

Bản án số: 259/2020/DS-PT

Ngày: 09/7/2020

V/v: *Tranh chấp ranh giới QSD đất.*

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Ngô Thị Thu Thiệp.

*Các Thẩm phán:* Ông Vũ Viết Văn;  
Bà Trần Thị Liên Anh.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thanh Hà - Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội:** Ông Lê Đức Phương - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 09/7/2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 108/2020/TLPT-DS ngày 14/02/2019 về việc: “*Tranh chấp quyền ranh giới quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 12/2019/DS-ST ngày 21/10/2019 của Tòa án nhân dân quận C.G, TP. Hà Nội bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 87/2020/QĐ-PT ngày 17/02/2020 của TAND thành phố Hà Nội, giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:** Ông N.P.T, sinh năm 1953. Địa chỉ: Số 21 ngõ 175/42/2 đường L.L.Q, tổ 4, phường N.Đ, quận C.G, thành phố Hà Nội. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư N Q T- Công ty Luật TNHH MTV P Q, Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội. Có mặt.

**2. Bị đơn:** Bà Đ.T.T, sinh năm 1951. Địa chỉ: Số 19 ngõ 175/42/2 đường L.L.Q, tổ 4, phường N.Đ, quận C.G, thành phố Hà Nội. Có mặt.

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

3.1. Bà Nguyễn Thị Bích Hà, sinh năm 1955. Địa chỉ: Số 21 ngõ 175/42/2 đường L.L.Q, tổ 4, phường N.Đ, quận C.G, thành phố Hà Nội. Có mặt.

3.2. Bà Nguyễn Thị Kim Lương, sinh năm 1973. Địa chỉ: Tổ 5, cụm 1, phường Phú Thượng, quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội. Vắng mặt.

3.3. Ông N.Q.C, sinh năm 1966. Địa chỉ: Số 23 ngõ 175/42/2 đường L.L.Q, tổ 4, phường N.Đ, quận C.G, thành phố Hà Nội. Vắng mặt.

- 3.4. Anh P.V.H, sinh năm 1982; Có mặt.
- 3.5. Chị N.T.H, sinh năm 1981; Vắng mặt.
- 3.6. Cháu P.V.S, sinh năm 2015 do anh P.V.H và chị N.T.H đại diện.
- 3.7. Anh P.V.H, sinh năm 1984; Vắng mặt.
- 3.8. Chị N.T.H, sinh năm 1984; Vắng mặt.
- 3.9. Cháu P.Q.A, sinh năm 2011 và cháu P.T.L, sinh năm 2014 do anh P.V.H và chị N.T.H đại diện.

Cùng địa chỉ: Số 19 ngõ 175/42/2 đường L.L.Q, tổ 4, phường N.Đ, quận C.G, thành phố Hà Nội.

#### **4. Người kháng cáo:**

- 4.1. Ông N.P.T - nguyên đơn;
- 4.2. Bà Đ.T.T - bị đơn.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

**1. Nguyên đơn ông N.P.T** trình bày: Nguồn gốc nhà đất ông đang quản lý sử dụng và sở hữu tại số 21 ngõ 175/42/2 đường L.L.Q, tổ 4, phường N.Đ, quận C.G, Hà Nội là thửa đất số 79(2), tờ bản đồ số 04 nhà số 46, tổ 6 phường N.Đ, quận C.G ( đã được cấp GCNQSD đất) là 1 phần đất của cụ Đ.L. Cụ Đ.L là chú của cụ N.T.H- bố bà H vợ ông. Qua lời kể của các cụ, thì thửa đất của vợ chồng ông, của vợ chồng ông C và bà L đều của cụ Đ.L để lại. Trên đất của cụ Đ.L có nhà cổ 5 gian và đã bị giặc Pháp phá trước khi cụ Đ.L cho cụ H đất. Khoảng trước năm 1930, cụ Đ.L cho cụ H thì thửa đất không có nhà nữa, thậm trí móng nhà cổ cũng bị đào bởi từ những năm 1949. Hiện nay chỉ còn 1 đoạn ngắn ở mặt tiền giáp với đất bà T. Giai đoạn 1946-1949, gia đình cụ H cụ T đi sơ tán đến khi hòa bình lập lại năm 1954 thì vợ chồng cụ H lại về thửa đất được cụ Đ.L cho và dựng 03 gian nhà lá để ở. Đến khoảng năm 1960-1964 vợ chồng cụ H xây 03 gian nhà ngói, nên đất ở tại vị trí đất nhà ông C nay. Năm 1989 thì vợ chồng cụ H phá nhà cũ xây nhà bê tông 1 tầng 03 gian mà hiện nay gia đình ông C đang ở.

Trước kia thửa đất của cụ H khoảng 300m<sup>2</sup> theo bản đồ địa chính sau này là 312m<sup>2</sup> tại B.Â, phường N.Đ. Năm 1986, ông kết hôn với bà N.T.B.H ( con gái cụ H) nên cụ H cho vợ chồng ông 1 phần diện tích nhà đất là 85m<sup>2</sup> ( nay là số 21 ngõ 175/42/2); có giấy tờ cho đất tiêu đề “Đơn xin chuyển quyền sử dụng đất”- có nội dung “...vợ chồng tôi đã cho con gái là N.T.B.H một phần đất là 85m<sup>2</sup> trên thửa đất số 79, tờ bản đồ số 4 trong tổng số 312m<sup>2</sup> để cháu xây nhà ở riêng”. Khi vợ chồng ông được cụ H cho thửa đất cụ cho có hiện trạng: nơi giáp với đất nhà bà T thấy có 1 bức tường bếp nhà bà T .

Năm 1987, vợ chồng ông xây nhà 1 tầng khoảng 20m<sup>2</sup> tại diện tích đất được cho. Ngày 22/9/2000, UBND TP. Hà Nội cấp GCNQSD đất cho vợ chồng ông với diện tích 85m<sup>2</sup>; Năm 1987 khi vợ chồng ông xây nhà có phát hiện dưới nhà ông có

móng nhà cổ; và ông hỏi thì được biết móng nhà cổ này của cụ Đ.L xây. Chính vì có móng nhà cổ nên ông phát hiện nhà bà T đã xây lấn sang đất nhà ông có 1 chiều 0,4m x 0,62m dọc theo chiều dài nhà. Nhưng lúc đó ông bận công tác nên không yêu cầu giải quyết. Năm 1991 ông xây thêm một gian nhà khác khoảng 30m<sup>2</sup> và đến 2001 ông sửa và nâng cấp nhà thì nhà bà T và ông H kiện ông ra phường v/v ông xây lấn sang nhà bà T. UBND phường đã giải quyết theo công văn số 57/CV-UB ngày 16/8/2001 ( v/v trả lời bà T).

Năm 2015 do phần tường bếp nhà bà T bị sụt nên ông đã xây bức tường giáp với tường nhà bà T.

Nhưng theo ông thì do có móng cổ từ thời cụ Đ.L nằm dưới bể nước và bếp nhà bà T và dưới nhà ông. Ông xác định đường ranh giới giữa nhà ông và nhà bà T không phải như hiện nay mà nhà bà T phải lùi lại trả cho ông 8m<sup>2</sup> đất tại vị trí giáp ranh hiện nay.

Còn diện tích đất còn lại của cụ H cũng được cấp GCNQSD đất mang tên cụ H vợ là cụ Tvới diện tích đất 227m<sup>2</sup>. Năm 2009 cụ H cho hai em vợ ông là N.Q.C và N.T.K.L nốt phần diện tích đất còn lại - trong đó ông C được cho 150,6m<sup>2</sup> và bà L được cho 76,4m<sup>2</sup>.

**2. Bị đơn bà Đ.T.T trình bày:** Nguồn gốc nhà đất hiện nay gia đình bà đang ở tại số 19 ngõ 175/42/2 đường L.L.Q ( thửa số 76, tờ bản đồ số 04, tổ 6 phường N.Đ) là do bà mua lại của ông Nguyễn Tiến Vượng từ những năm 1973 nhưng đến 1975 mới hoàn tất việc mua bán. Trên giấy tờ mua bán là 240m<sup>2</sup> đất nhưng thực tế là 288m<sup>2</sup> vì khi đo đạc tay chưa chính xác. Thử nghiệm trên bản đồ địa chính năm 1987 là 286m<sup>2</sup>; bản đồ 1994 là 294m<sup>2</sup>. Thực địa khi bà nhận đất thì thấy: ranh giới đất giữa thửa đất bà mua với thửa đất nhà cụ H ( sau này là nhà ông T) đã có bức tường ranh giới do cụ H xây trước đó. Đến năm 1977, bà xây bếp có cách bức tường ranh giới 10cm. Năm 1987 ông T xây nhà có phá bức tường ranh giới do cụ H xây trước đó. Nhà ông T xây đè lên móng tường ranh giới cụ H xây cũ. Năm 1991 ông T tiếp tục xây thêm nhà khoảng 30m<sup>2</sup> giáp với đất nhà bà; năm 2001 ông T xây thêm 1 tầng chồng lên gian 30m<sup>2</sup> thành nhà 2 tầng. Bà có đơn khiếu kiện gửi phường và UBND phường cũng có Công văn số 54 ngày 16/8/2001 trả lời bà. Năm 2015 ông T lại xây bức tường sát với tường bếp nhà bà. Vì đất có tranh chấp nên nhà bà chưa được cấp GCNQSD đất. Nay ông T khởi kiện đòi 8m<sup>2</sup> đất nhà bà, bà không nhất trí.

### **3. Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:**

3.1. Bà N.T.B.H khai: Bà là vợ ông T. Bà nhất trí như lời khai và yêu cầu của ông T. Còn nguồn gốc thửa đất vợ chồng bà đang quản lý sử dụng trước của cụ Đ.L cho bố bà là cụ N.T.H từ những năm 1930 và có diện tích khoảng 300m<sup>2</sup> ( sau

này đo vẽ là 312m<sup>2</sup>). Năm 1986 bà xây dựng gia đình với ông N.P.T nên cụ H có cho vợ chồng bà 1 phần đất là 85m<sup>2</sup>. Đất đã được cấp GCNQSD đất năm 2000.

3.2. Ông N.Q.C trình bày: Nguồn gốc thửa đất và nhà 2 tầng (mặt bằng 50m<sup>2</sup>) trên đất mà gia đình ông đang sử dụng tại số 23 ngõ 175/42/2 là của bố mẹ ông là cụ N.T.H và cụ N.T.T cho với diện tích 150,6m<sup>2</sup> từ những năm 2009. Đồng thời bố mẹ ông còn cho em gái ông là N.T.K.L 76,4m<sup>2</sup> đất (trên cũng có 1 bếp đồ mái bằng do bố mẹ xây từ những năm 1989). Cả hai phần đất của anh em ông đều đã có GCNQSD đất. Còn thửa đất của vợ chồng ông T cũng của bố mẹ ông cho. Thửa đất của nhà ông giáp với thửa đất của vợ chồng ông T và ranh giới giữa thửa đất vợ chồng ông T với thửa đất còn lại của bố mẹ ông (vợ chồng cụ H) là 01 rãnh nước khoảng 30cm. Ông cũng được nghe kể lại toàn bộ diện tích đất của vợ chồng cụ H trước kia của cụ Đ.L. Năm 1949 cụ Đ.L cho cụ H thửa đất này. Ở phần diện tích đất vợ chồng ông T được cho trước kia có nhà cổ 5 gian; sau này nhà cổ đã bị Pháp phá thậm chí móng nhà cũng bị đào bới lên gần như không còn gì. Hiện chỉ còn 1 đoạn móng cổ giáp với ranh giới đất bà T. Quá trình Tòa án giải quyết ông yêu cầu vợ chồng ông T trả lại cho ông 7m<sup>2</sup> đất nhưng sau đó ông không yêu cầu nữa.

3.3. Bà N.T.K.L trình bày: Bà nhất trí như lời khai của ông T, ông C về nguồn gốc đất mà gia đình ông T, gia đình ông C và gia đình bà đang sử dụng. Nay ông T yêu cầu gia đình bà T phải trả lại 8m<sup>2</sup> đất cho ông, bà đề nghị Tòa án căn cứ pháp luật giải quyết.

3.4. Anh P.V.H, vợ là N.T.H; và Anh P.V.H, vợ là N.T.H cùng trình bày: Các anh chị là con bà T. Các anh chị nhất trí lời khai và yêu cầu của bà T.

Bản án sơ thẩm số: 12/2019/DS-ST ngày 22/10/2019 của Tòa án nhân dân quận C.G, Thành phố Hà Nội đã quyết định:

Xử:

1. Không chấp nhận phần yêu cầu khởi kiện của ông N.P.T xác định lại ranh giới sử dụng đất giữa nhà ông N.P.T và nhà bà Đ.T.T. Không chấp nhận yêu cầu của ông N.P.T yêu cầu bà Đ.T.T trả lại khoảng 14 m<sup>2</sup> đất mà bà Đ.T.T và gia đình đang sử dụng tại số 19 ngõ 175/42/2 đường L.L.Q, tổ 4 phường N.Đ, quận C.G, Thành phố Hà Nội.

2. Giữ nguyên ranh giới sử dụng đất theo hiện trạng giữa nhà ông N.P.T tại 21 ngõ 175/42/2 đường L.L.Q, tổ 4 phường N.Đ, quận C.G, Thành phố Hà Nội và nhà bà Đ.T.T tại 19 ngõ 175/42/2 đường L.L.Q, tổ 4 phường N.Đ, quận C.G, Thành phố Hà Nội được giới hạn bởi các điểm 8, 41, 40, 39, 38, 20 theo hồ sơ kỹ thuật thửa đất do Công ty TNHH đo đạc địa chính số 1 Hà Nội đo đạc ngày 30/5/2019 và trả kết quả ngày 31/5/2019 (Theo phiên đo đạc xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án nhân dân quận C.G ngày 30/5/2019).

3. Bà Đ.T.T và gia đình chỉ được trồng cây và làm các việc khác trong khuôn viên thuộc quyền sử dụng của mình và theo ranh giới đã được xác định; nếu rể cây, cành cây vượt quá ranh giới thì phải xén rể, cắt, tỉa cành phần vượt quá, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.

Ngoài ra bản án còn tuyên về nghĩa vụ thi hành án, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi án sơ thẩm tuyên:

Nguyên đơn ông N.P.T kháng cáo bản án. Với nội dung: bản án kết luận không đúng sự thật. Đề nghị giải quyết ranh giới giữa các nhà ( ông Hồng) sau này là ông C, bà L, bà T theo Luật Đất Đai. Và việc đóng đất đá, cây xanh đang trồng và đổ sát tường nhà ông.

Bị đơn là bà Đ.T.T kháng cáo bản án sơ thẩm. Nội dung: thực tế hiện nay ranh giới đất giữa nhà bà và nhà ông T bị khúc khuỷu là không đúng; mà là 1 đường thẳng.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; và đơn kháng cáo.
- Bị đơn giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo.
- Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: giữ nguyên lời khai.
- Các bên đương sự không thỏa thuận được về việc giải quyết vụ án.
- Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn phát biểu luận cứ và đề nghị HĐXXPT xem xét bản án sơ thẩm đã có những sai phạm về thủ tục tố tụng làm ảnh hưởng quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình ông N.P.T. Đề nghị hủy án sơ thẩm để giải quyết lại.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Người tham gia tố tụng và người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

Về nội dung: Sau khi phân tích nội dung vụ án, đại diện VKS nhân dân TP. Hà Nội đề nghị HĐXX giữ nguyên bản án sơ thẩm của TAND quận C.G, Hà Nội.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, đề nghị của luật sư; yêu cầu của các bên đương sự; quan điểm của đại diện Viện kiểm sát.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1]. Về thủ tục tố tụng:

- Đơn kháng cáo của ông N.P.T và bà Đ.T.T nộp trong hạn luật định; và ông T, bà T đều là người cao tuổi nên được miễn đã nộp tạm ứng án phí. Xác định đơn kháng cáo của ông và bà là hợp lệ và được chấp nhận xem xét.

- Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định ông C, bà L( em bà Hà) tham gia tố tụng vụ án với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là đúng, bởi lẽ: thửa đất của vợ chồng ông T được cụ H chia cho một phần trong tổng diện tích đất của vợ chồng cụ H. Khi cụ H giao đất cho bà H thì ranh giới phân đất được cho chưa được xây tường phân định. Sau này vợ chồng bà H sử dụng và đã phân ranh giới với gia đình ông C, bà L. Vì vậy khi giải quyết vụ án cần xem xét tổng thể diện tích đất của cụ H có từ trước.

[2]. Xét đơn kháng cáo của của ông N.P.T và bà Đ.T.T như sau:

[2.1]. Thửa đất gia đình ông Nguyễn Phú Thiêm liền kề với thửa đất nhà bà Nguyễn Thị Tám và đều ở phường N.Đ, quận C.G.

Thể hiện trên bản đồ : Thửa đất của gia đình ông T là thửa số 79(2), tờ bản đồ số 04 có diện tích 85m<sup>2</sup> và đã được UBND Thành phố Hà Nội cấp GCNQSD đất ở và quyền sở hữu nhà ở số 10113013170 ngày 22/9/2000 cho chủ sở hữu nhà ở và sử dụng đất ở bà N.T.B.H và chồng ông N.P.T ( BL 68).

Còn thửa đất nhà bà T là thửa số 76, tờ bản đồ số 04, có diện tích 294m<sup>2</sup> mang tên chủ sử dụng Đ.T.T trên bản đồ năm 1994 ( BL 51). Đất chưa được cấp GCNQSD đất ( do có tranh chấp).

[2.2]. Về nguồn gốc đất:

\* Đối với thửa đất vợ chồng ông T: có nguồn gốc của cụ N.T.H theo sổ mục kê là thửa số 267 có diện tích 290 thước vuông ( BL 131). Năm 1986 cụ H và cụ T làm Đơn xin chuyển quyền sử dụng đất cho con gái là bà N.T.B.H 85m<sup>2</sup> đất ( BL 123) nhưng không ghi cụ thể chiều dài các cạnh Đông, Tây, Nam, Bắc. Thửa đất bà H được cho đã được UBND TP. Hà Nội cấp GCNQSD đất sở hữu nhà ở ngày 22/9/2000 cho chủ sở hữu nhà ở và sử dụng đất ở là bà H và ông T 85m<sup>2</sup> đất ở ( BL 18).

Diện tích đất còn lại của cụ H và cụ T là 227m<sup>2</sup> cũng đã được cấp GCNQSD đất nhà năm 2000 ( BL 223). Vợ chồng cụ H xây nhà, xây tường bao quanh đất và sử dụng ổn định. Sau này vợ chồng cụ H đã chuyển quyền sử dụng nhà đất cho ông N.Q.C diện tích 150,6m<sup>2</sup> ( BL 233; 232) thông qua ký kết Hợp đồng tặng cho một phần QSD đất và tài sản gắn liền với đất được công chứng ngày 04/8/2009 ( BL 218); ông C đã được sang tên GCNQSD đất và được cấp mới GCNQSD đất ( BL 144). Diện tích đất còn lại, vợ chồng cụ H ký kết Hợp đồng tặng cho một phần QSD đất và tài sản gắn liền với đất được công chứng ngày 04/8/2009 cho bà N.T.K.L( BL 221) diện tích 76,4m<sup>2</sup> đất + nhà ở; bà L đã được sang tên GCNQSD đất và được cấp mới GCNQSD đất ( BL 143).

\* Đối với đất bà T: có nguồn gốc của ông N.B.Đ thuộc thửa số 255 diện tích 240m<sup>2</sup> ( BL 130). Ngày 11/5/1975 ông Nguyễn Tiến Vương ( con ông Nguyễn Bá

Đức) nhượng lại cho bà Đ.T.T ( BL 54). Thể hiện trên trích lục bản đồ năm 1994 là: 294m<sup>2</sup> và chưa được cấp GCNQSD đất do có tranh chấp.

[2.3]. Vì diện tích đất của ông T bà H được tách ra từ thửa đất của cụ H cụ Tra. Nên HĐXX tiến hành xem xét tổng thể các thửa đất của cụ H cụ T từ khi chưa cấp GCNQSD đất; xem xét hiện trạng thửa đất 2 cụ tách cho ông T bà Hà; xem xét hiện trạng thửa đất còn lại 2 cụ tách cho ông C và bà L; và xem xét hiện trạng thửa đất của gia đình bà T trong vụ án này.

*\* Kết quả xem xét hiện trạng diện tích đất của ông T bà H cho thấy:*

Theo GCNQSD đất ( BL 18) mang tên ông T và bà H có diện tích 85m<sup>2</sup> đất có các cạnh đất như sau:

- + Cạnh tiếp giáp đất bà T) 12,7m.
- + Cạnh ( giáp đất ông C, bà L) 12,7m.
- + Cạnh ( giáp ngõ đi) 6,50m.
- + Cạnh còn lại ( giáp hàng xóm) 6,70m.

So sánh với số đo theo hiện trạng cho thấy: Diện tích hiện trạng thửa đất là 84,7m<sup>2</sup>, thiếu 0,3m<sup>2</sup>.

- + Cạnh giáp với đất bà T:  $2,93+4,42+2+4,08+3,31=16,74\text{m}$ .
- + Cạnh giáp đất ông C, bà L:  $4,18+9,38=13,56\text{m}$ .
- + Cạnh giáp ngõ đi:  $4,75+1,35=6,1\text{m}$  ( thiếu 0,4m).
- + Cạnh còn lại ( giáp hàng xóm):  $2,86+2,98+0,63=6,47\text{m}$  ( thiếu 0,23m).

*\* Kết quả xem xét tổng thể diện tích đất của vợ chồng cụ H( trừ phần đã cho bà Hà) cho thấy:*

Theo GCNQSD đất mang tên cụ H, cụ Tính: ( BL 223): diện tích 227m<sup>2</sup>.

- + Cạnh giáp đất ông T bà Hà: 12,60m.
- + Cạnh giáp đường đi: 13m.
- + Cạnh giáp ngõ đi:  $11,6 + 5,3=16,9\text{m}$ .
- + Cạnh còn lại giáp hàng xóm  $10,7 + 6= 16,7\text{m}$ .

So sánh với số đo hiện trạng cho thấy: diện tích đất bao gồm diện tích của ông C và bà L cộng lại là:  $159,2\text{m}^2 + 71,7\text{m}^2 = 230,9\text{m}^2$  ( thừa 3,9m<sup>2</sup>).

- + Cạnh giáp đất ông T bà Hà:  $4,18+9,38=13,56\text{m}$ .
- + Cạnh giáp đường đi:  $4,27+1,46+7,2+0,24=13,17\text{m}$ .
- + Cạnh giáp ngõ đi:  $6+3,22+1,64+2,85+1,05+2,45+0,26=17,47\text{m}$  ( thừa 0,57m).

- + Cạnh còn lại giáp hàng xóm  $2,77+5,71+6,61+1,81=16,9\text{m}$  ( thừa 0,2m).

*\* Kết quả xem xét diện tích đất bà T cho thấy:* Diện tích hiện trạng là 293,5m<sup>2</sup>; so sánh với diện tích đất theo trích lục bản đồ 1994 thửa số 76 tờ bản đồ 02 diện tích 294m<sup>2</sup> ( còn thiếu 0,5m<sup>2</sup>).

[3]. Ông T yêu cầu Tòa án phân định đường ranh giới đất giữa nhà ông và nhà bà T được xác định bởi 02 điểm: điểm thứ I cách bức tường nhà ông ( nơi tiếp giáp với nhà bà D) 0,69m; điểm thứ II cách bức tường nhà ( tiếp giáp với đường ngõ là 0,55m. Đường nối hai điểm này chính là đường ranh giới giữa hai nhà. Tuy nhiên, nếu theo đường ranh giới này thì diện tích đất của nhà ông T sẽ là 96,7m<sup>2</sup>, thừa so với GCNQSD đất gia đình ông được cấp là ( 96,7m<sup>2</sup> - 85m<sup>2</sup> = 11,7m<sup>2</sup>).

Bà T yêu cầu Tòa án phân định đường ranh giới giữa đất nhà bà và nhà ông T: Từ bức tường nhà ông T ( tiếp giáp đất bà D) lùi về phần đất gia đình ông T là 0,63m là điểm thứ I. Từ điểm thứ I này kẻ một đường thẳng song song với bức tường nhà ông T ( tiếp giáp với đất bà T) kéo ra đến đường ranh giới ngõ đi là đường ranh giới phân chia đất giữa hai nhà. Tuy nhiên, nếu theo đường ranh giới này thì diện tích đất nhà bà T sẽ là 299m<sup>2</sup> ( thừa so với trích lục bản đồ 1994 là 05m<sup>2</sup>); còn diện tích nhà ông T sẽ là 79,2m<sup>2</sup> (thiếu so với GCNQSD đất là 5,8m<sup>2</sup>).

*Trên cơ sở căn cứ kết quả xem xét hiện trạng các thửa đất; và xem xét đề nghị về đường ranh giới của ông T, của bà T. Cho thấy:* nếu căn cứ đường ranh giới theo hiện trạng đo đạc ( là đường gấp khúc) thì diện tích đất nhà ông T là 84,7m<sup>2</sup> thiếu 0,3m<sup>2</sup>; Nhưng diện tích đất nhà ông C bà L là thừa so với GCNQSD đất tổng 02 thửa của ông và bà mang tên cụ H là 3,9m<sup>2</sup>. Còn diện tích đất nhà bà T cũng bị thiếu so với bản đồ 1994 là 0,5m<sup>2</sup>.

Vì vậy, không có căn cứ để chấp nhận đường ranh giới đất giữa ông T bà T theo yêu cầu của ông T cũng như theo yêu cầu của bà T. Trên cơ sở đo đạc hiện trạng, HĐXX xác định đường ranh giới giữa hai nhà là: đoạn 1 là bức tường nhà ông T tiếp giáp đất bà T; nối với đoạn 2 là đoạn tiếp giáp giữa bức tường gạch ông T xây và thành bể nước nhà bà T; nối với đoạn 3 là đoạn tiếp giáp tường gạch ông T xây tiếp giáp với tường bếp cũ nhà bà T + nối với đoạn 4 là đoạn tiếp giáp bức tường hồi nhà ông T ( vị trí giáp ngõ đi) được thể hiện trên bản vẽ kèm bản án tại các điểm: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8.

Tại Tòa án cấp phúc thẩm có đo vẽ lại hiện trạng các thửa đất, nên các điểm nối thành đường ranh giới giữa hai gia đình được đánh dấu khác với bản vẽ tại tòa sơ thẩm. Vì vậy cần sửa án sơ thẩm về các điểm nối trên đường ranh giới.

\* Không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của ông T; của bà T.

[4]. Về án phí DSST: ông T là người cao tuổi nên được miễn án phí. Hoàn trả ông T tạm ứng án phí đã nộp, bản án sơ thẩm đã thiếu sót không tuyên trả số tiền này cho ông T. Vì vậy cần sửa án sơ thẩm.

Do sửa án sơ thẩm nên các bên đương sự kháng cáo không phải chịu án phí DSPT. Hoàn trả ông T và bà T tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

Vì các lẽ trên;

**QUYẾT ĐỊNH:**



Căn cứ khoản 2 Điều 308 của BLTTDS: Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 12/2019/DS-ST ngày 22/10/2019 của Tòa án nhân dân quận C.G, Hà Nội.

Áp dụng các Điều 175; 176 BLDS 2015.

Nghị quyết số 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.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận phần yêu cầu khởi kiện của ông N.P.T xác định lại ranh giới sử dụng đất giữa nhà ông N.P.T và nhà bà Đ.T.T. Không chấp nhận yêu cầu của ông N.P.T yêu cầu bà Đ.T.T trả lại khoảng 14 m<sup>2</sup> đất mà bà Đ.T.T và gia đình đang sử dụng tại số 19 ngõ 175/42/2 đường L.L.Q, tổ 4 phường N.Đ, quận C.G, Thành phố Hà Nội.

2. Giữ nguyên ranh giới sử dụng đất theo hiện trạng giữa nhà ông N.P.T tại 21 ngõ 175/42/2 đường L.L.Q, tổ 4 phường N.Đ, quận C.G, Thành phố Hà Nội và nhà bà Đ.T.T tại 19 ngõ 175/42/2 đường L.L.Q, tổ 4 phường N.Đ, quận C.G, Thành phố Hà Nội được giới hạn bởi các điểm 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 trên sơ đồ kèm bản án.

3. Bà Đ.T.T và gia đình chỉ được trồng cây và làm các việc khác trong khuôn viên thuộc quyền sử dụng của mình và theo ranh giới đã được xác định; nếu rễ cây, cành cây vượt quá ranh giới thì phải xén rễ, cắt, tỉa cành phần vượt quá, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.

4. Về án phí :

Án phí DSST: Hoàn trả ông N.P.T tiền tạm ứng án phí DSST đã nộp là 8.000.000 đồng tại BL thu tiền số AA/2015/0005491 ngày 29/11/2017 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận C.G, Hà Nội.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án 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.

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

**Nơi nhận:**

- VKSND Thành phố Hà Nội
- Tòa án nhân dân quận C.G
- Chi cục THADS quận C.G
- Các đương sự;
- Lưu Hồ sơ vụ án, VP.

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

**Ngô Thị Thu Thiện**

