

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH THÁI BÌNH**

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

Bản án số: 34/2021/DS-PT

Ngày 23/9/2021

V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH THÁI BÌNH**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Lưu Toàn Nghĩa.

*Các Thẩm phán:* Bà Nguyễn Thị Lan Anh, bà Nguyễn Thị Thanh Bình.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Vũ Thị Huế - Thư ký Tòa án ND tỉnh Thái Bình

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Bình tham gia phiên tòa:** Bà  
Nhâm Thị Thanh Huyền - Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 9 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Thái Bình xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 21/2021/TLPT-DS ngày 13/7/2021 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 04/2021/DS-ST ngày 02/6/2021 của Tòa án nhân dân thành phố T bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 58/2021/QĐ-PT ngày 01/9/2021 giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Ông Đào Duy T, sinh năm 1949;

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

**- Bị đơn:** Ông Nguyễn Tuấn A, sinh năm 1959 và bà Nguyễn Thị Thanh T1 (vợ ông A) sinh năm 1961.

Nơi cư trú: Số nhà 230, đường T, tổ 01, phường T, thành phố T, tỉnh Thái Bình.

**- Người kháng cáo:** Ông Đào Duy T - là nguyên đơn.

(Ông T, ông A, bà T1 đều có mặt).

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

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

**\* Nguyên đơn** – ông Đào Duy T trình bày:

Năm 1982 gia đình ông nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn D và bà Lương Thị N diện tích đất 120m<sup>2</sup> tại thửa đất số 18, tờ bản đồ số 01 thuộc xóm T, xã T, thị xã T nay là số nhà 232, đường T, tổ 01, phường T, thành phố T. Cuối năm 1987 ông làm móng xây nhà, năm 1988 gia đình ông ra ở. Năm 2000 thửa đất này đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 163,4m<sup>2</sup> mang tên ông và bà Đào Thị T2 (bà T2 vợ ông chết năm 2004), đất có tứ cận: Phía Đông dài 17,2m, phía Tây dài 17,2m, phía Nam dài 9,8m, Bắc dài 9,2m.

Khi xây nhà ở, phần móng âm ông xây bè ra mỗi bên 24 cm, mi cửa nhà ông

để đưa ra 30 cm nhưng vẫn trong phần đất của ông. Đến tháng 7/1988, ông A bà T1 mới được xã T cấp đất, sau đó ông A làm công trình phụ và xây dậu sát tường nhà ông chạy thẳng đến hết cũi. Riêng phần sau nhà ở của ông thì còn trống. Đất của ông A đến nay chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông yêu cầu ông A, bà T1 trả lại phần đất đã chiếm dụng ở phía Tây gồm phần đất có móng chim chạy dọc theo mép tường nhà ở dài 8,13m x rộng 0,24m diện tích là 1,95m<sup>2</sup>, phần đất dài 3,97m x rộng 0,24m, diện tích là: 0,95m<sup>2</sup> và phần đất dài 5,1m x rộng 0,14m (do ông A, bà T1 xây công trình phụ đã trừ lại 10cm chiều rộng nên chỉ lấn 0,14m), diện tích là 0,71m<sup>2</sup>. Tổng diện tích đất yêu cầu ông A, bà T1 trả lại là 3,61m<sup>2</sup>.

**\* Bị đơn** - ông Nguyễn Tuấn A và bà Nguyễn Thị Thanh T1 trình bày:

Khoảng năm 1987, 1988, ông bà được Ủy ban nhân dân xã T (nay là phường T) cấp 1 lô đất diện tích 139m<sup>2</sup> để làm nhà ở, thửa đất số 17, tờ bản đồ số 01, phía Đông giáp đất ông T.

Tháng 8/2011, phường T đo đạc theo dự án Vlap để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì gia đình ông T nhận đất của ông T đến mi cửa sổ nhà ông T giáp với đất nhà ông. Ngày 24/8/2011, ông bà đã gửi đơn đề nghị UBND phường T giải quyết. Sau khi kiểm tra, ngày 24/10/2011 UBND phường T đã ra thông báo số 09 ghi rõ: *“Việc ông Đào Duy T nhận phần đất của gia đình mình tính từ phần móng âm, độ đưa ra của mi cửa sổ của gia đình mình là không có cơ sở pháp lý mà phần đất đó là của gia đình bà T1”*.

Biên bản hòa giải tranh chấp đất đai của phường T ngày 13/6/2018 cũng ghi rõ: Đất của hộ ông T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2000, ranh giới sử dụng đất là đường thẳng, trước đây UBND phường đã tổ chức đo đạc, kiểm tra thực địa, phần diện tích đất của hộ ông T tăng hơn so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp.

Vì vậy bị đơn cho rằng không có căn cứ để ông T đòi 3,61m<sup>2</sup> đất của gia đình bị đơn.

**Bản án dân sự sơ thẩm** số 04/DS-ST ngày 02/6/2021 của Tòa án nhân dân thành phố T đã quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đào Duy T về việc buộc ông Nguyễn Tuấn A và bà Nguyễn Thị Thanh T1 trả lại 3,61m<sup>2</sup> đất phía Tây thửa đất số 18 của ông T.

Ngoài ra bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền thi hành án, quyền kháng cáo cho các đương sự.

Ngày 16/6/2021 ông T có đơn kháng cáo toàn bộ bản án, yêu cầu tòa phúc thẩm tuyên trả lại ông 3,61m<sup>2</sup> đất phía Tây thửa đất số 18 của ông.

**Tại phiên tòa phúc thẩm:**

Nguyên đơn - ông Đào Duy T vẫn giữ nguyên yêu cầu buộc bị đơn trả lại 3,61m<sup>2</sup> đất phía sau nhà ông. Phần mi cửa nhà ông đưa ra, ông xin cắt đi 6 cm.

Bị đơn đề nghị Tòa án xử y án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Bình tham gia phiên tòa trình bày quan điểm:

Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình thụ lý và giải quyết vụ án ở cấp phúc thẩm, người tiến hành tố tụng và đương sự đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Tòa án căn cứ khoản 2 điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự chấp nhận một phần kháng cáo của ông T, sửa bản án sơ thẩm, buộc ông A bà T1 phải trả ông T phần đất phía sau nhà ở của ông T có chiều dài 8,13 m rộng 0,24 m.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

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

#### **[1] Về thủ tục kháng cáo:**

Đơn kháng cáo của ông T gửi đến Tòa án trong thời hạn luật định và có đơn xin miễn nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm, vì vậy kháng cáo là hợp lệ, được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

#### **[2] Về yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn:**

Thửa đất số 18, tờ bản đồ 01, diện tích 163,4m<sup>2</sup> của ông Đào Duy T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2000. Thửa đất số 17, tờ bản đồ số 01, diện tích 139,0m<sup>2</sup> của ông Nguyễn Tuấn A và bà Nguyễn Thị Thanh T1 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Theo kết quả xem xét thẩm định ngày 26/01/2021 thì hiện trạng đất của ông T có diện tích là 165,6m<sup>2</sup>, hiện trạng đất của ông A và bà T1 là 140,7m<sup>2</sup>. Như vậy diện tích đất thực tế của ông T, đất thực tế của ông A và bà T1 đều tăng so với hồ sơ địa chính thửa đất. Nguyên nhân tăng có thể do sai số khi đo đạc. Vì vậy án sơ thẩm căn cứ vào số liệu diện tích đất của ông T tăng so với hồ sơ để bác toàn bộ đơn khởi kiện của ông T là chưa có căn cứ vững chắc.

Năm 2000 ông T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng khi đó mốc giới đất chưa được xác định bằng tọa độ. Nay thực trạng đất sử dụng lại tăng so với giấy chứng nhận, đất của bên có tranh chấp cũng tăng do đó không thể xác định mốc giới dựa trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ông T cho rằng ông xây nhà cuối năm 1987 sau đó ông A mới được cấp đất, song *đơn xin chuyển dịch quyền sử dụng đất* của ông Nguyễn Văn D là chủ cũ chuyển cho ông T ghi ngày 21 tháng 5 năm 1988 và phiếu thu lệ phí cấp đất cho ông A ghi ngày 8 tháng 7 năm 1988. Ông T không có căn cứ nào chứng minh nên không có cơ sở xác định ông T làm nhà trước khi ông A được cấp đất.

Năm 1988 ông A được cấp thửa đất số 17 cạnh đất nhà ông T, nhưng hồ sơ cấp đất không có biên bản giao đất nên không có căn cứ xác định ranh giới phía đông đất của ông A sát tường nhà của ông T hay cách tường nhà ông T 24 cm.

Ông A cho rằng khi ông T xây nhà, gia đình ông cho ông T mượn đất xây phần móng âm bê sang đất nhà ông và phần mi cửa sổ đưa sang đất nhà ông. Song ông A không có căn cứ chứng minh. Năm 2011 ông A có văn bản gửi chính quyền

phường yêu cầu ông T trả phần đất này. Việc ông A trình bày cho ông T mượn đất (từ trước năm 1993), ông T đã xây nhà kiên cố, sau nhiều năm ông A đòi lại là không thể chấp nhận. Vì vậy phải xác định bên ông A để cho ông T xây móng âm bê ra sau nhiều năm ông A không có ý kiến gì là ông A đã thừa nhận phần đất xây móng bê đó của ông T hoặc ông A đã cho ông T.

Ông T cho rằng toàn bộ phần đất sau nhà ở của ông cách tường 24 cm chạy thẳng đến hết cũi là của ông, song quá trình ông A xây dựng công trình phụ và tường dậu (dài 3,97m và 5,1m) (từ trước năm 1993) đến nay, thời gian đã lâu, gia đình ông T không có ý kiến gì. Điều đó thể hiện bên ông T đã thừa nhận phần công trình phụ và tường dậu ông A đã xây trên đất của ông A hoặc ông T đã cho ông A.

Từ nhận định trên, Hội đồng xét xử thấy rằng cần buộc bên ông A phải trả lại ông T phần đất sau nhà ở của ông T có chiều dài 8,13m rộng 0,24m. Phần mui cửa của ông T đưa ra vượt quá 24 cm, ông T phải cắt bỏ. Các yêu cầu khác của ông T không có cơ sở chấp nhận.

4. Về án phí sơ thẩm: Yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận một phần, song nguyên đơn là người cao tuổi có đơn xin miễn án phí nên được chấp nhận.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm:

Kháng cáo của ông T được chấp nhận một phần nên ông T không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH**

[1] Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 313 Bộ luật tố tụng dân sự; Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Đào Duy T, sửa bản án sơ thẩm số 04/2021/DS-ST ngày 02/6/2021 của Tòa án nhân dân thành phố T, cụ thể như sau:

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26; khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39; Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 166; Điều 170; Điều 203 Luật Đất đai; Điều 175, Bộ luật dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 về án phí, lệ phí Tòa án;

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Đào Duy T về việc đòi lại quyền sử dụng đất.

Buộc ông Nguyễn Tuấn A và bà Nguyễn Thị Thanh T1 (Nguyễn Thị Thủy) phải trả lại ông Đào Duy T phần đất ông T xây móng bê âm diện tích 1,95 m<sup>2</sup> ở phía Tây thửa đất số 18, tờ bản đồ số 01, địa chỉ: Số nhà 232, đường T, tổ 01, phường T, thành phố T, tỉnh Thái Bình, có chiều dài 8,13m chạy song song tường phía tây nhà ở của ông T, chiều rộng 0,24m tính từ mép ngoài tường phía tây nhà ở của ông T về phía tây. Ông T có trách nhiệm cắt bỏ phần mui cửa đưa ra vượt quá 24 cm ở phía tây nhà ở của ông T.

2. Không chấp nhận phần yêu cầu khởi kiện của ông Đào Duy T về việc đòi lại quyền sử dụng phần đất diện tích 0,95m<sup>2</sup> và phần đất diện tích 0,71m<sup>2</sup> ở phía tây thửa đất của ông T.

Ông T có quyền liên hệ với cơ quan chức năng để điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông năm 2000.

3. Về án phí sơ thẩm:

Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông T.

[2]. Về án phí phúc thẩm: Ông T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[3] Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án, 23/9/2021.

***Nơi nhận:***

- VKSND tỉnh Thái Bình;
- TAND tp. Thái Bình;
- Chi cục THADS tp. Thái Bình;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.
- Lưu HC-TP.

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

**Lưu Toàn Nghĩa**