TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG TRỊ	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 12/2018/DS-PT
Ngày 30/10/2018
"V/v tranh chấp quyền sử dụng đất và hủy QĐHC"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG TRỊ

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Oanh;
Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Hà;
Bà Nguyễn Thị Thu Hà.

- Thư ký phiên tòa: Ông Trần Trung Thành – Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Trị: Ông Đỗ Hoàng Sâm – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 30 tháng 10 năm 2018 tại Hội trường xét xử Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 13/2018/TLPT-DS ngày 14 tháng 8 năm 2018 về việc *"Tranh chấp quyền sử dụng đất và hủy Quyết định hành chính"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 07/2018/DS-ST ngày 29 tháng 6 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 11/2018/QĐPT-DS ngày 28 tháng 8 năm 2018 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Đoàn H, sinh năm 1952; địa chỉ: Số 07 đường H.L, Khu phố A, Phường B, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị, có mặt.

2. Bị đơn: Ông Lê Quốc K(Lê K), sinh năm 1964; địa chỉ: Số 09 đường H.L, Khu phố A, Phường B, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị, có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là bà Trần Thị Hoàng M; địa chỉ: Khu phố E, Phường F, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị.(văn bản ủy quyền ngày 01/9/2016), có mặt.

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

3.1. Ủy ban nhân dân thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị, địa chỉ: Số 01 đường H.T, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị, (theo văn bản số 1710/UBND-VP ngày 31/8/2018 và số 1868/UBND-VP ngày 26/9/2018 đề nghị xét xử vắng mặt,).

3.2. Bà Nguyễn Thị S; địa chỉ: Khu phố A, Phường B, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị, có mặt.

3.3. Ông Lê Kh, vắng mặt.

3.4. Bà Trần Thị L, có mặt.

3.5. Chị Lê Thị Hoài P, có mặt.

3.6. Chị Lê Thị Hoài V, có mặt.

Đều trú tại: Khu phố A, Phường B, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị,

Người đại diện theo ủy quyền của bà L, chị P, chị V là bà Trần Thị Hoàng M, địa chỉ: Khu phố E, Phường F, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị.(văn bản ủy quyền ngày 17/10/2016), có mặt.

3.7. Ông Lê Văn S,

3.8. Ông Lê Cảnh S,

3.9. Bà Hồ Thị M,

3.10. Bà Nguyễn Thị Đ,

3.11. Bà Nguyễn Thị T;

Đều trú tại: Khu phố A, Phường B, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị,

(có đơn xin xét xử vắng mặt).

3.12. Anh Đoàn Bảo Q, vắng mặt.

3.13. Anh Đoàn Nhật Q, vắng mặt.

3.14. Anh Lê Nguyên Q, có mặt.

3.15. Chị Lê Thị Uyên N, vắng mặt.

3.16. Chị Lê Thị Uyên Th; vắng mặt.

Đều trú tại: Khu phố A, Phường B, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị.

Người đại diện theo ủy quyền của anh Q, chị N, chị Th là ông Lê Quốc K địa chỉ: Khu phố A, Phường B, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị, (văn bản ủy quyền ngày 10/9/2018), có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của anh Bảo Q, anh Q là ông Đoàn H, địa chỉ: Khu phố A, Phường B, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị.(Văn bản ủy quyền ngày 27/12/2016), có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 16/4/1997, đơn sửa đổi, bổ sung các ngày 16/7/2014 và ngày 06/4/2016, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa nguyên đơn ông Đoàn H trình bày:

Tháng 9 năm 1984 ông Đoàn H và bà Nguyễn Thị H(vợ đã ly hôn của ông H) mua ngôi nhà của bà Nguyễn Thị T gắn liền thửa đất có diện tích 180m^2. Khi mua đất thì có con đường mà nhà ông K đang sử dụng nhưng chỉ rộng 1,2m. Năm 1986 ông H được UBND thị xã Đ cấp Quyết định số 904/QĐ-UB ngày 17/10/1986 với diện tích 120m^2 chiều dài 15m, chiều rộng 8m (bao gồm cả con đường mà ông K đang sử dụng). Nay theo sơ đồ đo đạc và kết quả thẩm định thể hiện lối đi ông K đang sử dụng rộng 3,4m. Ông H để lại cho ông K sử dụng lối đi chiều rộng 1,5m. Ông Đoàn H yêu cầu ông K trả lại cho ông H lối đi 15,20m^2 (chiều rộng 1,9m, chiều dài 8m) và trả lại diện tích lấn chiếm dọc theo chân

tường phía sau nhà ông H diện tích 5,0m^2 (chiều dài 11,35m, chiều rộng 0,44m). Tổng diện tích mà ông H yêu cầu ông K trả lại là 20,20m^2.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn ông Lê Quốc K trình bày:

Nguồn gốc thửa đất ông K cùng các hộ ông Lê Kh, bà Trần Thị L (là anh trai và chị dâu ông K), chị Lê Thị Hoài P, chị Lê Thị Hoài V(là con của ông Kh) đang sử dụng là của bố mẹ ông K sử dụng từ năm 1952. Ông K, ông Kh sinh sống trên thửa đất này với bố mẹ và được thừa kế khi bố mẹ qua đời. Diện tích đất gia đình ông K sử dụng từ trước đến nay bao gồm cả lối đi như hiện trạng mà ông K và các hộ ông Kh, chị P, chị V vẫn sử dụng.

Việc ông H yêu cầu trả lại một phần diện tích lối đi thì ông K không chấp nhận vì lối đi vào nhà ông K đã có từ thời bố mẹ ông K sử dụng có chiều rộng 3,6m, chiều dài 13m. Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Đ cấp quyết định cho ông H đã cấp chồng lên phần đất thuộc lối đi vào nhà ông K đã được định hình từ trước. Vì vậy, ông K yêu cầu hủy Quyết định số 904/QĐ-UB ngày 17/10/1986 của UBND thị xã Đ về việc cấp đất cho ông Đoàn H.

Trong quá trình sử dụng đất ông K sử dụng đúng ranh giới thửa đất nên không chấp nhận yêu cầu của ông H về việc buộc ông K trả lại 5,0m^2 dọc theo chân tường phía sau nhà ông H.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Bà Nguyễn Thị S, chị Trần Thị L, chị Lê Thị Hoài P, chị Lê Thị Hoài V, Chị Lê Thị Uyên N, Chị Lê Thị Uyên Th trình bày: Thống nhất như ý kiến của ông K, không chấp nhận yêu cầu của ông H và yêu cầu hủy Quyết định số 904/QĐ-UB ngày 17/10/1986 của UBND thị xã Đ.

Tại văn bản số 1917/UBND-PTNMT ngày 15/12/2016; văn bản số 1944/UBND-VP ngày 23/12/2016 và văn bản số 1533/UBND-PTNMT ngày 30/8/2017 của UBND thành phố Đ là giữ nguyên ý kiến như đã trình bày tại văn bản số 1352/UBND-TNMT ngày 04/11/2014: Nguồn gốc thửa đất của ông Lê Quốc K nhận thừa kế từ bà Hoàng Thị L (mẹ ông K), bà Lý có tên trong sổ đăng ký ruộng đất năm 1987 thuộc thửa đất số 09, tờ bản đồ số 02, diện tích 255m^2. Theo bản đồ địa chính năm 1993, thửa đất của ông K thuộc thửa đất số 86a, tờ bản đồ số 01, diện tích 282m^2, có con đường đi rộng trung bình 3,5m. Theo Bản đồ địa chính năm 2000 thửa đất của ông K thuộc thửa đất số 190, tờ bản đồ số 03, diện tích 281m^2 cũng thể hiện con đường đi rộng trung bình là 3,5m.

Nguồn gốc sử dụng đất của ông Đoàn H là do bà Nguyễn Thị H(vợ của ông H) nhận chuyển nhượng nhà và đất của bà Nguyễn Thị T được UBND phường 1 xác nhận ngày 24/9/1984. Ngày 17/10/1986 ông Đoàn H được UBND thị xã Đ cấp đất tại Quyết định số 904/QĐ-UB diện tích 120m^2 (chiều dài 15m, chiều rộng 8m) và có sơ đồ tạm cấp đất làm nhà ở, theo sơ đồ thì phía Tây thửa

đất cấp cho ông H giáp với đường ngõ xóm, như vậy ngõ xóm có trước khi cấp quyết định cấp đất cho ông H.

Ngõ xóm theo bản đồ năm 1993 có kích thước giáp đường H.L 3,6m, phía giáp nhà ông K là 3,5m.

Ngõ xóm theo Bản đồ năm 2000 có kích thước giáp đường H.L 3,4m, phía giáp nhà ông K 3,7m.

Ngõ xóm hiện tại đang sử dụng có kích thước phía giáp đường H.L 3,4m, phía giáp nhà ông K 3,72m. Ngõ xóm hiện nay đang sử dụng có biến động nhưng không lớn.

Tại văn bản ngày 20/12/2016, Bà Nguyễn Thị T và Bà Nguyễn Thị Đ trình bày: Lối đi vào nhà ông K đã có từ lâu, chiều rộng lối đi khoảng hơn 3m, từ trước đến nay vẫn không thay đổi.

Ông Lê Kh, Ông Lê Văn S, Ông Lê Cảnh S, Bà Hồ Thị M, Anh Lê Nguyên Q đã được Tòa án tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng không có văn bản trình bày ý kiến và vắng mặt tại phiên tòa.

Bản án sơ thẩm số 07/2018/DS-ST ngày 29 tháng 6 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị quyết định: Áp dụng khoản 9 Điều 26, Điều 34; điểm a khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 147; Điều 148; điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 175 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 31 của Luật tố tụng hành chính năm 2015; khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 2 Điều 27; khoản 2 Điều 32 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016, xử: Bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đoàn H về việc yêu cầu ông Lê Quốc K và bà Nguyễn Thị S trả lại cho ông H tổng diện tích đất 20,20m^2(diện tích lối đi vào nhà ông K15,20m^2 và diện tích đất dọc bờ tường sau nhà ông H là 5,0m^2)

Chấp nhận yêu cầu của bị đơn ông Lê Quốc K và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị L, chị Lê Thị Hoài P, chị Lê Thị Hoài V: Hủy Quyết định về việc cấp đất xây dựng số 904/QĐ-UB ngày 17/10/1986 của Ủy ban nhân dân thị xã Đ (nay là thành phố Đ) cấp cho ông Đoàn H.

Về án phí: Ông Đoàn H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm và 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm.

Ủy ban nhân dân thành phố Đ phải chịu 300.000 đồng án phí hành chính sơ thẩm.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo cho các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 12/7/2018, bổ sung ngày 23/8/2018, ngày 30/8/2018 bị đơn ông Đoàn H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số 07/2018/DS-ST ngày 29/6/2018 của Tòa án nhân dân thành phố Đ với lý do: Thứ nhất, Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng Điều 31 Luật tố tụng hành chính để hủy Quyết định số 904/QĐ-UB ngày 17/10/1986 của UBND thị xã Đ là áp dụng pháp luật không đúng quy định đã vi phạm nghiêm trọng pháp luật về tố tụng hành chính. Thứ hai, việc đánh giá chứng cứ của Tòa án cấp sơ thẩm là không

khách quan, nhận định của HĐXX là chủ quan, không phù hợp với các quy định của pháp luật, không đúng với các tài liệu, chứng cứ của vụ án như Ngôi nhà của bà Nguyễn Thị T bán cho vợ chồng ông H được tọa lạc trên thửa đất có giới hạn phía Đông giáp nhà bà L; phía Tây giáp nhà ông Phan C; phía Nam giáp Trường cơ sở phường B; phía Bắc giáp nhà ông Phan Q, giấy bán nhà có kèm theo thửa đất có xác nhận của chính quyền địa phương; HĐXX không xem xét đến nguồn gốc thửa đất của bà T, nguồn gốc lối đi hộ bà L; diện tích đất trước khi mở rộng lối đi hộ bà L thuộc quyền sử dụng của bà L hay của bà T; năm 1984 lối đi có chiều rộng trung bình 1,2m, nay Tòa chấp nhận lối đi hộ ông K rộng trung bình 3,4m. Quyết định số 904/QĐ-UB ngày 17/10/1986 của UBND thị xã Đ đã cấp chồng lên lối đi đó có chiều dài, chiều rộng, diện tích bao nhiêu?

Ngôi nhà của ông Đoàn H xây dựng năm 1985, phía giáp ranh giới thửa đất hộ bà L sử dụng có 02 ô văng (be) trên cửa sổ tính từ tường nhà ra rộng 0,44m, móng xây bằng đá hộc lớn, như vậy ranh giới đất phải cách tường nhà 0,44m, ông K đã có hành vi lấn chiếm phần đất của nhà ông H, do đó ngôi nhà của ông H có nguy cơ bị ông K đập phá phần móng nhà và ô văng (be).

Về thủ tục tố tụng: Cấp sơ thẩm ban hành các Quyết định mở phiên tòa, thay đổi thời gian xét xử lại thông báo đối với vụ án giữa nguyên đơn Đoàn H với bị đơn Hoàng Thị T nhưng bị đơn trong vụ án là ông Lê Quốc K; quyết định tạm ngừng phiên tòa; quyết định tạm đình chỉ vụ án, đều đã có những vi phạm rất nghiêm trọng về thủ tục tố tụng.

Về phần án phí, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên ông H phải chịu 300.000 đồng án phí DSST và 300.000 đồng án phí DSPT là thiếu căn cứ, vi phạm thủ tục tố tụng.

Đề nghị, Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án dân sự sơ thẩm số 07/2018/DS-ST ngày 29/6/2018 của Tòa án nhân dân thành phố Đ để chuyển vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị xét xử lại theo trình tự sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; tại phiên tòa phúc thẩm thì nguyên đơn đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa, đại diện VKSND tỉnh Quảng Trị đề nghị: Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 BLTTDS, các Điều 175, 254 BLDS năm 2015 chấp nhận một phần kháng cáo của ông Đoàn H; sửa bản án dân sự sơ thẩm số 07/2018/DSST ngày 29/6/2018 của TAND thành phố Đ; Về lối đi là giữ nguyên lối đi như án sơ thẩm đã tuyên, đối với diện tích dọc theo bờ tường phía sau nhà ông H 4,994m^2 thì buộc ông K trả lại cho ông Đoàn H; hủy bỏ Quyết định số 904/QĐ-UB ngày 17/10/1986 của Ủy ban nhân dân thị xã Đ; sửa cả phần án phí vì cấp sơ thẩm tuyên không đúng quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp:

Nguyên đơn ông Đoàn H yêu cầu ông Lê Quốc K, bà Nguyễn Thị S trả lại diện tích lối đi 15,20m^2, chiều rộng 1,9m, chiều dài 8m và trả lại diện tích đất lấn chiếm dọc theo chân tường phía sau nhà ông H diện tích 5,0m^2, chiều dài 11,35m, chiều rộng 0,44m. Tổng diện tích đất ông H yêu cầu ông K, bà S trả lại là 20,20m^2; bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu hủy Quyết định hành chính. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm chỉ xác định quan hệ tranh chấp quyền sử dụng đất là thiếu, mà phải xác định quan hệ *"tranh chấp quyền sử dụng đất và hủy Quyết định hành chính*" mới đúng quy định của pháp luật.

[2] Về thủ tục tố tụng:

Thủ tục cấp, tống đạt các văn bản tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm đã thực hiện đầy đủ.

[3] Xét kháng cáo của nguyên đơn ông Đoàn H, Hội đồng xét xử thấy rằng:

3.1. Về thủ tục, trình tự giải quyết vụ án: Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành thụ lý vụ án, ra các thông báo, quyết định đã tiến hành thu thập, xác minh các tài liệu, chứng cứ, tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã ban hành các Quyết định tạm đình chỉ giải quyết vụ án; Quyết định cung cấp tài liệu chứng cứ; Quyết định tạm ngừng phiên tòa… đã có những vi phạm không đúng theo trình tự thủ tục tố tụng. Thấy rằng, các Quyết định này không làm ảnh hưởng đến quyền lợi của các bên đương sự.

3.2. Về thẩm quyền:

Ông Đoàn H kháng cáo cho rằng; cấp sơ thẩm áp dụng Điều 31 Luật Tố tụng hành chính để hủy Quyết định số 904/QĐ-UB ngày 17/10/1986 của Ủy ban nhân dân thị xã Đ là vi phạm nghiêm trọng pháp luật tố tụng hành chính. HĐXX phúc thẩm thấy rằng; Tại công văn số 01/2017/GĐ-TANDTC ngày 07/4/2017 của TANDTC giải đáp một số vấn đề nghiệp vụ thì: *Trường hợp vụ việc dân sự do TAND cấp huyện thụ lý trước ngày 01/7/2016 nhưng kể từ ngày 01/7/2016 mới phát sinh yêu cầu hủy Quyết định cá biệt của UBND cấp huyện mà Quyết định đó rõ ràng trái pháp luật ….TAND cấp huyện đã thụ lý tiếp tục giải quyết theo thủ tục chung mà không chuyển cho TAND cấp tỉnh giải quyết…* Như vậy, căn cứ Điều 34 BLTTDS năm 2015 và hướng dẫn trên thì trong trường hợp này, TAND thành phố Đ xét xử vụ án và hủy Quyết định hành chính là phù hợp với quy định của pháp luật.

3.3. Về nội dung:

3.3.1. Tại phiên tòa hôm nay ông Đoàn H yêu cầu bị đơn trả lại diện tích đất 15,92m^2 trong đó, diện tích lối đi là 11m^2 (chiều dài 7,86m, chiều rộng 1,4m) và diện tích dọc theo chân tường phía sau nhà ông H là 4,92m^2, đồng ý để lại lối đi cho hộ ông K có chiều rộng là 2m.

HĐXX phúc thẩm thấy rằng: Xét về nguồn gốc đất của gia đình ông H, nguyên trước đây là của bà Nguyễn Thị T ở, đến năm 1984 bà T bán lại ngôi nhà và đất cho bà Nguyễn Thị H(vợ ông Đoàn H đã ly hôn) hiện nay ông Đoàn H ở, trong giấy bán nhà giữa bà H và bà T có thể hiện sơ đồ và có xác nhận của chính quyền địa phương vào ngày 20/9/1984 thì có đường đi từ 1m đến 1,5m (lối đi vào nhà ông K và ông Kh hiện nay).

Qua xem xét thẩm định tại chổ ngày 28/12/2017, ngày 01/10/2018 thì lối đi này, nằm ngoài diện tích đất mà các hộ đang sử dụng, có các cạnh chiều rộng 3,4m (trong đó có chiều rộng của mương thoát nước ngầm là 0,5m) trên diện tích đất 21,86m^2 + diện tích mương thoát nước ngầm diện tích 3,5m^2, cộng là 25,36m^2 có giới hạn:

Phía Bắc giáp tường rào chắn do ông K xây dài 7,86m.

Phía Nam giáp đất hộ Ông Lê Cảnh S mép ngoài của mương thoát nước ngầm dài 7,34m; mép trong của mương thoát nước ngầm dài 7,54m.

Phía Đông giáp đất hộ ông Lê Quốc K dài 2,9m; 0,5m.

Phía Tây giáp đường H.L dài 2,9m; 0,5m.

Căn cứ theo Quyết định số 904/QĐ-UB ngày 17/10/1986 của UBND thị xã Đ cấp cho hộ ông Đoàn H có chiều dài là 15m, nhưng ông H đang sử dụng phía Tây giáp đường H.L dài 11,76m, nếu cộng cả lối đi dài 3,4m (2,9m; 0,5m) thì chiều dài của phía Tây giáp đường H.L là 15,16m. Như vậy, sẽ không còn có lối đi vào nhà của hộ ông K và hộ ông Kh.

Tại Điều 254 của Bộ luật dân sự năm 2015 quy định quyền về lối đi qua: Để đảm bảo thuận tiện cho việc đi lại của hộ ông K và hộ ông Kh, cần có lối đi cần thiết cho các hộ này và có tính đến tính tồn tại lịch sử của lối đi, ông H đồng ý để lại lối đi vào nhà ông K có chiều rộng tính theo mặt tiền đường H.L là 2,0 m (kể cả 0,5m của mương thoát nước ngầm). Thấy rằng; Yêu cầu tự nguyện của ông Đoàn H phù hợp với quy định của pháp luật, cần chấp nhận. Như vậy, xác định lối đi vào nhà hộ ông K, hộ ông Kh có có chiều rộng là 2,0m tính từ mương thoát nước ngầm về phía Bắc theo mặt tiền của đường H.Lvà chiều dài của mép ngoài mương thoát nước là 7,34m và chiều dài đường cắt của lối đi là 7,72m trên diện tích đất là 15,1m^2 là phù hợp; lối đi sau khi được cắt thì diện tích còn lại là 10,26m^2 thì giao lại cho ông H được sử dụng có chiều rộng giáp từ mép be nhà ông Đoàn H theo mặt tiền đường H.L về phía Nam là 1,4m, chiều dài cạnh giáp nhà ông H là 7,86m, cạnh chiều dài giáp đường cắt của lối đi được cắt dài 7,72m.

Tại biên bản xem xét thẩm định tại chổ ngày 01/10/2018 có thể hiện trên lối đi này thì hộ ông K, hộ ông Kh đã làm quán để kinh doanh, phía Bắc giáp đất

hộ ông H thì hộ ông K, hộ ông Kh đã làm hàng rào bằng sắt, phía trên lối đi có làm kèo khung sắt, mái lợp tôn, phía mặt tiền có cổng bằng khung sắt, bọc thép B40. Xác định lối đi nhưng hộ ông K, hộ ông Kh đã làm quán, do đó cần buộc hộ ông K, hộ ông Kh tháo dỡ tài sản trên diện tích đất là 10,26m^2 để giao diện tích đất lại cho ông H được sử dụng.

3.3.2. Về diện tích dọc theo bờ tường phía sau nhà ông H là 5m^2, nhưng qua xem xét thẩm định tại chổ ngày 28/12/2017, ngày 01/10/2018 thể hiện phía sau của ngôi nhà ông H có 02 cửa sổ có đổ 02 be, mỗi be có chiều rộng là 0,44m, do phần be này có kết cấu chung với ngôi nhà đã được xây dựng và ở ổn định từ năm 1986 đến nay. Theo khoản 2 Điều 175 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định ranh giới giữa các bất động sản; theo đó, cần xác định diện tích đất 4,994m^2 (11,35m x 0,44m) được tính từ mép ngoài của be đến xuống mặt đất theo chiều thẳng đứng là ranh giới của thửa đất ông Đoàn H;

3.3.3. Căn cứ Quyết định số 904/QĐ-UB ngày 17/10/1986 của Ủy ban nhân dân thị xã Đ về việc cấp đất xây dựng cho ông Đoàn H với diện tích 120m^2(chiều dài 15m, chiều rộng 8m) có giới hạn phía Bắc giáp nhà bà Th; phía Nam giáp khu tập thể giáo viên Trường P1A; phía Đông giáp nhà bà L; phía Tây giáp nhà ông C.

Qua xem xét thẩm định tại chổ lập ngày 28/12/2017, ngày 01/10/2018 đã thể hiện đất hộ nhà ông Đoàn H đang sử dụng có diện tích 90,64m^2 + diện tích be trên phía sau nhà 4,92m^2+ diện tích của be cửa sổ 4,994m^2(0,44m x 11,35m), tổng diện tích 100,554m^2 có giới hạn:

Phía Bắc giáp đất hộ ông Lê Văn L dài 0,62m; 7,13m; 0,27m; 0,15m;

Phía Nam giáp lối đi vào nhà ông Lê Quốc K dài 7,86m;

Phía Đông giáp đất hộ ông Lê Quốc K và đất hộ ông Lê Kh dài 11,35m; 0,4m;

Phía Tây giáp đường H.L dài 11,76m.

Như vậy, so với Quyết định được cấp thì diện tích đất hộ ông Đoàn H bị giảm 19,446m^2.

3.3.4. Đối với hộ ông Lê Quốc K đang sử dụng diện tích đất có nguồn gốc của bà Hoàng Thị L (mẹ ông K) để lại. Ngày 17/11/1998 bà L mất không để lại di chúc, ngày 19/11/2013 tại Phòng công chứng số 1 tỉnh Quảng Trị đã công chứng văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế cho ông Lê Kh và ông Lê Quốc K(các con của bà Hoàng Thị L) thỏa thuận phân chia phần di sản thừa kế của bà Hoàng Thị L về quyền sử dụng đất theo trích bản sao từ bản chính sổ đăng ký ruộng đất do UBND phường 1 xác nhận ngày 22/10/2013 thuộc thửa số 09, tờ bản đồ số 02, diện tích 255m^2 đất ở.

Qua xem xét thẩm định tại chổ lập ngày 17/8/2016, ngày 28/12/2017, ngày 01/10/2018 đã thể hiện đất hộ ông Lê Quốc K và ông Lê Kh đang sử dụng có diện tích 278,84m^2, có giới hạn:

Phía Bắc giáp đất hộ bà Hoàng Thị H và đất hộ bà Trần Thị L dài 2,45m, 3,83m, 9,40m.

Phía Nam giáp đất hộ Ông Lê Cảnh S và đất hộ ông Lê S, đất hộ bà Phạm Thị C dài 0,9m; 2,62m;12,82m;1,43m, 0,73m.

Phía Đông giáp đất hộ bà Trần Thị Th và đất hộ bà Hồ Thị Thu H dài 6,5m; 0,43m; 2,84m; 1,28m; 1,69m; 0,27m; 5,41m.

Phía Tây giáp đất hộ ông Đoàn H và lối đi vào nhà ông K dài 11,35m; 0,4m; 2,9m; 0,5m; 1,0m; 0,47m, 0,52m.

Như vậy, so với bản kê tại sổ đăng ký ruộng đất của hộ bà Hoàng Thị L đã được kê khai trước đây thì diện tích đất này tăng 23,84m^2.

Thấy rằng; Cần chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm kể cả phần án phí và chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chổ thì bị đơn phải chịu.

3.3.5. Đối với Quyết định số 904/QĐ-UB ngày 17/10/1986 của Ủy ban nhân dân thị xã Đ về việc cấp đất xây dựng cho ông Đoàn H không đúng với diện tích đất thực tế được xác định. Căn cứ Điều 34 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Quyết định này cần được hủy bỏ. Kiến nghị với cấp có thẩm quyền xem xét cấp đất cho các hộ theo diện tích đất đã được xác định theo quy định của pháp luật về đất đai.

[4]. Về án phí: Sửa án phí và chi phí tố tụng của Tòa án cấp sơ thẩm.

Áp dụng Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009 buộc ông Lê Quốc K phải chịu 200.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Số tiền chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chổ (tại cấp sơ thẩm là 2.300.000 đồng) và thẩm định tại chổ (tại cấp phúc thẩm là 500.000 đồng) cộng là 2.800.000 đồng. Căn cứ khoản 1 Điều 157 Bộ luật tố tụng dân sự, buộc ông K phải chịu toàn bộ chi phí đo đạc, thẩm định tại chổ, do ông Đoàn H đã nộp, vì vậy, ông K phải có nghĩa vụ trả lại cho ông Đoàn H số tiền 2.800.000 đồng.

Ông Đoàn H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho ông H số tiền tạm ứng án phí DSST đã nộp là 50.000 đồng theo biên lai thu tiền số 21/BL/THA ngày 25/11/1997 của Phòng thi hành dân sự tỉnh Quảng Trị và 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu tiền số 0009244 ngày 18/7/2018 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Đ.

Tại Quyết định số 70/QĐ ngày 17 tháng 01 năm 1998 của Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Đà Nẵng xét quyết định tạm đình chỉ giải quyết vụ án số 05/QĐ-TA ngày 30/10/1997 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị đã tuyên về án phí là ông Đoàn H phải chịu 50.000 đồng án phí phúc thẩm và ông Đoàn H đã nộp 50.000 đồng theo biên lai thu tiền số 131/PT/THA ngày 21 tháng 11 năm 1997. Như vậy, ông Đoàn H đã nộp đủ tiền án phí dân sự phúc thẩm. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm lại tuyên ông H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm là không đúng.

Bản án sơ thẩm tuyên Ủy ban nhân dân thành phố Đ phải chịu 300.000 đồng án phí hành chính sơ thẩm là không đúng quy định của pháp luật.

[5] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Trị đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm. Hội đồng xét xử thấy cần chấp nhận một phần đề nghị của đại diện Viện kiểm sát.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

[1] Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, Điều 309, Điều 34, Điều 147, khoản 2 Điều 148, khoản 1 Điều 157 của Bộ luật tố tụng dân sự; Áp dụng khoản 2 Điều 175, Điều 254 Bộ luật dân sự năm 2015.

Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Đoàn H; sửa bản án dân sự sơ thẩm.

[2] *Phần tuyên xử:*

Chấp nhận sự tự nguyện của ông Đoàn H quyền về lối đi: Xác định lối đi vào nhà của hộ ông Lê Quốc K(Lê K) và hộ ông Lê Kh có diện tích đất là 15,1m^2, chiều rộng là 2,0m tính từ mương thoát nước ngầm về phía Bắc theo mặt tiền của đường H.L và cạnh chiều dài tính từ mép ngoài mương thoát nước ngầm là 7,34m và cạnh chiều dài đường cắt của lối đi là 7,72m.

Giao cho ông Đoàn H được quyền sử dụng diện tích đất sau khi xác định lối đi được cắt, diện tích còn lại là 10,26m^2, có chiều rộng giáp từ mép be nhà ông Đoàn H theo mặt tiền đường H.L về phía Nam là 1,4m, chiều dài cạnh giáp nhà ông H là 7,86m, cạnh chiều dài giáp đường cắt của lối đi dài 7,72m.

Buộc hộ ông Lê K (Lê Quốc K) và hộ ông Lê Kh tháo dỡ hàng rào bằng sắt, phía Bắc giáp với nhà ông Đoàn H và các kèo khung sắt, mái lợp tôn ở phía trên lối đi, phía Tây giáp đường H.L có cửa tạm khung sắt bọc lưới B40 để trả lại diện tích đất là 10,26m^2, cho ông Đoàn H được sử dụng.

Giao cho ông Đoàn H được quyền sử dụng diện tích đất 4,994m^2 (11,35m x 0,44m) được tính từ mép ngoài của be nhà ông Đoàn H đến xuống mặt đất theo chiều thẳng đứng là ranh giới của thửa đất, thuộc quyền sử dụng của ông Đoàn H.

Hủy Quyết định số 904/QĐ-UB ngày 17/10/1986 của Ủy ban nhân dân thị xã Đ về việc cấp đất xây dựng cho ông Đoàn H.

[3] *Phần án phí, chi phí tố tụng:*

+ Án phí sơ thẩm: Ông Lê Quốc K(Lê K) phải chịu 200.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

+ Án phí phúc thẩm: Ông Đoàn H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; Hoàn trả cho ông H số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0009244 ngày 18 tháng 7 năm 2018 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Đ.

Hoàn trả lại cho ông Đoàn H số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 50.000 đồng theo biên lai thu tiền số 21/BL/THA ngày 25/11/1997 của Phòng thi hành dân sự tỉnh Quảng Trị.

+ Chi phí tố tụng: Buộc ông Lê Quốc K(Lê K) phải chịu 2.800.000 đồng tiền chi phí tố tụng. Do ông Đoàn H đã nộp, nên ông K có nghĩa vụ trả lại cho ông Đoàn H số tiền chi phí tố tụng là 2.800.000 đồng.

- *Quyền, nghĩa vụ thi hành án:*

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- TAND T.P Đ;
- Chi cục THADS TP. Đ;
- VKSND tỉnh Q. Trị;
- Các đương sự;
- Phòng KTNV;
- Tổ HCTP;
- Lưu: Hồ sơ; VP Tòa

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

(Đã ký)

Nguyễn Thị Oanh

Về xác định tư cách người tham gia tố tụng: Nguồn gốc sử dụng đất của ông Lê Quốc Klà nhận thừa kế của bà Hoàng Thị Lý (mẹ ông K). Do bà Lý mất ngày 17/11/1998 không để lại di chúc; ngày 19/11/2013 tại văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế và lời chứng của công chứng viên phòng công chứng số 1 tỉnh Quảng Trị thì người được hưởng phần di sản thừa kế là ông Lê Kh và ông Lê Quốc K. Như vậy, cần xác định bị đơn trong vụ án này là ông Lê Kh và ông Lê Quốc K, nhưng cấp sơ thẩm lại xác đinh ông Lê Kh là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là không đúng.

[2] Về thủ tục tố tụng:

Thủ tục cấp, tống đạt các văn bản tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm đã thực hiện đầy đủ.

[3] Xét kháng cáo của nguyên đơn ông Đoàn H, Hội đồng xét xử thấy rằng:

- Về thủ tục, trình tự giải quyết vụ án: Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành thụ lý vụ án, ra các thông báo, quyết định đã tiến hành thu thập, xác minh các tài liệu, chứng cứ, tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm một số trình tự thủ tục tố tụng như sau:

+ Ngày 16/3/2016 Tòa án thông báo về việc thụ lý vụ án;

+ Ngày 17/5/2016 thông báo về phiên hòa giải, theo đó ông Đoàn H yêu cầu ông K, bà Strả lại diện tích đất là 28,26m^2 nhưng các biên bản hòa giải ngày 24/5/2016, ngày 23/8/2016 thì hòa giải diện tích đất 26,81m^2, hồ sơ không có thể hiện nội dung thay đổi của đương sự;

+ Ngày 12/9/2016 Tòa án ban hành Quyết định tạm đình chỉ giải quyết vụ án dân sự số 10/2016/QĐST-DS với lý do là cần đợi UBND thành phố Đ cung cấp tài liệu, chứng cứ theo yêu cầu của Tòa án mới giải quyết được vụ án theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 214 của BLTTDS;

+ Ngày 25/11/2016 Quyết định tiếp tục giải quyết vụ án dân sự với lý do ngày 24/11/2016 ông Lê Quốc Krút đơn yêu cầu thu thập chứng cứ;

+ Ngày 27/4/2017 ban hành Quyết định số 05/2017/QĐ-TA về yêu cầu Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Trị, chi nhánh thành phố Đ cung cấp tài liệu, chứng cứ liên quan;

+ Ngày 23/5/2017 ban hành quyết định số 09/2017/QĐST-TA tạm đình chỉ giải quyết vụ án với lý do cần đợi Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Trị, chi nhánh thành phố Đ cung cấp tài liệu, chứng cứ theo yêu cầu của Tòa án;

+ Ngày 11/8/2017 quyết định tiếp tục giải quyết vụ án với lý do ngày 10/8/2017 ông Lê Quốc Krút đơn yêu cầu thu thập chứng cứ.

Như vậy, Quyết định số 10/2016/QĐST-TA ngày 12/9/2016 và Quyết định số 09/2017/QĐST-TA ngày 23/5/2017 là các Quyết định tạm đình chỉ giải quyết vụ án của Tòa án không đúng quy định của pháp luật.

+ Ngày 30/8/2017 ban hành Quyết định đưa vụ án ra xét xử vào hồi 7h30 ngày 15/9/2017;

+ Ngày 14/9/2017 Thông báo về việc thay đổi thời gian xét xử do sự kiện khách quan, nhưng không rõ sự kiện khách quan gì và ấn định lại thời gian phiên tòa hồi 7h30 ngày 21/9/2017.

+ Ngày 21/9/2017 do đương sự vắng mặt nên Quyết định hoãn phiên tòa và ấn định lại thời gian hồi 14h ngày 25/9/2017. Tuy nhiên, ngày 25/9/2017 ban hành Quyết định tạm đình chỉ giải quyết vụ án với lý do cần đợi cơ quan tổ chức cung cấp tài liệu chứng cứ nhưng không rõ Tòa án yêu cầu cơ quan nào cung cấp, tài liệu chứng cứ gì. Tại biên bản phiên tòa ngày 25/9/2017 (BL256) thể hiện ý kiến của nguyên đơn là đề nghị Tòa án tiến hành đo lại để kết quả được chính xác. Đáng lẽ ra, trong trường hợp này Tòa án cần căn cứ điểm c khoản 1 Điều 259 của Bộ luật tố tụng dân sự tạm ngừng phiên tòa nhưng Tòa án lại quyết định tạm đình chỉ giải quyết vụ án là không đúng.

+ Ngày 19/12/2017 thông báo tiếp tục xét xử vụ án, đồng thời ấn định mở phiên tòa vào hồi 7h30 ngày 28/12/2017 và tại phiên tòa Hội đồng xét xử đề nghị nguyên đơn cần xem xét thẩm định và đo lại ở vị trí nào? (biên bản phiên tòa BL số 276), sau đó, ban hành quyết định tạm ngừng phiên tòa để cần xác minh thu thập bổ sung tài liệu chứng cứ;

+ Ngày 26/01/2018 ra quyết định số 01/2018/QĐST-DS Quyết định tạm đình chỉ giải quyết vụ án với lý do cần đợi UBND phường 1 thành phố Đ cung cấp tài liệu, chứng cứ theo yêu cầu của Tòa án;

+ Ngày 17/5/2018 ra Quyết định tiếp tục giải quyết vụ án,

+ Ngày 18/5/2018 Thông báo về việc mở phiên tòa và ấn định hồi 7h30 ngày 29/5/2018, sau đó ra thông báo thời gian tuyên án vào 9h ngày 05/6/2018. Tuy nhiên, ngày 05/6/2018 Tòa án không tuyên án như đã thông báo mà ban hành quyết định tạm ngừng phiên tòa với lý do cần phải xác minh thu thập bổ sung tài liệu chứng cứ, nhưng không rõ thu thập tài liệu chứng cứ gì; đồng thời ấn định phiên tòa tiếp tục vào hồi 7h30 ngày 21/6/2018, nhưng ngày 20/6/2018 thông báo về việc thay đổi thời gian tiếp tục phiên tòa và ấn định vào hồi 8h ngày 29/6/2018 .

Thấy rằng; Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng về trình tự, thủ tục tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án.

Tại các biên bản xem xét thẩm định tại chổ ngày 17/8/2016 và ngày 28/12/2017 mà cấp sơ thẩm dùng làm căn cứ cho việc giải quyết vụ án không thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 101 của Bộ luật tố tụng dân sự dẫn đến không thể hiện mô tả hiện trường trên diện tích tranh chấp có tài sản gì không?

Về phần nhận định của Tòa án cấp sơ thẩm, chưa lập luận vì sao không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về diện tích đất dọc bờ tường phía sau nhà ông H là $5m^2$.

Về phần án phí; Cấp sơ thẩm tuyên ông Đoàn H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm là không đúng; căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 quy định về án phí, lệ phí Tòa án thì tại Điều 48 Điều khoản chuyển tiếp đã quy định. Như vậy vụ án này Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý trước ngày 01/01/2017 thì án phí, lệ phí Tòa án được thực hiện theo quy định của Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009.

Cấp sơ thẩm tuyên ông Đoàn H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm là không đúng; tại Quyết định số 70/QĐ ngày 17 tháng 01 năm 1998 của Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Đà Nẵng xét quyết định tạm đình chỉ giải quyết vụ án của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị đã tuyên về án phí là ông Đoàn H phải chịu 50.000 đồng án phí phúc thẩm và ông Đoàn H đã nộp 50.000 đồng theo biên lai thu tiền số 131 ngày 21 tháng 11 năm 1997. Như vậy, ông Đoàn H đã nộp đủ tiền án phí dân sự phúc thẩm.

Tại văn bản số 651/CCTHADS ngày 16/8/2018 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Đ lại xác nhận: Qua tra cứu hồ sơ lưu trữ, cũng như tại bộ phận kế toán của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Đ không tìm thấy biên lai thu tiền tạm ứng hoặc phiếu thu nào của nguyên đơn là ông Đoàn H và bị đơn ông Lê Quốc K. Tuy nhiên, chứng cứ có trong hồ sơ có thể hiện có 02 biên lai thu tiền (01 biên lai thu tiền số 21/BL/THA ngày 25/11/1997 người nộp tiền là ông Đoàn H nộp 50.000 đồng tiền tạm ứng án phí và 01 phiếu thu số

131/PT/THA ngày 21/11/1997 người nộp tiền là ông Đoàn H nộp dự phí phúc thẩm kiện dân sự). Như vậy, cấp sơ thẩm chưa làm rõ vì sao lại có mâu thuẩn này.

Bản án sơ thẩm tuyên Ủy ban nhân dân thành phố Đ phải chịu 300.000 đồng án phí hành chính sơ thẩm là không đúng quy định của pháp luật. Căn cứ Thông tư liên tịch số 01/2014/TTLT-TANDTC-VKSNDTC-BTP ngày 06/01/2014 hướng dẫn thi hành Điều 32a Bộ luật tố tụng dân sự, tại Điều 6 có quy định: Đương sự không phải nộp tạm ứng án phí và không phải chịu án phí đối với yêu cầu hủy Quyết định cá biệt rõ ràng trái pháp luật

- Hộ nhà ông Đoàn H đang sử dụng có diện tích 90,64m^2 có giới hạn:

Phía Bắc giáp đất hộ ông Lê Văn Lai dài 0,62m; 7,13m; 0,27m; 0,15m;

Phía Nam giáp lối đi vào nhà ông Lê Quốc Kdài 7,86m;

Phía Đông giáp đất hộ ông Lê Quốc Kvà đất hộ ông Lê Kh dài 11,35m; 0,4m;

Phía Tây giáp đường H.Ldài 11,76m.

- Hộ ông Lê Quốc Kvà ông Lê Kh đang sử dụng có diện tích 278,84m^2, có giới hạn:

Phía Bắc giáp đất hộ bà Hoàng Thị Hoa và đất hộ bà Trần Thị Lộc dài 2,45m, 3,83m, 9,40m.

Phía Nam giáp đất hộ Ông Lê Cảnh S và đất hộ ông Lê Sự, đất hộ bà Phạm Thị Con dài 0,9m; 2,62m;12,82m;1,43m, 0,73m.

Phía Đông giáp đất hộ bà Trần Thị Thẻo và đất hộ bà Hồ Thị Thu Hà dài 6,5m; 0,43m; 2,84m; 1,28m; 1,69m; 0,27m; 5,41m.

Phía Tây giáp đất hộ ông Đoàn H và lối đi vào nhà ông Kdài 11,35m; 0,4m; 2,9m; 0,5m; 1,0m; 0,47m, 0,52m.

- Lối đi vào nhà ông Kvà ông Kh có chiều rộng 3,4m, trên diện tích 21,86m^2 (bao gồm cả mương thoát nước ngầm diện tích 3,5m^2) có giới hạn:

Phía Bắc giáp tường rào chắn do ông Kxây dài 7,86m.

Phía Nam giáp đất hộ Ông Lê Cảnh S mép ngoài của mương thoát nước ngầm dài 7,34m; mép trong của mương thoát nước ngầm dài 7,54m.

Phía Đông giáp đất hộ ông Lê Quốc Kdài 2,9m; 0,5m.

Phía Tây giáp đường H.Ldài 2,9m; 0,5m.

Trên lối đi này thì hộ gia đình ông Kđã làm quán để kinh doanh, phía Bắc giáp đất hộ ông H thì ông Kđã làm hàng rào bằng sắt, phía trên lối đi thì ông Kđã làm khung sắt, kèo mái lợp tôn

Về diện tích dọc theo bờ tường phía sau nhà ông H là 5m^2, thì phía sau của ngôi nhà ông H có 02 cửa sổ có đổ 02 be, mỗi be có chiều rộng là 0,44m, do phần be này có kết cấu chung với ngôi nhà;