

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH HẢI DƯƠNG**

Bản án số: 40/2021/DS-PT

Ngày 09/12/2021

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

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

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HOÀ 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 Nguyễn Thị Hoài Thanh

*Các Thẩm phán:* Bà Đoàn Thị Hương Nhu

Bà Phạm Thị Đào

***- Thư ký phiên tòa:*** Bà Vũ Bích Thủy - 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 09/12/2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 34/2021/TLPT-DS ngày 08/10/2021 về việc *“Tranh chấp ranh giới, mốc giới quyền sử dụng đất”*;

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2021/DS-ST ngày 21/7/2021 của Tòa án nhân dân huyện Bình Giang, tỉnh Hải Dương bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 29/2021/QĐ-PT ngày 19/11/2021 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Anh Hoàng Trọng N, sinh năm 1984.

HKTT: thôn ML, xã HK, huyện B, tỉnh Hải Dương.

Địa chỉ: Thôn LK, xã HK, huyện B, tỉnh Hải Dương.

2. *Bị đơn:* Ông Lê Văn H, sinh năm 1940 và bà Phạm Thị T, sinh năm 1942.

*Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:* Anh Lê Văn C1, sinh năm 1980.

Đều ở địa chỉ: Thôn BT, xã LX, huyện B, tỉnh Hải Dương.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Lê Văn H:* Ông Phạm Văn Đ - Trợ giúp viên pháp lý thuộc Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh Hải Dương.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan :* Chị Vũ Thị V, sinh năm 1990.

HKTT: thôn ML, xã HK, huyện B, tỉnh Hải Dương.

Địa chỉ: Thôn LK, xã HK, huyện B, tỉnh Hải Dương.

4. *Người kháng cáo:* Bị đơn là ông Lê Văn H.

Tại phiên tòa có mặt anh N, anh C1, ông Đ; vắng mặt ông H, bà T, chị V.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN**

*Theo bản án dân sự sơ thẩm và các tài liệu trong hồ sơ, vụ án có nội dung tóm tắt như sau:*

*Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn trình bày:*

Thửa đất số 203, tờ bản đồ 04, diện tích 77m<sup>2</sup>, địa chỉ: thôn BT, xã LX, huyện B, tỉnh Hải Dương của anh Hoàng Trọng N và chị Vũ Thị V có nguồn gốc từ thửa đất số 165, tờ bản đồ 04, diện tích 270m<sup>2</sup> của ông Lê Văn H và bà Phạm Thị T. Ông H, bà T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Viết tắt là GCNQSDĐ) đối với thửa đất này vào ngày 10/4/2003. Tháng 7/2010, ông H, bà T chuyển nhượng 160m<sup>2</sup> đất nằm trong diện tích 270m<sup>2</sup> đất nêu trên (10,5m mặt đường kéo dài đến hết đất) cho vợ chồng anh Lê Hữu X1 và chị Vũ Thị Y1. Ngày 07/7/2010, anh X1 và chị Y1 được cấp GCNQSDĐ. Sau đó, anh X1, chị Y1 tách thửa đất này ra thành 2 thửa và nhờ bà Vũ Thị X2 và ông Nguyễn Văn Y2 đứng ra chuyển nhượng 1 thửa giáp nhà ông H cho vợ chồng anh Nguyễn Văn X3 và chị Vũ Thị Y3, anh X3, chị Y3 đã được cấp GCNQSDĐ ngày 14/9/2011. Năm 2018, vợ chồng anh Hoàng Trọng N và chị Vũ Thị V mua lại thửa đất này của anh X3, chị Y3 và đến ngày 31/01/2019 được cấp GCNQSDĐ. Năm 2019, anh N có nhu cầu sử dụng đất tại diện tích đất nêu trên thì nhận thấy một phần đất đang bị ông H, bà T lấn chiếm và xây dựng một số công trình trên đó, vì vậy việc xây dựng không thể tiến hành được. Mặc dù đã được chính quyền địa phương tiến hành hòa giải nhưng không có kết quả. Nay anh N đề nghị Tòa án buộc ông H, bà T trả lại phần diện tích đất lấn chiếm khoảng 16m<sup>2</sup> (cạnh phía tây giáp trục đường thôn bị lấn chiếm khoảng 0,6m; cạnh phía đông bị lấn chiếm khoảng 1,5m) và tháo dỡ các công trình xây dựng trên đất để vợ chồng anh được sử dụng đủ diện tích như đã được cấp trong GCNQSDĐ.

*Theo bản tự khai, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn, người đại diện theo ủy quyền và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày:*

Thửa đất số 165, tờ bản đồ 04, diện tích 270m<sup>2</sup>, địa chỉ: thôn BT, xã LX, huyện B, tỉnh Hải Dương của vợ chồng ông H và bà T có nguồn gốc mua lại từ năm 1983 của người khác. Ngày 10/4/2003, ông H nhận được cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất trên và không có ý kiến gì. Ngày 26/02/2010, vợ chồng ông H

chuyển nhượng một phần diện tích đất cho vợ chồng anh Lê Hữu X1 và chị Vũ Thị Y1. Trong hợp đồng xác định là chuyển nhượng 10,5m mặt đường kéo xuống tận bờ sông. Khi vợ chồng ông H chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng anh Lê Hữu X1 và chị Vũ Thị Y1 có xác định chuyển nhượng 10,5m mặt đường chạy dài đến tận bờ sông tức là cạnh phía tây giáp mặt đường là 10,5m; cạnh phía Đông giáp đất lưu không là 10,5m. Khi cán bộ địa chính của xã LX và cán bộ Phòng Tài nguyên môi trường huyện B về đo đạc để tách thửa thì ông H xác định lấy mốc cố định là một bức tường giáp mương thoát nước của trạm bơm ông H xây năm 1990 (đến nay bức tường này vẫn còn) để đo tịnh tiến về phía bắc thửa đất; bức tường phía mương thoát nước của trạm bơm đó là mốc giới đất thuộc diện tích 270m<sup>2</sup> được cấp GCNQSDĐ ngày 10/4/2003. Khi xuống đo vẽ, tách thửa để chuyển nhượng cho vợ chồng anh X1, chị Y1 thì cán bộ địa chính có xuống cắm mốc cụ thể và đứng đến bức tường đang ngăn cách giữa đất nhà ông và đất nhà anh N (khi đó lấy gốc của một cây vải làm mốc giới, hiện cây vải này đã được chặt nhưng vẫn có gốc ở dưới móng tường). Khi ông xây bức tường ngăn cách này thì ông có gọi ông X2, bà Y2 ra làm chứng, ông Y2, bà X2 cũng đồng ý, không có ý kiến gì. Quá trình chuyển nhượng của các chủ đất tiếp theo như anh N trình bày là đúng. Ngoài ra bị đơn còn xác định đã đóng số tiền là 1.260.000đ ngày 31/01/2005 cho UBND xã Long Xuyên để sử dụng một phần diện tích đất dôi dư do tự vượt và chính phần này là ở phía Nam (phía đất giáp mương thoát nước của trạm bơm) và chính phần này đã được chuyển nhượng cho anh X1, chị Y1. Anh N cho rằng gia đình ông H lấn chiếm sang phần đất của gia đình anh đã được cấp GCNQSDĐ là không có căn cứ. Đề nghị Tòa án xử bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*Theo bản tự khai, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, những người làm chứng đều có quan điểm:*

Thửa đất số 165, tờ bản đồ 04, diện tích 270m<sup>2</sup>, địa chỉ: BT, xã LX, huyện B, tỉnh Hải Dương của ông Lê Văn H được chuyển nhượng cho vợ chồng anh Lê Hữu X1 và chị Vũ Thị Y1 vào tháng 7/2010, phần đất chuyển nhượng là 10,5m mặt đường kéo dài đến hết đất. Ngày 07/7/2010, anh Lê Hữu X1, chị Vũ Thị Y1 được cấp GCNQSDĐ. Sau đó, anh X1, chị Y1 tách thửa đất mua được ra làm 02 thửa trong đó chuyển nhượng thửa 203, diện tích 77m<sup>2</sup> (giáp nhà ông H) cho anh Nguyễn Văn X3 và chị Vũ Thị Y3 ngày 25/8/2011. Anh X3, chị Y3 đã được cấp GCNQSDĐ ngày 14/9/2011. Năm 2018 vợ chồng anh Hoàng Trọng N và chị Vũ Thị V mua lại thửa đất này của anh X3, chị Y3. Vợ chồng anh N, chị V cũng đã được cấp GCNQSDĐ. Những người làm chứng đều xác định việc mua bán của mình là tự nguyện, không bị lừa dối, đe dọa hay ép buộc, thủ tục chuyển nhượng

đúng quy định của pháp luật, diện tích mua bán phù hợp với GCNQSDĐ được cấp, đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án số 03/2021/DS-ST ngày 21/7/2021, Tòa án nhân dân huyện Bình Giang đã quyết định: Căn cứ các Điều 166, 170, 203 Luật đất đai; các Điều 175, 176 Bộ luật dân sự; khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157; Điều 158; Điều 165; Điều 166; Điều 271; Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; 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 và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Hoàng Trọng N.

Buộc ông Lê Văn H và bà Phạm Thị T trả lại phần diện tích 16,6m<sup>2</sup> đất lấn chiếm của anh Hoàng Trọng N và chị Vũ Thị V. Phần đất theo hình vẽ được nối bởi các điểm B, C, D, E (hình thể, kích thước các cạnh có sơ đồ kèm theo).

Buộc ông Lê Văn H và bà Phạm Thị T tháo dỡ 15,53m tường rào cả móng cao 1,15m + lan can sắt cao 50cm; 16,6m<sup>2</sup> sân bê tông và 6,1m<sup>2</sup> lán lợp tôn nằm trên phần diện tích đất lấn chiếm để trả lại hiện trạng đất cho vợ chồng anh Hoàng Trọng N và chị Vũ Thị V.

Buộc ông Lê Văn H và bà Phạm Thị T tháo dỡ 01 trụ cổng cao khoảng 2,5m; 01 cánh cổng sắt cao khoảng 2,5m, diện tích 3m<sup>2</sup>; 1,83m tường rào cả móng cao 1,15m + lan can sắt cao 50cm; 1m<sup>2</sup> sân bê tông; 1 đoạn tường xây cũ giáp trụ cổng; các tài sản đều nằm trên phần diện tích 1m<sup>2</sup> đất phía trước thửa đất số 203, tờ bản đồ số 04. Phần đất theo hình vẽ được nối bởi các điểm A8, F, B, E (hình thể, kích thước các cạnh có sơ đồ kèm theo).

Chấp nhận sự tự nguyện của anh Hoàng Trọng N trả cho ông Lê Văn H, bà Phạm Thị T toàn bộ giá trị tài sản phải tháo dỡ với tổng giá trị tài sản là 6.874.000 đồng (sáu triệu, tám trăm, bảy mươi tư nghìn đồng).

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí sơ thẩm, chi phí tố tụng, lãi suất chậm thi hành, quyền kháng cáo, quyền yêu cầu thi hành án.

Ngày 04/8/2021, ông H kháng cáo đề nghị sửa bản án dân sự sơ thẩm số 03/2021/DS-ST ngày 21/7/2021 của Tòa án nhân dân huyện Bình Giang, tỉnh Hải Dương theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*Tại phiên tòa phúc thẩm:*

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của bị đơn. Bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn đề nghị sửa bản án dân sự sơ thẩm của TAND huyện Bình Giang theo hướng không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

Đại diện VKSND tỉnh Hải Dương phát biểu ý kiến: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, 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 Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308, Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý, sử dụng án phí và lệ phí Tòa án:

Không chấp nhận đơn kháng cáo của ông H. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 03/2021/DS-ST ngày 21/7/2021 của TAND huyện Bình Giang. Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho ông H.

### **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 xem 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 ông H trong hạn luật định và đã được miễn nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên kháng cáo là hợp lệ.

Tại phiên tòa vắng mặt ông H, bà T, chị V nhưng đã có mặt người đại diện theo uỷ quyền của ông H, bà T, còn chị V có đơn đề nghị xét xử vắng mặt nên căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt những người này.

[2] Xét kháng cáo của ông H đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh N, Hội đồng xét xử xét thấy:

Theo GCNQSDĐ đã được cấp thì thửa đất số 165, tờ bản đồ 04, diện tích 270m<sup>2</sup> (mang tên ông H, bà T) sau khi tách, chuyển nhượng đã hình thành 3 thửa cùng tờ bản đồ số 04: thửa số 165, diện tích 110m<sup>2</sup> (mang tên ông H, bà T); thửa số 203, diện tích 77m<sup>2</sup> (mang tên anh N, chị V) và thửa số 189, diện tích 83m<sup>2</sup> (mang tên anh X4), về diện tích, hình thể, độ dài các cạnh của các thửa đất sau khi được tách, chuyển nhượng phù hợp với thửa đất ban đầu. Phía bắc của thửa đất số 165, tờ bản đồ 04, diện tích 110m<sup>2</sup> của ông H, bà T giáp với đất của anh Lê Văn C2 (con trai ông H, bà T) đã có ranh giới, mốc giới rõ ràng. Tại Biên bản lấy lời khai ngày 16/7/2021, anh C2 xác định: thửa đất hiện nay vợ chồng anh đang sử dụng giáp nhà ông H, vợ chồng anh đã được cấp GCNQSDĐ, ranh giới giữa nhà anh và nhà ông H chính là chân tường nhà của ông H, cũng chính là cạnh

phía bắc thửa đất của ông H, bà T, hai gia đình đã sử dụng ổn định từ nhiều năm nay không có tranh chấp. Tại Biên bản lấy lời khai ngày 16/7/2021, ông Phạm Văn D nguyên là cán bộ địa chính xã LX đã nghỉ hưu, cũng là người làm địa chính xã trong giai đoạn ông H, bà T chuyển nhượng đất cho anh X1, chị Y1 xác định: khi làm thủ tục tách thửa đất 165 của vợ chồng ông H, bà T để chuyển nhượng cho anh X1, chị Y1 thì ông và cơ quan chuyên môn có xuống thăm định thực tế, trên cơ sở GCNQSDĐ đã cấp, xác định một cạnh cố định là cạnh phía bắc giáp nhà anh C2 đo tịnh tiến ra phía nam (phía nương thoát nước của địa phương). Như vậy, có đủ căn cứ để xác định cạnh phía bắc của thửa đất số 165, tờ bản đồ 04 của ông H, bà T giáp với đất của anh Lê Văn C2 là mốc giới cố định. Từ mốc giới cố định này, tịnh tiến về phía nam của thửa đất thì thấy: đối với cạnh phía tây (giáp mặt đường thôn) thửa đất số 165, tờ bản đồ 04, diện tích  $270\text{m}^2$  có độ dài là 18m, sau khi tách, chuyển nhượng đã hình thành 03 thửa đất mới có độ dài tương ứng là  $7,5\text{m} + 5\text{m} + 5,5\text{m} = 18\text{m}$ ; đối với cạnh phía đông (giáp bờ sông) của thửa số 165, tờ bản đồ 04, diện tích  $270\text{m}^2$  có độ dài là 17m, sau khi tách, chuyển nhượng đã hình thành 03 thửa đất mới có độ dài tương ứng là  $6,5\text{m} + 5\text{m} + 5,5\text{m} = 17\text{m}$ . Nếu theo hiện trạng sử dụng đất của ông H thì thửa đất số 165, tờ bản đồ 04 ông H đang sử dụng có cạnh phía tây có độ dài 8,1m, cạnh phía đông có độ dài 8,03m, tức là độ dài cạnh phía tây dư so với GCNQSDĐ 0,6m, độ dài cạnh phía đông dư so với GCNQSDĐ 1,53m.

Tại biên bản kiểm tra thực tế thửa đất đang tranh chấp, anh N (là chủ sử dụng thửa đất số 203) và anh X4 (chủ sử dụng thửa đất số 189) đều xác định: sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, anh N và anh X4 đã cắm cọc tre tại phía tây và phía đông giữa hai thửa đất để xác định ranh giới. Từ ranh giới do anh X4, anh N xác định, tiến hành đo chiều ngang thửa đất số 203 từ ranh giới giữa thửa đất của anh N, chị V và thửa đất của anh X4 đến tường ngăn cách giữa thửa đất của anh N, chị V với đất của ông H, bà T, theo bị đơn trình bày tường này được xây vào năm 2012 (xây sau khi tách thửa, chuyển nhượng cho anh X1, chị Y1 vào năm 2010). Kết quả đo thể hiện cạnh phía tây của thửa đất 203 (phía trục đường thôn) có độ dài 4,4m; cạnh phía đông (phía bờ sông phía sau thửa đất) có độ dài 3,47m. Như vậy, thực tế thửa đất 203 của vợ chồng anh N, chị V có cạnh phía tây (giáp trục đường thôn) bị thiếu 0,6m; cạnh phía đông bị thiếu 1,53m, diện tích bị thiếu  $16,6\text{m}^2$  so với số đo các cạnh tương ứng và diện tích trong GCNQSDĐ đã cấp cho anh N, chị V. Trong khi đó, số đo các cạnh tương ứng và diện tích thửa đất số 165 của ông H, bà T lại thừa so với GCNQSDĐ đã được cấp.

Mặt khác, tại biên bản xác minh tại Văn phòng đăng ký Quyền sử dụng đất huyện Bình Giang ngày 06/5/2021, Văn phòng đăng ký Quyền sử dụng đất huyện Bình Giang xác định quá trình mua bán, tách thửa từ thửa đất số 165, tờ bản đồ số 04, diện tích 270m<sup>2</sup> thuộc quyền sử dụng của ông H, bà T ra các thửa số 165, 203, 189 là đúng thủ tục, đúng quy định của pháp luật, mốc giới của các thửa đất đã được xác định trên bản đồ chính quy (bản đồ số) có thể đối chiếu để xác định. Căn cứ kết quả đối chiếu lồng ghép tọa độ sơ đồ hiện trạng với bản đồ số xác định tại vị trí về phía nam thửa đất số 165, tờ bản đồ số 04, diện tích 110 m<sup>2</sup> của gia đình ông Lê Văn H lấn sang thửa đất số 203, tờ bản đồ số 04 của gia đình anh Hoàng Trọng N tổng diện tích là 16,6m<sup>2</sup>, phần diện tích lấn chiếm có cạnh phía tây (giáp mặt đường thôn) dài 0,6m, cạnh phía đông dài 1,53m, cạnh phía bắc dài 15,6m, cạnh phía nam dài 15,32m.

Bị đơn xác định, mốc giới thửa đất số 165, tờ bản đồ 04, diện tích 270m<sup>2</sup> của gia đình ông có cạnh phía bắc giáp nhà anh C2, cạnh phía nam chính là bức tường xây giáp mương thoát nước của trạm bơm (bức tường này hiện tại vẫn còn). Khi chuyển nhượng cho anh X1, chị Y1 diện tích 160m<sup>2</sup>, bị đơn lấy mốc là bức tường xây giáp mương thoát nước của trạm bơm thuộc phía nam của thửa đất, từ bức tường này đo tịnh tiến về phía bắc của thửa đất. Tại biên bản xác minh ngày 23/3/2021, UBND xã LX xác định bức tường mà ông H xây giáp mương thoát nước của trạm bơm khu vực Bá Thủy không nằm trong GCNQSDĐ đã cấp cho ông H (thửa đất số 165, tờ bản đồ 04, diện tích 270 m<sup>2</sup>). Do vậy, ông H khai mốc giới khi chuyển nhượng đất cho anh X1, chị Y1 là một cây vải, giáp mương thoát nước của trạm bơm, cây vải đã bị chặt nhưng gốc cây vải hiện vẫn còn nằm dưới chân móng bức tường xây là không có căn cứ. Tại Biên bản lấy lời khai ngày 16/7/2021, ông Phạm Văn D nguyên là cán bộ địa chính xã LX xác định: về phía nam của thửa đất nhà ông H (thửa đất số 165, tờ bản đồ 04, diện tích 270 m<sup>2</sup>) là đất công, ông H cho rằng chuyển nhượng đất giáp mương thoát nước là không đúng vì ông H chỉ có quyền chuyển nhượng đất đã được cấp GCNQSDĐ, ông H xác định khi chuyển nhượng đất cho anh X1, chị Y1 có xác định mốc là một cây vải cũng là không có căn cứ. Bị đơn còn xác định ngày 31/01/2005 đã đóng tiền sử dụng đất đôi dư tự vượt về phía Nam thửa đất ra phía mương thoát nước của trạm bơm. Tại biên bản xác minh ngày 12/5/2021, UBND xã LX xác định đây là số tiền mà anh Lê Văn C2 nộp để sử dụng đất đôi dư đối với thửa đất mà anh C2 đang sử dụng, không liên quan đến đất của hộ gia đình ông H. Tại Biên bản lấy lời khai ngày 16/7/2021, anh C2 xác định: năm 2003, anh nhận được Thông báo ghi ngày 19/10/2003 của UBND xã Long Xuyên về việc thu tiền đất

thổ cư tự vượt đôi dư với diện tích giao cũ, đó là đóng tiền đất đối với phần đất hiện tại anh đang ở, không phải thuộc phần đất của bố mẹ anh là ông H, bà T.

Tuy anh C1 có trình bày ý kiến có nội dung: mặc dù anh C2 và ông H, bà T không có tranh chấp về mốc giới nhưng thời điểm năm 2005 khi ông H, bà T xây nhà, vợ chồng anh C2 có cho ông H, bà T xây sang phần đất của vợ chồng anh C2 khoảng 20cm chiều rộng, kéo dài hết phần đất giáp ranh của hai gia đình, vì vậy mà chiều ngang thửa đất (giáp trục đường thôn) nhà ông H, bà T có độ dài tăng, còn chiều ngang thửa đất (giáp trục đường thôn) của gia đình anh C2 lại giảm so với GCNQSDĐ. Lời khai này của ông H và anh C2 mâu thuẫn nhau, mâu thuẫn với chính lời khai của anh C2 trước đó. Trong giai đoạn chuẩn bị xét xử sơ thẩm, ông H, anh C1, anh C2 đều xác định ranh giới giữa hai thửa đất nhà ông H và nhà anh C2 là tường nhà ông H đang sử dụng được xây vào năm 2005, các bên sử dụng ổn định, không có tranh chấp, tại phiên tòa ngoài lời trình bày trên, ông H, anh C2 không có tài liệu, chứng cứ nào khác để chứng minh. Mặt khác, thửa đất số 165, tờ bản đồ 04, diện tích 270m<sup>2</sup> ông H, bà T được cấp GCNQSDĐ vào năm 2003. Năm 2010, ông H, bà T chuyển nhượng một phần diện tích đất cho anh X1, chị Y1, sau khi chuyển nhượng, ông H, bà T cũng đã được cấp GCNQSDĐ với phần đất còn lại. Khi làm thủ tục tách, chuyển nhượng, cấp mới GCNQSDĐ với phần đất còn lại vào năm 2010, ông H, bà T đều được cơ quan quản lý đất đai có thẩm quyền kiểm tra, xác định mốc giới hiện trạng đối chiếu với GCNQSDĐ đã được cấp, ông H, bà T và hộ giáp ranh là anh C2 đều không có ý kiến gì, ông H, anh C2 cũng đã ký vào Biên bản xác minh hiện trạng nhà đất do cán bộ địa chính X2 ngày 16/3/2010. Do vậy, có đủ cơ sở để xác định ranh giới giữa đất nhà ông H, bà T với hộ giáp ranh là anh C2 chính là tường nhà hiện tại ông H, bà T đang sử dụng.

Từ các phân tích trên, có đủ căn cứ để xác định thực trạng sử dụng đất tại thửa số 165, tờ bản đồ số 04 của ông H, bà T đã lấn sang thửa đất số 203, tờ bản đồ số 04 của gia đình anh Hoàng Trọng N tổng diện tích là 16,6m<sup>2</sup>, phần diện tích lấn chiếm có cạnh phía tây (giáp mặt đường thôn) dài 0,6m, cạnh phía đông dài 1,53m, cạnh phía bắc dài 15,6m, cạnh phía nam dài 15,32m. Do vậy, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn phải trả lại nguyên đơn phần diện tích lấn chiếm như đã nêu trên.

Về tài sản trên đất:

Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và biên bản định giá tài sản xác định tài sản của ông H, bà T trên phần diện tích đất lấn chiếm sang phần đất của anh N, chị V gồm có: Bức tường rào cả móng cao 1,15m + lan can sắt cao 50cm



trị giá  $190.000^d/1 \text{ m dài} \times 15,53\text{m} = 2.950.700^d$ ; Sân bê tông trị giá  $110.000^d/1\text{m}^2 \times 16,6\text{m}^2 = 1.826.000^d$ ; Lán lợp tôn trị giá  $90.000^d/1\text{m}^2 \times 6,1\text{m}^2 = 549.000^d$ .

Ngoài ra còn có các tài sản gồm: 01 trụ cổng cao khoảng 2,5m trị giá  $700.000^d$ ; 01 cánh cổng sắt cao khoảng 2,5m, diện tích  $3\text{m}^2$  trị giá  $390.000^d$ ; sân bê tông trị giá  $110.000^d/\text{m}^2 \times 1\text{m}^2 = 110.000^d$ ; tường rào cả móng cao 1,15m + lan can sắt cao 50cm trị giá  $190.000^d/1 \text{ m dài} \times 1,83\text{m} = 347.700^d$ ; 01 đoạn tường xây ngăn giáp trụ cổng đã cũ, hỏng, các đương sự đều không yêu cầu định giá đối với đoạn tường này. Phần tài sản này không nằm trong GCNQSDĐ của hai thửa đất tranh chấp, tuy nhiên lại nằm tại phần bám mặt đường thôn phía trước thửa đất của vợ chồng anh N, chị V. Tổng trị giá tài sản:  $6.873.400^d$  (làm tròn 6.874.000 đồng).

Để đảm bảo việc sử dụng đất tại thửa số 203, tờ bản đồ 04 của vợ chồng anh N, chị V, cần buộc ông H, bà T phải tháo dỡ toàn bộ các tài sản trên phần diện tích đất lấn chiếm và phần đất bám mặt đường thôn trước thửa đất số 203, tờ bản đồ số 04 để trả lại mặt bằng cho vợ chồng anh N, chị V. Chấp nhận sự tự nguyện của anh N về việc anh N sẽ trả cho ông H, bà T toàn bộ giá trị tài sản phải tháo dỡ với tổng giá trị tài sản là 6.874.000 đồng.

[3] Về án phí: Yêu cầu kháng cáo bị đơn không được chấp nhận nên phải chịu án phí dân sự phúc thẩm nhưng do bị đơn là người cao tuổi nên được miễn án phí.

[4] Các nội dung khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị, không được Hội đồng xét xử xem xét giải quyết có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

*Vì các lẽ trên,*

## **QUYẾT ĐỊNH**

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308, Điều 148, khoản 2 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự; 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.

1. Không chấp nhận kháng cáo của ông Lê Văn H. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2021/DS-ST ngày 21/7/2021 của Tòa án nhân dân huyện Bình Giang, tỉnh Hải Dương.

2. Về án phí: Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho ông Lê Văn H.

3. Các nội dung khác của bản án không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực thi hành, 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 thoả 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 yêu cầu thi hành án dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

***Nơi nhận:***

- VKSND tỉnh Hải Dương;
- TAND huyện Bình Giang;
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Giang;
- Các đương sự;
- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

*(Đã ký)*

**Nguyễn Thị Hoài Thanh**