

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH NINH BÌNH**

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

Bản án số: 25/2022/DS-PT

Ngày 19 - 9 - 2022

V/v tranh chấp đất đai theo quy  
định của pháp luật về đất đai

**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 Nguyễn Thị Phụng.

*Các Thẩm phán:*

+ Ông Phạm Văn Khôi.

+ Bà Trần Thị Sâm.

**- Thư ký phiên tòa:** bà Vũ Thị Len – Thẩm tra viên của Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Bình.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Bình:** bà Phạm Thị Thanh Mơ  
- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 19/9/2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Bình xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 12/2022/TLPT-DS ngày 18/7/2022 về “Tranh chấp đất đai theo quy định của pháp luật về đất đai”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 03/2022/DS-ST ngày 08/6/2022 của Tòa án nhân dân huyện S, tỉnh Ninh Bình bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 17/2022/QĐ-PT ngày 05/8/2022; Thông báo về việc thay đổi thời gian mở phiên tòa số 01/TB-TA ngày 15/8/2022; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 30/2022/QĐ-PT ngày 09/9/2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: anh Trần Xuân H, sinh năm 1977 và chị Nguyễn Thị H1, sinh năm 1980.

Địa chỉ: xã K, huyện S, tỉnh Ninh Bình. (Vắng mặt nhưng có đơn xin xét xử vắng mặt)

2. Bị đơn: ông Nguyễn Văn Th, sinh năm 1969 và bà Vũ Thị Ph, sinh năm 1976.

Địa chỉ: xã K, huyện S, tỉnh Ninh Bình. (Có mặt).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ngân hàng TMCP B

Địa chỉ: đường Tri, phường L, quận H, Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp của Ngân hàng TMCP B: ông Phạm Tiến H, chức vụ: Giám đốc Phòng giao dịch K - Ngân hàng TMCP B – Chi nhánh T là người đại diện theo ủy quyền lại. (Văn bản ủy quyền ngày 01/06/2022). (Vắng mặt nhưng có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

4. Người làm chứng: anh Nguyễn Văn L, ông Vũ Văn D, bà Phạm Thị G, bà Lê Thị H2; cùng địa chỉ: xã K, huyện S, tỉnh Ninh Bình. (Tòa án không triệu tập những người làm chứng tham gia phiên tòa).

5. Người kháng cáo: bị đơn (ông Nguyễn Văn Th và bà Vũ Thị Ph).

## NỘI DUNG VỤ ÁN

*Trong đơn khởi kiện đề ngày 24/12/2021 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là anh Trần Xuân H, chị Nguyễn Thị H1 trình bày:*

Năm 2005 vợ chồng anh chị trúng đấu giá 01 lô đất có diện tích 146m<sup>2</sup> thuộc thửa số 559, địa chỉ thửa đất: xóm 1, xã K, huyện S, tỉnh Ninh Bình, đất có kích thước 10m x 14,6m. Vị trí đất: phía Bắc giáp đất ông Qu, phía Nam giáp đường trục xóm, phía Đông giáp ngõ đi chung của ông Qu và bà H2, phía Tây giáp đất ông Th.

Năm 2006 vợ chồng anh chị được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là GCNQSDĐ). Đến năm 2020 anh chị tiến hành xây hàng rào vây phân đất thì phát hiện đất của mình bị thiếu diện tích do hộ ông Th liền kề đã xây tường bao lấn sang đất anh chị vào năm 2006 mà gia đình anh chị không biết. Sau đó anh chị đã có đơn đề nghị gửi Ủy ban nhân dân (sau đây viết tắt là UBND) xã K xem xét, hòa giải cho hai bên nhưng không thành. Do đó anh chị khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: buộc vợ chồng ông Th phải trả lại phần đất đã lấn chiếm của gia đình anh chị có vị trí: phía Bắc giáp đất ông Qu dài 0,15m, phía Nam giáp trục xóm dài 0,82m, phía Đông giáp đất nhà anh chị, phía Tây giáp đất ông Th và bà Ph. Tháo dỡ bức tường bao xây dựng trái phép trên đất của anh chị.

*Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn là ông Nguyễn Văn Th và bà Vũ Thị Ph trình bày:*

Năm 2005 vợ chồng ông bà trúng đấu giá quyền sử dụng đất tại lô số 557, 558. Trước khi nhận đất thì có cán bộ địa chính huyện, xã cùng trưởng xóm khảo sát khu đất đưa ra đấu giá gồm 4 lô, ông Th phát hiện tổng chiều dài phía Nam giáp đường dọc xóm của 4 lô là 42m, phía Bắc dài 42m. Anh H nhận đất đầu tiên, anh H nhận đủ đất thì gia đình ông mới tiếp tục nhận đất tại 2 thửa tiếp theo gồm thửa số 103 có diện tích 158,1m<sup>2</sup>; thửa số 104 diện tích 227,3m<sup>2</sup>; rồi đến nhà ông Trần Văn D nhận đất. Tất cả các lô đất đều có cạnh phía Bắc bằng phía Nam là 10m. Sau khi các bên xác nhận mốc giới, mô vẽ cụ thể với các hộ liền kề thì nhà ông, nhà anh H và nhà ông D tự chia phần đất còn dư 2m mỗi hộ được 0,5m, sau đó mới xây dựng các công trình. Năm 2006 vợ chồng ông xây tường rào phía Đông giáp đất anh H. Khi đó anh H không có mặt ở nhà nhưng có chị H1 ra xem và không có ý kiến gì. Sau khi xây tường rào thì vợ chồng ông mới xây dựng nhà năm 2010, ở ổn định, không có tranh

chấp với ai. Năm 2019 ngõ đi phía Đông giáp đất vợ chồng anh H nâng cấp, chị H1 có cãi nhau với những người sử dụng ngõ đi về đất đai, vợ chồng ông cũng thấy UBND xã xuống giải quyết vụ việc đó. UBND xã mời vợ chồng ông đến làm việc nhưng không ghi rõ nội dung làm việc về đất đai mà chỉ ghi làm việc liên quan đến một công dân ở xóm 1 nên gia đình ông không đến tham gia hòa giải. Đối với việc vợ chồng anh H khởi kiện vợ chồng ông lấn chiếm đất thì ông không công nhận với lý do: vợ chồng ông chỉ sử dụng đúng phần đất của gia đình mình, có sử dụng thêm phần đất được ông Qu cho ở thửa 107 phía Bắc nên có tăng về diện tích, không lấn chiếm sang đất gia đình anh H. Phần đất thiếu của vợ chồng anh H do ngõ đi ở phía Đông của các hộ ông L và bà H2 nâng cấp đổ bê tông ngõ đã lấn sang thửa đất của vợ chồng anh H. Ngõ phía Đông giáp thửa đất 102 của gia đình anh H theo bản đồ có 3,34m nhưng kết quả thẩm định tại chỗ do Tòa án thực hiện ngõ rộng tới 4,29m. Ông yêu cầu Tòa án giải quyết dứt điểm, bảo vệ quyền lợi cho gia đình ông còn ổn định làm ăn.

*Người đại diện hợp pháp của có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan (Ngân hàng TMCP B) có ý kiến như sau:*

Vợ chồng ông Nguyễn Văn Th làm thủ tục thế chấp quyền sử dụng đất tại Ngân hàng từ ngày 22/4/2016. Vợ chồng ông Th đang thế chấp 02 quyền sử dụng đất với diện tích đất, số thửa và tờ bản đồ như sau: thế chấp quyền sử dụng đất theo GCNQSDĐ do UBND huyện S cấp ngày 24/3/2006, thửa đất số 557, tờ bản đồ số: 02, diện tích thế chấp 182,6 m<sup>2</sup> và thế chấp quyền sử dụng đất theo GCNQSDĐ đất do UBND huyện S cấp ngày 24/3/2006, thửa đất số 128, tờ bản đồ số 02, diện tích thế chấp 146m<sup>2</sup>. Tài sản của vợ chồng ông Th hiện vẫn đang thế chấp tại Ngân hàng và chưa được xóa thế chấp. Gia đình ông Th đang thế chấp quyền sử dụng đất đúng với phần diện tích đất được cấp trên GCNQSDĐ của gia đình ông Th. Việc thế chấp này đã được UBND xã K xác nhận, đã được công chứng, đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện S theo đúng quy định của pháp luật. Vì vậy đề nghị quý Tòa xem xét, giải quyết và bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng.

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2022/DS-ST ngày 08/6/2022 của Tòa án nhân dân huyện S, tỉnh Ninh Bình đã quyết định:*

Áp dụng Điều 166, Điều 170, Điều 203 Luật Đất đai; Điều 164, Điều 166, Điều 175, Điều 176 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 147, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện đòi quyền sử dụng đất bị lấn chiếm của vợ chồng anh H, chị H1 đối với vợ chồng ông Th, bà Ph. Buộc vợ chồng ông Th phải trả cho vợ chồng anh H quyền sử dụng đất 7,11m<sup>2</sup>. (có hình dạng, kích thước như sơ đồ kèm theo bản án). Buộc vợ chồng anh H phải trả cho vợ chồng ông Th xây bức tường làm ranh giới có giá trị 919.000 đồng. Ngoài ra, bản án còn tuyên về nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng, nghĩa vụ chậm thi hành án, án phí, quyền kháng cáo, điều kiện thi hành án cho các đương sự.

Ngày 20/6/2022 bị đơn (ông Nguyễn Văn Th và bà Vũ Thị Ph) có đơn kháng cáo với nội dung xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm, hủy bản án sơ thẩm vì không

đúng quy định của pháp luật, cụ thể: Tòa án cấp sơ thẩm đánh giá chứng cứ không phù hợp, chỉ căn cứ vào lời khai của cán bộ địa chính xã mà đã xác định gia đình ông bà có hành vi lấn chiếm 7,11m<sup>2</sup> đất hộ gia đình anh H là không có cơ sở. Quá trình sử dụng đất, gia đình ông bà có thửa đất thì ông bà phải chịu trách nhiệm với Nhà nước chứ không phải đối với việc thiếu đất của gia đình anh H. Lô đất 104 thừa 0,84m phía Nam lấy ra trả cho lô số 102, còn lô 105 thừa 0,23m phía Nam, lô 106 thừa 1,1m phía Nam Tòa án không đưa vào xét xử. Tòa án không làm rõ việc tăng giảm diện tích của ngõ đi phía Đông giáp thổ anh H. Tòa án cấp sơ thẩm chỉ căn cứ vào lời khai của ông Nguyễn Văn Th về việc khi đấu giá, Hội đồng đấu giá giao thêm cho mỗi hộ 0,5m chiều mặt đường để cho rằng việc tăng diện tích nhà ông bà là không có cơ sở. Tuy nhiên, từ khi giao đất ông bà sử dụng ổn định, không có tranh chấp, số liệu đo đạc hồ sơ địa chính qua các thời kỳ đều thể hiện gia đình ông thừa đất ở thửa 104 chứ không phải thừa giáp với gia đình anh H.

*Tại phiên tòa phúc thẩm:* bị đơn vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo và có quan điểm đề nghị Tòa án không xét xử vụ án để chờ nguyên đơn có mặt tại phiên tòa.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Bình phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm và đề nghị Hội đồng xét xử: áp dụng khoản 1 Điều 308, khoản 1 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự, khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội. Đề nghị Hội đồng xét xử quyết định bác nội dung kháng cáo của vợ chồng Th. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 03/2022/DS-ST ngày 08/6/2022 của Tòa án nhân dân huyện S. Án phí: vợ chồng ông Th phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, ý kiến của đương sự tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Về tố tụng.

Đơn kháng cáo của bị đơn được làm trong thời hạn pháp luật quy định và đúng hình thức, nội dung theo quy định tại Điều 272, Điều 273, Điều 276 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Về quan hệ tranh chấp: nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc vợ chồng ông Th phải trả lại phần đất đã lấn chiếm của gia đình nguyên đơn, tháo dỡ bức tường bao xây dựng trái phép trên đất của nhà nguyên đơn để trả lại đất cho nguyên đơn. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp theo khoản 9 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự là đúng pháp luật, nhưng xác định “tranh chấp đòi quyền sử dụng đất bị lấn chiếm” là chưa chính xác. Trong vụ án này, cần xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là “Tranh chấp đất đai theo quy định của pháp luật về đất đai” theo khoản 9 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về sự vắng mặt của đương sự: nguyên đơn (anh Trần Xuân H và chị Nguyễn Thị H1), người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (ông Phạm Tiến H) vắng mặt nhưng đều có Đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ vào Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vụ án theo thủ tục chung. Do đó, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu của ông Th bà Ph về đề nghị: *Tòa án không xét xử vụ án để chờ nguyên đơn có mặt tại phiên tòa.*

[2] Về yêu cầu kháng cáo của bị đơn.

[2.1] Nguồn gốc thửa đất của gia đình nguyên đơn và bị đơn đều là đấu giá quyền sử dụng đất. Hộ anh H trúng đấu giá, được quyền sử dụng đất tại lô số 559 (nay là thửa đất số 102 tờ bản đồ số 15) có diện tích 146m<sup>2</sup>, kích thước 10m x 14,6m. Hộ ông Nguyễn Văn Th trúng đấu giá, được quyền sử dụng đất tại hai lô đất gồm lô số 558 (nay là thửa đất số 103) diện tích 146m<sup>2</sup>, kích thước 10m x 14,6m và lô số 557 (nay là thửa đất số 104) diện tích 182,6m<sup>2</sup>, kích thước 10m x 18,26m. Đối với lô đất số 556 (kích thước 10m x 18,26m, diện tích 182,6m<sup>2</sup>) ông Vũ Văn D trúng đấu giá, sau này ông D chuyển nhượng cho bà Th, bà Th tiếp tục chuyển nhượng lại cho gia đình anh Trần Văn V và chuyển nhượng lại cho vợ chồng anh H mỗi người một nửa. Vợ chồng anh H và vợ chồng ông Th đã nhận đủ đất và được cấp GCNQSDĐ có diện tích, kích thước đúng như diện tích, kích thước đã được trúng đấu giá. Về việc trích lục bản đồ năm 1997 (chỉnh lý năm 2006) ghi số thửa 558, UBND xã K xác nhận như sau: trong quá trình trích lục cung cấp tài liệu cho các đương sự và Tòa án, UBND xã K đã ghi nhầm lẫn số thửa 128 thành thửa số 558, thực tế thửa đất giáp với thửa số 559 (về phía Tây), giáp thửa số 557 (về phía Đông) chính là thửa số 128, diện tích 146m<sup>2</sup> hiện vợ chồng ông Th đang sử dụng, không có thửa số 558.

Tại GCNQSDĐ do UBND huyện S cấp ngày 24/7/2006 mang tên hộ anh Trần Văn V và chị Trần Thị D thể hiện hộ anh Việt được quyền sử dụng tại thửa đất số 563, tờ bản đồ số 02, diện tích 91m<sup>2</sup> (thửa đất 563 nay là thửa đất số 105, tờ bản đồ số 15).

Tại GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do UBND huyện S cấp ngày 26/8/2014 mang tên hộ anh Trần Xuân H và chị Nguyễn Thị H1 thể hiện hộ anh H được quyền sử dụng tại thửa đất số 106, tờ bản đồ số 15, diện tích 91,6m<sup>2</sup> (sau đây viết tắt là thửa đất số 106).

Kết quả đo đạc địa chính thửa đất ngày 04/7/2012 do các hộ tự xác nhận thể hiện 04 thửa đất ban đầu trúng đấu giá đều tăng về đất LNK. Riêng thửa đất số 104 tăng cả chiều rộng của thửa đất.

Ông Th thừa nhận năm 2009 ông đã bỏ móng, năm 2011 ông xây dựng nhà (bút lục số 103), ông chỉ từng mô vẽ mốc giới cho Đoàn đo đạc vào năm 2012 (bút lục số 247). Bà Ph thừa nhận ông bà không xây dựng ranh giới giữa thửa 103 và 104 vì đều thuộc quyền sử dụng của gia đình bà (bút lục số 198).

Kết quả đo đạc, thẩm định tại chỗ ngày 30/3/2022 do Tòa án thực hiện thể hiện: hộ ông Th đang sử dụng chung thửa đất số 103 và thửa đất số 104, phần ranh giới giữa hai thửa đất của hộ ông Th không xác định được, chỉ xác định được chiều rộng phía Nam là 20,86m (tăng 0,86m so với kích thước chiều rộng phía Nam của 02 thửa đất hộ ông Th được trúng đấu giá và được cấp quyền sử dụng đất), chiều rộng phía Bắc là 20,27m (tăng 0,27m so với kích thước chiều rộng phía Bắc của 02 thửa đất hộ ông Th được trúng đấu giá và được cấp quyền sử dụng đất). Hộ anh H đang sử dụng thửa đất số 102 có kích thước chiều rộng phía Nam là 9,16m (thiếu 0,84m so với kích thước chiều rộng phía Nam được trúng đấu giá và được cấp quyền sử dụng đất), phía Bắc có chiều rộng là 9,83m (thiếu 0,17m so với kích thước chiều rộng phía Bắc được trúng đấu giá và được cấp quyền sử dụng đất). Hộ anh V đang sử dụng thửa đất số 105 có chiều rộng phía Nam là 5,23m (tăng 0,23m so với kích thước chiều rộng phía Nam được cấp quyền sử dụng đất). Hộ anh H đang sử dụng thửa đất số 106 có chiều rộng phía Nam là 6,10m (tăng 1,1m so với kích thước chiều rộng phía Nam được cấp quyền sử dụng đất).

Đối với thửa đất số 102 của hộ anh H có vị trí: phía Bắc giáp đất ông Qu, phía Nam giáp đường, phía Đông giáp đường ngõ, phía Tây giáp thửa đất số 103 của ông Th. Đối với thửa đất số 106 của hộ anh H có vị trí: phía Bắc giáp đất bà I, phía Nam giáp đường, phía Đông giáp đất anh V, phía Tây giáp ngõ.

*Đối với ngõ đi giáp phía Tây của thửa đất số 106:*

Theo xác nhận của UBND xã K: ngõ đi phía Tây của thửa đất số 106 là ngõ đi chung của hộ bà I và hộ ông L hiện vẫn đang sử dụng chung. Ngõ đi phía Tây của thửa đất số 106 bị thu hẹp hơn do hộ anh H tự làm nhà ở lấn ra ngõ đi này khoảng hơn 1m.

Tại Biên bản làm việc ngày 01/6/2022 bà Nguyễn Thị I xác nhận: bà sử dụng ngõ đi phía Nam từ rất lâu, ban đầu chỉ có một mình bà sử dụng ngõ đi này, khi đó ngõ đi là đường đất. Sau đó ông L chuyển đến sinh sống thì đi chung cùng ngõ với nhà bà. Năm 2014 anh H chị H1 xây dựng nhà ở giáp phía Đông của ngõ đi (anh H là con trai bà) thì có xây dựng nhà lấn ra ngõ đi khoảng 1m. Việc này ông L cũng biết và nhất trí không có ý kiến gì.

Mặt khác, Công văn số 149/CN-VPĐK ngày 13/4/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện S xác định chiều rộng của ngõ đi giáp phía Tây thửa đất số 106 là 4,88m, hiện tại thẩm định của Tòa án ngày 30/03/2022 ngõ đi này là 3,54m chiều phía Nam (thiếu 1,34m).

Như vậy, hộ anh H sử dụng tăng 1,1m chiều rộng phía Nam của thửa đất số 106 là do hộ anh H lấn đất ngõ phía Đông, hộ anh V sử dụng tăng 0,23m chiều rộng phía Nam của thửa đất số 105, tổng cộng hộ anh H và hộ anh V sử dụng tăng 1,33m đất ( $1,1\text{m} + 0,23\text{m} = 1,33\text{m}$ ). Việc sử dụng đất tăng 1,33m của hộ anh H và hộ anh V làm cho kích thước chiều rộng phía Nam của ngõ đi này thiếu 1,34m.

*Đối với ngõ đi giáp phía Đông của thửa đất số 102:*

Theo xác nhận của UBND xã K: kết quả đo đạc năm 2012, ngõ đi phía Đông giáp thửa 102 rộng 3,43m nhưng kết quả đo đạc của Tòa án là 4,29m, nguyên nhân của việc tăng chiều rộng ngõ là do kết quả đo đạc năm 2012 không chính xác, từ trước đến nay chiều rộng của ngõ không có sự thay đổi, không có sự tranh chấp với các hộ giáp ranh. Ngõ đi phía Đông thửa số 102 là ngõ đi chung của hộ bà H2 và hộ ông Qu, hiện do bà H2 và anh L (em ông Th) sử dụng chung (ông Qu là bố đẻ anh L đã chết).

Lời khai của ông Vũ Văn D (ông chứng kiến việc đóng cọc xác định mô về giữa các hộ): khi đó mỗi hộ chỉ được giao đủ mỗi lô đất có chiều dài giáp đường phía Nam là 10m.

Bà Nguyễn Thị G xác nhận: ngõ đi giáp phía Tây thửa đất của gia đình bà đã được hình thành từ lâu. Gia đình bà khi chuyển đến sinh sống đã xây dựng tường rào. Khi xây, vợ chồng bà xây lùi tường về phía Đông 40cm để lại đất trống lỗ tường. Trước đây ngõ đi nền đất, đến năm 2021 mới nâng cấp đổ bê tông. Ngõ đi ban đầu do bà H2 sử dụng nhưng sau này thì sử dụng chung của hộ bà H2 và anh L. Khi đổ bê tông ngõ đi, hai hộ nêu trên đã đổ bê tông vào cả phần đất nhà bà để lại khoảng 30cm. Do là hàng xóm nên bà không có ý kiến gì. Bà xác định không hiến đất làm ngõ mà do các hộ sử dụng ngõ tự đổ bê tông vào phần đất nhà bà.

Mặt khác, hiện nay, hai hộ dân đang trực tiếp sử dụng ngõ đi là anh Nguyễn Văn L và bà Lê Thị H2 đều xác nhận: về chiều rộng ngõ đi thì từ trước đến nay không có sự thay đổi.

Hội đồng xét xử xác định: các lô đất khi trúng đấu giá phía Bắc và phía Nam đều có kích thước chiều rộng 10m. Tại phiên tòa, phía bị đơn xác định không tranh chấp với thửa đất của hộ anh V, bị đơn đã xây dựng tường nhà và các công trình giáp đất anh V, hiện nay phần đất hộ anh V không có tranh chấp. Bà Ph xác định tổng chiều rộng giáp mặt đường của hai thửa là thửa 0,83m, diện tích đất thửa thì gia đình không có ký nhận các biên bản giao đất của Ủy ban nhân dân.

Như vậy, gia đình ông Th đang sử dụng vượt quá kích thước diện tích 02 thửa đất đã trúng đấu giá được giao và được cấp quyền sử dụng đất.

Hiện nay phần đất đang có tranh chấp xác định trên thực địa có cạnh phía Đông dài 14,6m, cạnh phía Tây dài 14,6m, cạnh phía Bắc dài 0,17m, cạnh phía Nam có kích thước 0,84m, diện tích 7,4m<sup>2</sup>. Tuy nhiên, phía nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn phải trả lại phần đất đã lấn chiếm của nguyên đơn có vị trí: phía Bắc giáp đất ông Qu dài 0,15m, phía Nam giáp trực xóm dài 0,82m, phía Đông giáp đất nguyên đơn, phía Tây giáp đất bị đơn; tổng diện tích 7,11m<sup>2</sup> đất. Căn cứ Điều 5 Bộ luật Tố tụng dân sự về quyền quyết định và tự định đoạt của đương sự, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận phần yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn buộc phía bị đơn phải trả cho phía nguyên đơn quyền sử dụng đất 7,11m<sup>2</sup> là có căn cứ, đúng pháp luật, phù hợp với GCNQSDĐ cấp cho nguyên đơn, bị đơn, đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp

của các bên đương sự. Do đó phía bị đơn cho rằng bị đơn không lấn chiếm đất của gia đình nguyên đơn là không có cơ sở.

Đối với kích thước phía Bắc còn lại trên phần đất tranh chấp 0,02m (0,17m - 0,15m 0,02m) và 0,02m (0,84 - 0,82 = 0,02m) phía Nam, nguyên đơn không yêu cầu giải quyết nên cần thể hiện hiện trạng phần đất bị đơn đang sử dụng trên sơ đồ.

## [2.2] Về tài sản gắn liền với phần đất tranh chấp.

Tại Đơn khởi kiện, nguyên đơn yêu cầu buộc bị đơn phải tháo dỡ phần tường bao xây dựng trên phần đất tranh chấp. Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết, buộc gia đình nguyên đơn phải thanh toán số tiền 919.000 đồng cho gia đình ông Th. Tại đơn đề nghị ngày 31/8/2022 anh H chi H1 có quan điểm nhất trí mua lại phần tường này và không chấp nhận kháng cáo của bị đơn. Hội đồng xét xử xét thấy:

Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định phần diện tích đất 7,11m<sup>2</sup> bị đơn phải trả cho nguyên đơn và không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc “buộc bị đơn phải tháo dỡ phần tường bao xây dựng trên phần đất tranh chấp” để đảm bảo giá trị tài sản là đúng pháp luật.

Tòa án cấp sơ thẩm đã nhận định buộc gia đình anh H phải thanh toán giá trị tài sản của bị đơn trên phần diện tích 7,11m<sup>2</sup> với tổng số tiền 919.000 đồng là đúng pháp luật, phù hợp với tổng giá trị tài sản gắn liền với phần đất tranh chấp theo chứng thư thẩm định giá ngày 08/4/2022 của Công ty TNHH thẩm định giá Trảng An.

Tuy nhiên, trong phần quyết định của bản án, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên “buộc vợ chồng anh H phải trả cho vợ chồng ông Th xây bức tường làm ranh giới có giá trị 919.000 đồng” là tuyên chưa rõ ràng, cần rút kinh nghiệm Tòa án cấp sơ thẩm về vấn đề này. Để đảm bảo giá trị của tài sản và đảm bảo quá trình thi hành án, cần buộc phía nguyên đơn phải thanh toán cho phía bị đơn giá trị bờ rào xây gạch đỏ dài 14,6m, cao 0,5m, dày 0,1m, thể tích xây dựng 0,73m<sup>3</sup>, trị giá 374.722 đồng; hàng rào thép gai có chiều dài 14,6m và 07 cột bê tông (trong đó 6 cột bê tông có kích thước (1,7 x 0,1 x 0,1)m và 01 cột bê tông có kích thước (2 x 0,1 x 0,1)m), trị giá 430.058 đồng; 6 cây thanh long trị giá 114.000 đồng; tổng số tiền phải thanh toán là 918.780 đồng, làm tròn 919.000 đồng. Sau khi nguyên đơn thanh toán xong số tiền 919.000 đồng thì toàn bộ những tài sản trên phần diện tích đất tranh chấp 7,11m<sup>2</sup> nêu trên thuộc quyền sở hữu, sử dụng của nguyên đơn, cụ thể: bờ rào xây gạch đỏ dài 14,6m, cao 0,5m, dày 0,1m, thể tích xây dựng 0,73m<sup>3</sup>; hàng rào thép gai có chiều dài 14,6m; 07 cột bê tông; 6 cây thanh long.

## [3] Về chi phí tố tụng.

Căn cứ quy định của pháp luật, Tòa án cấp sơ thẩm xác định nguyên đơn và bị đơn mỗi bên phải chịu trách nhiệm thanh toán một nửa chi phí tố tụng (5.200.000 đồng) là đúng quy định của pháp luật.

[4] Tại Đơn đề nghị ngày 24/3/2022, ông Th bà Ph trình bày: ngày 4/4/2021 gia đình ông bà có nhận được giấy mời của UBND xã K mời gia đình ông đứng 8



giờ ngày 5/4/2021 đến trụ sở UBND xã K để hỏi về đất nhà ông bà. Ngày 28/4/2021 UBND xã K tiếp tục có giấy mời ông bà đến UBND xã làm việc có liên quan đến một công dân xóm 1, vì không rõ làm gì nên ông bà không đến. Hội đồng xét xử xét thấy:

Căn cứ Điều 88 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ và khoản 27 Điều 1 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ, 02 Biên bản hòa giải của UBND xã K vào ngày 29/4/2021 và ngày 06/5/2021 thể hiện cuộc họp hòa giải đã có sự tham gia của các thành viên Hội đồng hòa giải tranh chấp đất đai, đã mời các bên tranh chấp nhưng chỉ có đại diện nguyên đơn có mặt. Tại Biên bản hòa giải ngày 22/4/2022, bị đơn thừa nhận: UBND xã mời ông bà đến UBND xã làm việc, hỏi về đất gia đình ông bà và gia đình anh H sử dụng từ trước đến nay có xảy ra tranh chấp đất đai không.

Như vậy, trường hợp một trong các bên tranh chấp vắng mặt đến lần thứ hai thì được coi là việc hòa giải không thành, UBND cấp xã K lập 02 biên bản hòa giải nêu trên là đúng pháp luật. Do đó, việc bị đơn cho rằng 02 Biên bản hòa giải do UBND xã K thực hiện không đúng quy định của pháp luật là không có căn cứ.

[5] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc xét thấy không có căn cứ chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bị đơn. Do bản chất giải quyết vụ án không thay đổi nên cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[6] Về án phí.

- Án phí dân sự sơ thẩm.

+ Nguyên đơn phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

+ Bị đơn phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Án phí dân sự phúc thẩm: do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308, Điều 147, khoản 1 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 166, Điều 170, Điều 203 của Luật Đất đai; Điều 164, Điều 166, Điều 175, Điều 176 của Bộ luật Dân sự 2015; Điều 26, Điều 29 của 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 và lệ phí Tòa án.

### **Xử:**

1. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2022/DS-ST ngày 08/6/2022 của Tòa án nhân dân huyện S, tỉnh Ninh Bình. Cụ thể:

1.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn.

- Buộc ông Nguyễn Văn Th, bà Vũ Thị Ph phải trả cho anh Trần Xuân H, chị Nguyễn Thị H1 quyền sử dụng đất 7,11m<sup>2</sup>. (Đất có hình dạng, kích thước như sơ đồ kèm theo bản án).

- Buộc anh Trần Xuân H, chị Nguyễn Thị H1 phải thanh toán cho ông Nguyễn Văn Th, bà Vũ Thị Ph giá trị bờ rào xây gạch đỏ dài 14,6m; hàng rào thép gai có chiều dài 14,6m; 07 cột bê tông; 6 cây thanh long; tổng số tiền phải thanh toán là 919.000 đồng (Chín trăm mười chín nghìn đồng). Sau khi anh Trần Xuân H, chị Nguyễn Thị H1 thanh toán xong số tiền 919.000 đồng thì toàn bộ những tài sản trên phần diện tích đất tranh chấp 7,11m<sup>2</sup> thuộc quyền sở hữu, sử dụng của anh Trần Xuân H, chị Nguyễn Thị H1, cụ thể: bờ rào xây gạch đỏ dài 14,6m, cao 0,5m, dày 0,1m, thể tích xây dựng 0,73m<sup>3</sup>; hàng rào thép gai có chiều dài 14,6m; 07 cột bê tông; 6 cây thanh long.

### 1.2. Về chi phí tố tụng.

Ông Nguyễn Văn Th và bà Vũ Thị Ph phải thanh toán cho anh Trần Xuân H và chị Nguyễn Thị H1 số tiền chi phí thẩm định, định giá tài sản là 5.200.000 đồng (Năm triệu hai trăm nghìn đồng).

### 1.3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

+ Ông Nguyễn Văn Th và bà Vũ Thị Ph phải nộp án phí sơ thẩm là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng).

+ Anh Trần Xuân H và chị Nguyễn Thị H1 phải nộp án phí sơ thẩm là 300.000 đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí là 300.000 đồng đã nộp theo biên lai số AA/2021/0004481 ngày 04/01/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện S.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho 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 năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

### 2. Về án phí dân sự phúc thẩm.

Ông Nguyễn Văn Th và bà Vũ Thị Ph phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai số AA/2021/0004888 ngày 21/6/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện S, tỉnh Ninh Bình. Ông Nguyễn Văn Th, bà Vũ Thị Ph đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

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

Trường hợp bản án 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 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;
- Phòng KTNV-THA;
- TAND huyện S;
- Chi cục THADS huyện S;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án. VP.

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

**(Đã ký)**

**Nguyễn Thị Phụng**