

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH HẢI DƯƠNG**

Bản án số: 36/2021/DS-PT

Ngày 29/10/2021

“V/v tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất”

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

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH HẢI DƯƠNG**

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

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: Bà Đoàn Thị Hương Nhu.

Các thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Hoài Thanh và bà Phạm Thị Đ.

- Thư ký phiên tòa: Bà Vũ Thị Thanh Tâm - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hải Dương tham gia phiên tòa: Bà Phạm Thị Quyên - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 10 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 13/2021/TLPT-DS ngày 02 tháng 4 năm 2021 về tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất;

Do bản án dân sự sơ thẩm số 01/2021/DS-ST ngày 14/01/2021 của Tòa án nhân dân thị xã K bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 17/2021/QĐPT-DS ngày 16 tháng 7 năm 2021; Quyết định hoãn phiên tòa số 06/2021/QĐ-PT ngày 18/9/2021; Quyết định hoãn phiên tòa số 21/2021/QĐ-PT ngày 29/9/2021 và các thông báo thay đổi thời gian mở phiên tòa giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Cao Văn C, sinh năm 1951; địa chỉ: Khu dân cư M, phường H, thị xã K, tỉnh Hải Dương.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1956 và bà Nguyễn Thị X, sinh năm 1967; địa chỉ: Khu dân cư M, phường H, thị xã K, tỉnh Hải Dương

3. Người có quyền lợi - nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1954; địa chỉ: Khu dân cư M, phường H, thị xã K, tỉnh Hải Dương.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Cao Văn C và bà Nguyễn Thị Đ: Ông Phạm Bá T- Luật sư Công ty Luật trách nhiệm hữu hạn SUNFLOWER- Đoàn luật sư thành phố Hà Nội.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị X: Ông Phạm Quang V và ông Nguyễn Huy H - Luật sư của Công

ty Luật Quang Vinh thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Hải Dương; địa chỉ: Số 107 Tô H, phường Hải Tân, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương.

4. Người kháng cáo: Bị đơn ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị X.

Tại phiên tòa, có mặt các đương sự và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và các tài liệu khác có trong hồ sơ nguyên đơn là ông Cao Văn C cùng người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Đ trình bày: Vợ chồng ông bà có quyền sử dụng 660m² đất gồm 2 thửa 170 và 167. Nguồn gốc thửa số 170 là do địa phương chia cho vợ chồng theo tiêu chuẩn, thửa số 167 là ao bỏ hoang trên có trồng tre, một phần là mua lại của ông Sự. Ngày 22/12/2002 ông bà được Ủy ban nhân dân huyện K (nay là UBND thị xã K) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gồm 2 thửa: thửa số 167 diện tích 192m²; thửa số 170 diện tích là 468m² đều ở tờ bản đồ số 04 địa chỉ tại khu dân cư M, phường H, thị xã K, tỉnh Hải Dương. Cụ thể diện tích và tứ cạnh của các thửa đất theo giấy chứng nhận được cấp như sau:

- Thửa số 170 diện tích 468m² có tứ cạnh: Phía Bắc giáp đường đi chung của xóm dài 27,4m; phía Nam giáp gia đình bà X, ông T dài 26m; phía Tây giáp gia đình ông Giang dài 15,6m; phía Đông giáp thửa số 167 dài 19,0m+ 0,5m.

- Thửa số 167 diện tích 192m² có tứ cạnh: Phía Bắc giáp đường đi dài 11,3m; phía Nam giáp gia đình ông T, bà X dài 9,8m; phía Tây giáp thửa số 170 dài 19m+ 0,5m; phía Đông giáp đường đi của xóm dài 17,2m.

Năm 1975 ông bà đã sinh sống ở trên 2 thửa đất này. Thời điểm ông bà sinh sống trên diện tích đất của mình thì mẹ đẻ ông T đã ở trên diện tích đất mà ông T bà X hiện nay đang ở. Đường ranh giới giữa 2 thửa đất trước đây là hàng đuối kéo dài hết đất. Năm 1976 ông bà làm nhà ở giữa đất, khi ông bà làm nhà hàng đuối giữa hai bên gia đình vẫn còn. Sau này ông T bà X làm nhà nuôi lợn nên đã phá hàng đuối đi. Cách đây khoảng 6-7 năm gia đình ông T, bà X đã phá nhà lợn đi để xây dựng nhà to. Khi ông T bà X xây nhà hai bên không có tranh chấp gì về ranh giới. Năm 1990 ông bà xây dựng nhà mái bằng giáp đất của ông T, bà X lưng quay về hướng nhà ông T, nhà ở cách hàng đuối khoảng 30cm. Ông bà xây dựng không hết đất mà vẫn để một phần làm lối thoát nước, phía lưng nhà giáp đất gia đình ông T có 02 cửa sổ và trên mái nhà có ống thoát nước chảy về hướng nhà ông T. Năm 1992 ông bà làm bờ tường trình nối tiếp vào ngôi nhà này, bờ tường trình xây dựng cách hàng đuối khoảng 30cm. Hiện nay ngôi nhà, bờ tường trình và đường nước này vẫn còn. Cạnh phía Nam và phía Bắc của gia đình ông bà đều xây dựng lấn chiếm sang phần đất mương thoát nước chung của làng.

Vào khoảng năm 1998 ông bà xây dựng nhà vệ sinh giáp với đất của gia đình ông T, bà X; ông T, bà X cũng sang nói vợ chồng ông bà lấn chiếm đất. Tuy nhiên hai bên đã tự căng dây thống nhất lấy mốc từ nhà vệ sinh kéo thẳng hết đất, ông T, bà X đồng ý không có ý kiến gì nữa (hiện nay nhà vệ sinh này vẫn còn). Đến đầu năm 2019, bà X ông T có nói vợ chồng ông bà phá nhà vệ sinh đi trả đất cho con trai làm bán mái tôn, gia đình ông bà có nói mời địa chính đến để đo, nếu lấn chiếm thì trả lại nhưng ông T, bà X không hợp tác nên không thể hòa giải tại địa phương được.

Nay ông bà yêu cầu ông T, bà X phải trả lại diện tích đất khoảng 7m² về phía Nam đất của gia đình ông (giáp đất của vợ chồng ông T), cụ thể: cạnh phía Tây dài 1,2m, cạnh phía Nam kéo chéo dài khoảng hơn 20m. Sau khi đo đạc thẩm định ông yêu cầu theo số liệu đã đo là 10m², cụ thể: cạnh phía Tây dài 1,29m, cạnh phía Nam kéo chéo dài 21,38m, cạnh phía Bắc 8,17m+ 13,29m. Ông bà không yêu cầu phải đủ theo như giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp mà chỉ cần theo như hiện trạng đang sử dụng. Ông bà đồng ý cho ông T, bà X tiếp tục sử dụng phần đất đang tranh chấp không phải tháo dỡ tài sản nằm trên đất. Tuy nhiên nếu khi nào ông bà cần sử dụng đến thì phải tháo phần bán mái tôn để trả lại đất cho gia đình ông bà.

Bị đơn là ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị X trình bày: Ông bà có quan hệ là họ hàng xa với ông Cao Văn C, bà Nguyễn Thị Đ. Hiện nay gia đình hai bên sống cạnh nhau. Diện tích đất mà vợ chồng ông bà đang sinh sống nguồn gốc là của bố mẹ ông T để lại. Mẹ đẻ ông T là cụ Cao Thị Dinh sinh sống trên diện tích đất này từ năm 1963, năm 1984 khi ông bà kết hôn thì vợ chồng ông bà sống cùng cụ Dinh. Đến năm 2002 ông bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tổng diện tích đất ông bà được cấp là 583m²; thửa số 168, 169 tờ bản đồ số 04 địa chỉ tại khu dân cư M, phường H, thị xã K, tỉnh Hải Dương. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cho vợ chồng ông bà tứ cạnh như sau: Phía Bắc giáp gia đình ông C dài 27,0m+2,5m+ 0,5m+9,8m; phía Nam giáp gia đình ông Phái dài 18,6m+1,8m+4m+12,2m; phía Tây giáp gia đình ông ông Bão dài 15,3m; phía Đông giáp đường đi dài 18m.

Ông C, bà Đ đến ở trên diện tích đất hiện tại từ năm 1976. Ranh giới đất giữa hai bên gia đình là hàng rào. Phía giáp đất của gia đình ông C, bà Đ mẹ đẻ ông T có xây dựng nhà ở quay lưng về phía nhà ông C, từ lưng nhà cách hàng rào khoảng 2-3m. Ông bà không nhớ chính xác năm nào đã phá nhà cũ của mẹ đi để làm nhà mới. Đến khoảng năm 1988 ông bà có làm nhà nuôi lợn lưng quay về nhà ông C nhưng chưa xây hết đất khoảng cách còn 50cm. Thời điểm ông bà xây dựng nhà nuôi lợn ông C, bà Đ đã xây dựng nhà ở quay lưng lại đất của ông bà và đã làm bờ tường trình. Cửa sổ của ngôi nhà mở về phía gia đình ông bà. Ông bà xác định việc mở cửa sổ này cũng là sang phần đất của ông bà nhưng do

nghĩ là anh em nên không có ý kiến gì. Hàng duỗi do chính ông C phá đi để xây dựng bờ tường (bờ tường trình hiện nay vẫn còn chính là hàng duỗi cũ, hàng duỗi chạy thẳng hết đất), ông C làm bờ tường từ khoảng năm 1987. Ông C, bà Đ xây dựng nhà ở chưa hết đất, phần cuối đất vẫn để trống. Năm 1998 ông C, bà Đ đã xây dựng nhà vệ sinh giáp với đất của gia đình ông bà. Khi ông C, bà Đ xây dựng nhà vệ sinh, ông bà cũng đã nói là lấn chiếm sang đất của gia đình ông bà nhưng ông C, bà Đ nói là mượn đất sau này cần thì sẽ trả lại, ông bà đồng ý cho ông C, bà Đ tiếp tục sử dụng. Khi ông C, bà Đ xây dựng nhà cửa xong ông bà đòi lại phần đất này thì lại không đồng ý nên hai bên xảy ra tranh chấp vào năm 2019. Quan điểm của ông bà xác định không lấn chiếm sang phần đất của gia đình ông C, bà Đ mà chính ông C, bà Đ mới là người lấn chiếm đất.

Bên cạnh đó, ông T, bà X có yêu cầu phản tố như sau: Khi mẹ ông T (cụ Dinh) còn sống, cụ có cho vợ chồng ông C, bà Đ mượn một phần đất ở phía Đông đất của gia đình ông (gần cổng hiện tại) rộng khoảng 1 m, dài 9,8m để làm lối đi cho rộng, việc mượn đất chỉ nói miệng chứ không có văn bản, không có người làm chứng. Năm 1993 ông bà làm ao nuôi cá, ông bà vẫn đồng ý cho vợ chồng ông C mượn phần đất trên làm đường đi nên đã tự xây 1 bức tường trình lùi về đất của mình 1m để giữ bờ ao. Năm 2019 ông C, bà Đ bơm bùn lên làm đổ tường của gia đình ông bà, hiện nay chỉ còn chân tường. Do đó, ông T, bà X yêu cầu ông C bà Đ trả lại phần đất ở phía đông (gần cổng) có chiều ngang 1m, kéo dài 9,8m, sau ông bà thay đổi chỉ yêu cầu vợ chồng ông C trả lại 9,1m² đất (do phần đất này ông bà có lấn chiếm 1m mượn thoát nước chung phía ngoài), cụ thể cạnh phía Đông dài 1m, cạnh phía Tây dài 91cm, cạnh phía Bắc dài 9,61m, cạnh phía Nam dài 9,51m. Ông bà yêu cầu ông C, bà Đ phải xây lại bờ tường đã đổ theo mốc giới mới.

Ngoài ra, ông T, bà X còn yêu cầu ông C và bà Đ phải trả lại phần đất phía Tây mà hiện nay ông C, bà Đ đã xây dựng nhà vệ sinh lên, diện tích khoảng 4,6m², kích thước các cạnh: phía tây dài 1,7m; phía Đông dài 1,29m; phía Bắc dài 3,15m, phía Nam dài 3,1m. Phần đất này ông bà cũng chỉ cho ông C, bà Đ mượn để xây dựng nhà vệ sinh từ năm 1991, khi mượn chỉ nói miệng, không lập văn bản.

Ông T và bà X cùng xác định hiện trạng diện tích đất của ông bà có tăng lên so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là do cách tính toán đo đạc ở mỗi thời kì khác nhau và ông bà sử dụng lấn chiếm 1m phần đất mượn thoát nước chung ở cạnh phía Đông. Ông bà không lấn chiếm đất của ai.

Quan điểm của ông C, bà Đ đối với yêu cầu phản tố của ông T, bà X: Ông bà không đồng ý trả lại ông T, bà X 9,1m² đất (phần phía Đông thừa đất của gia đình ông T, bà X) vì phần diện tích đất này trước đây mẹ ông T là cụ Cao Thị Dinh đã cho ông bà để sử dụng. Ông bà sử dụng ổn định không có tranh chấp gì

khoảng 30 năm nay. Bà X, ông T nói vợ chồng ông bà mượn phần diện tích đất này là không đúng. Hiện nay phần diện tích đất này đã được cấp vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông bà. Ông T, bà X đã xây dựng hàng tường gạch pa banh làm ranh giới. Năm 2019 khi ông bà bơm bùn vào vườn thì mới làm đổ tường của ông T, bà X, hiện nay chỉ còn chân tường. Ông bà đồng ý xây dựng lại theo đúng mốc cũ không xây lùi lại để trả đất cho ông T, bà X. Ông bà cũng không đồng ý trả lại 4,6 m² đất phía Bắc của gia đình ông T, bà X vì phần nhà vệ sinh này là mốc cũ của gia đình ông bà đã xây dựng từ trước, ông bà không mượn ông T, bà X diện tích đất này. Tường nhà vệ sinh thẳng với tường của gia đình ông Giang. Thực tế hiện nay cạnh phía Tây đất của gia đình ông T vẫn còn dư ra so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong khi đó cạnh phía Tây đất của gia đình ông còn thiếu. Hiện nay diện tích đất của ông bà sử dụng có lần chiếm sang phần đất mương thoát nước chung ở cạnh phía Đông là 1m.

Qua xác minh tại địa phương xác định như sau: Nguồn gốc diện tích đất của ông Cao Văn C và bà Nguyễn Thị Đ đang sử dụng là của cha ông để lại. Theo bản đồ và sổ mục kê năm 1984 ông C, bà Đ chỉ có 01 quyền sử dụng đất là thửa số 09 tờ bản đồ số 9 diện tích là 453m². Năm 1993 ông C, bà Đ có 02 quyền sử dụng đất thửa số 167 diện tích 207m²; thửa số 170 diện tích 464m². Theo bản đồ đo đạc năm 2012 ông C, bà Đ có 01 thửa số 184 diện tích là 588m².

Nguồn gốc diện tích đất của ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị X là của ông Cách (anh trai ông T). Theo bản đồ và sổ mục kê năm 1984 ông Cách có 02 thửa đất là thửa số 10, 11: Diện tích thửa số 10 là 387m², thửa số 11 là 128m². Đến năm 1993 hai thửa đất của ông Cách đã được chuyển lại cho ông T, bà X. Diện tích đất của gia đình ông T, bà X gồm 2 thửa số 169 và 168: Diện tích thửa số 169 là 368m², diện tích thửa số 168 là 205m². Theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình ông T, bà X diện tích thửa số 169 là 385m², thửa số 168 là 198m². Bản đồ đo đạc năm 2012 gia đình ông T, bà X có 01 thửa số 20 tờ bản đồ số 50 diện tích là 614m².

Hiện trạng thửa đất của gia đình ông C, bà Đ, ông T, bà X có thay đổi là do sai số khi đo đạc. Thực tế có việc lấn chiếm đất hay không thì phải kiểm tra. Địa phương chưa đo đạc được hiện trạng đất của gia đình ông T, bà X khi các bên xảy ra tranh chấp.

Kết quả xác minh tại Phòng Tài nguyên và môi trường thị xã K thể hiện: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà UBND huyện K cấp cho ông T, bà X và ông C, bà Đ vào năm 2002 không đúng hình thể, hiện trạng sử dụng đất.

Theo Biên bản X xét thẩm định tài sản tranh chấp ngày 12/6/2020 hiện trạng của các thửa đất được xác định như sau:

Đối với thửa đất của gia đình ông Cao Văn C, bà Nguyễn Thị Đ đang sử dụng hai thửa 167 và 170 đã được nhập làm một, diện tích là 579m²; có tứ cạnh

nghư sau: Phía Bắc giáp ngõ đi chiều dài là 39,69m; phía Nam giáp gia đình ông T chiều dài là 36,3m; phía Đông giáp đường đi chung có chiều dài là 17,16m; phía Tây giáp gia đình ông Giang có chiều dài là 15,33m.

Đối với thửa đất của ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị X đang sử dụng hai thửa số 168, 169 đã nhập làm một, diện tích là 603,1m², có tứ cạnh như sau: phía Bắc giáp gia đình ông C, bà Đ có chiều dài là 40,83m; phía Nam giáp gia đình ông Phái có chiều dài là 37,17m; phía Đông giáp đường có chiều dài là 18m; phía Tây giáp gia đình ông Bảo chiều dài là 15,42m.

Biên bản X xét thẩm định tài sản bổ sung ngày 16/12/2020 thể hiện:

- Phần phía sau lưng ngôi nhà ông C, bà Đ xây dựng năm 1990 có chôn đường ống thoát nước phi 42, cách lưng nhà 23cm, kéo dài 8m chạy hết lưng nhà quay vào vườn nhà ông C; đường ống nước kéo thẳng vườn chảy ra ruộng; đường ống nước ông C, bà Đ làm vào năm 1998; phía sau lưng nhà có 2 cửa sổ: Cửa sổ thứ nhất tính từ nhà trong ra ngoài có mi rộng 11cm, dài 108cm; cửa sổ thứ 2 có mi rộng 14cm, chiều dài 106cm; các cửa sổ mở về phía gia đình ông T; trên mái nhà có 01 đoạn ống thoát nước chảy về phía gia đình ông T, ống phi 76; chiều dài tính từ mái nhà đưa ra 15cm.

- Trên phần đất tranh chấp theo yêu cầu phản tố của bị đơn phía công còn 01 chân tường trình xây gạch pabanh có chiều dài 8,3m.

Biên bản định giá tài sản ngày 14/10/2020 Hội đồng định giá tài sản xác định giá như sau: Đất ở giá 6.000.000 đồng/m²; Tài sản trên phần đất tranh chấp: Nhà vệ sinh diện tích 4,6m² giá 450.000 đồng; bể nước trên mái nhà vệ sinh giá 520.000 đồng; sân nền láng xi măng diện tích 10m² giá 410.000 đồng; mái tôn diện tích là 23m² giá 4.500.000 đồng.

Về chi phí tố tụng: Chi phí cho việc thẩm định tài sản theo yêu cầu của nguyên đơn là 2.800.000 đồng. Chi phí cho việc thẩm định tài sản theo yêu cầu của bị đơn là 2.400.000 đồng. Chi định giá tài sản theo yêu cầu của nguyên đơn, bị đơn là 900.000 đồng, chi phí thẩm định tài sản bổ sung theo yêu cầu của nguyên đơn là 300.000 đồng. Số tiền tạm ứng chi phí thẩm định và định giá tài sản ông C, ông T, bà X đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 01/2020/DS-ST ngày 14/01/2021, Tòa án nhân dân huyện thị xã K đã áp dụng: Điều 175, Điều 176 của Bộ luật dân sự; khoản 1 Điều 157, Điều 147; khoản 2 Điều 228, khoản 3 Điều 200; Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Cao Văn C. Buộc ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị X phải trả 10m^2 đất cạnh phía Nam cho ông C, bà Đ (có kích thước: cạnh phía Tây dài $1,29\text{m}$; cạnh phía Bắc dài $8,17\text{m} + 13,29\text{m}$; cạnh phía Nam dài $21,38\text{m}$) và tháo dỡ 10m^2 sân bê tông, phần bán mái tôn đưa sang trả lại hiện trạng đất (có sơ đồ kèm theo).

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị X buộc ông C, bà Đ phải trả lại $4,6\text{m}^2$ phần diện tích phía Bắc về hướng Tây kích thước các cạnh: Phía Tây dài $1,29\text{m} + 0,41\text{m}$; phía Bắc có chiều dài $3,15\text{m}$; cạnh phía Nam có chiều dài $3,01\text{m}$; cạnh phía Đông có chiều dài $1,29\text{m}$ và yêu cầu $9,1\text{m}^2$ cạnh phía Bắc về hướng Đông có các cạnh: phía Đông dài 1m ; phía Tây dài 91cm ; phía Bắc dài $9,61\text{m}$; phía Nam dài $9,51\text{m}$.

3. Ông C, bà Đ phải có trách nhiệm xây dựng lại bờ tường đã đổ cho ông T, bà X trên nền móng cũ.

Ngoài ra, bản án còn xử lý về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị X kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án sửa bản án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của ông bà.

Quá trình giải quyết tại cấp phúc thẩm, ông T, bà X đề nghị Tòa án tiến hành thẩm định lại tài sản tranh chấp. Kết quả thẩm định: Phần đất nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả có diện tích $11,7\text{m}^2$; phần đất bị đơn có yêu cầu phản tố đối nguyên đơn gồm hai phần: phần phía Bắc thửa đất có diện tích $3,3\text{m}^2$ và phần phía đông thửa đất có diện tích $9,8\text{m}^2$. Trên phần đất $11,7\text{m}^2$ có các tài sản của ông C, bà Đ như sau: móng nhà nhô ra so với tường nhà 02cm , cạnh chân móng có 01 đường ống nước loại nhựa PC $4,2\text{cm}$ kéo thẳng hết nhà, mi cửa sổ đưa ra so với tường là 13cm ; ngoài ra còn có các tài sản của ông T, bà X như sau: đường ống nước loại nhựa PC đường kính 9cm , cát san lấp là 9m^3 , 01 phần hồ ga chứa nước thải sinh hoạt và nhà vệ sinh của nhà 2 tầng, sân nền lán xi măng, một phần mái tôn ($0,9\text{m}^2$). Trên phần đất $9,8\text{m}^2$ có các tài sản của ông C, bà Đ như sau: 01 trụ cổng hình vuông cạnh 45cm , cao $2,1\text{m}$, 01m^2 tường bao xây gạch ba banh đã cũ (cao 1m , dài 1m). Ông C, bà Đ trình bày nếu có căn cứ chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, ông đồng ý trả lại đất và không yêu cầu bị đơn phải trả giá trị tài sản của ông bà trên đất.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, không đồng ý với yêu cầu phản tố của bị đơn, đề nghị HĐXX giữ nguyên bản án sơ thẩm; ông T, bà X giữ nguyên nội dung kháng cáo, không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu ông C, bà Đ trả lại $4,6\text{m}^2$ đất ở phía Bắc và $9,8\text{m}^2$ ở phía Nam như kết quả thẩm định của Tòa án. Tại phiên tòa, nguyên đơn và bị đơn đã thỏa thuận được với nhau về nội dung nguyên đơn không phải xây

lại bức tường bao cho bị đơn như cấp sơ thẩm đã tuyên mà trả giá trị bức tường bao đó bằng tiền với giá 2.990.000 đồng.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày đề nghị HĐXX không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày đề nghị HĐXX sửa bản án dân sự sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Đại diện VKS phát biểu quan điểm: Thẩm phán, HĐXX, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị HĐXX áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra công khai tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, trên cơ sở X xét đầy đủ, toàn diện chứng cứ, ý kiến của Kiểm sát viên, của đương sự, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Kháng cáo của bị đơn trong thời hạn luật định, bà X đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm đầy đủ nên kháng cáo hợp lệ.

[2] Về nội dung kháng cáo:

[3] Đối với kháng cáo bị đơn không đồng ý trả lại nguyên đơn 10m² đất như quyết định của bản án sơ thẩm, HĐXX thấy: Các bên đương sự đều xác định, trước đây đường ranh giới đất của hai bên gia đình là hàng rào chạy thẳng từ đất nhà ông Giang ra phía cổng (hàng rào hiện nay không còn). Năm 1990 ông C, bà Đ xây dựng nhà ở lưng quay về phía đất của gia đình ông T, đến năm 1992, ông C, bà Đ tiếp tục xây bờ tường trình nối tiếp với ngôi nhà xây năm 1990. Ông T, bà X trình bày thời điểm ông C làm tường trình đã phá hàng rào đi. Do đó, có căn cứ xác định tại thời điểm ông C, bà Đ xây dựng nhà ở thì hàng rào làm ranh giới giữa hai gia đình vẫn còn, nên ông C, bà Đ không xây nhà hết đất mà có lùi lại một khoảng. Thực tế hiện nay, phía lưng nhà của gia đình ông C, bà Đ có móng nhà nhô ra so với tường 2cm, cạnh móng nhà là ống thoát nước đường kính 4,2cm, kéo dài 8,3m đi vào vườn của gia đình ông C, bà Đ, chạy thẳng hết nhà đổ vào vườn, mi cửa đưa ra so với tường nhà 14cm, 02 cánh cửa sổ, mỗi cánh rộng 40cm, dài 106cm. Ông T bà X khai cho ông C, bà Đ mượn đất để làm nhà vệ sinh và lối thoát nước nhưng không đưa ra được căn cứ nào chứng minh về việc mượn đất.

[4] Mặt khác, lời khai của người làm chứng là ông Giang xác định phần bờ tường cạnh phía Nam của gia đình ông được xây dựng trên hàng rào cũ kéo

dài từ đất của gia đình ông đến hết phần đất của ông C, bà Đ là đường thẳng. Nếu xây lại đúng như bờ tường cũ của gia đình ông thì kéo đúng vào góc nhà vệ sinh của gia đình ông C. Năm 2019, ông xây lại tường (bờ tường cũ bị hỏng), ông T bà X xin ông xây lùi sang đất của ông để đỡ sát vào bể nước ăn của nhà ông T, bà X nên ông đã xây bờ tường mới hiện nay lệch đi so với góc nhà vệ sinh của ông C. Lời khai của ông C, bà Đ, ông Giang phù hợp với nhau, phù hợp với bản đồ 299 (đo đạc năm 1984), bản đồ năm 1993, trong đó các bản đồ đều thể hiện cạnh phía Nam đất của gia đình ông C giáp với đất của gia đình bà X, ông T là đường thẳng nối tiếp từ ranh giới đất của gia đình ông Giang, không có đường gấp khúc như xác định của ông T, bà X. Xác minh tại phòng Tài nguyên và môi trường thị xã K xác định về hình thể, kích thước, diện tích của thửa đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình ông C, bà Đ và của gia đình ông T, bà X là có sai sót không đúng với hiện trạng mà các hộ đã sử dụng. Cạnh phía Bắc đất của gia đình ông C giáp đường đi có đường bờ tường ông bà đã xây dựng từ năm 1983 chỉ sửa sang lại trên nền móng cũ, hiện nay vẫn còn. Con đường này do các con của cụ Nguyễn Văn Ô tự làm nên. Khi làm đường không lấn chiếm vào đất của gia đình ông C mà mở rộng vào phần đất của gia đình ông Nguyễn Văn Phiên. Lời khai của bà Vũ Thị Hà, ông Nguyễn Văn Phiên đều xác định việc này. Do đó, cạnh phía Bắc đất của gia đình ông C sử dụng là ổn định, không có tranh chấp.

[5] Hiện trạng thửa đất của gia đình ông C, bà Đ cạnh phía Tây là 15,33m (còn thiếu so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp là 0,27m). Nếu lấy đủ kích thước theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp thì chồng lấn sang đất và công trình của gia đình ông T đang sử dụng. Phòng Tài nguyên và môi trường thị xã K xác định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình ông C, bà Đ có sai sót về hình thể và kích thước nên HĐXX không sử dụng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông C, bà Đ để làm căn cứ đánh giá mà xác định vào hiện trạng sử dụng ổn định của các hộ gia đình và bản đồ đo vẽ năm 1984, 1993 để làm cơ sở.

[6] Từ những phân tích trên xác định phần phía sau nhà cũ của gia đình ông C, bà Đ (cạnh giáp gia đình ông T, bà X) vẫn còn đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông C, bà Đ, ranh giới giữa hai thửa đất của gia đình ông C, bà Đ và ông T, bà X từ góc nhà vệ sinh kéo thẳng từ Tây sang Đông đến đầu phía Đông bức tường trình do ông C, bà Đ xây dựng. Diện tích này được xác định là 10m² (tại cấp phúc thẩm ông T, bà X yêu cầu xác định lại phần tranh chấp này là 11,7m² nhưng diện tích này không chính xác vì ông T, bà X thay đổi mốc giới so với cấp sơ thẩm không có căn cứ). Do đó, cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông C về việc buộc ông T, bà X phải trả lại 10m² đất là đúng quy định của pháp luật, tuy nhiên, cấp sơ thẩm chưa thẩm định hết tài sản của các

đương sự trên phần đất tranh chấp. Theo kết quả thẩm định của cấp phúc thẩm, trên phần đất này tính từ mép đầu tường nhà phía Tây của ông C kéo vuông góc ra 25cm và kéo thẳng đến đầu tường trình phía đông của ông C (tổng diện tích $4m^2$) có các tài sản của vợ chồng ông C (nguyên đơn) gồm móng nhà, móng tường bao, đường ống nước, mi cửa. Trên phần diện tích $6m^2$ còn lại có các tài sản của ông T, bà X (bị đơn) gồm: đường ống nước đường kính 9cm; 01 phần hồ ga chứa nước thải; $0,9m^2$ mái tôn và cột chống mái tôn; ngoài ra, ông T, bà X còn san lấp cát trên toàn bộ diện tích $10m^2$ trị giá 1.350.000 đồng; trệt $10m^2$ sân bê tông trị giá 410.000 đồng. Ông C, bà Đ trình bày đối với phần diện tích $10m^2$ đất này ông bà chỉ sử dụng làm đường nước chảy, mục đích ông bà khởi kiện đòi lại đất để phân rõ ranh giới chứ không có nhu cầu sử dụng vào việc khác. HĐXX thấy trên phần đất $10m^2$ của ông C, bà Đ thực tế ông bà chỉ sử dụng $4m^2$, diện tích còn lại ($6m^2$) ông C, bà Đ không sử dụng; mặt khác trên phần đất này hiện có nhiều tài sản của ông T, bà X (khi ông T, bà X san lấp cát, xây dựng công trình và sử dụng đất, ông C, bà Đ không phản đối), nếu buộc ông T, bà X phải tháo dỡ công trình trả lại đất cho ông C, bà Đ sẽ ảnh hưởng đến các công trình khác của gia đình ông T, bà X. Do đó, HĐXX giao phần đất $6m^2$ của ông C, bà Đ cho vợ chồng ông T, bà X quản lý, sử dụng và sẽ buộc ông T, bà X phải trả lại ông C, bà Đ $6m^2$ đất ở vị trí khác có giá trị tương đương.

[7] Đối với kháng cáo yêu cầu ông C, bà Đ phải trả lại diện tích $4,6m^2$ đã xây dựng nhà vệ sinh năm 1990 nằm tại phía Tây thửa đất của ông C, bà Đ: Như phân tích ở trên thì ranh giới giữa hai thửa đất của gia đình ông C, bà Đ, ông T, bà X từ góc nhà vệ sinh kéo thẳng từ Tây sang Đông đến đầu phía Đông bức tường trình do ông C, bà Đ xây dựng. Ông T, bà X trình bày đã cho ông C, bà Đ mượn đất để xây dựng nhà vệ sinh nhưng không xuất trình được căn cứ, tài liệu nào chứng minh việc đã cho mượn đất, trong khi đó gia đình ông C, bà Đ đã xây dựng nhà vệ sinh từ năm 1990 và hai bên không có tranh chấp gì. Ông T, bà X khai có ông Cao Văn Đông (là thợ xây) chứng kiến việc ông bà cho ông C, bà Đ mượn đất xây nhà vệ sinh nhưng ông Đông xác định không biết việc ông T, bà X cho mượn đất và khi xây dựng nhà vệ sinh cho ông C, bà Đ thì giữa hai gia đình cũng không có tranh chấp gì. Phần đất tranh chấp này xác định có diện tích $4,6m^2$ (tại cấp phúc thẩm ông T, bà X yêu cầu xác định lại phần tranh chấp này là $3,3m^2$ nhưng diện tích này không chính xác vì ông T, bà X thay đổi mốc giới so với cấp sơ thẩm không có căn cứ). Do đó, không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu phản tố của ông T, bà X buộc ông C, bà Đ phải trả lại diện tích $4,6m^2$, kháng cáo này của ông T, bà X không được chấp nhận.

[8] Đối với kháng cáo yêu cầu ông C, bà Đ phải trả lại diện tích đất $9,8m^2$ nằm ở phía Đông của thửa đất (giáp cổng): Ông C, bà Đ trình bày năm 1985, cụ Cao Thị Dinh (mẹ ông T) có cho ông bà một phần đất để mở rộng cổng đi. Về

diện tích đất, ông C, bà Đ trình bày ranh giới đất lúc đầu của hai gia đình là từ đầu phía đông của bức tường trình kéo thẳng ra phía cổng nên phần đất mà cụ Dinh cho vợ chồng ông tính từ đầu bức tường trình này kéo vuông góc sang đất phía nhà ông T (khoảng 40cm) và kéo dài ra đến cổng, bản thân vợ chồng ông T đã tự xây bức tường trình lùi vào đất của mình khoảng 40cm để cho vợ chồng ông đất (móng bức tường hiện nay vẫn còn). Tuy nhiên, ông T, bà X xác định cụ Dinh và vợ chồng ông chỉ cho ông C, bà Đ mượn đất làm lối đi chứ không cho đất; ông C, bà Đ cũng không xuất trình được căn cứ nào chứng minh cụ Dinh đã cho vợ chồng ông đất. Mặt khác, căn cứ vào bản đồ đo vẽ năm 1984 và năm 1993, thông báo về việc tự kiểm tra đất dân cư của các hộ gia đình, trong đó có hộ của ông C, bà Đ và ông T, bà X (có chữ ký của chủ sử dụng đất ông C, bà X) lưu tại UBND phường H thể hiện: từ đầu phía đông của bức tường trình do ông C xây kéo vuông góc về phía đất của gia đình ông C 50cm và tiếp tục kéo vuông góc thẳng ra phía đường xóm là phần đất thuộc quyền sử dụng của ông T, bà X (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông C, bà Đ và ông T, bà X cũng thể hiện hình thể này). Ông C, bà Đ cho rằng ông bà đã được cấp giấy chứng nhận đối với phần đất mà cụ Dinh đã cho là không đúng. Do đó, có căn cứ chấp nhận yêu cầu phản tố của ông T, bà X buộc vợ chồng ông C phải trả lại phần đất này cho ông T, bà X. Tại cấp sơ thẩm, xác định phần đất này có diện tích $9,1\text{m}^2$, tuy nhiên kết quả đo vẽ tại cấp phúc thẩm xác định diện tích đất này là $9,8\text{m}^2$ được tạo thành bởi các điểm A19A20B1B3 (có sơ đồ bản vẽ kèm theo) nên buộc ông C, bà Đ trả lại ông T, bà X $9,8\text{m}^2$ đất. Nhưng như nhận định ở phần trên, HĐXX đã giao cho ông T, bà X được sử dụng 6m^2 đất của ông C, bà Đ nên cần đối trừ với diện tích đất ông T, bà X được sử dụng và chỉ buộc ông C, bà Đ phải trả lại $3,8\text{m}^2$ cho ông T, bà X là đảm bảo quyền lợi của các bên.

[9] Trên phần đất trả lại ông T, bà X có 01 trụ cổng và $0,32\text{m}^2$ tường bao do ông C, bà Đ xây dựng nhưng ông C, bà Đ không yêu cầu định giá và không yêu cầu ông T, bà X trả giá trị bằng tiền.

[10] Đối với bức tường trình bị đổ (xây gạch ba banh có chiều dài 10,52m), Tòa án cấp sơ thẩm đã buộc ông C, bà Đ phải xây dựng lại trả ông T, bà X, ông C, bà Đ cũng đồng ý xây dựng tường mới. Tuy nhiên, do HĐXX xác định lại phần đất giữa các đương sự được sử dụng nên không thể xây lại bức tường trên nền móng cũ, hơn nữa bản án cũng không xác định rõ đặc điểm, kích thước, nguyên vật liệu... để xây tường nên không đảm bảo cho việc thi hành án. Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự đã tự thỏa thuận được với nhau, trong đó ông C, bà Đ không phải xây lại bức tường đổ cho ông T, bà X mà sẽ trả ông T, bà X giá trị bức tường là 2.990.000 đồng. Sự thỏa thuận này của các đương sự là tự nguyện, không trái pháp luật nên HĐXX sửa bản án sơ thẩm và ghi nhận sự thỏa thuận này của các đương sự.

[11] Về chi phí tố tụng: Ông T, bà X tự nguyện nộp tiền chi phí thẩm định tại cấp phúc thẩm, không yêu cầu ông C, bà Đ phải trả nên HĐXX không X xét giải quyết.

[12] Về án phí: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng. Tuy nhiên, do ông T là người cao tuổi được miễn án phí dân sự sơ thẩm, bà X phải chịu 150.000 đồng.

[13] Do HĐXX sửa bản án dân sự sơ thẩm, chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu phản tố của bị đơn. Tuy nhiên, ông C, bà Đ đều là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm; kháng cáo của ông T, bà X được chấp nhận một phần nên không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[14] Các nội dung khác của bản án không có kháng cáo, kháng nghị, không được HĐXX X xét giải quyết có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo kháng nghị.

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị X, sửa bản án dân sự sơ thẩm số 01/2020/DS-ST ngày 14/01/2021 của Tòa án nhân dân thị xã K, tỉnh Hải Dương:

Căn cứ vào điều 175, 176 của Bộ luật dân sự; khoản 1 Điều 157, Điều 147; khoản 3 Điều 200; Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết 326/2016 /UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Cao Văn C: Buộc ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị X phải trả 4m² đất cho ông C, bà Đ được giới hạn bởi các điểm B4B5A18A21A22 có kích thước các cạnh cụ thể như sau: B4B5A18 dài 8,12m + 13,32m; A18A21A22 dài 13,32m + 8,12m; A22B4 dài 0,25m; ông T, bà X phải tháo dỡ 0,9m² phần bán mái tôn đưa sang trả lại hiện trạng đất (có sơ đồ kèm theo).

Giao cho ông T, bà X được sử dụng 6m² đất được giới bởi các điểm A17A18A21A22 có kích thước các cạnh cụ thể như sau: A17A18 dài 21,39m; A18A21A22 dài 13,32m + 8,12m; A22A17 dài 1,06m (có sơ đồ kèm theo).

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông T, bà X, buộc ông C, bà Đ phải trả lại ông T, bà X 3,8m² đất được giới hạn bởi các điểm A18A19B3B2 có kích thước các cạnh cụ thể như sau: A18A19 dài 0,5m; A18B2 dài 9,54m; B2B3 dài 0,32m; B3A19 dài 9,52m (có sơ đồ kèm theo).

Giao cho ông C, bà Đ được sử dụng 6m² đất được giới hạn bởi các điểm A18A20B1B2, có kích thước các cạnh cụ thể như sau: A18A20 dài 0,5m; A20B1 dài 9,68m; B1B2 dài 0,68m; B2A18 dài 9,54m (có sơ đồ kèm theo).

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị X buộc ông C, bà Đ phải trả lại 4,6m² thửa đất được giới hạn bởi các điểm A3A4A22A17 (có sơ đồ kèm theo).

4. Công nhận sự thỏa thuận của ông Cao Văn C, bà Nguyễn Thị Đ và ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị X, buộc ông C, bà Đ trả ông T, bà X giá trị bức tường đã làm đổ là 2.990.000 đồng.

Khi bản án có hiệu lực pháp luật, các đương sự có quyền đề nghị Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục để điều chỉnh hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án mà người phải thi hành án chưa thi hành thì phải chịu trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự.

5. Về án phí: Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông Cao Văn C và bà Nguyễn Thị Đ.

Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông Nguyễn Văn T. Bà Nguyễn Thị X phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận là 150.000 đồng, đối trừ với số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 600.000 đồng theo biên lai thu tiền số AA/2017/0007878 ngày 03/8/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã K, bà X được trả lại 450.000 đồng.

Ông T, bà X không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Trả lại bà X 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số AAA/2018/0004072 ngày 25/01/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã K.

6. Các nội dung khác của bản án không có kháng cáo, kháng nghị, không bị HĐXX sửa có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo kháng nghị.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7 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:

- VKSND tỉnh Hải Dương;

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

- TAND, Chi cục Thi hành án dân sự thị xã K;
- Các đương sự, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Đoàn Thị Hương Nhu