

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH NINH BÌNH**

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

Bản án số: 05/2022/DS-PT

Ngày: 25-01-2022

V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất.

**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: ông Nguyễn Tử Lượng

Các Thẩm phán: bà Trần Thị Sâm và ông Đinh Huy Lưỡng

- Thư ký phiên tòa: bà Nguyễn Thị Ngọc Liên – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Bình.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Bình tham gia phiên tòa: bà Phạm Minh Ngọc - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 01 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Bình xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 26/2021/TLPT-DS ngày 06 tháng 10 năm 2021 về Tranh chấp quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2021/DS-ST ngày 18 tháng 8 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Kim Sơn, tỉnh Ninh Bình bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 39/2021/QĐ-PT ngày 06 tháng 12 năm 2021 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

- Ông Đỗ Hữu T sinh năm 1952;

- Bà Trần Thị Th sinh năm 1952;

Cùng địa chỉ: xóm K, xã K, huyện Kim Sơn, tỉnh Ninh Bình.

2. Bị đơn:

- Ông Phạm Ngọc Ch sinh năm 1942; địa chỉ: xóm K, xã K, huyện Kim Sơn, tỉnh Ninh Bình.

- Bà Nguyễn Thị L sinh năm 1942; địa chỉ: xóm K, xã K, huyện Kim Sơn, tỉnh Ninh Bình.

Người đại diện hợp pháp của bà L: ông Phạm Ngọc Ch sinh năm 1942; địa chỉ: xóm K, xã K, huyện Kim Sơn, tỉnh Ninh Bình là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 26/11/2021)

- Ông Trần Xuân L1 (tên gọi khác: Trần Văn L1) sinh năm 1954; địa chỉ: xóm K, xã K, huyện Kim Sơn, tỉnh Ninh Bình.

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

- Ông Phạm Văn C sinh năm 1965; địa chỉ: xóm 5, xã Kim Đông, huyện Kim Sơn, tỉnh Ninh Bình.

Người đại diện hợp pháp của ông C: ông Phạm Ngọc Ch sinh năm 1942; địa chỉ: xóm K, xã K, huyện Kim Sơn, tỉnh Ninh Bình là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 16/7/2021).

- Anh Trần Văn T1 sinh năm 1978; địa chỉ: xóm S, xã Đ, huyện Kim Sơn, tỉnh Ninh Bình.

- Chị Trần Thị H sinh năm 1983; địa chỉ: xóm M, xã Đ, huyện Kim Sơn, tỉnh Ninh Bình.

- Anh Trần Hữu Ngh sinh năm 1984; địa chỉ: xóm T, xã N, huyện Kim Sơn, tỉnh Ninh Bình.

- Chị Trần Thị Nh sinh năm 1987; địa chỉ: xóm S, xã Đ, huyện Kim Sơn, tỉnh Ninh Bình.

Người đại diện hợp pháp của anh T, chị H, anh Ngh, chị Nh: ông Trần Xuân L1 sinh năm 1954; địa chỉ: xóm K, xã K, huyện Kim Sơn, tỉnh Ninh Bình là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 16/7/2021).

- Ủy ban nhân dân xã K; địa chỉ: xã K, huyện Kim Sơn, tỉnh Ninh Bình.

Người đại diện theo pháp luật: ông Nguyễn Văn Ngh1 – Phó chủ tịch Ủy ban nhân dân xã K (văn bản ủy quyền ngày 06/01/2022).

- Ủy ban nhân dân huyện K; địa chỉ: phố P, thị trấn Ph, huyện Kim Sơn, tỉnh Ninh Bình.

Người đại diện hợp pháp: ông Nguyễn Cao S – Phó chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Kim Sơn là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 23/7/2021).

4. *Người làm chứng:* ông Trần Văn H1 sinh năm 1965; địa chỉ: tổ H, khu phố B, phường An Lộc, thị xã Bình Long, tỉnh Bình Phước.

5. *Người kháng cáo:* ông Đỗ Hữu T, bà Trần Thị Th là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 08/10/2020 và trong quá trình tham gia tố tụng nguyên đơn ông Đỗ Hữu T, bà Trần Thị Th trình bày:

Năm 1981, vợ chồng ông T, bà Th được Nhà nước cấp 1,5 sào đất tại xóm K, xã K, huyện Kim Sơn; vị trí phía Bắc giáp nương, phía Nam giáp đất của ông Sơn, phía Đông giáp đất của ông L1, phía Tây giáp đất của ông Tống Văn Dừa. Sau đó khoảng 6 năm, ông Dừa chuyển đi nơi khác sinh sống nên nhượng lại cho gia đình ông T toàn bộ diện tích đất là 1,5 sào. Tổng diện tích đất gia đình ông T quản lý, sử dụng là 3,0 sào Bắc Bộ. Khi chuyển nhượng đất, ông Dừa không chỉ rõ mốc giới của thửa đất. Năm 1993, gia đình ông T thực hiện việc kê khai đất đai, đến ngày 09/12/1998 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) mang tên Đỗ Hữu T, tại thửa 204 (ghi nhầm là thửa 240) tờ bản đồ số 6a, xóm K, xã K diện tích 1.080m² trong đó có 300m² đất ở, 400m² đất vườn,

380m² đất ao; vị trí phía Bắc giáp nương, phía Nam giáp đất của ông Sơn, phía Đông giáp đất của ông L1, phía Tây giáp đất của ông Trần Văn H1. Sau đó ông H1 chuyển nhượng đất cho gia đình ông Phạm Ngọc Ch, bà Nguyễn Thị L.

Năm 2013, Nhà nước tiến hành đo đạc lại để hoàn thiện bản đồ địa chính, các hộ tự xác định mốc giới, ký giáp ranh, đóng cọc. Kết quả đo đạc diện tích đất thực tế của gia đình ông T là 1.353,4m², tăng so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 273,4m². Diện tích đất tăng lên là do gia đình ông T tự bồi lấp phần nương ở phía Bắc thổ đất thẳng theo ranh giới đất của gia đình ông. Kết quả này đã niêm yết tại Nhà văn hóa xóm và Ủy ban nhân dân (UBND) xã K, các hộ liên kề với gia đình ông T không ai có ý kiến gì.

Năm 2017, giáp ranh ở phía Tây thửa đất của gia đình ông T là hộ ông Ch, bà L và giáp ranh ở phía Đông là hộ ông L1 đã nhổ cọc mốc lấn chiếm một phần diện tích đất của gia đình ông T. Gia đình ông Ch xây dựng một gian bếp, đổ bê tông lấn chiếm 106,3m². Hộ ông L1 xây tường, đổ bê tông lấn chiếm 63m². Ông T, bà Th đã nhiều lần yêu cầu 2 hộ dừng xây dựng nhưng không được nên đã yêu cầu Ủy ban nhân dân xã K hòa giải nhưng không có kết quả. Ông T, bà Th khởi kiện, yêu cầu Tòa án buộc gia đình ông Ch, bà L tháo dỡ công trình trả lại cho ông T, bà Th 106,3m² đất lấn chiếm; buộc gia đình ông L1 tháo dỡ công trình trả lại cho ông T, bà Th 63m² đất lấn chiếm.

Trong quá trình tham gia tố tụng, bị đơn ông Phạm Ngọc Ch, bà Nguyễn Thị L trình bày:

Năm 1981, gia đình ông Ch được Nhà nước cấp 3,0 sào đất ruộng tại xóm K, xã K. Gia đình ông Ch đã tự vượt lập đất ruộng thành đất thổ làm nhà để ở và sử dụng từ năm 1984 đến nay. Năm 1997, gia đình ông Ch kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng nhưng không nhớ rõ giấy chứng nhận được cấp thời gian nào và bao nhiêu m². Giữa đất của gia đình ông Ch và gia đình ông T là đất của ông Trần Văn H1, có vị trí phía Tây giáp đất của ông Ch, phía Đông giáp đất của ông T, phía Nam giáp đất của ông Lãng, phía Bắc giáp nương. Ngày 05/8/1999, ông H1 đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất và nhà ở tại xóm K, xã K cho gia đình ông Ch, trên đất có 1 căn bếp do ông H1 xây dựng giáp đất của ông T và có ranh giới là 1 cụm tre. Do không đủ tiền nên ông Ch cùng con trai là Phạm Văn C góp tiền mua chung đất của ông H1 với giá 10.000.000 đồng. Việc chuyển nhượng do ông C và ông H1 làm giấy nhượng bán T sản và đất ở với nhau, có xác nhận của trưởng xóm và hộ liên kề là ông T. Ông C đã thanh toán đủ số tiền 10.000.000 đồng cho ông H1, ông H1 đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Trần Văn H1 cho ông Ch. Năm 2000, ông C chuyển đi nơi khác nên nhượng lại toàn bộ diện tích đất mua chung của ông H1 cho ông Ch, bà L sử dụng. Vì là bố con nên việc chuyển nhượng không có giấy tờ gì. Từ đó đến nay, toàn bộ diện tích đất và T sản trên đất mang tên ông H1 do vợ chồng ông Ch, bà L quản lý, sử dụng. Ông Ch, bà L chưa làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất đã nhận chuyển nhượng của ông H1. Năm 2004, ông T đánh cụm tre, xây bờ kè sát tường phía Đông căn bếp của ông Ch

và xây tường làm ranh giới giữa 2 nhà, lấy mép tường bếp làm chuẩn để kéo thẳng về 2 phía Bắc, Nam. Việc xác định ranh giới này có sự chứng kiến của chính quyền địa phương. Nhưng ông T chỉ xây tường thẳng về phía Nam, còn phía Bắc xây vát sang đất nhà ông Ch 1m; vì là hàng xóm nên ông Ch không có ý kiến gì. Năm 2013, khi Nhà nước khảo sát đo đạc, ông T tự kê khai nhận mốc giới lấn sang phần đất gia đình ông Ch đang quản lý, sử dụng 2m trong khi bức tường, bờ kè do chính ông T xây năm 2004 vẫn còn. Do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vẫn mang tên ông H1 nên ranh giới giữa diện tích đất mang tên ông H1 và ông T không có chữ ký xác nhận mốc giới. Ông Ch đi vắng không có nhà nên cũng không biết kết quả việc khảo sát đo đạc này.

Nay ông T, bà Th yêu cầu Tòa án buộc gia đình ông Ch tháo dỡ T sản trên đất để trả lại cho gia đình ông T 106,3m²; ông Ch, bà L không chấp nhận vì gia đình ông không lấn chiếm đất của ai, chỉ sử dụng diện tích đất ông được cấp và nhận chuyển nhượng từ ông H1. Đề nghị Tòa án bảo vệ quyền lợi cho gia đình ông.

Đối với diện tích đất mang tên Phạm Ngọc Ch đã được cấp GCNQSDĐ năm 1997, đến năm 2014 được cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và T sản khác gắn liền với đất mang tên Phạm Ngọc Ch, Nguyễn Thị L diện tích 1.077,9m² trong đó có 180m² đất ở, 265,7m² đất trồng cây lâu năm và 632,1m² đất nuôi trồng thủy sản nước ngọt. Toàn bộ diện tích đất này không có tranh chấp gì với ai.

Trong quá trình tham gia tố tụng bị đơn ông Trần Văn L1 trình bày:

Khoảng năm 1981 - 1982 gia đình ông L1 được Nhà nước cấp đất ruộng tại xóm K, xã K, huyện Kim Sơn. Năm 1983, ông L1 vượt lập thành đất ở. Năm 1984, khi gia đình ông L1 chuyển đến ở thì gia đình ông T đã sinh sống ở đó. Năm 1998, gia đình ông L1 được GCNQSDĐ thửa 205, tờ bản đồ 6a diện tích 802m² trong đó có 300m² đất ở, 250m² đất vườn và 252m² đất ao. Họ tên của ông là Trần Văn L1 nhưng do kê khai nhầm lẫn nên GCNQSDĐ mang tên Trần Xuân L1. Quá trình sinh sống, hộ ông L1 và hộ ông T không có tranh chấp gì với nhau, vì mốc giới đất giữa 2 nhà đã được xác định là từ góc tường Đông Bắc lùi về phía Tây nhà ông Sơn 30cm kéo thẳng về phía Bắc, ông T cũng đã xây bờ kè để làm ranh giới. Hộ ông L1 để 2m đất làm ngõ đi và cho hộ ông T đi nhờ. Năm 2012 khi Nhà nước đo đạc lại, ông T tự cắm mốc giới lấn sang nhà ông L1 2m. Ông L1 không biết kết quả đo đạc thời điểm đó. Toàn bộ diện tích đất nêu trên là T sản chung của vợ chồng ông Trần Văn L1 và bà Phạm Thị Mận (ông L1, bà Mận có 4 người con là Trần Văn Tiến, Trần Thị Hiếu, Trần Hữu Nghĩa, Trần Thị Nhung). Năm 2013 bà Mận chết, toàn bộ diện tích đất và T sản trên đất do một mình ông L1 quản lý sử dụng, không ai ở cùng và không xây dựng thêm. Năm 2017, ông T lại tiếp tục nhận mốc giới đất lấn sang đất của gia đình ông L1 2m nên mới xảy ra tranh chấp. Nay ông T khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông L1 tháo dỡ T sản trả lại cho ông T 63m² đất; ông L1 không chấp nhận, yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Tại Giấy ủy quyền ngày 16/7/2021 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Trần Văn Tiến, chị Trần Thị Hiếu, anh Trần Hữu Nghĩa, chị Trần Thị Nhung đã ủy quyền cho ông Trần Văn L1 thay mặt và quyết định mọi vấn đề liên quan đến thửa đất trong quá trình giải quyết tại Tòa án nhân dân các cấp.

Trong quá trình tham gia tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn C trình bày:

Ông C là con trai ông Phạm Ngọc Ch, bà Nguyễn Thị L. Năm 1999 do chuyển đi nơi khác sinh sống, ông Trần Văn H1 đã chuyển nhượng lại toàn bộ diện tích đất cùng T sản của gia đình ông H1 tại xóm K cho ông Ch với giá 10.000.000 đồng. Ông Ch không đủ tiền nên ông C đã góp một nửa tiền với ông Ch để mua và đứng ra ký giấy chuyển nhượng với ông H1. Hai bên đã tiến hành nhận mốc giới diện tích đất chuyển nhượng như sau: phía Bắc giáp ruộng lúa (nay là ao thả tôm), phía Nam giáp đất của ông Lãng, phía Tây giáp đất của ông Ch, phía Đông giáp đất của ông T, bà Th. Do phía Bắc giáp ruộng, phía Tây giáp đất của ông Ch, phía Nam giáp đất của ông Lãng đã có bờ kè nên ông H1 chỉ chỉ mốc giới chứ không cắm mốc. Riêng phía Đông giáp hộ ông T, bà Th mốc giới được xác định là mép ngoài phía Đông tường bếp nhà ông H1 giáp đất của ông T kéo thẳng về 2 đầu Nam, Bắc. Ông T, bà Th cũng xác nhận không có tranh chấp gì, hiện gia đình ông C đã rào thép. Ông C đã thanh toán xong số tiền chuyển nhượng đất, ông H1 đã bàn giao giấy tờ nhà đất cho ông Ch quản lý. Việc chuyển nhượng có xác nhận của trưởng xóm và hộ liền kề là ông T. Sau khi nhận chuyển nhượng, năm 2000 ông C đi làm kinh tế nên để lại toàn bộ nhà đất cho ông Ch, bà L quản lý, sử dụng và không phải thanh toán số tiền ông C đã góp. Nay ông T, bà Th khởi kiện đòi phần đất cắt qua một nửa nhà bếp cũ, ông C không chấp nhận, đề nghị Tòa án bảo vệ quyền lợi cho gia đình ông C.

Trong quá trình tham gia tố tụng, người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân xã K là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Toàn bộ diện tích đất của các hộ đang tranh chấp có nguồn gốc là đất nông nghiệp nên hồ sơ địa chính không thể hiện ngõ đi chung. Khi các hộ vượt lập để sử dụng và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì tự làm ngõ đi hoặc cùng bỏ đất để làm ngõ đi chung. Năm 2013, Nhà nước tiến hành đo đạc lại đất đai, nếu các hộ sử dụng ổn định thì sẽ cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nhưng gia đình ông T có đơn đề nghị Ủy ban nhân dân xã giải quyết tranh chấp nên việc cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất dừng lại. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân huyện Kim Sơn đã được tổng đạt Thông báo thụ lý vụ án nhưng quá trình giải quyết vụ án không có ý kiến, quan điểm gì.

Tại Biên bản lấy lời khai ngày 22/01/2021, người làm chứng là ông Trần Văn H1 trình bày:

Thửa đất số 203, tờ bản đồ 6a xã K, huyện Kim Sơn được cấp GCNQSDĐ ngày 09/12/1998 có nguồn gốc là của Hợp tác xã vận tải K, xã K. Khoảng năm 1984, gia đình ông H1 vượt lập; năm 1985 thì xây cất 01 căn nhà tạm thưng tre nứa, mái lợp bằng rạ, nền đất, diện tích khoảng 20m² giáp với đất của ông T để ở. Cùng thời điểm này, ông Ch, ông L1 cùng đến sinh sống, ông T chuyển đến sau vài tháng vì khu đất ông T đang sử dụng khi đó dành cho phúc lợi xã hội. Ranh giới giữa nhà ông H1 và ông T là bờ ao của ông H1. Khoảng năm 1991, ông H1 cất 01 căn nhà lớn cấp 4, mái đổ bằng, nền gạch thát, diện tích khoảng 100m² và sửa lại nhà tạm (nhà bếp bây giờ) xây tường gạch, mái lợp ngói, nền xi măng. Năm 1999, gia đình ông H1 nhượng lại quyền sử dụng đất cho gia đình ông Phạm Ngọc Ch bằng giấy viết tay. Khi chuyển nhượng có ông C con trai ông Ch, bà Th và ông H1 cùng chỉ mốc giới (ông C, bà Th thống nhất cắm cọc). Quá trình ông H1 sinh sống ở đó không xảy ra tranh chấp với ai.

Đối với người làm chứng là ông Tống Văn Dứa: Tòa án đã ủy thác thu thập chứng cứ nhưng không có kết quả, do ông Dứa không đăng ký hộ khẩu theo địa chỉ do nguyên đơn cung cấp.

T liệu liên quan đến thửa đất của gia đình ông T, ông Ch, ông H1, ông L1 do các đương sự giao nộp và do Tòa án thu thập có nội dung như sau:

- Trích lục Bản đồ địa chính xã K lập năm 1984 thể hiện vị trí đất của các hộ là thửa đất số 163, 167, 168 tờ bản đồ số 6, đất 2 lúa chủ sử dụng đất là UBND xã K.

- Bản đồ địa chính xã K lập năm 1997, tờ số 6a và kết quả tính tỷ lệ trên bản đồ do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Kim Sơn cung cấp thể hiện:

- * Hộ ông T sử dụng thửa đất số 204 diện tích 1.080m².
 - + Phía Bắc giáp mương kích thước khoảng 1,0cm, tương đương 20m;
 - + Phía Đông giáp đất ông L1 và đường kích thước khoảng 2,05cm + 0,4cm, tương đương 41m + 8m = 49m.
 - + Phía Nam giáp đất ông Sơn kích thước khoảng 1,1cm, tương đương 22m;
 - + Phía Tây giáp đất ông H1 kích thước khoảng 2,5cm, tương đương 50m.
- * Hộ ông H1 sử dụng thửa đất số 203 diện tích 1.014m².
 - + Phía Bắc giáp mương kích thước khoảng 0,95cm, tương đương 19m;
 - + Phía Đông giáp đất ông T và ông Sơn kích thước khoảng 2,65cm, tương đương 53m;
 - + Phía Nam giáp đất ông Lãng và đường kích thước khoảng 1,1cm, tương đương 22m;
 - + Phía Tây giáp đất ông Ch kích thước khoảng 2,4cm, tương đương 48m.
- * Hộ ông Ch sử dụng thửa số 202 diện tích 1.040m².
 - + Phía Bắc giáp mương kích thước khoảng 1,1cm, tương đương 22m;
 - + Phía Đông giáp đất ông H1 kích thước khoảng 2,4cm, tương đương 48m;
 - + Phía Nam giáp đất ông Lãng kích thước khoảng 1,05cm, tương đương 21m;
 - + Phía Tây giáp đất ông Thường kích thước khoảng 2,3cm, tương đương 46m.

- * Hộ ông L1 thửa đất số 205 diện tích 802m².
- + Phía Bắc giáp nương kích thước khoảng 1,0cm, tương đương 20m;
- + Phía Đông giáp đường kích thước khoảng 2,0cm, tương đương 40m;
- + Phía Nam giáp đường kích thước khoảng 0,95cm, tương đương 19m;
- + Phía Tây giáp đất ông T kích thước khoảng 2,15cm, tương đương 43m.
- GCNQSDĐ ngày 09/12/1998 hộ ông T được quyền sử dụng đất tại tờ bản đồ số 6a, thửa số 204 (ghi nhầm thành thửa 240) diện tích 1.080m².
- GCNQSDĐ ngày 09/12/1998 hộ ông H1 được quyền sử dụng đất tại tờ bản đồ số 6a, thửa số 203 diện tích 1.014m².
- GCNQSDĐ ngày 30/9/2014 hộ ông Ch được quyền sử dụng đất tại tờ bản đồ số 20, thửa số 34 diện tích 1.077,9m².
- GCNQSDĐ ngày 09/12/1998 hộ ông L1 được quyền sử dụng đất tại tờ bản đồ số 6a, thửa số 205 diện tích 802m².
- Bản đồ địa chính xã K lập năm 2013, tờ số 20:
 - + Hộ ông T thửa số 32 diện tích 1.353,4m².
 - + Hộ ông H1 thửa số 33 diện tích 1.034,6m².
 - + Hộ ông Ch thửa số 34 diện tích 1.077,9m².
 - + Hộ ông L1 thửa số 30 diện tích 966m².
- Kết quả đo đạc địa chính ngày 28/02/2013 tờ bản đồ số 20, thửa số 32 của hộ ông T có diện tích 1.353,4m².
 - + Phía Bắc giáp nương dài 22,15m;
 - + Phía Đông giáp thửa 30 dài 51,03m + 1,12m + 6,89m = 59,04m;
 - + Phía Nam giáp thửa 52 dài 23,94m + 0,99m = 24,93m;
 - + Phía Tây giáp thửa 33 dài 54,32m.
- (chỉ có chữ ký của ông T không có chữ ký của hộ liền kề)*
- Kết quả đo đạc địa chính ngày 28/02/2013, tờ bản đồ số 20, thửa số 33 của hộ ông H1 diện tích 1.034,6m².
 - + Phía Bắc giáp nương dài 17,96m;
 - + Phía Đông giáp thửa 32 dài 54,32m;
 - + Phía Nam giáp đường và thửa 51 dài 7,66m + 13,87m = 21,53;
 - + Phía Tây giáp thửa 34 dài 50,94m.
- (không có chữ ký của chủ sử dụng đất và các hộ liền kề)*
- Kết quả đo đạc địa chính ngày 28/02/2013, tờ bản đồ số 20, thửa số 34 của hộ ông Ch diện tích 1.077,9m².
 - + Phía Bắc giáp nương dài 21,63m;
 - + Phía Đông giáp thửa 33 dài 50,94m;
 - + Phía Nam giáp đường và thửa 51 dài 19,28m + 1,92m = 21,2m;
 - + Phía Tây giáp thửa 35 dài 51,45m.
- (có chữ ký của ông Ch và không có chữ ký của các hộ liền kề)*
- Kết quả đo đạc địa chính ngày 28/02/2013 tờ bản đồ số 20, thửa số 30 của hộ ông L1 diện tích 966m².
 - + Phía Bắc giáp nương dài 18,9m;

- + Phía Đông giáp thửa 29 dài 48,51m;
 - + Phía Nam giáp đường dài 20m;
 - + Phía Tây giáp thửa 32 dài 51,03m.
- (chỉ có chữ ký của ông L1 và không có chữ ký của hộ liền kề)*
- Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 24/11/2020:
 - * Diện tích đất hộ ông T đang sử dụng là 1.190,7m².
 - + Phía Bắc giáp nương rộng 22,06m;
 - + Phía Đông giáp đất ông L1 dài 34,38m + 14,40m + 7,13m = 55,91m.
 - + Phía Nam giáp thửa 52 rộng 23,35m;
 - + Phía Tây giáp đất ông Ch dài 21,16m+9,47m+5,17m+18,51m = 54,31m.
 - * Diện tích đất đứng tên ông H1 + ông Ch và hiện do gia đình ông Ch đang sử dụng là 2.073,9m² (không phân định được mốc giới).
 - + Phía Bắc giáp nương rộng 38,70m;
 - + Phía Đông giáp đất ông T dài 21,16m + 9,47m + 5,17m + 18,51m = 54,31m.
 - + Phía Nam giáp đất ông Lăng và đường đi dài 3,65m + 38,66m + 0,86m = 43,17m.
 - + Phía Tây giáp đất ông Hợp dài 51,86m.
 - * Diện tích đất hộ ông L1 đang sử dụng là 912,5m².
 - + Phía Bắc giáp nương dài 18,82m + 0,58m = 19,4m;
 - + Phía Đông giáp thửa đất của ông Trang dài 34,61m + 14,45m = 49,06m.
 - + Phía Nam giáp đường đi dài 18,34m;
 - + Phía Tây giáp đất ông T và ngõ đi chung dài 34,38m + 14,40m = 48,78m.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2021/DS-ST ngày 18/8/2021 Tòa án nhân dân huyện Kim Sơn quyết định:

Căn cứ các Điều 164, 166, 175 Bộ luật dân sự; Điều 203 Luật đất đai; các Điều 147, 228 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14;

1. Bác yêu cầu khởi kiện đòi quyền sử dụng đất bị lấn chiếm của vợ chồng ông Đỗ Hữu T, bà Trần Thị Th đối với vợ chồng ông Phạm Ngọc Ch và bà Nguyễn Thị L cùng ông Trần Xuân (Văn) L1.

2. Về án phí: miễn án phí dân sự sơ thẩm cho vợ chồng ông Đỗ Hữu T và bà Trần Thị Th.

Ngoài ra bản án còn tuyên quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 31 tháng 8 năm 2021, nguyên đơn ông Đỗ Hữu T, bà Trần Thị Th có đơn kháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2021/DS-ST ngày 18/8/2021 của Tòa án nhân dân huyện Kim Sơn với lý do bản án sơ thẩm giải quyết không công bằng, không tôn trọng các chứng cứ mà ông T, bà Th và chính quyền cung

cấp. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại vụ án theo hướng chấp nhận đơn khởi kiện của vợ chồng ông T, bà Th.

Tại phiên tòa phúc thẩm ông T, bà Th giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Bình phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm và đề nghị:

- Áp dụng khoản 1 Điều 308, Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự, Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

- Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Đỗ Hữu T, bà Trần Thị Th, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 10/2021/DS-ST ngày 18 tháng 8 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Kim Sơn.

- Miễn án phí phúc thẩm cho ông Đỗ Hữu T, bà Trần Thị Th.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] *Về tố tụng*: ông Đỗ Hữu T, bà Trần Thị Th đã thực hiện đầy đủ quyền, nghĩa vụ của người kháng cáo theo quy định của pháp luật. Vì vậy, vụ án được xét xử lại theo trình tự, thủ tục phúc thẩm.

Tranh chấp về ranh giới đất giữa ông T, bà Th với hai hộ liền kề là ông Ch, bà L và ông L1 đã được UBND xã K hòa giải không thành. Tòa án nhân dân huyện Kim Sơn thụ lý, giải quyết đơn khởi kiện của ông T, bà Th là đúng thẩm quyền quy định tại Điều 203 Luật đất đai năm 2013 và các Điều 26, 35, 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] *Về nội dung vụ án và yêu cầu kháng cáo*:

[2.1] Về chứng cứ ông T, bà Th sử dụng để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện.

Ông T, bà Th dựa vào kết quả đo đạc năm 2013 để xác định thửa đất của ông bà có diện tích 1.353,4m². Đến ngày 02/7/2019 UBND huyện Kim Sơn tiến hành đo đạc khảo sát thực địa thì diện tích đất của ông bà chỉ còn 1.190,6m², thiếu một phần diện tích so với kết quả đo đạc năm 2013. Diện tích đất bị thiếu là do ông Ch, bà L lấn chiếm 106,3m², ông L1 lấn chiếm 63m².

Xem xét kết quả đo đạc địa chính thửa đất do UBND xã K cung cấp thấy, kết quả đo đạc ngày 28/02/2013 thửa đất số 32 của gia đình ông T chỉ có chữ ký của ông T, không có chữ ký của hai hộ đang sử dụng đất liền kề là ông Ch và ông L1; kết quả đo đạc thửa đất số 33 đứng tên ông H1 không có chữ ký của ai, không thể hiện ngày tháng năm đo đạc và trên cả hai văn bản kết quả đo đạc không có xác nhận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền nên không có giá trị pháp lý.

[2.2] Về nguồn gốc, quá trình sử dụng đất của vợ chồng ông T, bà Th và vợ chồng ông Ch, bà L:

* Diện tích đất ông Ch, bà L đang quản lý sử dụng có nguồn gốc do Nhà nước cấp và nhận chuyển nhượng thửa đất liền kề của gia đình ông H1 từ năm 1999 nhưng chưa làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp năm 2014 (cấp đổi) thể hiện gia đình ông Ch được quyền sử dụng thửa đất số 34, tờ bản đồ số 20 diện tích 1.077,9m² và theo GCNQSDĐ cấp năm 1998 ông H1 được quyền sử dụng thửa đất số 203, tờ bản đồ số 6a diện tích 1.014m², tổng diện tích của hai thửa đất 2.091,9m². Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 24/11/2020 hai thửa đất nêu trên có diện tích 2.073,9m² (không xác định được mốc giới diện tích đất đứng tên ông Ch và đứng tên ông H1).

So sánh diện tích, kích thước thực tế với diện tích, kích thước thể hiện trong giấy CNQSDĐ và tờ bản đồ 6a lập năm 1997 thì diện tích đất của gia đình ông Ch đang quản lý sử dụng bị giảm 18m², chiều rộng ở phía Bắc giáp nương nước giảm 2,3m, chiều rộng ở phía Nam tăng 0.17m.

* Diện tích đất ông T, bà Th đang sử dụng nguồn gốc là do Nhà nước cấp và nhận chuyển nhượng thửa đất liền kề của gia đình ông Tống Văn Dừa. Năm 1998 gia đình ông T được cấp GCNQSDĐ đối với thửa 204 tờ bản đồ số 6a diện tích 1.080m² (gồm cả đất nhận chuyển nhượng của ông Dừa).

Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 24/11/2020 thửa đất của gia đình ông T có diện tích 1.190,7m²; so diện tích, kích thước thực tế với diện tích ghi, kích thước thể hiện trong GCNQSDĐ và trong tờ bản đồ 6a lập năm 1997 thì diện tích đất gia đình ông T đang sử dụng tăng 110,7m², chiều rộng ở phía Bắc thửa đất tăng 2,06m, chiều rộng ở phía Nam tăng 1,35m.

Về mốc giới của hai thửa đất, gia đình ông Ch xác định khi nhận chuyển nhượng đất từ ông H1, trên đất đã có nhà bếp do ông H1 xây giáp với đất của gia đình ông T, ranh giới với hộ ông T là 1 cụm tre. Năm 2004 ông T đánh cụm tre đi và xây bờ kè, xây tường làm ranh giới. Khi đó 2 gia đình đã tự xác nhận mốc giới, ranh giới đất là mép ngoài tường phía Đông nhà bếp do ông H1 xây kéo thẳng về hai đầu Bắc, Nam. Trong quá trình hòa giải tại UBND xã K, bà Th cũng thừa nhận khi gia đình bà chuyển đến ở thì gia đình ông H1 đã xây dựng nhà bếp giáp với đất nhà bà. Hiện nay, nhà bếp do gia đình ông H1 xây dựng vẫn đang tồn tại và là mốc giới của hai thửa đất. Theo như yêu cầu khởi kiện của ông T, bà Th thì ranh giới đất của gia đình ông bà phải nằm ở giữa nhà bếp do ông H1 xây dựng. Yêu cầu khởi kiện nêu trên của ông T, bà Th không phù hợp với thực tế và quá trình sử dụng đất của các bên.

Với các T liệu nêu trên không đủ căn cứ xác định gia đình ông Ch, bà L lấn chiếm đất của gia đình ông T, bà Th. Do đó bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T, bà Th đòi ông Ch, bà L phải trả lại 106,3m² đất đã lấn chiếm là có căn cứ.

[2.3] Về nguồn gốc, quá trình sử dụng đất của gia đình ông L1:

Diện tích đất ông L1 đang sử dụng có nguồn gốc do Nhà nước cấp. Theo GCNQSDĐ năm 1998 thì gia đình ông L1 được quyền sử dụng thửa đất số 205, tờ bản đồ số 6a diện tích 802m². Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 24/11/2020 thửa đất của gia đình ông L1 có diện tích 912,5m², so với diện tích, kích thước ghi trong giấy CNQSDĐ và trong tờ bản đồ 6a lập năm 1997 thì diện tích đất gia đình ông L1 đang sử dụng tăng 110,5m², chiều rộng phía Bắc giảm 0,6m, chiều rộng phía Nam giảm 0,66m, chiều dài phía Đông tăng 9,06m, chiều dài phía Tây tăng 5,78m.

Như vậy, diện tích thửa đất của gia đình ông L1 tăng lên là do tăng về chiều dài lấn ra phần đất của nương nước, chiều rộng đất gia đình ông L1 ở hai đầu Bắc và Nam đều bị giảm nên không thể xác định gia đình ông L1 đã lấn chiếm đất của ông T, bà Th; diện tích đất của hộ ông L1 tăng lên không xâm phạm phạm vi quyền và lợi ích của gia đình ông T. Bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T, bà Th đòi ông L1 phải trả lại 63m² đất đã lấn chiếm là có căn cứ, phù hợp với thực tế.

[3] Từ các chứng cứ đã được xem xét và nhận định ở trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Đỗ Hữu T, bà Trần Thị Th; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2021/DS-ST ngày 18 tháng 8 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Kim Sơn, tỉnh Ninh Bình.

[4] Về án phí: ông T, bà Th là người cao tuổi, đã có đơn đề nghị miễn án phí nên được chấp nhận và miễn án phí dân sự phúc thẩm cho ông T, bà Th.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 1 Điều 308, Điều 148 của Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội:

Tuyên xử:

1. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2021/DS-ST ngày 18 tháng 8 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Kim Sơn, tỉnh Ninh Bình.
2. Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho ông Đỗ Hữu T và bà Trần Thị Th.
3. Bản án phúc thẩm có hiệu L1 pháp luật kể từ ngày tuyên án (25/01/2022).

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Ninh Bình;
- TANDCC tại Hà Nội;
- TAND huyện Kim Sơn;
- CCTHADS huyện Kim Sơn;

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

- Phòng KTNV-THA;
- Lưu hồ sơ, VPTA.

Nguyễn Tử Lượng

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Trần Thị Sâm - Đinh Huy Lương

Nguyễn Tử Lượng

Như vậy, so sánh giữa bản đồ lập năm 1997 và GCNQSDĐ với phần đất hai gia đình đang sử dụng thì diện tích và chiều rộng phía Bắc thửa đất của gia đình ông Ch bị giảm, diện tích và chiều rộng thửa đất của gia đình ông T tăng lên và trong quá trình sử dụng gia đình T không được tặng cho hay giao dịch để làm tăng thêm diện tích đất.

- Bản đồ địa chính xã K lập năm 2019, tờ 20:
 - + Hộ ông T thửa thửa số 32 diện tích **1.196,1m²**; phần đất giáp nương được ghi là thửa số 95 diện tích **157,4m²** (ký hiệu LUC - UB), tổng hai thửa là **1.353,5m²**.
 - + Hộ ông H1 thửa số 33 diện tích **1.034,6m²**.
 - + Hộ ông Ch thửa số 34 diện tích **1.077,9m²**.
 - + Hộ ông L1 gồm thửa số 30 và thửa số 96 tổng diện tích **966m²**.