

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH NAM ĐỊNH

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

Bản án số: 48/2025/DS-PT
Ngày: 28-5-2025
V/v tranh chấp về ranh giới
quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH NAM ĐỊNH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Vũ Hà Nam
Các Thẩm phán: Ông Chu Thái Hà
Ông Nguyễn Đức Cảnh

- Thư ký phiên tòa: Bà Đặng Thị Thu Hường - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Nam Định.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nam Định tham gia phiên tòa:
Bà Mai Thị Bích Huyền - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 5 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Nam Định xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 08/2025/TLPT-DS ngày 20 tháng 02 năm 2025.

Do bản án dân sự số 07/2025/DS-ST ngày 16 tháng 01 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Xuân Trường, tỉnh Nam Định bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 55/2025/QĐ-PT ngày 17 tháng 4 năm 2025 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Bà Phạm Thị Thót, sinh năm 1937; địa chỉ: Xóm 4, xã Xuân Kiên cũ, xã Xuân Phúc; huyện Xuân Trường, tỉnh Nam Định; (vắng mặt).

- **Người đại diện theo uỷ quyền của bà Thót:** Chị Bùi Thị Hằng, sinh năm 1986; địa chỉ: Xóm 4, xã Xuân Kiên cũ, xã Xuân Phúc; huyện Xuân Trường, tỉnh Nam Định; (theo văn bản uỷ quyền ngày 01/7/2024); (có mặt).

- **Bị đơn:** Anh Lê Trung Kiên, sinh năm 1981; địa chỉ: Xóm 4, xã Xuân Kiên cũ, xã Xuân Phúc; huyện Xuân Trường, tỉnh Nam Định; (có mặt)

- **Đại diện theo uỷ quyền của anh Kiên:** Chị Lương Thị Minh, sinh năm 1988; địa chỉ: Xóm 4, xã Xuân Kiên cũ, xã Xuân Phúc; huyện Xuân Trường, tỉnh Nam Định; (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của anh Lê Trung Kiên: Ông Trần Quốc Chính, ông Đào Văn Diễn - luật sư thuộc Công ty luật TNHH Hải Phong, Đoàn luật sư thành phố Hà Nội. (có mặt)

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Trịnh Văn Dũng, sinh năm 1955 (có mặt). và bà Phạm Thị Hiền, sinh năm 1964 (vắng mặt); địa chỉ: Xóm 4, xã Xuân Kiên cũ, xã Xuân Phúc; huyện Xuân Trường, tỉnh Nam Định;

2. Anh Trịnh Văn Tuyển, sinh năm 1978; và chị Bùi Thị Hằng, sinh năm 1986, địa chỉ: Xóm 4, xã Xuân Kiên cũ, xã Xuân Phúc; huyện Xuân Trường, tỉnh Nam Định; (có mặt).

3. Bà Trịnh Thị Ngát, sinh năm 1964; địa chỉ: Xóm 4, xã Xuân Kiên cũ, xã Xuân Phúc; huyện Xuân Trường, tỉnh Nam Định; (vắng mặt).

4. Bà Trịnh Thị Cát, sinh năm 1960; địa chỉ: Xóm 1, xã Xuân Kiên cũ, xã Xuân Phúc; huyện Xuân Trường, tỉnh Nam Định; (có mặt).

Người đại diện theo uỷ quyền của ông Trịnh Văn Dũng, bà Phạm Thị Hiền, anh Trịnh Văn Tuyển, bà Trịnh Thị Ngát, bà Trịnh Thị Cát: Chị Bùi Thị Hằng, sinh năm 1986, địa chỉ: Xóm 4, xã Xuân Kiên cũ, xã Xuân Phúc; huyện Xuân Trường, tỉnh Nam Định; (có mặt).

5. Bà Trịnh Thị Ngân, sinh năm 1972; địa chỉ: Thôn 13, xã Tâm Thắng, huyện Cu Jut, tỉnh Đắk Nông; (bà Ngân xin vắng mặt).

6. Chị Lương Thị Minh; địa chỉ: Xã Xuân Phúc (xóm 4, xã Xuân Kiên cũ), huyện Xuân Trường, tỉnh Nam Định; (có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án tại phiên tòa người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn chị Bùi Thị Hằng trình bày:

Bà Phạm Thị Thót có chồng là Trịnh Viết Cán, ông Cán chết năm 2015; ông Cán và bà Thót có 5 người con đẻ không có con nuôi gồm: Trịnh Thị Cát, Trịnh Văn Dũng, Trịnh Thị Ngát, Trịnh Thị Ngân; Trịnh Văn Tuyển.

Thửa đất của ông Trịnh Viết Cán và bà Phạm Thị Thót có nguồn gốc là của bố mẹ để lại và ngoài ra có mua thêm của người dân từ năm 1976, sau khi mua thửa đất này vợ chồng ông Cán, bà Thót đã kiến thiết xây dựng nhà và các công trình trên thửa đất này, trên thửa đất này hiện có vợ chồng anh Trịnh Văn Tuyển và vợ chồng anh Trịnh Văn Dũng đang sử dụng, trong đó vợ chồng anh Trịnh Văn Dũng đã xây nhà ở phía nam thửa đất từ năm 2005. Ngày 15/3/2001 Ủy ban nhân dân huyện Xuân Trường đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Trịnh Văn Cán và đã được đánh chính lại là hộ ông Trịnh Viết Cán thửa đất số 277, tờ bản đồ số 3 diện tích là 340m² trong đó đất ở 235m², đất ao 105m². Thửa đất có tứ cận như sau: Phía Tây giáp đất nhà anh Lê Trung Kiên (bà Nga để lại đất cho con trai là anh Kiên). Năm 1976 ông Cán, bà Thót làm nhà, có làm móng bê cách chân tường về phía đất của nhà bà Nga 45cm, kéo dài

hết phần ranh giới đất giữa 2 nhà. Khi bà Nga xây nhà vào năm 1982 có mượn đất của nhà bà Thót 1 bức tường của gian buồng để lợp mái ngói đè nên, tính từ chân tường từ nhà bà Thót ra khoảng 1,6 mét đến 1,8 mét, kéo dài hết ranh giới đất giáp 2 nhà khoảng 40m². Năm 2010 hai gia đình đã ký lại ranh giới, mốc giới, năm 2017 bà Nga có xây lại nhà thì đã trả lại phần tường và đất đã mượn của gia đình bà Thót, bà Nga xây lù lại theo hiện trạng, đầu năm 2024 bà Nga đã mất. Tháng 6 năm 2024, bà Thót làm các thủ tục tặng quyền sử dụng đất cho các con nhưng khi tiến hành đo đạc thửa đất cũng như nhận mốc giới hộ liên kề giáp ranh thì phía anh Kiên không đồng ý ký nhận mốc giới, ranh giới và anh Kiên cho rằng phần đất bà Nga trả lại cho gia đình bà Thót khi xây nhà năm 2017 là đất của nhà anh Kiên nên 2 bên đã xảy ra tranh chấp. Bà Thót đã làm đơn đề nghị xã giải quyết, xã đã hoà giải giữa 2 bên nhưng không thành. Nay để đảm bảo quyền lợi cho gia đình bà Thót. Bà Thót yêu cầu Toà án buộc anh Lê Trung Kiên phải trả lại phần đất trước đây bà Nga đã mượn 40m² có vị trí tại phần ranh giới và xác định ranh giới đất giữa 2 nhà. Nhưng nay căn cứ vào kết quả đo đạc diện tích đất của nhà bà Thót là 390,3m², đất, của bà Phạm Thị Nga nay là anh Lê Trung Kiên diện tích là 199,2m²; diện tích phần đang tranh chấp là 10,4m². Khoảng cách giữa hai khe hở của bức tường nhà bà Thót và bức tường nhà của anh Kiên rộng là 50cm. Nhưng khi đào móng nhà góc tây bắc đất của bà Thót ra tính từ bức tường ra đến chân móng còn rộng là 25cm là, đầu phía tây nam thửa đất của nhà bà Thót nay là nhà anh Dũng thì văng nhà của anh Dũng chiếu theo chiều phương thẳng đứng giáp với góc đông nam thửa đất nhà anh Kiên là bức tường đã xây là giáp sát, như vậy tính diện tích đất của nhà bà Thót là 9,2m², còn diện tích đất của nhà anh Kiên là 1,2m², nối kéo từ nam về bắc là ranh giới của hai thửa đất.

Bị đơn anh Lê Trung Kiên trình bày: Anh và bà Phạm Thị Thót có quan họ hàng bà Thót là bác ruột, bà Thót là chị gái mẹ anh. Bố anh là Lê Anh Phùng chết năm 2010, mẹ anh là Phạm Thị Thuý Nga, chết năm 2024. Bố mẹ anh sinh được 2 người con đẻ, không có con nuôi gồm: Lê Thị Thanh Ngọc, sinh năm 1979; hiện ở thị trấn Xuân Trường, anh là Lê Trung Kiên. Thửa đất của bố mẹ anh có nguồn gốc là mua của ông Tỳ người ở cùng xóm, ông Tỳ đã chết, mua năm nào thì anh không nắm được anh chưa sinh ra. Thửa đất của bố mẹ anh đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 15/3/2001 diện tích 240m². Sau khi bố mẹ anh mua thửa đất này đã kiến thiết xây dựng nhà cấp 4 và các công trình phụ trợ. Đến năm 2017 vợ chồng anh đã phá nhà của bố mẹ đi và xây 01 nhà mái bằng một tầng cộng 1 tum diện tích khoảng 120m²; xung quanh thửa đất đã xây tường bao loan. Tứ cận thửa đất: Phía nam thửa đất giáp từ đường họ Phạm, phía bắc giáp đất nhà bà Bằng, phía Đông giáp nhà ông bà Thót, phía tây giáp nhà ông bà Thanh. Thửa đất mẹ anh đã làm thủ tục tặng quyền thừa kế đất cho anh; Thửa đất này hiện nay vợ chồng anh là người sinh sống và ở trên thửa đất đó, quản lý. Thửa đất của nhà bà Thót năm 1976, xây nhà, còn bố mẹ anh xây nhà năm 1982; trong quá trình xây nhà. Gia đình bà Thót xây nhà diện tích đất của nhà mình (diện tích 340m²), còn diện tích đất của bố mẹ anh là 240m² mà chỉ xây dựng 200m², còn dư 40m², gia đình bà Thót đòi diện tích 40m² trong sổ đỏ của bố mẹ anh. Năm 2017, vợ chồng anh xây nhà, gia đình anh có mời gia

đình bà Thót chứng kiến phần xây dựng nhà chứ không phải là trả lại đất như phần yêu cầu của gia đình bà Thót. Khi gia đình anh xây nhà hai bên không xảy ra tranh chấp gì. Anh không nhất trí với ý kiến của bà Thót buộc anh phải trả lại 40m² đất, lý do theo sổ đỏ đất của nhà anh là 240m², anh sử dụng đúng theo đất của nhà anh, còn đất của nhà bà Thót sử dụng diện tích 340m², anh không đồng ý đất ngoài sổ đỏ. Nay bà Thót lại yêu cầu gia đình anh phải trả lại diện tích đất 9,2m² anh không đồng ý.

Chị Lương Thị Minh trình bày: Chị nhất trí với lời trình bày của anh Kiên.

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

Bà Trần Thị Ngân trình bày: Bố bà là Trịnh Viết Cán, bố bà chết năm 2015, mẹ bà là Phạm Thị Thót, bà đã được biết mẹ bà là Phạm Thị Thót đã có đơn khởi kiện về ranh giới quyền sử dụng đất đối với anh Lê Trung Kiên mà Toà án nhân dân huyện Xuân Trường, tỉnh Nam Định đang giải quyết. Bà là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Để đảm bảo quyền lợi cho mẹ bà, bà đề nghị Toà án căn cứ vào quy định của pháp luật để giải quyết, bà không có đòi hỏi yêu cầu gì. Do điều kiện công việc cũng như bà đang làm ăn ở xa đi về không thuận lợi, khi Toà án mở phiên họp, hoà giải cũng như xét xử bà xin được vắng mặt tất cả các buổi làm việc.

- *Ngân hàng Agribank chi nhánh huyện Xuân Trường - Phòng giao dịch Xuân Kiên có văn bản ý kiến:* Tài sản gia đình ông Lê Trung Kiên thế chấp là: Quyền sử dụng đất 170m² đất ở, 70m² đất ao nuôi cá và tài sản gắn liền với đất là: Nhà ở mái bằng 1 tầng khép kín diện tích 100m² tại tờ bản đồ số 03, thửa đất số 278 tại (xã Xuân Kiên), xã Xuân Phúc, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S357383 do UBND huyện Xuân Trường cấp ngày 15/3/2001 số vào sổ 00401 QSDĐ/182/2001/QĐ-UB mang tên hộ Phạm Thị Nga. Thửa đất trên đã được chuyển quyền thừa kế cho ông Lê Trung Kiên theo hồ sơ số H4011-24030 - 9106.1 ngày 15/3/2024 (thửa đất trên chưa được cấp đổi giấy chứng nhận).

Tài sản trên đất đã được chứng thực tại UBND xã Xuân Kiên và được đăng ký giao dịch đảm bảo đầy đủ theo quy định.

Ý kiến của Phòng giao dịch Xuân Kiên sẽ phối hợp với Cơ quan Toà án nhân dân huyện Xuân Trường thu hồi số nợ gốc lãi vay của ông Lê Trung Kiên tại Ngân hàng đồng thời không nhận thế chấp tài sản trên khi chưa có bản án của Toà án tuyên.

** Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản:*

- Đối với thửa đất của nhà bà Phạm Thị Thót ở vị trí 1; Giá đất ở theo giá thị trường là 8.000.000đ/m²; giá đất vườn, ao là 3.800.000đ/m².

- Đối với thửa đất của nhà Lê Trung Kiên ở vị trí 2; Giá đất ở theo giá thị trường là 6.000.000đ/m²; giá đất vườn, ao là 3.000.000đ/m².

* Trên đất của nhà bà Thót: Có một nhà mái bằng của vợ chồng anh Dũng xây năm 2005 đã hết khâu hao; 01 bếp trần nhựa xây năm 2015 diện tích 17,4m²

giá trị còn lại 5.000.000đ, ngoài ra còn một số công trình khác nhưng đều đã hết khấu hao.

- 01 nhà cấp bốn của ông Cấn (Thót) xây năm 1976 đã hết khấu hao.

* Trên đất của anh Lê Trung Kiên: 01 nhà mái bằng cộng 1 tầng lửng diện tích 94,6m² giá trị còn lại 180.000.000đ; sân bê tông đã hết khấu hao; 01 mái tôn diện tích 24,78m² làm năm 2018 giá trị còn lại 15.000.000đ; 01 tường xây gạch cốp bi diện tích 16,12m² xây năm 2017 đã hết khấu hao; 01 cổng sắt 2 trụ, diện tích 5m², giá trị còn lại 500.000đ; 01 tường rào sắt hộp 10,2m² làm năm 2017 giá trị còn lại 1.800.000đ; giáp ranh đất của bà nhà Thót với đất của anh anh Kiên có 01 bức xây bằng gạch cốp bi đã hết khấu hao.

** Kết quả thu thập tài liệu chứng cứ tại UBND xã Xuân Phúc*

- Về quan hệ gia đình: Bà Phạm Thị Thót và anh Lê Trung Kiên là quan hệ họ hàng anh Kiên gọi bà Thót là bác ruột.

- Về nguồn gốc đất đang tranh chấp:

Thửa đất của hộ ông Trịnh Viết Cấn, bà Phạm Thị Thót có nguồn gốc của bố mẹ và mua của người dân. Ông Trịnh Viết Cấn đã chết năm 2015. Ngày 15 tháng 3 năm 2001 đã được UBND huyện Xuân Trường cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hộ ông Trịnh Văn Cấn (Trịnh Viết Cấn) tại thửa đất số 277, tờ bản đồ số 3 diện tích là 340m², đất ở 235m², đất ao 105 m².

Thửa đất của hộ bà Phạm Thị Nga nay đã thừa kế lại cho anh Lê Trung Kiên có nguồn gốc là bà Nga mua của người dân. Bà Phạm Thị Nga chết năm 2024. Ngày 15/3/2001, UBND huyện Xuân Trường đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Phạm Thị Nga thửa đất số 278, tờ bản đồ số 3 diện tích 240m²; đất ở 170 m², đất ao 70m². Ngày 15/3/2024 thửa đất này đã được thừa kế quyền sử dụng đất cho anh Lê Trung Kiên có đóng dấu của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Xuân Trường.

* Căn cứ kết quả đo đạc thực tế ngày 20/11/2024

- Diện tích đất của vợ chồng bà Phạm Thị Thót là 390,3m² chưa cộng phần tranh chấp là 10,4m² nếu cộng là 400,7m²

- Diện tích đất của bà Phạm Thị Nga, nay là Lê Trung Kiên diện tích là 199,2m² chưa cộng phần tranh chấp là 10,4m²; cộng vào 209,6m.

* Đo đạc thực tế với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

- Đối với đất của bà Phạm Thị Thót.

Đo thực tế diện tích 390,3m² so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 340m², thì diện tích đất đo thực tế tăng 50,3m² (390,3 m² – 340 m²).

- Đối với đất của bà Phạm Thị Nga.

Đo thực tế diện tích 199,2m² so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 240m², thì diện tích đất đo thực tế giảm đi là 40,8m².

Lý do diện tích tăng giảm: Theo như ông Dũng con bà Thót, ông Cấn khi xã hoà giải giữa gia đình bà Thót với vợ chồng anh Kiên, thì gia đình bà Thót có trình bày là gia đình bà Nga có mượn vỉa hè của nhà bà Thót. Gia đình anh Kiên không thừa nhận vấn đề gia đình bà Thót đưa ra. Năm 2010 gia đình bà Nga, gia đình Thót đã nhận mốc giới với nhau trên cơ sở đó năm 2017 gia đình anh Kiên xây dựng các công trình liền kề. Gia đình bà Nga, gia đình bà Thót không xảy ra tranh chấp gì.

Mặt khác thời điểm ông Dũng xây nhà năm 2005 bà Nga còn sống không có ý kiến gì, nếu ông Dũng xây như thế mà anh Kiên cho rằng diện tích đó nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Nga là không phù hợp.

* Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Trịnh Viết Cấn và hộ bà Phạm Thị Nga là cấp theo số liệu bản đồ năm 1990 và chính lý năm 2000 (xã Xuân Kiên), không có hình thể.

Đối với thửa đất của ông Cấn trên bản đồ thể hiện đã tách đất cho anh Dũng là con trai diện tích là 122,6m² nhưng thực thể chưa có thủ tục theo quy định của pháp luật.

* Lý do xảy ra tranh chấp:

Do bà Phạm Thị Thót muốn làm thủ tục tách đất và tặng quyền sử dụng đất cho các con, khi cơ quan chuyên môn xuống tiến hành đo đạc thì có yêu cầu hai gia đình thống nhất lại diện tích để đo đạc; xác định lại diện tích tăng giảm thì hai bên xảy ra tranh chấp.

Quan điểm của địa phương: Nay bà Phạm Thị Thót khởi kiện ranh giới quyền sử dụng đất đối với vợ chồng anh Lê Trung Kiên đề nghị Tòa án tiếp tục hòa giải để các bên đi đến thoả thuận, trường hợp các bên không thống nhất được với nhau thì căn cứ vào quy định của pháp luật giải quyết

Tại Bản án số 07/2025/DS-ST ngày 16-01-2025 của Tòa án nhân dân huyện Xuân Trường, tỉnh Nam Định đã quyết định.

Căn cứ vào: Điều 175 của Bộ luật dân sự; Điều 23, Điều 24, Điều 26, Điều 134 và Điều 137 của Luật đất đai năm 2024; Điều 147 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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 một phần yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị Thót.

- Xác định ranh giới thửa đất số 277, tờ bản đồ số 03 của bà Phạm Thị Thót với thửa đất số 278, tờ bản đồ 03 mang tên hộ bà Phạm Thị Nga nay thừa kế cho anh Lê Trung Kiên được thể hiện đường nét đậm từ điểm số 3 đến điểm số 4 và điểm số 5 có chiều dài là 23.44m; (*Lấy mép ngoài chân móng tường xây góc phía đông bắc thửa đất của nhà anh Kiên giáp góc tây bắc thửa đất của nhà bà Thót là ranh giới. Từ bức tường của nhà bà Thót đo ra 25cm góc phía tây nam thửa đất giáp với góc đông nam thửa đất bức tường của anh Kiên xác định là ranh giới. Từ điểm số 3 phía bắc kéo về phía nam là một đường vát chéo qua*

các điểm số 4, điểm số 5 xác định ranh giới của hai thửa theo chiều phương thẳng đứng từ lòng đất lên không trung).

(Về diện tích, ranh giới, độ dài các cạnh của thửa đất được mô tả chi tiết trong sơ đồ kèm theo).

Đương sự có trách nhiệm liên hệ đăng ký quyền sử dụng đất với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về quản lý đất đai để điều chỉnh cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quyết định của bản án.

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

Ngày 24/01/2025, anh Lê Trung Kiên có đơn kháng cáo không đồng ý với quyết định của Tòa án nhân dân huyện Xuân Trường

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Anh Lê Trung Kiên giữ nguyên nội dung kháng cáo đề nghị hủy bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Xuân Trường; mẹ anh là bà Phạm Thị Nga chưa từng nói gì với anh về việc mượn đất nhà bà Thót, năm 2017 anh làm việc với gia đình bà Thót là để chứng kiến phần xây dựng nhà chứ không phải là trả lại đất như phía nhà bà Thót trình bày. Bản thân hiện tại theo đo đạc hiện trạng sử dụng đất thì nhà đang ít hơn so với diện tích trên sổ đỏ nên không có căn cứ cho rằng đất nhà anh được cấp sổ đỏ chồng lấn sang đất nhà bà Thót

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của anh Lê Trung Kiên có quan điểm: Tòa án cấp sơ thẩm đã những vi phạm nghiêm trọng như sau: Về mặt tố tụng: Nội dung khởi kiện chưa được hòa giải tại Ủy ban nhân dân cấp xã. Vì đơn đề nghị của nguyên đơn là yêu cầu hủy 02 sổ đỏ chứ không yêu cầu Ủy ban xác định ranh giới giữa hai gia đình; không yêu cầu đòi lại 40m² đất. vì vậy Tòa sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng khi yêu cầu khởi kiện chưa được hòa giải. Tòa án không xác minh thu thập chứng cứ một cách đầy đủ khách quan về mốc giới, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không xác minh đầy đủ nguồn gốc sử dụng đất. Không làm rõ phần diện tích tăng thêm của nhà bà Thót. Không thu thập thêm nhân chứng mặc dù giai đoạn sơ thẩm anh Kiên có đề nghị nhưng Tòa không chấp nhận. Không thu thập và làm rõ có giấy tờ chứng minh việc xác nhận mốc giới giữa nhà bà Thót và nhà anh Kiên. Tòa án cấp sơ thẩm không đưa ra quan điểm rõ ràng về phương án giải quyết phần diện tích chênh lệch giữa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp năm 2001 cho hộ gia đình bà Thót và hộ gia đình anh Kiên . Trong biên bản xem xét thẩm định tại chỗ, Biên bản định giá tài sản Tòa án không đưa Ngân hàng vào tham gia tố tụng với tư cách là bên có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vì thời điểm năm 2024, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản trên đất đang được thế chấp tại ngân hàng. Việc tòa án sơ thẩm không đưa Văn phòng đăng ký đất đai và UBND xã và tham gia tố tụng là không đảm bảo tính pháp lý. Về nội dung: Việc áp dụng điều luật của Tòa án tôi cho rằng chưa chính xác. Theo Điều 137 Luật đất đai Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư đang sử dụng đất có giấy tờ về quyền sử dụng đất. Tòa

án cấp sơ thẩm áp dụng điều luật này là chưa đúng vì trong toàn bộ hồ sơ vụ án không có bất kỳ loại giấy tờ nào đáp ứng yêu cầu của điều luật nêu trên. Vì vậy, đề nghị hủy án bản án sơ thẩm.

Chị Bùi Thị Hằng – người đại diện theo ủy quyền của bà Thót có quan điểm: Hiện tại trên đất nhà chị vẫn còn căn nhà xây từ năm 1976 tiếp giáp với thửa đất nhà anh Kiên. Năm 1982 khi bà Nga xây nhà có mượn nhà bà Thót là mẹ chồng chị một bức tường để làm mái ngói đề lên, tính từ chân tường nhà bà Thót ra khoảng 1,6 đến 1,8m, kéo dài hết ranh giới đất giáp hai nhà vào khoảng 40m². Đến năm 2017, khi xây lại nhà bà Nga cũng đã làm việc với gia đình tôi để trả lại phần đất đã mượn và thực tế nhà bà Nga không xây dựng công trình trên phần đất này. Đề nghị HĐXX không chấp nhận kháng cáo của anh Kiên, giữ nguyên bản án sơ thẩm

Kiểm sát viên - Viện kiểm sát tỉnh Nam Định phát biểu ý kiến: Về tố tụng, quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân theo các quy định Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự chấp hành đúng các quy định pháp luật tố tụng dân sự, quyền lợi của các đương sự được bảo đảm.

Về đường lối giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm Tòa án nhân dân tỉnh Nam Định xử: Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 07/2025/DS-ST ngày 16-01-2025 của Tòa án nhân dân huyện Xuân Trường.

Án phí phúc thẩm: Đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử xét kháng cáo của các đương sự:

[1] Đơn kháng cáo của bị đơn làm trong thời hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về người tham gia tố tụng: Tại phiên tòa phúc thẩm, những người vắng mặt đều có đơn xin vắng mặt hoặc là đã ủy quyền cho người khác tham gia tố tụng tại phiên tòa nên việc Tòa án cấp phúc thẩm xét xử vắng mặt một số đương sự là đúng pháp luật.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn có quan điểm cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm đã đưa thiếu người tham gia tố tụng là Văn phòng đăng ký đất đai, Ủy ban nhân dân xã vào tham gia tố tụng. HĐXX nhận thấy Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành làm việc với cơ quan chính quyền địa phương là Ủy ban nhân dân xã, bản thân Ủy ban cũng đã có quan điểm và đây là vụ án tranh chấp ranh giới; không có yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên việc Tòa án cấp sơ thẩm không đưa Văn phòng đăng ký đất và Ủy ban nhân dân xã vào tham gia tố tụng mà chỉ tiến hành làm việc thu thập, chứng cứ là hoàn toàn phù hợp.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo không nhất trí với quyết định của Bản án sơ thẩm của anh Lê Trung Kiên:

[3.1] Về nguồn gốc của hai thửa đất:

Thửa đất của bà Phạm Thị Thót đang sử dụng có nguồn gốc của bố mẹ để lại cho và một phần mua của người dân. Ngày 15 tháng 3 năm 2001 đã được UBND huyện Xuân Trường cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hộ ông Trịnh Văn Cấn (Trịnh Viết Cấn) tại thửa đất số 277, tờ bản đồ số 3 diện tích là 340m², đất ở 235m², đất ao 105 m².

Thửa đất của hộ bà Phạm Thị Nga đang sử dụng có nguồn gốc là do bà Nga mua của người dân, có số thửa đất số 278, tờ bản đồ số 3 diện tích 240m²; đất ở 170 m², đất ao 70m². Ngày 15/3/2001 UBND huyện Xuân Trường đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà. Bà Phạm Thị Nga chết năm 2024. Ngày 15/3/2024 thửa đất này đã được thừa kế quyền sử dụng đất cho anh Lê Trung Kiên có đóng dấu của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Xuân Trường.

Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Trịnh Viết Cấn cũng như cấp cho hộ bà Phạm Thị Nga là cấp theo đại trà trên số liệu bản đồ.

[3.2] Về xác định ranh giới giữa hai thửa đất:

Tuy không có văn bản nào thể hiện việc bà Nga mượn đất của bà Thót mà chỉ qua lời trình bày của người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn nhưng năm 2005, khi được bà Thót cho đất anh Dũng làm nhà giáp đất với nhà bà Nga tại thời điểm đó bà Nga không có ý kiến khiếu nại gì. Mặt khác năm 2017 bà Nga dỡ nhà cũ đi để vợ chồng anh Kiên kiến thiết xây dựng nhà mái bằng cũng như tường bao phía đông giáp đất phía tây của nhà bà Thót, hai gia đình không xảy ra tranh chấp gì.

Số liệu bản đồ qua các thời kỳ của hai thửa đất này cũng tăng giảm khác nhau. Khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các hộ là cấp đại trà theo số liệu bản đồ, không có hình thể thửa đất trong giấy chứng nhận quyền sử dụng của hai gia đình. Căn cứ vào kết quả đo đạc thực tế cũng như khi nhận mốc giới giữa các bên, cụ thể góc tây bắc thửa của nhà bà Thót giáp với góc đông bắc thửa đất của nhà anh Kiên rộng khoảng 50cm, tính từ tường nhà bà Thót ra 25cm về bên phía đất nhà anh Kiên đào sâu gần 1 mét thì có phần móng nhà của bà Thót xây từ năm 1976, còn góc tây nam thửa đất của nhà Thót nay là căn nhà của vợ chồng anh Dũng đã xây thì vắng nhà của anh Dũng giáp sát với góc đông nam thửa đất của nhà bà Nga nay là vợ chồng anh Kiên đang sử dụng (đã xây tường bao giáp ranh).

Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Trịnh Viết Cấn cũng như việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Phạm Thị Nga nay là anh Kiên là không phù hợp với diện tích, ranh giới các hộ đang sử dụng. Đối chiếu đo đất thực tế với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhà bà Thót diện tích thực tế là 390,3m² còn giấy chứng nhận là 340m², thực tế thừa ra 50,3m², chưa cộng với phần đang tranh chấp. Lý giải cho điều này thì thấy rằng theo như Bản đồ địa chính lập năm 2010 của xã Xuân Kiên (Xuân Phúc) của nhà ông Cấn được tách thành hai thửa: Thửa đất số 91, tờ bản đồ số 10 thể hiện Cấn có diện

tích đất là 270,6m². Thửa đất số 96, tờ bản đồ số 10 thể hiện Dũng (con ông Cấn) diện tích 122,6m², như vậy có căn cứ cho rằng diện tích đất của ông Cấn và bà Thót là 393,2m².

Thửa đất của nhà anh Kiên đo thực tế là 199,2m², còn theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 240m² như vậy thực tế còn thiếu 40,8m² anh Kiên có quan điểm muốn lấy đúng diện tích theo sổ là 240m². Tuy nhiên nếu theo yêu cầu của anh Kiên thì phần diện tích đất này sẽ lấn sang đất của nhà bà Thót rộng là 1,8 mét, là vị trí những công trình như gần một gian nhà cấp 4 hiện trạng của bà Thót đang sử dụng cùng căn nhà mái bằng của anh Dũng đang sử dụng là không phù hợp. Mặt khác, ranh giới hiện tại của hai nhà là có từ khi bà Thót, ông Cấn và bà Nga đang sử dụng đất; hai bên không có tranh chấp, sử dụng ổn định lâu dài.

Từ đó có đủ cơ sở khẳng định ranh giới thửa đất của nhà bà Thót tính từ góc tây bắc thửa đất tính từ bức tường nhà bà Thót ra 25cm xác định là ranh giới với thửa đất của anh Kiên. Về phía góc tây nam thửa đất của nhà bà Thót là sát với mép chân móng tường phía đông nam thửa đất của nhà anh Kiên, kéo từ bắc về nam chiếu theo chiều phương thẳng đứng xác định là ranh giới của hai thửa đất. Trong 10,4m² đất tranh chấp này thì phần đất của nhà bà Thót được xác định là 9,2m², còn lại của nhà anh Kiên là 1,2m². Như vậy diện tích đất của nhà bà Thót là 399,5 m², diện tích đất của nhà anh Kiên là 200,4m².

Đối với quan điểm của luật sư cho rằng: Nội dung khởi kiện chưa được hòa giải tại Ủy ban nhân dân cấp xã. Vì đơn đề nghị của nguyên đơn là yêu cầu hủy 02 sổ đỏ chứ không yêu cầu Ủy ban xác định ranh giới giữa hai gia đình; không yêu cầu đòi lại 40m² đất. HĐXX nhận thấy trong Đơn yêu cầu giải quyết tranh chấp đất đai ngày 01/7/2024 của bà Bùi Thị Hằng, Biên bản hòa giải ngày 28/8/2024 và Biên bản hòa giải ngày 22/8/2024; tuy yêu cầu của bà Hằng là hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và cấp lại thì đối với yêu cầu này nếu khởi kiện ra Tòa thì không cần phải hòa giải tại cấp cơ sở. Nhưng xét về nội dung của buổi hòa giải thì thực chất đây là hòa giải giải quyết tranh chấp giữa hai nhà liên quan đến phần đất 40m². Chị Bùi Thị Hằng cũng khẳng định mục đích của chị khởi kiện là muốn lấy lại phần diện tích đất 40m² đang là ranh giới giữa hai nhà. Vì vậy, việc Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào Biên bản hòa giải ngày 28/8/2024 và Biên bản hòa giải ngày 22/8/2024 để thụ lý vụ án là hoàn toàn có cơ sở.

[4] Tại phiên tòa người kháng cáo không nộp bổ sung tài liệu nào để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình. Vì vậy, từ những phân tích nêu trên xét thấy kháng cáo của anh Lê Trung Kiên không có căn cứ nên không được chấp nhận.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của bị đơn không được chấp nhận nên phải nộp án phí dân sự theo quy định của pháp luật

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự 2015. Giữ nguyên bản dân sự sơ thẩm số 07/2025/DS-ST ngày 16-01-2025 của Tòa án nhân dân huyện Xuân Trường, tỉnh Nam Định.

2. Về án phí: Căn cứ Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 13, điểm a khoản 2 và điểm a khoản 7 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án:

Anh Lê Trung Kiên phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, đối trừ với số tiền 300.000 đồng anh đã nộp tại Chi Cục Thi hành án dân sự huyện Xuân Trường theo biên lai số 0000342 ngày 24-01-2025, anh Lê Trung Kiên đã nộp đủ.

Trong trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Nam Định;
- TAND H. Xuân Trường;
- Chi cục THADS H. Xuân Trường;
- Hồ sơ vụ án;
- Lưu VT.

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

(Đã ký)

Vũ Hà Nam