương Hải Yến**