

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG**

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

Bản án số: 15/2018/DS-PT

Ngày 29-5-2018

V/v tranh chấp ranh giới
sử dụng đất

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Minh Phương

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Thu Thủy

Ông Cao Văn Tuấn

- Thư ký phiên tòa: Bà Bùi Thị Thu Hương - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng tham gia phiên tòa: Bà Đào Thị Huệ - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 15 tháng 3, ngày 10 và ngày 29 tháng 5 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 31/2017/TLPT-DS ngày 07 tháng 11 năm 2017 về tranh chấp ranh giới sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2017/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện A, thành phố Hải Phòng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 184/2018/QĐ-PT ngày 22 tháng 01 năm 2018, Quyết định hoãn phiên tòa số 314/2018/QĐ-PT ngày 08/02/2018 và Thông báo về việc thay đổi thời gian mở lại phiên tòa số 1038/TB-TA ngày 18/5/2018 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Trịnh Thị B, sinh năm 1956; nơi cư trú: Khu phố C, thị trấn A, huyện A, thành phố Hải Phòng; có mặt.

- *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1956; nơi cư trú: Khu phố C, thị trấn A, huyện A, thành phố Hải Phòng; vắng mặt (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

+ Ủy ban nhân dân huyện A, thành phố Hải Phòng; địa chỉ trụ sở: Đường 20/8 thị trấn A, huyện A, thành phố Hải Phòng; vắng mặt (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân huyện A, thành phố Hải Phòng: Ông Trịnh Khắc E – Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện A (theo văn bản ủy quyền số 260/VB-UQ ngày 05/02/2018); vắng mặt (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

+ Ông Nguyễn Hoà G, sinh năm 1956; nơi cư trú: Xóm 4 thôn H, xã I, huyện K, thành phố Hải Phòng; vắng mặt (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

- *Người kháng cáo: Bà Trịnh Thị B là nguyên đơn.*

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án tại tòa án cấp sơ thẩm, nguyên đơn bà Trịnh Thị B trình bày: Ngày 30/7/2013 bà B được Ủy ban nhân dân huyện A cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp: CH00121 diện tích 58m², đất ở tại thửa đất số 07, tờ bản đồ số 54; địa chỉ: Khu phố C, thị trấn A, huyện A, thành phố Hải Phòng. Nguồn gốc thửa đất nêu trên là do năm 1984 bà B và ông Nguyễn Hoà G (là chồng của bà B) đã gửi tiền nhờ em trai của ông G là ông Nguyễn Đức L đứng tên mua nhà đất hộ. Theo giấy tờ mua bán năm 1984 thì ông L đã mua của ông Nguyễn Văn M (đã chết) diện tích đất 58m²; việc mua bán có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã N, huyện A, thành phố Hải Phòng. Năm 1986, bà B, ông G phá nhà cũ xây nhà mới và chuyển từ Thái Nguyên về sinh sống tại đây. Năm 2000, do ông G vay nợ bị kiện và Tòa án nhân dân huyện A buộc ông G phải trả nợ. Gia đình bà B đã nhờ ông L làm thủ tục bán nhà đất nhằm trốn nợ. Lợi dụng việc này, ông L đã chiếm nhà và đất của bà B, ông G. Do vậy, bà B đã làm đơn khởi kiện ông L đến Tòa án để đòi nhà và đất do ông L chiếm giữ. Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 53/DSPT ngày 21/7/2005 của Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng đã tuyên xử nhà và diện tích đất nêu trên thuộc quyền sử dụng chung của bà B, ông G. Sau đó, do vợ chồng mâu thuẫn nên bà B, ông G đã được Tòa án giải quyết cho ly hôn. Tại Bản án số 10/2009/HNGĐ-PT ngày 29/4/2009 của Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng đã công nhận việc thuận tình ly hôn giữa bà B, ông G; bà trực tiếp nuôi con chung là Nguyễn Thành O bị bại liệt bẩm sinh; ông G có trách nhiệm cấp dưỡng nuôi con 500.000 đồng/tháng; về tài sản bà B được sở hữu căn nhà cấp 4 trên diện tích đất tại thửa đất nêu trên có chiều dài 17m, chiều rộng 3,2m và có trách nhiệm hoàn trả cho ông G số tiền: 60.000.000 đồng. Đầu năm 2015, do nhà cũ xuống cấp, bà B đã phá để xây mới thì phát hiện bà D là chủ sử dụng đất liền kề đã xây nhà lấn chiếm diện tích đất khoảng 5,8m². Bà B đã làm đơn đề nghị Ủy ban nhân dân thị trấn A giải quyết. Ủy ban nhân dân thị trấn A đã nhiều lần hòa giải các bên, lần đầu tiên bà D đồng ý trả đất cho bà B nhưng sau đó bà D lại thay đổi. Do vậy, bà B đã làm đơn khởi kiện yêu cầu bà D phải dỡ bỏ bức tường ngôi nhà cấp 4 của bà D, hoàn trả lại phần diện tích đất đã lấn chiếm.

Tại bản tự khai ngày 20/11/2015, đơn phản tố ngày 24/10/2016 và các văn bản khác có trong hồ sơ, bị đơn trình bày: Bà D là chủ sử dụng đất liền kề với gia

đình bà B. Nguồn gốc diện tích đất này là do mẹ đẻ của bà D mua từ năm 1976. Bà D không rõ diện tích đất là bao nhiêu và cho đến nay diện tích đất này chưa được cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 1986, bà D xây nhà cấp 4, xây sau nhà bà B. Đến năm 2004, bà D có sửa lại phần phía tây giáp ngõ, không liên quan đến diện tích đất liền kề thuộc quyền sử dụng của bà B. Nay bà B căn cứ vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp năm 2013 khởi kiện yêu cầu bà D phải tháo dỡ đoạn tường của nhà xây cấp 4 phía Nam hoàn trả diện tích đất còn thiếu, bà D không đồng ý vì khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà B, cơ quan có thẩm quyền không khảo sát thực tế hiện trạng đất dẫn đến việc công trình xây dựng của nhà bà D nằm trong giấy chứng nhận đã cấp cho bà B. Bà D có ký giáp ranh là do tin tưởng Trưởng khu và cán bộ địa chính. Bà D xây nhà từ năm 1986 nhưng đến năm 2013 bà B mới được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, vì vậy đề nghị Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện A đã cấp cho bà B.

Tại văn bản ngày 28/4/2017 và các văn bản khác có trong hồ sơ người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hoà G trình bày: Ông G có quan hệ với bà B là vợ chồng nhưng hai bên đã ly hôn năm 2009. Tại bản án ly hôn phúc thẩm số 10/2009/HNGĐ-PT ngày 29/4/2009 của Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng đã quyết định giao cho bà B được quyền sở hữu căn nhà cấp 4, số 106, khu phố C, thị trấn A, huyện A, thành phố Hải Phòng nằm trên diện tích đất 54,4m² (dài 17m, rộng 3,2m) thuộc thửa số 07, tờ bản đồ số 54. Bà B có trách nhiệm thanh toán cho ông G 60.000.000 đồng; bà B nuôi con Nguyễn Thành O bị bệnh bại liệt và ông G phải đóng góp tiền cấp dưỡng nuôi con chung là 500.000 đồng/tháng. Sau khi bản án có hiệu lực, bà B không trả cho ông G số tiền này. Nay ông G không yêu cầu bà B phải trả số tiền này mà đồng ý để lại cho con chung. Về nguồn gốc ngôi nhà nói trên là do bố đẻ ông G là cụ Nguyễn P mua của ông Nguyễn Văn M vào năm 1984 nhưng đứng tên ông L (là em trai của ông G), việc mua bán có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã N, kích thước của diện tích đất có chiều dài 17m; chiều rộng giáp mặt đường 17A là 3,2m, chiều rộng giáp ngõ xóm là 3,8m. Năm 2005, giữa bà B và ông L có tranh chấp diện tích đất này nhưng Tòa án đã quyết định nhà và đất là tài sản chung của ông G, bà B. Năm 1986, ông G, bà B xây nhà trên thửa đất này nhưng xây không hết đất mà chệch về hướng Bắc. Bà D là chủ sử dụng đất liền kề, xây nhà sau đã lấn sang phần đất của vợ chồng ông G vào khoảng năm 1988-1989, phần đất bà D xây lấn sang chính là bức tường ở phần rập gianh giữa thửa đất. Nay bà B khởi kiện yêu cầu bà D phải trả lại phần diện tích đất đã lấn chiếm, ông G không có ý kiến gì và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại văn bản ngày 16/5/2017 và các văn bản khác có trong hồ sơ, người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân huyện A trình bày: Ngày 30/7/2013, Ủy ban nhân dân huyện A đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp: CH 00121 ngày 30/7/2013 cho bà Trịnh Thị B được quyền sử dụng diện tích đất ở 58m² tại thửa đất số 07, tờ bản đồ số 54. Việc lập hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền

sử dụng đất đã tuân thủ đúng quy trình thẩm định, xét duyệt, đã được Ủy ban nhân dân thị trấn A đo vẽ hiện trạng, Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh A kiểm tra xác nhận số liệu; đảm bảo về trình tự, thủ tục tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Với nội dung như trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2017/DS-ST ngày 25/9/2017, Tòa án nhân dân huyện A, thành phố Hải Phòng đã căn cứ vào Điều 98, Điều 166, Điều 170, Điều 202, Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 123, Điều 202, Điều 203 của Luật Đất đai năm 2003; Điều 175 của Bộ luật Dân sự; khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35, Điều 34, Điều 39, Điều 146, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 228, Điều 266 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 5 Điều 1 Nghị quyết số 104/2015/QH13 ngày 25/11/2015 của Quốc hội về việc thi hành Luật Tố tụng Hành chính; Điều 12, Điều 26, khoản 1 Điều 48 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; Điều 5, Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án số 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trịnh Thị B về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị D phải tháo dỡ bức tường của nhà xây cấp 4 trả bà B 3m² đất về phía Nam trị giá 22.500.000 đồng. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00121/QSDĐ ngày 30/7/2013 của Ủy ban nhân dân huyện A, thành phố Hải Phòng đã cấp cho bà Trịnh Thị B với diện tích 58m², tại thửa đất số 07, tờ bản đồ số 54 tại khu phố C, thị trấn A, huyện A, thành phố Hải Phòng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về việc miễn án phí; tuyên quyền kháng cáo, quyền yêu cầu thi hành án đối với các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 04/10/2017, bà B kháng cáo toàn bộ nội dung bản án với lý do quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm tuyên không đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của bà B, không đồng ý việc tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà B và đề nghị xét xử phúc thẩm buộc bà D phải trả lại phần diện tích đất đã lấn chiếm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo và trình bày: Việc Ủy ban nhân dân huyện A đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp: CH 00121 ngày 30/7/2013 cho bà B được sử dụng diện tích đất ở là 58m² là đúng quy định của pháp luật. Quá trình sử dụng đất, bà D đã lấn chiếm sang phần diện tích đất thuộc quyền sử dụng của bà B theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 16/01/2018 xác định được là 3,6m² (bà B có đơn đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm tiến hành xem xét, thẩm định lại). Do việc lấn chiếm đất của bà D nằm ở vị trí gần giữa thửa đất nên gây khó khăn cho việc bà B xây lại nhà. Ranh giới giữa hai thửa đất ngay từ đầu là một đường thẳng nhưng hiện tại lại là đường gấp khúc, vì vậy bà B đề nghị Tòa án buộc bà D phải trả lại phần diện tích đã lấn chiếm

như kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 16/01/2018. Bà B đồng ý với kết quả định giá của Tòa án cấp sơ thẩm.

Tại phiên tòa, bị đơn – bà D; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông G; người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân huyện A vắng mặt có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự đã chấp hành và thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ của đương sự quy định tại Bộ luật Tố tụng dân sự.

Quan điểm của Kiểm sát viên đối với kháng cáo: Bà D yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà B sau khi có Quyết định đưa vụ án ra xét xử ngày 17-5-2016 của Tòa án nhân dân huyện A, vì vậy yêu cầu của bà D không được chấp nhận, không đúng với quy định tại khoản 3 Điều 200 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tòa án cấp sơ thẩm không làm thủ tục thụ lý yêu cầu phản tố và tài liệu có trong hồ sơ chưa đủ cơ sở xác định giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà B đã xâm phạm đến quyền, lợi ích hợp pháp của bà D nhưng đã tuyên huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà B là vi phạm nghiêm trọng tố tụng dân sự. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của bà B khi chưa làm rõ sự mâu thuẫn về diện tích đất tranh chấp là chưa đảm bảo căn cứ pháp luật. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên Ủy ban nhân dân huyện A phải nộp 200.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm khi quyết định huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không đúng quy định pháp luật do Ủy ban nhân dân huyện A không phải là người bị kiện trong vụ án này và không thuộc trường hợp phải nộp án phí. Do đó, căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 3 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm tuyên sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn diện tích đất 3m² đã lấn chiếm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

- Về tố tụng:

[1] Quan hệ tranh chấp trong vụ án là về ranh giới sử dụng đất quy định tại khoản 9 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 203 của Luật Đất đai thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án. Do vụ án có kháng cáo, nên thuộc thẩm quyền của Tòa dân sự phúc thẩm Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng.

[2] Tại phiên tòa bà D, ông G, ông E vắng mặt có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Đề nghị của bà D, ông G và ông E phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên Hội đồng xét xử chấp nhận xét xử vụ án vắng mặt họ.

- Xét kháng cáo của nguyên đơn:

[3] Bà B, ông G có quan hệ là vợ chồng. Năm 2004, vợ chồng bà B có tranh chấp với ông Nguyễn Đức L (là em trai của ông G) ngôi nhà số 106 khu phố C, thị trấn A, thành phố Hải Phòng trên thửa đất số 07, tờ bản đồ số 54. Tranh chấp này đã được Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng giải quyết và quyết định: Căn nhà số 106 khu phố C, thị trấn A, thành phố Hải Phòng thuộc quyền sở hữu chung hợp nhất của ông G, bà B. Tạm giao diện tích đất tại thửa số 07, tờ bản đồ số 54 cho vợ chồng ông G, bà B quản lý, sử dụng. Đến năm 2009, bà B, ông G ly hôn. Tại Bản án số 10/2009/HNGĐ-PT ngày 29/4/2009 của Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng đã giao cho bà B được sở hữu căn nhà cấp 4 số 106 phố C, thị trấn A, thành phố Hải Phòng trên mảnh đất có chiều dài 17m, chiều rộng 3,2m thuộc tờ bản đồ số 54, thửa đất số 07 trị giá 150.000.000 đồng. Bà B có trách nhiệm thanh toán trả chênh lệch tài sản cho ông G là 60.000.000 đồng. Cho đến nay, bà B chưa thanh toán cho ông G số tiền này; tuy nhiên ông G xác nhận cho con chung và không yêu cầu bà B phải trả vì bà B nuôi con trai bị bại liệt bẩm sinh, hàng tháng ông G cũng không đóng góp tiền cấp dưỡng nuôi con chung như quyết định của bản án. Nay bà B có đơn khởi kiện bà D phải trả phần diện tích đã lấn chiếm, ông G không có yêu cầu gì và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Như vậy, theo quyết định của bản án, bà B đã được quyền sử dụng nhà đất tại thửa số 07 tờ bản đồ số 54, địa chỉ thửa đất: Số 106 khu phố C, thị trấn A, thành phố Hải Phòng.

[4] Bà B khởi kiện yêu cầu bà D phải trả lại phần đất đã lấn chiếm là khoảng 5,8m². Bản án sơ thẩm nhận định: Công trình xây dựng của bà D nằm trong phần đất bà B đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà B vì Ủy ban nhân dân huyện A đã vi phạm về trình tự, thủ tục, nội dung trong quá trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà B để từ đó bác yêu cầu khởi kiện của bà B là không đúng, là chưa giải quyết yêu cầu khởi kiện của bà B. Lẽ ra, Tòa án cấp sơ thẩm cần phải xác định yêu cầu này của bà B là có căn cứ hay không có căn cứ để từ đó chấp nhận hoặc không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà B. Tòa án cấp sơ thẩm hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà B mà chưa có căn cứ, cơ sở nào xác định bà D không lấn chiếm sang phần đất thuộc quyền sử dụng của bà B; chưa nêu ra được cơ sở để khẳng định việc Ủy ban nhân dân huyện A cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà B là sai mà đã hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này; chưa xác định được căn cứ nào cho rằng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này rõ ràng trái pháp luật, xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà D nên cần phải hủy mới đảm bảo giải quyết đúng đắn vụ việc dân sự. Việc tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà B mà chưa làm rõ việc bà D xây dựng bức tường nhà cấp 4 trên diện tích đất đang có tranh chấp giữa các bên đúng hay sai là chưa phù hợp, chưa giải quyết đúng yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[5] Theo tài liệu xác minh tại địa chính thị trấn A và Công văn số 714/UBND-TNMT ngày 12/4/2018 của Ủy ban nhân dân huyện A, thành phố Hải Phòng thì: Tại

tờ bản đồ số 54 được Xí nghiệp đo vẽ 102 lập tháng 7/1995 đã được Phòng địa chính huyện kiểm tra tháng 02/1996 thì diện tích đất nhà bà Trịnh Thị B được quyền sử dụng tại thửa đất số 07 tờ bản đồ số 54, loại đất thổ cư, diện tích 38m². Kích thước cụ thể: Chiều rộng giáp mặt đường khoảng 3,7m; chiều rộng giáp ngõ dài khoảng 4m. Chiều dài giáp nhà bà D là 15,5m; chiều dài giáp nhà ông Bảo là 16m. Diện tích đất bà Nguyễn Thị D được sử dụng tại thửa số 08 tờ bản đồ số 54, loại đất thổ cư, diện tích 49m². Kích thước cụ thể: Chiều rộng giáp mặt đường và giáp ngõ là 4,5m; chiều dài giáp nhà bà B 15,5m; chiều dài giáp nhà bà Liên 10,4m. Cũng theo bản đồ số 54 thì ranh giới giữa nhà bà B và nhà bà D là một đường thẳng. Diện tích đất sau khi cấp cho bà B được chỉnh lý là 58m². Hiện tại, bà D chưa được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tòa án sơ thẩm đã khảo sát, đo đạc diện tích đất thực tế bà B, bà D đang sử dụng đều tăng so với diện tích xác định tại tờ bản đồ số 54 được Xí nghiệp đo vẽ 102 lập tháng 7/1995. Diện tích thực tế nhà bà D đang sử dụng là 71m². Theo giải thích của cán bộ địa chính thị trấn A và Ủy ban nhân dân huyện A sở dĩ có việc tăng diện tích so với tờ bản đồ số 54 là do diện tích đất theo bản đồ xác định nằm ngoài diện tích đất quy hoạch hành lang giao thông. Do vậy, toàn bộ diện tích hiện trạng của các hộ gia đình, cá nhân nói chung và hộ bà B nói riêng đều tăng so với bản đồ. Cơ sở để Ủy ban nhân dân huyện A cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà B là: Căn cứ vào giấy nhượng nhà ở năm 1984; bản đồ giải thửa đo vẽ năm 1995; hồ sơ đo đạc hiện trạng khi lập hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được hộ bà D và bà B thống nhất ký kết vào biên bản ranh mốc giới thửa đất; Bản án số 10/2009/HNGĐ-PT ngày 29/4/2009 của Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng. Theo các tài liệu này thì ranh giới thửa đất giáp ranh giữa hộ bà B và bà D đều thể hiện và khẳng định là một đường thẳng với chiều dài 17m.

[6] Các bên đương sự đều xác nhận đường ranh giới giữa hai bên là đường thẳng. Tại Biên bản lấy lời khai ngày 16/01/2018 bà D trình bày: Năm 1986 bà D xây gian nhà trước, chiều dài 07m, chiều rộng 05m. Lúc đó bà B đã xây nhà trước bà D 03 tháng. Năm 2010, bà D xây tiếp gian phía sau và công trình phụ. Như vậy, theo các hồ sơ lưu trữ tại Ủy ban nhân dân thị trấn A; lời khai của các đương sự thì đường ranh giới phân chia giữa phần diện tích đất thuộc quyền sử dụng của bà B và bà D là một đường thẳng. Qua xem xét thẩm định tại chỗ hiện trạng diện tích 02 thửa đất của bà B và bà D đang sử dụng thì đường ranh giới giữa hai bên là đường gấp khúc, phần gấp khúc nằm (bị lõm) về phía diện tích đất nhà bà B đang sử dụng. Nếu xác định ranh giới giữa hai thửa đất là 01 đường thẳng thì phần diện tích đất hiện bà D đang sử dụng đã lấn sang phần diện tích nhà bà B là 3,6m². Như vậy, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp: CH 00121 ngày 30/7/2013 cấp cho bà B là có căn cứ, phù hợp với nguồn gốc đất và các tài liệu nêu trên; việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này không làm ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của bà D; toàn bộ diện tích đất được cấp thuộc quyền sử dụng của bà B, không có diện tích đất nào thuộc quyền sử dụng của bà D nằm trong giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà B. Tuy nhiên, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này đã phản ánh không đúng thực trạng sử dụng đất của nhà bà B tại thời điểm cấp vì thời điểm này bà D đã lấn chiếm sang phần đất của bà B. Cũng cần phải nói thêm rằng, đối với tranh chấp về quyền sử dụng đất không áp dụng thời hiệu khởi kiện nên việc bà D có thể đã lấn chiếm sang phần đất nhà bà B từ trước năm 2013, nhưng nay bà B mới khởi kiện vẫn được Tòa án chấp nhận giải quyết.

[7] Qua việc xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 16/01/2018, thì diện tích đất bà D đã lấn chiếm sang phần đất thuộc quyền sử dụng của bà B là $3,6m^2$. Tại Biên bản làm việc ngày 11 và 14-5-2018, cả bà D và bà B đều xác định phần diện tích đất mà các bên đang tranh chấp là $3,6m^2$. Phần diện tích đất này hiện bà D đã xây tường nhà từ năm 2010, nếu yêu cầu bà D phải phá dỡ bức tường để trả lại cho bà B thì sẽ làm ảnh hưởng đến kết cấu móng và toàn bộ ngôi nhà. Mặt khác, ngay từ thời điểm bà D lấn chiếm, bà B biết nhưng không có ý kiến gì, không yêu cầu cơ quan có thẩm quyền giải quyết ngay. Khi Ủy ban nhân dân huyện A cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà B thì bà B cũng không nêu vấn đề này để Ủy ban nhân dân huyện A giải quyết. Đến năm 2015, bà B mới khởi kiện trong khi bà D đã làm nhà được 05 năm. Phần diện tích đất bà D lấn chiếm không lớn, chỉ $3,6m^2$, nếu buộc bà D phải phá dỡ bức tường giáp ranh để trả phần diện tích đất này sẽ làm ảnh hưởng đến kết cấu của toàn bộ ngôi nhà và như vậy sẽ gây ra thiệt hại lớn hơn. Do đó, để ổn định cuộc sống, quyền và lợi ích hợp pháp của mỗi bên cần buộc bà D phải hoàn trả cho bà B bằng giá trị phần diện tích đất đã lấn chiếm $3,6m^2$. Theo kết luận của Hội đồng định giá thì giá đất là 7.500.000đồng/ m^2 . Bà B và bà D đều đồng ý với kết luận định giá tài sản. Như vậy, bà D phải hoàn trả cho bà B giá trị tương ứng với diện tích đất lấn chiếm $3,6m^2$ và phải trả giá trị tương đương là: 27.000.000 đồng ($3,6m^2 \times 7.500.000$ đồng). Ủy ban nhân dân huyện A khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà B đã phản ánh không đúng hiện trạng thực tế nên cần phải điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà B cho phù hợp. Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy cần phải căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự sửa bản án sơ thẩm, buộc bà D phải trả lại cho bà B phần diện tích đã lấn chiếm là $3,6m^2$ và phải trả bằng giá trị là 27.000.000 đồng theo quy định tại Điều 158, khoản 1 Điều 166, Điều 175, Điều 186, Điều 190, Điều 235 của Bộ luật Dân sự; khoản 1 Điều 170, Điều 203 của Luật Đất đai.

- Về án phí dân sự:

[8] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà B không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại bà B số tiền tạm ứng án phí dân sự đã nộp. Bà D phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; bà D thuộc diện người cao tuổi nhưng quá trình giải quyết vụ án bà D không làm đơn đề nghị miễn án phí, không đến Tòa án theo giấy triệu tập của Tòa án nên bà D vẫn phải chịu án phí theo quy định của pháp luật tại Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26, Điều 14, Điều 15 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14.

[9] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của bà B được chấp nhận nên bà B không phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định tại khoản 2 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Bà B thuộc diện người cao tuổi nên được Tòa án cấp sơ thẩm miễn nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên không đặt ra vấn đề xử lý tiền tạm ứng án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308; Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Sửa bản án sơ thẩm. Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn - bà Trịnh Thị B.

Căn cứ vào Điều 158, khoản 1 Điều 166, Điều 175, Điều 186, Điều 190, Điều 235 của Bộ luật Dân sự; khoản 1 Điều 170, Điều 203 của Luật Đất đai.

Căn cứ Điều 147, khoản 2 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26, Điều 14, Điều 15 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

Xử:

- Buộc bà Nguyễn Thị D phải trả cho bà Trịnh Thị B trị giá diện tích đất lần chiếm (3,6m²) là: 27.000.000 đồng (Hai mươi bảy triệu đồng chẵn).

Kể từ ngày bà Trịnh Thị B có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong khoản tiền nêu trên, hàng tháng bà Nguyễn Thị D còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền chưa thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 của Bộ luật Dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

- Ủy ban nhân dân huyện A, thành phố Hải Phòng cần phải điều chỉnh lại diện tích đất và sơ đồ thửa đất tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp: CH 00121 ngày 30/7/2013 đã cấp cho bà Trịnh Thị B để phù hợp với hiện trạng diện tích đất thực tế bà Trịnh Thị B đang quản lý, sử dụng.

2. Về án phí:

- Về án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn bà Trịnh Thị B không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại bà Trịnh Thị B số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 2.500.000 đồng (Hai triệu năm trăm nghìn đồng) tại Biên lai thu tạm ứng án phí số 5151 ngày 27/10/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện A, thành phố Hải Phòng.

Bà Nguyễn Thị D phải nộp 1.350.000 đồng (Một triệu ba trăm năm mươi nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Trịnh Thị B không phải chịu tiền án phí phúc thẩm.

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

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.

Nơi nhận:

- Các đương sự (để thi hành);
- VKSND TP Hải Phòng;
- TAND huyện A;
- Chi cục THADS thị trấn A;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, HCTP.

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

Trần Minh Phương