

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH HẢI DƯƠNG**

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

Bản án số: 42/2020/DS-PT

Ngày: 20/7/2020

V/v “*Tranh chấp về ranh giới quyền  
sử dụng đất*”

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH HẢI DƯƠNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Vũ Thanh Tuấn;

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Minh Tân;  
Bà Phạm Thị Khánh Thiện.

**- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Hoàng Sơn** - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hải Dương: Bà Đàm Thị Hạnh** - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 20 tháng 7 năm 2020, tại trụ sở, Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 14/2019/TLST-DS ngày 03/02/2019 về tranh chấp về ranh giới quyền sử dụng đất. Do bản án dân sự sơ thẩm số 09/2019/DS-ST ngày 14/11/2019 của Tòa án nhân dân thành phố L, tỉnh Hải Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 32/2020/QĐ-PT ngày 04 tháng 5 năm 2020; Thông báo thay đổi thời gian mở phiên tòa số 30/2020/TB-TA ngày 04/6/2020; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 10/2020/QĐPT-DS ngày 18 tháng 6 năm 2020; Thông báo mở lại phiên tòa số 45/2020/TB-TA ngày 15 tháng 7 năm 2020 giữa các đương sự:

**Nguyên đơn:** Ông Dương Văn S, sinh năm 1972;

Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1981;

**Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:** Ông Dương Văn T1, sinh năm 1968; Có mặt.

Đều có địa chỉ: Khu dân cư T, phường Đ, thành phố L, tỉnh Hải Dương. Có

mặt.

**Bị đơn:** Ông Lê Văn D, sinh năm 1956;

Bà Bùi Thị B, sinh năm 1956;

Đều có địa chỉ: Khu dân cư T, phường Đ, thành phố L, tỉnh Hải Dương.(Bà B ủy quyền cho ông D). Có mặt.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo bản án sơ thẩm số 09/2019/DS-ST ngày 14/11/2019 của Tòa án nhân dân thành phố L, tỉnh Hải Dương, vụ án có nội dung tóm tắt như sau:*

*Tại đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản ghi lời khai, biên bản hòa giải nguyên đơn là ông Dương Văn S, bà Nguyễn Thị T và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Dương Văn T1 trình bày:* Ông Dương Văn S và bà Nguyễn Thị T ở trên thửa đất số 137, tờ bản đồ số 01 tại Khu dân cư T, phường L, thành phố L, tỉnh Hải Dương. Nguồn gốc thửa đất là do bố mẹ đẻ ông Dương Văn S là cụ Dương Văn G và cụ Mạc Thị K cho vợ chồng ông bà từ năm 1993 và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2002. Cụ G và cụ K ở trên thửa đất này và thửa đất 138, 139 tờ bản đồ số 01 ở thôn T, xã Đ từ năm 1972. Khi đó, cụ G có xây nhà mái lợp dạ, chát chấy, móng làm bằng gạch. Khi xây, cụ G có làm thụt vào để làm giọt gianh mái nước chảy. Nhà lợp dạ này đã bị phá và được đổi một phần đường đi cho nhà ông P, móng nhà này nằm trên nhà ông hiện nay. Năm 1990, cụ G có chia đất cho các con là ông T1, ông S, ông Đ. Kể từ năm 1993, cụ G mất, ông S trực tiếp quản lý, sử dụng thửa đất số 137 có diện tích đất 276m<sup>2</sup>, chiều dài 18,9m, chiều rộng 14,3m, phía bắc giáp nhà ông D, bà B; phía nam giáp đường vào nhà ông P; phía tây giáp nhà ông Dương Văn T1 và Dương Văn Đ; phía đông giáp nhà ông Dương Văn P. Ông S có xây nhà mái ngói broximang làm hai mái nước chảy, dốc hai bên nhà, xây dọc theo nhà chát chấy lợp dạ cũ. Khi xây có để cách ra so với ranh giới đất với nhà ông D, bà B để nước chảy giọt gianh, hiện nhà này đã phá mái, chỉ còn bờ tường và móng giáp nhà ông D.

Đến năm 2000, giữa ông S, ông P, ông Đ có tiến hành đổi đất cho nhau nhưng không làm thủ tục kê khai với chính quyền địa phương. Ông S đổi cho ông P 3m đất ở cuối đất nhà ông S. Ông P để lại phần ngõ đi chung giữa nhà ông S và nhà P cho ông Đ xây nhà trên đó. Ông Đ để lại phần đất cho nhà ông S, để ông T1, ông S, ông Đ đều có mặt đường giáp với đường của xóm. Nay giữa ông S, ông Đ, ông P vẫn nhất trí việc đổi đất giữa các hộ gia đình và không có thắc mắc, ý kiến

gì.

Đến năm 2016, ông D, bà B xây nhà có mi đua mái tầng hai lần chiếm sang phần đất của gia đình ông bà có chiều dài 11,3m và chiều rộng là 0,6m, tổng diện tích 6,78m<sup>2</sup>. Hiện trên diện tích đất tranh chấp có một phần bờ tường móng, mi mái tầng 2 và 1 cây điều hòa. Nay ông S bà T yêu cầu ông D bà B phải trả lại ông bà diện tích đã lấn chiếm và phải tháo dỡ tài sản, công trình trên đất này. Về tiền lệ phí, chi phí thẩm định, đo vẽ: Ông Dương Văn S, bà Nguyễn Thị T đã nộp (do ông Dương Văn T1 nộp thay), hiện ông S, bà T không có yêu cầu ông D, bà B phải hoàn trả ông bà.

*Tại bản tự khai, biên bản ghi lời khai, biên bản hòa giải bị đơn là ông Lê Văn D và bà Bùi Thị B trình bày:* Gia đình ông bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2002 gồm 02 thửa, thửa số 97, 98. Thửa đất số 98 là đất ở và vườn, thửa đất số 97 là đất ao. Thửa 98 có diện tích 558m<sup>2</sup>, diện tích đất ở là 300m<sup>2</sup>, đất vườn thừa là 258m<sup>2</sup>, hướng Bắc có chiều dài 26,3m giáp đất ông Bùi Đình D1, ông Nguyễn Văn T2; phía Nam có chiều dài 30m, giáp đất của 3 nhà là ông Dương Văn T1, Dương Văn S, Dương Văn P; phía tây giáp thửa đất ao của nhà ông bà; phía Đông có chiều dài 20,3m, giáp đất nhà ông Dương Văn X. Khi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông bà có được tham gia chứng kiến việc đo vẽ, ký xác nhận hiện trạng và giáp ranh. Từ khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hiện trạng đất nhà ông bà không thay đổi. Trước đây, nhà cụ G có xây bờ tường ngăn thửa đất ao nhà ông bà, hiện đất này do ông T1 đang ở. Đất ao này ông bà đã chuyển đổi để trồng rau, còn bờ tường này chạy dọc nhà ông T1 không còn, chỉ còn chân móng dài khoảng 0,2m. Tại phần nhà cũ của nhà cụ G hiện là phần đất gia đình ông S đang sinh sống, cụ G có xây nhà chát chấy, quay lưng về phía nhà ông bà. Sau đó, ông S có phá nhà cũ đi, xây nhà mái ngói broximang, gạch đỏ, hiện vẫn còn bờ tường giáp nhà ông bà. Tại vị trí này trước đây, hai gia đình không có phân định ranh giới, cũng không xây tường làm ranh giới giữa hai nhà. Nhà cụ G có mở cửa sổ sang đất nhà ông bà, lúc đó do chỗ đó ông bà trồng rau nên không có ý kiến gì. Diện tích đất của ông bà hiện nay thiếu 74m<sup>2</sup>, ông bà không xác định thiếu ở thửa đất số 97 hay thửa đất số 98. Trên thửa đất số 98, ông bà đã xây nhà hai tầng đổ mái bằng năm 2015, giáp đất nhà ông S. Ông S cho rằng gia đình ông bà lấn chiếm vào phần đất giọt gianh nhà ông S chảy sang là không đúng. Ông bà không đồng ý với yêu cầu của ông S bà T.

*Xác minh với UBND phường Đ cung cấp:* Năm 2002, UBND huyện L (nay

là UBND thành phố L) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 137, tờ bản đồ số 01, diện tích  $276\text{m}^2$  mang tên ông Dương Văn S; thửa số 138, tờ bản đồ số 01, diện tích  $194\text{m}^2$  mang tên ông Dương Văn T1; thửa số 139, tờ bản đồ số 01, diện tích  $198\text{m}^2$  mang tên ông Dương Văn Đ; thửa đất số 97, tờ bản đồ số 01, diện tích  $196\text{m}^2$  là đất ao mang tên ông Lê Văn D; thửa đất số 98, tờ bản đồ số 01, diện tích  $558\text{m}^2$  là đất ở và đất vườn thừa mang tên ông Lê Văn D. Tại tờ bản đồ số 299 đo vẽ năm 1983 thể hiện diện tích đất nhà ông Dương Văn T1, Dương Văn Đ, Dương Văn S nằm trong diện tích đất của cụ Dương Văn G là bố đẻ của ông T1, Đ, S. Đất của cụ G gồm có 03 thửa, thửa số 605 diện tích  $230\text{m}^2$ , thửa số 606 diện tích  $281\text{m}^2$ , thửa số 617 diện tích  $153\text{m}^2$ . Tại thời điểm này đất của cụ G chưa tách cho các con là ông T1, ông Đ, ông S. Đối với thửa đất nhà ông D gồm 3 thửa, thửa số 570 diện tích  $281\text{m}^2$ , thửa số 607 diện tích  $160\text{m}^2$ , thửa số 613 diện tích  $145\text{m}^2$ . Trước năm 2008, hộ gia đình ông S, ông Đ, ông P có đổi đất cho nhau. Việc đổi đất này, các hộ gia đình không báo cáo, kê khai thay đổi hiện trạng đất với chính quyền địa phương. Đến năm 2008, địa phương có chủ trương thực hiện sổ hóa bản đồ, có tiến hành đo vẽ lại hiện trạng đất của các hộ gia đình ở phường Đ, thành phố L, tỉnh Hải Dương. Đối với hộ gia đình nhà ông D, so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các cạnh của thửa đất có sự thay đổi, cụ thể: Cạnh phía tây có chiều dài 18,40m giáp đường xóm, giảm 1,2m; cạnh phía Bắc 37,6m giáp nhà ông D, tăng lên 1,3m; Cạnh phía Đông 18,20m giáp nhà ông X, giảm 2,1m; Cạnh phía Nam giáp nhà ông T1 23,4m, giáp nhà ông S 14,3m, tăng 0,6m. Đối với phần đất nhà ông S hiện đã thay đổi hiện trạng đất so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đối với cạnh giáp nhà ông D có kích thước 11,3m, có thay đổi so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do nhà ông S đổi 3m đất cho nhà ông P để lấy đường đi. Đo vẽ ngang đất nhà ông S gồm cả đất đường đi và đất nhà ông Đ đang ở, không xác định được kích thước chiều ngang, do không xác định được kích thước đường đi. Hiện phần đất tranh chấp giữa nhà ông S và ông D có kích thước chiều rộng là 0,6m, chiều dài là 11,3m. Trên phần đất này, nhà ông S vẫn còn bờ tường và móng của nhà gạch chỉ đỏ. Mái nhà đã được dỡ bỏ, không còn khuôn viên của ngôi nhà. Thông thường theo tập quán, khi xây nhà các hộ dân đều để phần đất lưu không để cho nước chảy giọt gianh nhưng tùy nhà để lưu không nhiều hay ít. Đối với trường hợp nhà ông S khi xây nhà có để lưu không phần giọt gianh nước chảy là bao nhiêu cũng không xác định được. Hiện nay hồ sơ cấp đất cho hộ gia đình ông D, ông S, ông Đ, ông P không còn lưu giữ, chỉ còn bản đồ đo vẽ 1983, bản đồ đo vẽ năm 2001, bản đồ đo vẽ năm 2008 và xác định bản đồ đo vẽ

năm 2001 có giá trị pháp lý cao nhất.

*Tại bản án dân sự sơ thẩm số 09/2019/DS-ST ngày 14/11/2019, Tòa án nhân dân thành phố L, tỉnh Hải Dương*

*Căn cứ vào Điều 175 Bộ luật dân sự; Điều 170; khoản 1 Điều 203 Luật đất đai; Điều 147, Điều 157, Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự; Luật phí, lệ phí số 97/2015/QH13 ngày 25 tháng 11 năm 2015 và Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.*

*Xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Dương Văn S và bà Nguyễn Thị T. Giao phần đất tranh chấp có kích thước phía bắc giáp đất nhà ông D có số đo 11,28m; phía tây giáp đất nhà ông T1 có số đo 0,48m, tổng diện tích 2,70m<sup>2</sup> thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Dương Văn S và bà Nguyễn Thị T theo hình vẽ A1A2A3(có sơ đồ kèm theo bản án).*

*Ông Dương Văn S và bà Nguyễn Thị T có trách nhiệm làm thủ tục đăng ký chuyển quyền sử dụng đất tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.*

*Buộc ông Lê Văn D và bà Bùi Thị B tháo dỡ mi cửa tầng 2, cây điều hòa trên phần đất tranh chấp với ông Dương Văn S và bà Nguyễn Thị T.*

Ngoài ra, Bản án còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 15/11/2019, ông Lê Văn D có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ đơn khởi kiện của nguyên đơn.

*Tại phiên tòa phúc thẩm:*

*Ông T1 là đại diện theo ủy quyền của phía nguyên đơn xác định: Khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, gia đình ông S bà T được cấp đất theo đúng hiện trạng đang sử dụng. Tuy nhiên, thực tế mốc giới giữa thửa đất nhà ông S bà T còn bao gồm cả phần đất lưu không mà gia đình ông D và bà B đang sử dụng làm móng nhà và mái hiên tầng 2 đua sang khoảng 6m<sup>2</sup>. Vì phần đất đó trước đây gia đình cụ G (bố ông S) để lại làm giọt gianh. Khi làm ông D, bà B làm nhà thì gia đình ông S chưa có ý kiến. Đề nghị Hội đồng xét xử buộc ông D và bà B phải tháo dỡ công trình xây dựng trái phép sang phần đất của phía nguyên đơn bao gồm cả phần móng nhà và phần mái tầng 2.*

*Ông D xác định:* Mốc giới sử dụng đất giữa hai gia đình đã tồn tại từ trước. Khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng như khi gia đình ông xây dựng nhà thì ông S, bà T đều không có ý kiến gì về mốc giới. Phía nguyên đơn cho rằng ngôi nhà cũ có để giọt gianh là không đúng. Đề nghị Hội đồng xét xử bác đơn khởi kiện của phía nguyên đơn. Tuy nhiên, tại phiên tòa ông D xác định ngôi nhà ông xây dựng có một phần mái đua tầng 2 lấn sang khoảng không diện tích đất nhà ông S, bà T thì gia đình ông sẽ có trách nhiệm phá dỡ phần diện tích lấn sang. Ông D đề nghị tự chịu số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tại giai đoạn phúc thẩm.

*Đại diện VKSND tỉnh Hải Dương phát biểu quan điểm:* Về việc tuân thủ pháp luật: Từ khi thụ lý vụ án, trong quá trình chuẩn bị xét xử và tại phiên tòa, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký và các đương sự tham gia phiên tòa tuân thủ đúng quy định của pháp luật tố tụng; về hướng giải quyết vụ án: Đề nghị HĐXX áp dụng khoản 2 Điều 308 BLTTDS chấp nhận một phần đơn kháng cáo của ông Lê Văn D; trên cơ sở xem xét thẩm định tại giai đoạn phúc thẩm đề nghị HĐXX sửa bản án sơ thẩm theo hướng xác định diện tích đất (phần trên không) mà gia đình ông D đã lấn chiếm của gia đình ông S là 0,1m<sup>2</sup>. Buộc gia đình ông D phải tháo dỡ một phần mi tầng 2, cây điều hòa để trả đất cho gia đình ông S.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:*

[1] *Về tố tụng:* Ngày 15/11/2019, bị đơn ông Lê Văn D có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Hội đồng xét xử căn cứ Điều 273 BLTTDS xác định kháng cáo của ông D là hợp lệ và được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

*Xét kháng cáo của ông D thì thấy:*

[2] Theo bản đồ 299 đo vẽ năm 1983 thể hiện diện tích đất nhà ông Dương Văn S có nguồn gốc của cụ Dương Văn G (là bố đẻ của ông T1, Đ, S). Đất của cụ G gồm có 03 thửa, thửa số 605 diện tích 230m<sup>2</sup>, thửa số 606 diện tích 281m<sup>2</sup>, thửa số 617 diện tích 153m<sup>2</sup>. Tổng diện tích là 664m<sup>2</sup>. Đối với thửa đất nhà ông D gồm 3 thửa, thửa số 570 diện tích 281m<sup>2</sup>, thửa số 607 diện tích 160m<sup>2</sup>, thửa số 613 diện tích 145m<sup>2</sup>. Tổng diện tích là 586m<sup>2</sup>. Đến năm 2002, UBND huyện L (nay là UBND thành phố L) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 137, tờ bản đồ số 01, diện tích 276m<sup>2</sup> mang tên ông Dương Văn S; thửa đất số 97, tờ bản đồ số 01, diện tích 196m<sup>2</sup> là đất ao mang tên ông Lê Văn D; thửa đất số 98, tờ bản đồ

số 01, diện tích  $558\text{m}^2$  là đất ở và đất vườn thừa mang tên ông Lê Văn D.

[3] Diện tích đất nhà ông S, bà T và ông D, bà B đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2002. Trong quá trình sử dụng đất, ông Dương Văn S, bà Nguyễn Thị T đã đổi đất với hộ gia đình ông Dương Văn Đ và Dương Văn P nên hiện trạng thửa đất của ông Dương Văn S, bà Nguyễn Thị T có thay đổi so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[4] Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ thể hiện: Đất nhà ông D có cạnh phía tây giáp đường xóm theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có chiều dài 19,6m, hiện trạng đo đất là 18,4m (giảm 1,2m); phía nam giáp đất nhà ông T1, ông S theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 40,1m, thực trạng đo là 38,55m (giảm 1,55m); phía đông giáp đất nhà ông X theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 20,3m, hiện trạng đo là 18,2m (giảm 2,1m); phía bắc giáp nhà ông D theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 36,3m, hiện trạng là 37,6m (tăng 1,3m). Đối với đất nhà ông S đã thay đổi hiện trạng so với giấy chứng nhận quyền sử dụng. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chiều ngang đất nhà ông S là 18,9m, hiện trạng đo vẽ là 19,77m (tăng 0,87m).

[5] Đối với phần ranh giới đất giữa nhà ông S bà T với nhà ông D bà B là một đường thẳng được thể hiện từ bản đồ đo vẽ năm 1983, bản đồ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2001. Tuy nhiên, đối chiếu với số đo các cạnh tại bản đồ đo vẽ năm 1983 và bản đồ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2001 với bản đồ đo vẽ hiện trạng sử dụng đất giữa hai gia đình năm 2008 thì có sự khác nhau số đo các cạnh và diện tích. Cụ thể diện tích đất nhà ông D, bà B giảm là  $74\text{m}^2$  và số đo cách cạnh chiều ngang, chiều giáp đất nhà ông S, ông T1 đều giảm. Trong khi đó, tổng diện tích đất nhà ông S, ông T1 và ông Đ hiện sử dụng tăng  $39\text{m}^2$  so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và các cạnh đất đều tăng. Trong khi bức tường nhà cũ của cụ G xây năm 1971 vẫn đang tồn tại. Do đó, xác định việc đo vẽ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ ông D và hộ ông S, ông T1, ông Đ là không chính xác.

[6] Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định theo phong tục tập quán địa phương tại khu dân cư T, phường Đ, khi xây nhà thường để giọt gianh cho mái chảy. Từ đó, Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Dương Văn S và bà Nguyễn Thị T xác định ông Lê Văn D, bà Bùi Thị B đã lấn sang phần đất nhà ông S, bà T là  $2,70\text{m}^2$ , chiều dài là 11,28m, chiều rộng là 0,48m. Buộc ông D, bà B phải tháo dỡ mi cửa tầng 2 và cây điều hòa. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm có sai sót trong

quá trình thu thập các tài liệu, chứng cứ cũng như đánh giá chứng cứ. Tòa án cấp phúc thẩm đã tiến hành xem xét, thẩm định lại diện tích cũng như hiện trạng sử dụng đất của hai gia đình. Qua việc xem xét thẩm định tại chỗ đã xác định phần móng nhà ông D và bà B xây dựng nằm liền kề bức tường và diện tích đất nhà ông S, bà T. Ngoài ra, phần mái đua tầng 2 nhà ông D đã lấn sang một phần diện tích đất nhà ông S. Những nội dung này, tại Tòa án cấp sơ thẩm chưa xác định được.

[7] Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời khai của các đương sự tại phiên tòa xác định: Việc Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào phong tục tập quán ở địa phương thường để giọt gianh cho mái chảy. Tuy nhiên, không xác được giọt gianh cụ thể là bao nhiêu mét. Bản án sơ thẩm xác định giọt gianh là đường chéo so với tường nhà xây năm 1971 là không phù hợp (nếu có giọt gianh thì phải là đường thẳng song song với tường nhà). Để xác định mốc giới sử dụng đất của gia đình ông D và ông S phải căn cứ vào bức tường cũ xây năm 1971, phù hợp với việc hiện trạng sử dụng đất được đo vẽ năm 2008 được bà T và bà B ký xác nhận để xác định mốc giới giữa hai gia đình. Điều này phù hợp với việc năm 2016, khi ông D và bà B xây nhà có đổ móng giáp bức tường xây năm 1971 và diện tích đất nhà ông S, tuy nhiên phía gia đình ông S, bà T không có ý kiến gì. Tranh chấp chỉ phát sinh khi gia đình ông S, ông T1 đề nghị ông D bán một phần đất phía trước nhưng ông D không đồng ý. Trên cơ sở kết quả xem xét thẩm định tại chỗ tại giai đoạn phúc thẩm, HĐXX xác định phần diện tích đất tranh chấp là  $5,4\text{m}^2$  thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông D, bà B là phù hợp với mốc giới cũ cũng như hiện trạng sử dụng. Do đó, cần sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận một phần yêu cầu của ông S, bà T đối với phần diện tích đất tranh chấp. Tuy nhiên, qua việc xem xét thẩm định tại chỗ xác định một phần mái đua tầng 2 nhà ông D lấn sang phần đất nhà ông S, bà T có số đo các cạnh là  $0,09 \times 2,00 \text{ m} \times 2,00 \text{ m}$ , diện tích  $0,1 \text{ m}^2$  (đã làm tròn). Việc lấn sang này, ông D thừa nhận và xác định sẽ có trách nhiệm tháo dỡ để trả lại khoảng không diện tích đất nhà ông S, bà T. Vì vậy, cần chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc ông D, bà B phải có trách nhiệm tháo dỡ phần mái tầng 2 lấn sang phần diện tích đất lưu không nhà ông S, bà T.

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

[9] Ông Lê Văn D, bà Bùi Thị B và ông Dương Văn S, bà Nguyễn Thị T có trách nhiệm làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan Nhà nước có thẩm

quyền theo quy định của pháp luật.

[10] Về án phí: Yêu cầu khởi kiện của ông Dương Văn S và bà Nguyễn Thị T được chấp nhận một phần nên ông Lê Văn D và bà Bùi Thị B phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch. Tuy nhiên, ông D, bà B được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội. Ông Lê Văn D kháng cáo được chấp nhận nên không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[11] Về lệ phí xem xét thẩm định tại chỗ tại giai đoạn sơ thẩm: Ông Dương Văn S, bà Nguyễn Thị T đã nộp (do ông Dương Văn T1 nộp thay), hiện ông S, bà T không có yêu cầu giải quyết xét yêu cầu ông S, bà T là hoàn toàn tự nguyện nên cần được chấp nhận.

Ông D xác định tự nguyện chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ bổ sung tại cấp phúc thẩm. Xét thấy ý kiến của ông D hoàn toàn tự nguyện vì vậy Hội đồng xét xử không phải giải quyết.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ các Điều 163, 164, 169, 175 Bộ luật dân sự; các Điều 166, 170, khoản 1 Điều 203 Luật đất đai; khoản 2 Điều 308, Điều 309, khoản 2 Điều 148 BLTTDS; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội:

Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Lê Văn D, sửa một phần bản án sơ thẩm số 09/2019/DS-ST ngày 14/11/2019 của Tòa án nhân dân thành phố L, tỉnh Hải Dương:

**Xử:**

1. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Dương Văn S và bà Nguyễn Thị T đối với phần đất tranh chấp có diện tích 5,4m<sup>2</sup> có các cạnh A12A13A15A16A17A18A19A20A27A28; Xác định diện tích 5,4m<sup>2</sup> có các cạnh A12A13A15A16A17A18A19A20A27A28 thuộc quyền sử dụng của ông Lê Văn D và bà Bùi Thị B (có sơ đồ kèm theo bản án).

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Dương Văn S và bà Nguyễn Thị T đối với phần diện tích có số đo các cạnh là 0,09m x 2,00m x 2,00m, diện tích 0,1m<sup>2</sup> (đã làm tròn) là phần mái tầng hai nhà ông Lê Văn D và bà Bùi Thị B lấn sang. Buộc ông Lê Văn D và bà Bùi Thị B phải tháo dỡ phần mái tầng 2 lấn sang nhà ông S, bà T có số đo các cạnh B1B2A16 là 0,09m x 2,00m x

2,00m, diện tích 0,1m<sup>2</sup> (đã làm tròn) (có sơ đồ kèm theo bản án).

3. Ông Lê Văn D, bà Bùi Thị B và ông Dương Văn S, bà Nguyễn Thị T có trách nhiệm làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

4. Về án phí sơ thẩm: Ông Lê Văn D và bà Bùi Thị B được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm và không phải chịu án phí phúc thẩm. Hoàn trả ông Dương Văn S và bà Nguyễn Thị T số tiền 300.000 đồng nộp tạm ứng án phí theo biên lai AA/2017/0000833 ngày 04 tháng 6 năm 2018 của Chi cục thi hành dân sự thị xã L (nay là Chi cục thi hành án dân sự thành phố L).

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

Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án 20/7/2020.

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 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, 7a 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.

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Hải Dương;
- TAND Tp L;
- THADS Tp L;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, Tòa Dân sự.

**TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM  
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA  
(Đã ký)**

**Vũ Thanh Tuấn**