

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH HÀ NAM**

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

Bản án số: 06/2022/DS - PT  
Ngày 15 - 4- 2022  
V/v tranh chấp ranh giới giữa các  
bất động sản.

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH HÀ NAM**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Trần Văn San.

*Các Thẩm phán:* Ông Nguyễn Quốc Trường và ông Nguyễn Đức Thủy.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Đỗ Thị Thanh Huyền - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Hà Nam.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hà Nam tham gia phiên tòa:** Bà Hoàng Thị Thơm - Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 4 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hà Nam xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 08/2022/TLPT-DS ngày 22 tháng 02 năm 2022 về việc “*Tranh chấp ranh giới giữa các bất động sản*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 01/2022/DS-ST ngày 11 tháng 01 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Thanh Liêm bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 08/2022/QĐPT- DS ngày 14/3/2022, quyết định hoãn phiên tòa số 08/2022/QĐ-PT ngày 31/3/2022, giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:** Cụ Đỗ Thị L, sinh năm 1926; Người đại diện theo ủy quyền là bà Đỗ Thị T, sinh năm 1968; cùng địa chỉ: Tổ dân phố N, thị trấn T, huyện T, tỉnh H; có mặt.

**2. Bị đơn:** Bà Lê Thị X - sinh năm 1950; địa chỉ: Tổ dân phố N, thị trấn T, huyện T, tỉnh H; vắng mặt.

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

3.1. Ông Đỗ Văn C - sinh năm 1944; địa chỉ: khu tập thể Kiến trúc, phường V, quận H, Thành phố H; vắng mặt.

3.2. Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh H; địa chỉ: xã T, huyện T, tỉnh H; người đại diện theo pháp luật: ông Hoàng Mạnh D - Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện T; người đại diện theo ủy quyền: bà Lại Thị Ngọc T - Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện T; vắng mặt.

3.3. Ủy ban nhân dân thị trấn T, huyện T, tỉnh H; địa chỉ: thị trấn T, huyện T, tỉnh H; người đại diện theo pháp luật: ông Nguyễn Văn T - Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị trấn T; có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

**4. Người làm chứng:** ông Đỗ Mạnh C - sinh năm 1966; địa chỉ: Tổ dân phố N, thị trấn T, huyện T, tỉnh H; vắng mặt.

**5. Người kháng cáo:** Bà Đỗ Thị T là đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trong vụ án.

## NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo Bản án dân sự sơ thẩm và các tài liệu trong hồ sơ vụ án, nội dung vụ án như sau:

Gia đình cụ L được giao đất theo Quyết định số 235/QĐ-UBND ngày 19/3/1986 của UBND tỉnh Hà Nam Ninh và được UBND huyện Thanh Liêm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 821679 ngày 30/10/2003, thuộc thửa 157 tờ bản đồ PL2, diện tích sử dụng là 100m<sup>2</sup>. Trong quá trình sử dụng đất, cụ L ở một mình và làm 04 gian nhà cấp 4, 03 gian bếp. Đến năm 1998, vì nhà cấp 4 xuống cấp không ở được, nên cụ L đã dỡ đi để xây nhà mái bằng, thì phát hiện gia đình bà X xây bể phốt nhà vệ sinh lấn sang phần đất của cụ L. Bà X xây dựng từ năm 1989 mà không nói gì với cụ L. Khi cụ L trao đổi với bà X thì bà X nói đất phần trăm của bà có hình thước thợ. Trong quá trình dàn xếp giữa hai gia đình bằng tình cảm, cụ L chỉ yêu cầu gia đình bà X dỡ bể phốt đi là xong, nhưng bà X cố tình không dỡ. Đến tháng 6 năm 2014, gia đình bà X xây thêm tầng 2 thì phần ô văng mái tầng 2 lấn vào phần đất của cụ L. Cụ L đã làm đơn đề nghị UBND xã Thanh Lưu (nay là UBND thị trấn Tân Thanh) giải quyết, hòa giải nhiều lần, nhưng không thành. Nay, cụ L yêu cầu gia đình bà X phải tháo dỡ phần bể phốt và phần ô văng đã lấn sang phần đất của cụ L.

\* *Bị đơn là Bà Lê Thị X trình bày:* Năm 1976, gia đình bà được chính quyền địa phương cấp cho một mảnh đất rộng 9 miếng ruộng = 324m<sup>2</sup> để làm nhà ở. Bà đã làm nhà tạm và ở trên khu đất này nhiều năm. Năm 1989, gia đình bà có xây dựng một ngôi nhà mái bằng trên mảnh đất này. Do hoàn cảnh gia đình, năm

1993 bà phải lên Hà Nội sinh sống, thỉnh thoảng mới về nhà. Năm 2005, gia đình bà được UBND huyện Thanh Liêm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 13474.02.154, tờ bản đồ số PL02 với diện tích sử dụng là 286m<sup>2</sup> đất ở, tài sản gắn liền với đất là nhà mái bằng diện tích xây dựng là 90m<sup>2</sup>. Khi làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà không được hỏi ý kiến gì và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không có sơ đồ khu đất, thiếu diện tích so với năm 1976. Năm 2014, gia đình bà làm tiếp tầng 2 và hoàn thiện ngôi nhà đã xây. Bà xác định gia đình bà xây nhà và làm các công trình phụ hoàn toàn trên đất thuộc quyền sử dụng của gia đình bà, không lấn chiếm sang đất của người khác. Mặt khác, khi bà làm nhà thì mọi người trong làng, trong xã đều biết và gia đình cụ L cũng không có ý kiến gì. Vì vậy, bà không chấp nhận yêu cầu của cụ L.

*\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ông Đỗ Văn C trình bày:*

Ông là chồng của Bà Lê Thị X. Trong thời gian ông đi bộ đội xa nhà, gia đình ông được chính quyền địa phương cấp cho một mảnh đất rộng 9 miếng ruộng để làm nhà ở. Năm 1989, gia đình ông có xây dựng một ngôi nhà trên mảnh đất này. Quá trình xây nhà có đào móng, đóng cọc, xây móng bằng và bể tự hoại (bể phốt); phần mái nhà dự kiến sẽ vượt ra ngoài tường 60cm. Do hoàn cảnh gia đình, nên một phần tầng 2 và phần mái chưa kịp làm xong. Năm 2005, gia đình ông được UBND huyện Thanh Liêm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Năm 2014, gia đình ông làm nốt phần mái và hoàn thiện ngôi nhà. Ông đã làm đơn đề nghị Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Thanh Liêm, UBND huyện Thanh Liêm xem xét lại quy trình đo đạc, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; nhưng không được trả lời. Nay, ông không nhất trí với yêu cầu của cụ L, vì: gia đình ông đã xây nhà từ năm 1989, mọi người trong làng, trong xã đều biết và gia đình cụ L cũng không có ý kiến gì. Việc gia đình ông xây nhà và làm các công trình phụ hoàn toàn trên đất thuộc quyền sử dụng của gia đình ông, không lấn chiếm sang phần đất của người khác. Hiện trạng sử dụng đất của hộ cụ L nhiều hơn diện tích được cấp, còn hiện trạng sử dụng đất của gia đình ông còn thiếu so với diện tích 324m<sup>2</sup> được cấp năm 1976.

*\* Người làm chứng là ông Đỗ Mạnh C trình bày:* Ông làm nghề thợ xây. Vào năm 1989 - 1990, ông được Bà Lê Thị X và Ông Đỗ Văn C thuê xây nhà. Khi xây dựng, các bên không làm hợp đồng. Ông xây nhà cho bà X ông C từ dưới móng lên, còn việc đào móng nhà là ai thì ông không biết. Khi ông xây nhà cho bà X, ông C thì nhà cụ L đã làm nhà chưa thì ông không để ý. Ông nhận xây nhà cho bà X, ông C thì xây cả công trình phụ (gồm bếp, nhà vệ sinh, bể phốt); tất cả các công trình này xây vào năm 1989 và năm 1990. Khi xây nhà cho bà X, ông C thì

không thấy gia đình nhà cụ L và gia đình nhà bà X, ông C có cãi nhau hay tranh chấp gì.

*\* Quan điểm của UBND thị trấn Tân Thanh:*

- Về nguồn gốc 02 thửa đất của Cụ Đỗ Thị L và Bà Lê Thị X: theo bản đồ năm 1986 thì toàn bộ diện tích của hai thửa trên thuộc thửa đất 303 tờ bản đồ số 2 có diện tích là 950m<sup>2</sup>, diện tích đất trên là diện tích đất hai lúa do UBND xã quản lý. Ngày 19/3/1986, UBND tỉnh Hà Nam Ninh ban hành quyết định về việc giao đất xây dựng và ủy quyền cho UBND huyện Thanh Liêm cấp giấy phép cho từng hộ sử dụng đất. Theo danh sách các hộ xin giao đất ngày 19/10/1985 thì hộ cụ L và hộ ông C (Xiêm) đề nghị mỗi hộ được cấp là 300m<sup>2</sup>. Năm 2000, thực hiện Kế hoạch 566 của Chủ tịch UBND tỉnh Hà Nam thì địa phương tiến hành đo đạc hiện trạng. Tại tờ PL2 thể hiện hộ ông C thuộc thửa 154, diện tích sử dụng là 286m<sup>2</sup>, trong đó đất ở là 177m<sup>2</sup>, đất vườn là 109m<sup>2</sup>; hộ cụ L thuộc thửa 157, diện tích sử dụng là 115m<sup>2</sup> là toàn bộ đất ở.

Năm 2003, UBND huyện Thanh Liêm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ cụ L là 100m<sup>2</sup> đất ở (diện tích thiếu so với hiện trạng 15m<sup>2</sup> do trừ lưu không đường 499B). Năm 2005, UBND huyện Thanh Liêm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ Bà Lê Thị X và Ông Đỗ Văn C với diện tích là 286m<sup>2</sup> đất ở.

- Quá trình sử dụng: hộ Cụ Đỗ Thị L có xây dựng một nhà mái bằng khoảng 40m<sup>2</sup> và một lán lợp Prôximăng. Hộ ông C (Xiêm) có xây dựng một nhà mái bằng khoảng 90m<sup>2</sup>, đến năm 2014 thì cải tạo xây dựng thêm tầng 2. Ngoài ra, trên diện tích đất đang tranh chấp có xây dựng 01 bể có chiều rộng là 1,1m, chiều dài là 2,15m. Các công trình trên các hộ gia đình xây dựng vào thời điểm nào thì địa phương không nắm rõ, đề nghị Tòa án xác minh, thu thập thêm.

Quan điểm của chính quyền địa phương là đề nghị Tòa án giải quyết theo các quy định của pháp luật.

*+ Tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 06/5/2015 xác định:*

- Tại thửa đất số 157 của Cụ Đỗ Thị L có 01 căn nhà mái bằng 01 tầng và 01 nhà bán mái lợp Prôximăng. Theo bà Đỗ Thị T trình bày, nhà mái bằng xây năm 1997, lán lợp Prôximăng làm năm 2004.

- Tại thửa đất số 13474.02.157 có 01 nhà cấp 4 và 01 nhà mái bằng 02 tầng. Theo bà X, ông C trình bày nhà cấp 4 được xây vào khoảng năm 1987, nhà mái bằng xây năm 1989, cải tạo lên tầng 2 vào năm 2014.

- Giáp ranh giới giữa hai nhà trên phần đất đang tranh chấp có 01 bề phốt. Theo bà X, ông C trình bày bề phốt này được xây cùng với nhà mái bằng năm 1989; bà Tam trình bày không nhớ rõ thời điểm bà X, ông C xây bề phốt năm nào, chỉ nhớ mang máng là xây cùng với thời điểm ông C, bà X xây nhà mái bằng lần đầu.

- Kết quả đo đạc hiện trạng: hộ cụ L đang sử dụng 109,1m<sup>2</sup> (trong đó có 14,3m<sup>2</sup> đất lưu không), hộ ông Hậu lấn sang 1,03m<sup>2</sup>; hộ bà X đang sử dụng 290,7m<sup>2</sup>; diện tích đất đang tranh chấp là 4,7m<sup>2</sup>.

+ *Kết quả định giá tài sản ngày 25/10/2016*: 4,7m<sup>2</sup> đất trị giá 14.100.000 đồng; 01 bề phốt trị giá 4.249.000 đồng; phần mái văng tầng 2 hộ Bà Lê Thị X trị giá 8.387.000 đồng. Do từ thời điểm định giá đến thời điểm xét xử đã quá lâu, nên Tòa án nhân dân huyện Thanh Liêm đã đề nghị Hội đồng định giá tài sản huyện Thanh Liêm xem xét lại giá trị tài sản tranh chấp tại thời điểm hiện nay. Tại Biên bản định giá tài sản ngày 10/01/2022 của Hội đồng định giá tài sản huyện Thanh Liêm xác định: 4,7m<sup>2</sup> đất trị giá 16.920.000 đồng; 01 bề phốt trị giá 4.120.000 đồng; phần mái văng tầng 2 hộ Bà Lê Thị X trị giá 9.962.000 đồng.

+ *Tại Công văn số 43/CV-TN&MT ngày 12/5/2016, Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Thanh Liêm kết luận*: “Qua kiểm tra hiện trạng thửa đất: tại điểm 9,45m cạnh liền kề với hộ bà Đỗ Thị Lờ, có một bề phốt xây cao hơn so với mặt đất 20cm, có chiều rộng 1,1m và chiều dài 2,15m. Như vậy diện tích 2,75m<sup>2</sup> đất hộ Bà Lê Thị X xây dựng bề phốt thuộc quyền sử dụng đất của hộ bà Đỗ Thị L”.

*\* Quan điểm của Ủy ban nhân dân huyện Thanh Liêm:*

- Nội dung vụ kiện tranh chấp đất đai giữa Cụ Đỗ Thị L và Ông Đỗ Văn C, Bà Lê Thị X có vị trí tại khu vực bề phốt (nằm nổi cách mặt đất khoảng 40-50cm) do hộ gia đình ông C và bà X xây dựng từ năm 1989-1990, nên UBND huyện Thanh Liêm đề nghị Tòa án nhân dân huyện Thanh Liêm ra phán quyết về quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại vị trí này.

- Để đảm bảo ổn định tình hình tại địa phương, UBND huyện đề nghị Tòa án nhân dân huyện giữ nguyên, không xem xét các nội dung khác.

Đây là vụ việc phức tạp, có liên quan đến nguồn gốc, quá trình sử dụng đất từ lâu của các hộ, đã qua nhiều thế hệ lãnh đạo và cán bộ chuyên môn, UBND huyện Thanh Liêm đề nghị Tòa án nhân dân huyện quan tâm phối hợp giải quyết vụ việc theo đúng quy định của pháp luật đồng thời đảm bảo ổn định tình hình tại địa phương.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Ông Đỗ Văn C có ý kiến: Ông không chứng kiến việc cơ quan có thẩm quyền đo vẽ thửa đất số 154 tờ bản đồ PL2 xã Thanh Lưu, huyện Thanh Liêm ngày 09/12/2000; ông không ký tên trong Hồ sơ kỹ thuật thửa đất. Ngày 09/10/2020, ông C làm đơn đề nghị giám định chữ ký của ông trong Hồ sơ kỹ thuật thửa đất. Tòa án nhân dân huyện Thanh Liêm đã tiến hành thu thập các mẫu chữ ký, chữ viết của Ông Đỗ Văn C và ra quyết định trưng cầu Viện Khoa học hình sự giám định chữ viết Đỗ Văn Công tại phần chủ sử dụng đất ký tên trong Hồ sơ kỹ thuật thửa đất với chữ viết Đỗ Văn Công trong các mẫu do Tòa án thu thập. Tại bản Kết luận giám định số 376/C09-P5 ngày 25/01/2021 của Viện Khoa học hình sự - Bộ Công an kết luận: “Không đủ cơ sở kết luận các chữ “Đỗ Văn Công” dưới mục “chủ sử dụng ký tên” trên mẫu cần giám định ký hiệu A so với chữ viết đứng tên Đỗ Văn Công trên các mẫu so sánh ký hiệu từ M1 đến M4 có phải do cùng một người viết ra hay không”.

\* Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2022/DS-ST ngày 11 tháng 01 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Thanh Liêm, tỉnh Hà Nam đã quyết định:

Căn cứ vào các điều 166, 170 và 203 của Luật Đất đai năm 2013; các điều 158, 163, 164, 166, 175, 176, 579 và 580 của Bộ luật Dân sự năm 2015; các điều 147, 165, 166, 227, 228, 229, 266 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội,

**1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Cụ Đỗ Thị L.**

Ranh giới giữa hộ Cụ Đỗ Thị L và hộ Bà Lê Thị X, Ông Đỗ Văn C được xác định là một đường thẳng từ điểm 10(1) đến điểm 19, có chiều dài là 12,31m (có sơ đồ kèm theo và là bộ phận không thể tách rời của bản án này), theo đúng như bản đồ địa chính đang quản lý và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà UBND huyện Thanh Liêm đã cấp cho 02 hộ. Các công trình, vật kiến trúc của hộ bên nào xây dựng lấn sang phần đất của hộ bên kia thì bên đó phải có trách nhiệm tháo dỡ. Cụ thể:

- Buộc hộ Bà Lê Thị X, Ông Đỗ Văn C phải tháo dỡ 01 bể phốt và phần mái văng tầng 2 diện tích 1,8m<sup>2</sup> để trả lại diện tích đất cho hộ Cụ Đỗ Thị L.

- Cụ Đỗ Thị L phải bồi thường giá trị bể phốt cho hộ Bà Lê Thị X, Ông Đỗ Văn C là 4.120.000 đồng; đồng thời phải tháo dỡ một phần công trình (lấn lợp tôn) xây dựng lấn sang phần đất của hộ bà X, ông C là 0,2m<sup>2</sup>, để trả lại diện tích đất cho hộ bà X, ông C.

2. Về chi phí tố tụng: Bà Lê Thị X, Ông Đỗ Văn C phải trả cho Cụ Đỗ Thị L số tiền chi phí định giá tài sản là 1.364.000 đồng (một triệu ba trăm sáu mươi tư nghìn đồng).

Ngoài ra Bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, tuyên quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

\* Trong thời hạn luật định bà Đỗ Thị T là đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn kháng cáo buộc Bà Lê Thị X phải có trách nhiệm tự tháo dỡ công trình bề phốt trên đất của cụ L và cụ L không phải chịu trách nhiệm bồi thường tiền. Yêu cầu xác định phần đất cạnh phía Nam của gia đình cụ L giáp đường 499B.

\* Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Bà Đỗ Thị T vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hà Nam có quan điểm: Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng theo quy định của pháp luật.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bà Đỗ Thị T về nội dung Cụ Đỗ Thị L không phải bồi thường giá trị bề phốt cho hộ Bà Lê Thị X, Ông Đỗ Văn C là 4.120.000 đồng.

Căn cứ vào Điều 293, 308 Bộ luật tố tụng dân sự, sửa bản án sơ thẩm số 01/2022/DS-ST ngày 11/01/2022 của Tòa án nhân dân huyện Thanh Liêm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa. Sau khi thảo luận và nghị án. Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1] Tố tụng: Đơn kháng cáo của bà Đỗ Thị T là đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trong thời hạn luật định nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của cấp phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thấy:

Đối với nội dung kháng cáo yêu cầu xác định phần đất cạnh phía Nam thửa đất của cụ L giáp đường lộ 499B thấy: Tại phiên tòa phúc thẩm bà Đỗ Thị T xác định ranh giới giữa phần đất nhà Cụ Đỗ Thị L với gia đình Bà Lê Thị X là một đường thẳng. Bản đồ địa chính do cơ quan nhà nước quản lý xác định ranh giới giữa phần đất nhà Cụ Đỗ Thị L với gia đình Bà Lê Thị X là một đường thẳng. Căn cứ vào kết quả

đo đạc ngày 08/12/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Thanh Liêm thì một phần công trình (lấn lợp tôn) của hộ cụ L xây dựng lấn sang phần đất của hộ bà X, ông C là 0,2m<sup>2</sup>, do vậy kháng cáo của bà Tam đề nghị xác định lại phần đất cạnh phía nam của thửa đất không có căn cứ được chấp nhận.

Đối với nội dung kháng cáo buộc gia đình bà Nguyễn Thị Xiêm phải có trách nhiệm tự tháo dỡ công trình bề phốt trên đất của cụ L và cụ L không phải chịu trách nhiệm bồi thường giá trị của bề phốt số tiền 4.120.000đ thấy: gia đình bà X xây bề phốt cùng công trình phụ từ năm 1989, trước khi Luật đất đai 1993 ban hành và đã sử dụng ổn định lâu dài từ khi xây dựng đến nay. Đến năm 2000, thực hiện chỉ đạo của UBND tỉnh Hà Nam, thì cơ quan có thẩm quyền tiến hành đo đạc hiện trạng sử dụng đất. Khi các cơ quan có thẩm quyền tiến hành đo đạc, lập Hồ sơ kỹ thuật thửa đất thì hộ cụ L và hộ bà X, ông C đều ký xác nhận, không có ý kiến gì. Năm 2003 cụ L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; năm 2005, hộ bà X, ông C được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Quá trình sinh sống, sử dụng đất giữa hai gia đình ổn định không có tranh chấp gì, đến năm 2014 khi gia đình bà X xây dựng tầng hai thì phát sinh tranh chấp. Gia đình cụ L cho rằng khi gia đình bà X xây dựng nhà năm 1989, gia đình cụ đã phát hiện gia đình bà X xây bề phốt lấn sang diện tích đất của gia đình cụ và gia đình đã làm đơn đề nghị UBND xã giải quyết nhưng không có căn cứ xuất trình việc gia đình cụ đã làm đơn đề nghị cơ quan có thẩm quyền giải quyết. Theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ thì bề phốt nhà bà X xây nổi lên trên mặt đất 20cm. Việc gia đình cụ L để cho gia đình bà X xây dựng lấn sang phần đất của gia đình mình từ năm 1989 đến nay, trong khi gia đình cụ vẫn sinh sống trên thửa đất mà không có ý kiến gì đối với việc gia đình bà X xây dựng lấn chiếm đó, do vậy gia đình cụ L cũng phải chịu một phần lỗi trong việc quản lý tài sản của mình khi để gia đình bà X xây dựng sang phần đất của mình từ năm 1989 nên cụ phải chịu trách nhiệm bồi thường cho gia đình bà X giá trị ½ bề phốt là phù hợp. Theo kết quả định giá xác định giá trị của bề phốt còn 4.120.000đ, mỗi bên chịu ½ giá trị là 2.060.000đ. Do vậy kháng cáo này của bà Tam được cấp phúc thẩm chấp nhận một phần.

[3] Án phí dân sự Phúc thẩm: Nguyên đơn không phải nộp.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

*Vì các lẽ trên;*

## **QUYẾT ĐỊNH**

Căn cứ Điều 293, 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Đỗ Thị T là đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn. Sửa một phần bản án dân sự số 01/2022/DS-ST ngày 11/01/2022 của Tòa án nhân dân huyện Thanh Liêm, tỉnh Hà Nam.

Căn cứ vào các điều 166, 170 và 203 Luật Đất đai năm 2013; các điều 158, 163, 164, 166, 175, 176, 579 và 580 Bộ luật Dân sự; các điều 147, 165, 166, 227, 228, 229, 266 và 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, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

### 1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Cụ Đỗ Thị L.

Ranh giới giữa hộ Cụ Đỗ Thị L và hộ Bà Lê Thị X, Ông Đỗ Văn C được xác định là một đường thẳng từ điểm 10(1) đến điểm 19, có chiều dài là 12,31m (có sơ đồ kèm theo và là bộ phận không thể tách rời của bản án này), theo đúng như bản đồ địa chính đang quản lý và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà UBND huyện Thanh Liêm đã cấp cho 02 hộ. Các công trình, vật kiến trúc của hộ bên nào xây dựng lấn sang phần đất của hộ bên kia thì bên đó phải có trách nhiệm tháo dỡ. Cụ thể:

- Buộc hộ Bà Lê Thị X, Ông Đỗ Văn C phải tháo dỡ 01 bể phốt và phần mái văng tầng 2 diện tích 1,8m<sup>2</sup> để trả lại diện tích đất cho hộ Cụ Đỗ Thị L.

- Cụ Đỗ Thị L phải bồi thường cho hộ Bà Lê Thị X, Ông Đỗ Văn C ½ giá trị bể phốt với số tiền là 2.060.000 đồng; đồng thời phải tháo dỡ một phần công trình (lấn lợp tôn) xây dựng lấn sang phần đất của hộ bà X, ông C là 0,2m<sup>2</sup>, để trả lại diện tích đất cho hộ bà X, ông C.

2. Về chi phí tố tụng: Bà Lê Thị X, Ông Đỗ Văn C phải trả cho Cụ Đỗ Thị L số tiền chi phí định giá tài sản là 1.364.000 đồng (một triệu ba trăm sáu mươi tư nghìn đồng).

### 3. Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm: Cụ Đỗ Thị L, Bà Lê Thị X, ông Nguyễn Văn C không phải nộp. Trả lại cho cụ L số tiền tạm ứng án phí đã nộp 225.000đ theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 00843 ngày 15/12/2014 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Thanh Liêm.

Án phí dân sự phúc thẩm bà Đỗ Thị T là đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn không phải nộp.

### 4. Bác các yêu cầu khác của các bên đương sự.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền 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 thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

***Nơi nhận:***

- TAND Cấp cao tại Hà Nội;
- VKSND TP tỉnh Hà Nam;
- TAND huyện Thanh Liêm;
- Chi cục THADS huyện Thanh Liêm;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ; VP.

**T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**  
**Thẩm phán - chủ tọa phiên tòa**

*(Đã ký)*

**Trần văn San**

