

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH NAM ĐỊNH**

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

Bản án số: 69/2021/DS - PT
Ngày : 30 - 8 - 2021
V/v Tranh chấp 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 Lại Văn Tùng

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Bạch Tuyết;

Ông Nguyễn Tiến Dũng.

- Thư ký phiên tòa: Ông Bùi Ngọc Quỳnh - Thư ký Toà 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 30 tháng 8 năm 2021, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Nam Định mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ L số: 26/2021/TLPT-DS ngày 01-6-2021 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”

Do bản án dân sự sơ thẩm số 08/2021/DS – ST ngày 19 tháng 4 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố Nam Định bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 134/2021/QĐXX-PT ngày 12 tháng 8 năm 2021 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Vợ chồng bà Hoàng Thị S, sinh năm 1947 và ông Doãn Quang T, sinh năm 1950; nơi cư trú: Tổ dân phố số 1, L, phường L, thành phố N, tỉnh N.

- Bị đơn:

1. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1945; nơi cư trú: Số nhà 214, đường T, phường Q, thành phố N, tỉnh N.

2. Vợ chồng bà Nguyễn Thị N1, sinh năm 1953 và ông Bùi Bá H1, sinh năm 1947; nơi cư trú: Số nhà 1/212, đường T, phường Q, thành phố N, tỉnh N.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ủy ban nhân dân thành phố Nam Định; địa chỉ: Số 10, đường T1, phường B, thành phố N, tỉnh N; Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Duy H2 - Chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Nam Định.

- Người đại diện theo ủy quyền: Bà Trần Thị Hải L - Chức vụ: Chuyên viên Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Nam Định (theo văn bản ủy quyền ngày 13-4-2021).

2. Chị Đặng Thị Thu H3, sinh năm 1974; nơi cư trú: Số 19, phố M, phường N, thành phố N, tỉnh N.

3. Chị Đặng Thị Thu T2, sinh năm 1976; nơi cư trú: Số nhà 117, phố 1, phường T, thành phố N, tỉnh N.

- Người đại diện theo ủy quyền của chị Đặng Thị Thu H3, chị Đặng Thị Thu T2: Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1947; nơi cư trú: Số nhà 214, đường T, phường Q, thành phố N, tỉnh N (theo văn bản ủy quyền ngày 19-5-2020).

- *Người kháng cáo:* Vợ chồng bà Hoàng Thị S và ông Doãn Quang T là nguyên đơn; bà Nguyễn Thị H là bị đơn trong vụ án.

(Tại phiên tòa phúc thẩm có mặt bà Hoàng Thị S, ông Doãn Quang T, bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị N1, ông Bùi Bá H1, chị Đặng Thị Thu H3 vắng mặt bà Trần Thị Hải L, chị Đặng Thị Thu T2 có L do).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Tại đơn khởi kiện ngày 27-6-2019, đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện, trong quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, nguyên đơn là bà Hoàng Thị S và ông Doãn Q trình bày:

Năm 1966 bà Hoàng Thị S làm công nhân tại Phòng quản lý nhà đất, sau chuyển thành Công ty sửa chữa nhà cửa thành phố Nam Định. Năm 1980 bà S được Công ty cấp cho 01 gian nhà tập thể, hiện nay là địa chỉ: Ngõ 212 đường T, phường Q, thành phố N, tỉnh N, giáp với 02 gian nhà tập thể của bà Nguyễn Thị H và bà Nguyễn Thị N1 ở hai bên. Ở giữa các gian nhà tập thể là bức vách gỗ thẳng ngăn cách, không có tường xây; hiện phía sau gian nhà tập thể kéo thẳng ra phía sau của nhà nào thì thuộc quyền sử dụng của nhà đấy.

Năm 1984 bà Nguyễn Thị H mua thêm phần đất phía sau và xây dựng nhà trên phần đất mua thêm và phần hiên sau của gian nhà tập thể. Bà H đã xây dựng lấn S phần diện tích hiên phía sau gian nhà tập thể của nhà bà S khoảng 20 cm chiều rộng.

Năm 1988 Công ty sửa chữa nhà cửa thành phố Nam Định thanh lý các gian nhà tập thể cho cán bộ, công nhân của Công ty. Diện tích được thanh lý gồm gian nhà của bà H là $9,75m^2$, gian nhà của bà S là $7,5m^2$, gian nhà của bà N1 là $8,97m^2$. Ngoài diện tích gian nhà tập thể được thanh lý, bà S còn được quyền sử dụng phần diện tích đất của hiên phía sau gian nhà tập thể và phần diện tích thỏa thuận giữa nhà bà S, bà T4, bà N1 về việc đổi diện tích ngõ đi và phần công trình phụ. Mặt tiếp giáp ngõ đi như hiện trạng bà S đang quản lý, không có tranh chấp gì.

Năm 1989 nhà bà H phá dỡ gian nhà tập thể được thanh lý và xây dựng nhà bê-tông 01 tầng. Khi bà H đổ mái bê-tông xong, chờ đỡ cốt-pha thì đội thợ xây đã S xây dựng nhà cho bà S. Căn nhà của bà S được xây tường gạch đôi, mái nhà bê-

tông, móng xây gạch giắt 5 cấp về phía lòng nhà, bốn bức tường xung quanh đều bắt mỏ với nhau, giằng móng bê-tông, giằng gác xép bê-tông và mái nhà đều nằm trên bức tường này. Ô-văng trước nhà có hai con sơn. Tuy nhiên, do trước đây bà H đã xây dựng lấn S phần diện tích hiên phía sau gian nhà tập thể của bà S nên hiện nay bức tường của nhà bà S giáp nhà bà H bị gấp khúc đoạn phía cuối bức tường.

Do công việc nên bà S không thường xuyên ở nhà, những năm tiếp theo bà S đã gửi nhà cho bà H trông coi. Đến năm 1996 bà H đã sửa chữa nhà và xây nổi thêm gian nhà một tầng giáp đường T. Khi xây nhà, bà H đục phá móng nhà bà S để cấy dầm móng kéo dài ra phía đường T hết diện tích đất; gác xép và mái gian nhà của bà H đè S tường nhà bà S. Đến năm 2014 bà H tiếp tục xây thêm tầng hai, toàn bộ bức tường tầng hai nằm trên gần hết bức tường của nhà bà S, một con sơn ô-văng của nhà bà S phía giáp nhà bà H cũng bị chặt, nằm trong bức tường nhà bà H.

Thời điểm Ủy ban nhân dân thành phố Nam Định tiến hành đo đạc và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do bà S đi vắng nên bà H đã tự nhận bức tường của nhà bà S là của nhà bà H, đã kê khai và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc về nhà bà H.

Bà S xác định bức tường đang tranh chấp là tường xây gạch chỉ 220; có móng gạch và dầm móng bê-tông; dài 4,12m, cao 4,2m; xây năm 1989, khấu hao còn lại 40%; đơn giá là 749.000 đồng x 1,1 (hệ số). Giá trị còn lại là 749.000 đồng x 1,1 x 4,12 x 4,2m x 40% = 5.702.000 đồng.

Hiện tại bà Hoàng Thị S và ông Doãn Quang T có yêu cầu khởi kiện: Đề nghị Tòa án xác định mốc giới thừa đất của bà S, ông T như sau:

- Phía Tây Nam nhà bà S, tiếp giáp với nhà bà Nguyễn Thị N1 là bức tường đôi dài 5,22m, là bức tường chung, mỗi nhà có quyền sử dụng 1/2 diện tích bức tường. Theo kết quả đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án thì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nhà bà N1 đã xác định phần lớn diện tích bức tường là của bà N1, thiếu của nhà bà S diện tích là 0,3m². Nay bà S, ông T đề nghị điều chỉnh lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của 2 gia đình, mỗi bên được sở hữu 1/2 bức tường, trả lại diện tích 0,3m² của bức tường cho bà S. Mốc giới theo kết quả của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Nam Định đo ngày 22-7-2020.

- Phía Tây Bắc nhà bà S, tiếp giáp với ngõ đi giữ nguyên như mốc giới hiện trạng đang sử dụng.

- Phía Đông Nam nhà bà S, tiếp giáp với nhà bà Nguyễn Thị N1 là bức tường của nhà bà S, do bà S xây dựng, không có thay đổi gì. Theo kết quả đo đạc ngày 22-7-2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Nam Định thì 0,1m² ngoài mốc giới trên đã cấp vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nhà bà S. Bà S yêu cầu điều chỉnh trả lại 0,1m² cho nhà bà N1 cho đúng hiện trạng hai bên đang sử dụng.

- Phía Đông Bắc nhà bà S, tiếp giáp nhà bà H là bức tường đang tranh chấp, theo kết quả đo đạc của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Nam Định ngày 22-7-2020 có chiều dài 4,12m, rộng 0,23m, diện tích 0,9m² là do bà S xây dựng nên thuộc quyền sở hữu của bà S. Ngoài ra hiện tại còn có diện tích 0,4m² thuộc lòng nhà bà S đã cấp vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà H. Đề nghị điều chỉnh lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hai bên đúng với quyền sở hữu bức tường và quyền sử dụng đất trong lòng nhà.

Bà Hoàng Thị S và ông Doãn Quang T rút yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà S và ông T, cho bà H, cho ông H1 và bà N1; đề nghị thu hồi, điều chỉnh các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quyết định của Tòa án.

* Tại bản tự khai, trong quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, bị đơn (đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Đặng Thị Thu H3 và chị Đặng Thị Thu T2) là bà Nguyễn Thị H trình bày:

Năm 1981 bà H làm kế toán trưởng của Công ty sửa chữa nhà cửa thành phố Nam Định và được phân 01 gian nhà tập thể, giáp gian nhà tập thể của bà Hoàng Thị S. Sau đó một thời gian, bà H đã mua thêm của bà T3 một khoảng đất trống diện tích 18m² phía sau của gian nhà tập thể.

Năm 1984 bà H xây dựng nhà ở trên phần đất trống mới mua và cả phần hiên sau gian nhà tập thể của mình. Đến ngày 12-4-1987 bà H đã làm đơn xin hợp thức hóa sử dụng phần đất đã mua của bà T3, có xác nhận của công ty và UBND phường Q.

Năm 1988 Công ty sửa chữa nhà cửa thành phố Nam Định thanh lý gian nhà tập thể cho cán bộ, công nhân Công ty. Diện tích được thanh lý gồm gian nhà của bà H là 9,75m², gian nhà của bà S là 7,5m², gian nhà của bà N1 là 8,97m².

Ngoài diện tích đất thanh lý gian nhà tập thể và diện tích đất 18m² mua của bà T3, bà H còn được hưởng diện tích sân nhà ăn của Công ty từ phía trước gian nhà tập thể của bà H kéo ra đến giáp đường T, bà H không phải nộp tiền gì. Vì vậy hiện nay bà H được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất là từ giáp đường T kéo dài hết phần đất bà H đã mua của bà T3.

Năm 1989 bà H tiếp tục xây nối từ căn nhà cũ xây năm 1984 ra đến mặt đường T. Phần tường giáp nhà bà S, hiện đang tranh chấp là bức tường đôi, chạy thẳng từ chân cầu thang ra hết gian nhà của bà S. Hiện nay mái bê-tông của nhà bà H thấp hơn mái bê-tông nhà bà S khoảng 40cm. Sau đó bà S mới xây dựng nhà và có gác nhờ mái bê-tông lên tường nhà bà. Hiện trạng có việc nổi dầm móng từ móng của bức tường đơn nhà bà S và dầm móng của bức tường đôi đang tranh chấp. Việc xây tường có dầm móng móc vào nhau là do bà S và thợ xây làm, bà không để ý vì hàng ngày còn bận đi làm. Năm 1994 bà H xây dựng tầng 2 phía sau. Năm 2014 bà H đã xây dựng thêm tầng hai nhà phía trước nối ra giáp mặt đường T và xây chồng lên bức tường đang tranh chấp.

Về sơ đồ hiện trạng sử dụng đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Nam Định đo đạc ngày 22-7-2020 bà H không có ý kiến gì. Đối với quan điểm của bà S cho rằng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của UBND thành phố Nam Định đã cấp cho bà H lẫn S lòng nhà bà S diện tích 0,4m² là vô lý. Bà H không chấp nhận việc điều chỉnh lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nhà bà H.

Bà H xác định bức tường đôi đang tranh chấp là của nhà bà H, mái nhà của bà S đã gác nhờ lên bức tường này, nên khi bà H xây dựng thêm tầng hai, bức tường tầng hai của nhà bà H đã đè lên mái nhà bà S. Bà H không chấp nhận các yêu cầu khởi kiện của bà S.

Bà H xác định không có sự việc bà tự ý cạy dầm móng ở bức tường đang tranh chấp. Bà H xác định mốc giới giữa thửa đất của nhà bà H và nhà bà S là đoạn thẳng nối điểm 4,7 trên Sơ đồ hiện trạng do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Nam Định đo ngày 22-7-2020.

- Về giá trị hiện tại của bức tường đang tranh chấp như bà S xác định là 5.702.000 đồng thì bà H nhất trí, không có ý kiến gì.

* Tại bản tự khai, trong quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, bị đơn là bà Nguyễn Thị N1 và ông Bùi Bá H1 trình bày:

Về giáp ranh giữa hai gian nhà của nhà bà N1, ông H1 và nhà bà S đúng như bà S trình bày. Thống nhất hiện trạng bức tường giữa hai nhà là bức tường chung, mỗi bên được sở hữu một nửa. Mặt tiếp giáp phía sau không có tranh chấp gì. Mặt tiếp giáp ngõ như hiện trạng không có tranh chấp gì. Tuy nhiên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho nhà bà N1 bị cấp thừa 0,3m² diện tích bức tường chung và thiếu 0,1m² diện tích tiếp giáp phía sau nhà bà S. Bà N1, ông H1 nhất trí đề nghị điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng hiện trạng của hai gia đình.

* Trong quá trình tham gia tố tụng, người đại diện của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (Ủy ban nhân dân thành phố Nam Định) là bà Trần Thị Hải L trình bày: Ủy ban nhân dân thành phố Nam Định không có ý kiến gì nguồn gốc sử dụng đất của các hộ dân. Về mốc giới 03 thửa đất của vợ chồng bà S, bà H và vợ chồng bà N1 thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Các phần diện tích sai lệch, Ủy ban nhân dân thành phố Nam Định sẽ làm thủ tục điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khi có bản án của Tòa án.

* Tòa án nhân dân thành phố Nam Định đã ra quyết định xem xét thẩm định tại chỗ, đồng thời ký hợp đồng với Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Nam Định để đo đạc diện tích đất do các bên đang quản lý, sử dụng; đo đạc diện tích các bức tường đang có tranh chấp. Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 22-7-2020 như sau:

- Bức tường đang có tranh chấp giữa bà S và bà H nằm giữa 2 căn nhà; là bức tường đôi, xây gạch, rộng 0,23m; móng xây gạch giắt 5 cấp về phía lòng nhà bà S; có dầm móng bê-tông, lõi có 4 thanh sắt tròn trơn, đường kính 14mm; dầm móng bê-tông liền khối với đoạn gấp khúc của bức tường cuối nhà bà S. Tại vị trí

2m đến 2,35m của bức tường (tính từ phía ngoài vào) có điểm nối 4 thanh sắt và bê-tông của dầm móng, thanh sắt kéo dài ra đến bức tường giáp ngõ đi của bà H.

- Dầm móng tại điểm vuông góc giữa bức tường mặt ngõ của nhà bà S và bức tường tranh chấp có điểm nối sắt và bê-tông.

- Mái gác xép bê-tông nhà bà S gối lên toàn bộ bức tường đang tranh chấp.

- Trần bê-tông nhà bà S gối lên toàn bộ bức tường đang tranh chấp.

- Bức tường tầng 2 nhà bà H đè lên mái nhà bà S, chiếm phần lớn diện tích bức tường đang tranh chấp. Phần đè lên rộng 19cm và chạy dọc toàn bộ bức tường tranh chấp.

- Con sơn nhà bà S phía giáp nhà bà H không còn, đầu ô-văng nằm trong tường nhà bà H và khi đục tường ra thì có thanh sắt thuộc ô-văng bị bẻ gãy.

Kết quả đo đạc diện tích đất do các bên đang quản lý, sử dụng và đo đạc diện tích các bức tường đang có tranh chấp như sau:

- Ngày 12-11-2019 Văn phòng đăng ký đất đai Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Nam Định đã đo đạc phần diện tích bức tường tranh chấp nhà bà Hoàng Thị S không nhất trí với kết quả đo đạc.

- Ngày 22-7-2020 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Nam Định đã đo đạc diện tích đất do các bên đang quản lý và phân giáp ranh mốc giới giữa 03 thửa đất theo sự xác định của các bên đương sự. Bà S, bà H, bà N1 đều nhất trí, không có ý kiến phản đối gì về kết quả đo đạc.

* Tòa án nhân dân thành phố Nam Định đã tiến hành trưng cầu giám định xây dựng về kết cấu của căn nhà số 214 đường T, phường Q, thành phố N, tỉnh N (nhà bà H) và căn nhà ngõ 212 đường T, phường Q, thành phố N, tỉnh N (nhà bà S). Tại bản báo cáo kết quả giám định tư pháp về xây dựng ngày 28-8-2020 của T tâm giám định chất lượng xây dựng Sở xây dựng tỉnh Nam Định đã kết luận:

- Khối xây móng gạch lệch giạt cấp của bức tường tranh chấp được xây dựng liền khối với căn nhà ngõ 212 đường T.

- Giằng móng bê-tông cốt thép của bức tường tranh chấp đổ liền khối trên khối xây dựng gạch lệch giạt cấp của căn nhà ngõ 212 đường T.

- Thời điểm hình thành bức tường tranh chấp được xây dựng cùng với căn nhà ngõ 212 đường T. Bức tường tranh chấp được xây dựng bắt mỏ neo liên kết với cả hai căn nhà là nhà ngõ 212 đường T và nhà 214 đường T.

- Sàn gác lửng và sàn mái của hai căn nhà tại vị trí tiếp giáp với bức tường tranh chấp đều đổ liền khối trên bức tường tranh chấp.

* Tại phiên tòa, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Hoàng Thị S là luật sư Bạch Thị Thu H4 có quan điểm:

Căn cứ vào Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và Kết luận giám định xây dựng đề nghị Hội đồng xét xử xem xét giải quyết:

- Bức tường tranh chấp có chiều dài 4,12m rộng 0,23m diện tích là 0,9m² do bà Hoàng Thị S xây dựng năm 1989, thuộc quyền sở hữu của bà S và 0,9m² đất thuộc quyền sử dụng của bà S. Căn cứ: Móng của bức tường tranh chấp giắt 5 cấp vào lòng nhà bà S và kiểm tra lòng nhà bà H không có giắt cấp; sắt dầm móng uốn liền thanh với dầm móng của bức tường 110cm của nhà bà S; điểm giữa bức tường tranh có điểm cắt 04 thanh sắt dầm, bê tông xốp rỗng, không liền khối và điểm vuông góc với bức tường giáp ngõ nhà bà S có hai thanh sắt dầm dưới bức tường giáp ngõ đè lên thanh sắt dầm của bức tường tranh chấp, uốn cong vênh so với phần còn lại. Như vậy là hiện trạng nổi dầm. Ngoài ra, gác xép của nhà bà S nằm hoàn toàn trên bức tường tranh chấp; con sơn giáp nhà bà H không có, kiểm tra bức tường nhà bà H giáp ô văng nhà bà S thấy con sơn đã bị chặt bỏ còn trơ sắt.

- 0,4m² thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà H là lòng nhà bà S nên thuộc quyền sử dụng của bà S.

- Xác định mốc giới giữa nhà bà N1 và nhà bà S như hai bên thống nhất nên điều chỉnh 0,3m² thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà N1 sang cho bà S và điều chỉnh 0,1m² thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà S sang cho bà N1.

Đề nghị công nhận quyền sử dụng đất của vợ chồng bà S là 13,4m². Yêu cầu Ủy ban nhân dân thành phố Nam Định thu hồi 03 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng bà S, bà H, vợ chồng bà N1.

* Bản án sơ thẩm số 08/2021/DS – ST ngày 19 tháng 4 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố Nam Định đã quyết định: Căn cứ vào Điều 15, Điều 50, Điều 105, Điều 129 Luật đất đai năm 2003; Điều 12, Điều 106, Điều 166, khoản 1 Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 168, 169, 170, 676 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 175, Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 27 Luật hôn nhân và gia đình năm 2000; khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 2 Điều 161, khoản 1 Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 2 Luật người cao tuổi; Điều 12, Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa XIV;

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Hoàng Thị S và ông Doãn Q về việc yêu cầu xác định lại diện tích và mốc giới thửa đất số 283, tờ bản đồ số 5 phường Q; địa chỉ: Ngõ 212 đường T, phường Q thành phố Nam Định, tỉnh Nam Định.

2. Bà Hoàng Thị S và ông Doãn Quang T được sở hữu quyền sử dụng 12,5m² đất tại địa chỉ: Ngõ 212 đường T, phường Q, thành phố N, tỉnh N. Thửa đất được giới hạn bởi các điểm 1,2,3,4,7,8,10,1 (theo sơ đồ hiện trạng quyền sử dụng đất kèm theo bản án).

3. Bà Nguyễn Thị H và chị Đặng Thị Thu H3, chị Đặng Thị Thu T2 được quyền sử dụng 0,9m² đất và sở hữu công trình xây dựng trên đất là bức tường. Diện tích đất 0,9m² được giới hạn bởi các điểm 4,5,6,7 theo sơ đồ hiện trạng kèm theo bản án.

Buộc bà Nguyễn Thị H và chị Đặng Thị Thu H3, chị Đặng Thị Thu T2 phải trả cho bà Hoàng Thị S và ông Doãn Quang T giá trị quyền sử dụng đất 0,9m² và giá trị công trình xây dựng đất. Tổng giá trị là 50.702.000 đồng (*Năm mươi triệu bảy trăm lẻ hai nghìn đồng*).

Buộc bà Nguyễn Thị H và chị Đặng Thị Thu H3, chị Đặng Thị Thu T2 phải trả cho bà Hoàng Thị S và ông Doãn Quang T số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí đo đạc hiện trạng, chi phí định giá, chi phí giám định. Tổng cộng là: 11.977.000 đồng.

Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày bà Hoàng Thị S và ông Doãn Quang T có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bà Nguyễn Thị H, chị Đặng Thị Thu H3 và chị Đặng Thị Thu T2 còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

4. Bà Nguyễn Thị N1 và ông Bùi Bá H1 được quyền sử dụng 0,1m² đất (đã cấp trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 332172 cho bà Hoàng Thị S và ông Doãn Quang T). Diện tích đất 0,1m² được giới hạn bởi các điểm 8,9,10 theo sơ đồ hiện trạng kèm theo bản án.

5. Yêu cầu Ủy ban nhân dân thành phố Nam Định thu hồi các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 237538, số AG 332172, số AG 332099 để điều chỉnh theo mốc giới và diện tích đất đã được xác định theo bản án.

6. Kiến nghị Ủy ban nhân dân thành phố Nam Định xem xét, điều chỉnh lại diện tích đất 0,5m² (được giới hạn bởi các điểm 3,4,11 theo sơ đồ hiện trạng kèm theo bản án) đã cấp cho bà Nguyễn Thị H và ông Đặng Vũ T3 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 237538.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên án phí, quyền kháng cáo và biện pháp thi hành án của các đương sự.

* Tại đơn kháng cáo ngày 29-4-2021 của bà Nguyễn Thị H kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 08/2021/DS-ST ngày 19-4-2021, phần nhận định và quyết định tại bản án là hoàn toàn không phù hợp với bản chất của sự việc, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Nam Định xem xét, giải quyết sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu của bà H.

* Tại đơn kháng cáo ngày 04-5-2021 của bà Hoàng Thị S và ông Doãn Quang T kháng cáo một phần bản án dân sự sơ thẩm số 08/2021/DS-ST ngày 19-4-2021, không nhất trí với mục 3 phần quyết định của bản án, Tòa án giao cho bà H, chị Hà, chị T2 được quyền sử dụng 0,9m² đất và sử hữu công trình xây dựng trên bức tường, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Nam Định xem xét, giải quyết sửa bản án sơ thẩm, diện tích 0,9m² đất thuộc quyền sử dụng của bà S, ông T và ông bà đã xây bức tường cho ngôi nhà, đề nghị UBND thành phố Nam Định đo đạc lại diện tích đất của gia đình ông bà vì sơ đồ hiện trạng quyền sử dụng đất trong bản án thiếu diện tích đất của gia đình ông bà.

* Tại phiên tòa phúc thẩm: Bà Hoàng Thị S và ông Doãn Quang T giữ nguyên quan điểm như đã trình bày tại cấp sơ thẩm và đơn kháng cáo, đề nghị cấp phúc thẩm giải quyết chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T, bà S buộc bà H phải trả lại cho vợ chồng ông T, bà S diện tích 0,9m² đất và sử hữu công trình xây dựng trên bức tường tại thửa đất số 283, tờ bản đồ số 5, phường Q; địa chỉ: Ngõ 212 đường T, phường Q thành phố Nam Định, tỉnh Nam Định. Bà Nguyễn Thị H vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà S ông T, bà H trình bày UBND thành phố Nam Định đã cấp cho bà H lẫn S lòng nhà bà S diện tích 0,4m² là vô L, Tòa án cấp sơ thẩm kết luận bức tường tranh chấp có diện tích 0,9 m² thuộc quyền sử dụng của nhà bà S là không đúng mà diện tích bức tường này phải thuộc quyền sử dụng của gia đình bà H. Tòa án tính giá trị phần diện đất đang có tranh chấp bằng mức giá đất ở mặt đường T 50.000.000đ/m² và buộc gia đình bà phải thanh toán theo giá này là không chính xác, vị trí đất tranh chấp nằm trong ngõ 212 chỉ có giá 19.000.000đ/m².

* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nam Định tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Thẩm phán chủ tọa phiên tòa, Hội đồng xét xử và thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa phúc thẩm, những người tham gia tố tụng chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung kháng cáo:

Căn cứ vào tài liệu có trong hồ sơ vụ án thì thấy rằng có đủ cơ sở để chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Hoàng Thị S, xác định 0,9m² đất và bức tường thuộc quyền sở hữu của bà S, Tuy nhiên, hiện nay bà H đã xây dựng tầng 2 trên bức tường tranh chấp nên việc yêu cầu tháo dỡ sẽ ảnh hưởng và gây thiệt hại lớn nên giao cho bà H, chị H3, chị T2 sử dụng và thanh toán chênh lệch giá trị bức tường và quyền sử dụng đất cho bà S. Diện tích 0,4m² thuộc lòng nhà bà S nên phải điều chỉnh lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà H. Vì vậy kháng cáo của ông T, bà S là không có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 giữ nguyên bản án sơ thẩm. Bà Nguyễn Thị H tự nguyện xin rút đơn kháng cáo trước khi có quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm, nhưng Thẩm phán chưa ra quyết định đình chỉ việc rút kháng cáo của bà H và thông báo cho các đương sự trong vụ án biết nên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nam Định không phát biểu về nội dung kháng cáo của bà H. Về án phí đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Xét kháng cáo của bà Hoàng Thị S, ông Doãn Quang T, bà Nguyễn Thị H làm trong thời hạn luật định phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 272; khoản 1

Điều 273; Điều 276 Bộ luật Tố tụng Dân sự nên được HĐXX chấp nhận xem xét giải quyết.

[2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định quan hệ pháp luật tranh chấp của vụ án là “Tranh chấp quyền sử dụng đất” theo quy định tại khoản 9 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự là hoàn toàn chính xác.

[3] Về tố tụng: Chị Đặng Thị Thu T2 đã ủy quyền cho bà Nguyễn Thị H tham gia giải quyết vụ án tại Tòa án các cấp, bà Trần Thị Hải L đã có đơn xin xét xử vắng mặt nên việc vắng mặt của họ tại phiên tòa phúc thẩm không ảnh hưởng đến việc xét xử của vụ án. Vì vậy căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vụ án vắng mặt họ.

[4] Xét về nội dung kháng cáo của bà Hoàng Thị S và ông Doãn Quang T, không nhất trí với mục 3 phần quyết định của bản án, Tòa án giao cho bà H, chị Hà, chị T2 được quyền sử dụng 0,9m² đất và sử hữu công trình xây dựng trên bức tường, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Nam Định xem xét, giải quyết diện tích 0,9m² đất thuộc quyền sử dụng của bà S, ông T thì thấy: Thửa đất số 383, tờ bản đồ số 5 phường Q, thành phố Nam Định có diện tích 11,9m² được Ủy ban nhân dân thành phố Nam Định cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG332172 mang tên bà Hoàng Thị S và ông Doãn Quang T. Thửa đất số 382, tờ bản đồ số 5 phường Q, thành phố Nam Định có diện tích 53,8m² được Ủy ban nhân dân thành phố Nam Định cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 237538 ngày 05-7-2006 mang tên bà Nguyễn Thị H và ông Đặng Vũ T3. Thửa đất 407, tờ bản đồ số 5 phường Q, thành phố Nam Định có diện tích 52,8m² được Ủy ban nhân dân thành phố Nam Định cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG332099 mang tên ông Bùi Bá H1 và bà Nguyễn Thị N1. Sau khi nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà Hoàng Thị S không nhất trí với diện tích đất được cấp theo Giấy chứng nhận. Bà S có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho vợ chồng bà S, vợ chồng bà H và vợ chồng bà N1; yêu cầu xác định lại mốc giới, diện tích đất thuộc quyền sử dụng của bà S. Trong quá trình giải quyết vụ án, bà S rút yêu cầu khởi kiện hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đề nghị Tòa án xác định mốc giới và diện tích đất của nhà bà S và đề nghị điều chỉnh lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[5] Xét về nguồn gốc các thửa đất: Căn cứ vào lời khai của các đương sự thì các thửa đất mà các gia đình đang sử dụng trước đây là các gian nhà tập thể do Công ty sửa chữa nhà cửa thành phố Nam Định phân phối cho cán bộ, công nhân của công ty sử dụng. Sau đó được thanh lý cho người đang trực tiếp sử dụng các gian nhà tập thể đó. Theo Biên bản họp Hội đồng thanh lý ngày 26-11-1988 và các quyết định thanh lý nhà của Công ty sửa chữa nhà cửa thành phố Nam Định thì gian nhà được thanh lý cho bà Nguyễn Thị H có diện tích 9,75m², gian nhà được thanh lý cho bà Hoàng Thị S có diện tích 7,5m², gian nhà được thanh lý cho bà Nguyễn Thị N1 có diện tích 8,97m². Diện tích đất bà S và ông T thực tế sử dụng bao gồm: Diện tích gian nhà tập thể được thanh lý; phần diện tích hiên sau gian nhà tập thể và phần diện tích bà S, bà N1 và bà T4 có thỏa thuận đổi diện tích ngõ và công trình phụ. Các diện tích đất này đều không có hồ sơ ghi nhận mốc giới,

kích thước cụ thể. Vì vậy diện tích đất trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà S là căn cứ vào hiện trạng sử dụng đất. Diện tích đất bà H thực tế sử dụng bao gồm: Diện tích gian nhà tập thể được thanh lý; diện tích đất 18m² giáp phía sau mà bà H đã mua thêm của bà T3 (theo Đơn xin hợp thức hóa quyền sử dụng đất ngày 12-4-1987 của bà Nguyễn Thị H, có xác nhận của UBND phường Q và Công ty sửa chữa nhà cửa thành phố Nam Định); đồng thời bà H còn được sử dụng thêm phần diện tích hiên phía sau gian nhà tập thể của mình và phần đất lưu không phía trước gian nhà tập thể ra đến giáp vỉa hè đường T. Các diện tích đất này đều không có hồ sơ ghi nhận mốc giới, kích thước cụ thể. Vì vậy diện tích đất trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà H là cũng căn cứ vào hiện trạng sử dụng đất. Diện tích đất bà N1, ông H1 thực tế sử dụng bao gồm: Diện tích gian nhà tập thể được thanh lý; phần diện tích hiên sau gian nhà tập thể; phần diện tích bà S, bà N1 và bà T4 có thỏa thuận đổi diện tích ngõ và công trình phụ và diện tích đất 36,44m² mà bà N1 mua thêm của ông Trần Tất T5 (theo Giấy nhượng đất sử dụng ngày 01-4-1989). Các diện tích đất này đều không có hồ sơ ghi nhận mốc giới, kích thước cụ thể. Vì vậy diện tích đất trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà N1, ông H1 là cũng căn cứ vào hiện trạng sử dụng đất. Xét thấy diện tích đất của cả 3 hộ gia đình đều lớn hơn diện tích đất có hồ sơ thanh lý và hồ sơ mua bán đất, đồng thời các diện tích đất này đều không có hồ sơ ghi nhận mốc giới, kích thước thửa đất. Vì vậy cần xác định diện tích đất hợp pháp của các hộ gia đình khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2006 căn cứ vào mốc giới đất do các hộ gia đình tự xác định khi xây dựng các công trình trên đất mà không xảy ra tranh chấp, theo quy định tại khoản 1 và khoản 4 Điều 50 Luật Đất đai năm 2003.

[6] Xét về quá trình sử dụng đất: Năm 1984 bà H đã xây dựng nhà ở kiên cố trên phần diện tích hiên phía sau và phần diện tích đất 18m² mua thêm của bà T3. Mặc dù bà S cho rằng phần xây dựng của nhà bà H có lấn S một phần diện tích hiên phía sau của nhà bà S nhà hai bên không xảy ra tranh chấp gì. Hiện tại bà S cũng không yêu cầu Tòa án giải quyết đối với diện tích đất phía sau này. Đến năm 1989 bà H tiếp tục xây dựng nhà mái bê-tông một tầng trên phần nền cũ của gian nhà tập thể. Khi nhà bà H đã xây tường, đổ mái bê-tông của gian nhà này thì nhà bà S cũng xây nhà mái bê-tông một tầng trên phần nền cũ của gian nhà tập thể của mình. Thời điểm đó vợ chồng bà H và vợ chồng bà S không có tranh chấp gì về mốc giới, tranh chấp về việc mái nhà bê-tông đè lên tường của nhau hoặc có thỏa thuận về việc xây tường chung. Do vậy xác định tại thời điểm này, bà H và bà S đã tự xác định với nhau về mốc giới phần nhà tập thể giữa hai gia đình. Sau thời điểm xây dựng nhà cùng bà S, đến năm 2014 bà H đã cải tạo gian nhà tầng một và xây dựng tầng hai; còn căn nhà của bà S vẫn giữ nguyên hiện trạng. Ngoài ra, tại thời điểm bà S xây nhà là năm 1989 cho đến nay, giữa gia đình bà S và gia đình bà N1, ông H1 không xảy ra tranh chấp về mốc giới. Hiện tại hai bên đều có quan điểm thống nhất xác định bức tường phía Tây Nam giữa hai bên là tường chung, mỗi bên sở hữu 1/2; đồng thời diện tích 0,1m² phía cuối thửa đất của nhà bà S, phía ngoài diện tích bức tường của nhà bà S là thuộc về diện tích đất của nhà bà N1, ông H1.

[7] Xác định quyền sở hữu bức tường đang có tranh chấp giữa bà S và bà H. Căn cứ kết quả đo đạc của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Nam Định thực hiện ngày 22-7-2020, mặt hướng Đông Bắc của thửa đất 383, tiếp giáp thửa đất số 382, tờ bản đồ số 5 phường Q là bức tường ngăn cách giữa nhà bà S và nhà bà H có chiều dài 4,12m, chiều rộng 0,23m, diện tích đất của bức tường là $0,9m^2$, được giới hạn bởi các điểm 4,5,6,7,4 của sơ đồ hiện trạng. Hiện tại mái nhà bà S, mái nhà bà H, bức tường tầng 2 nhà bà H đều đè lên bức tường tranh chấp. Căn cứ lời khai của bà H và bà S đều thừa nhận: Khi nhà bà H xây dựng tường nhà xong, đã đổ mái bê-tông tầng 1 và đang trong thời gian chờ đỡ cốt-pha của nhà bà H thì bà S mới bắt đầu đào móng, xây dựng nhà. Hiện trạng căn nhà bà S xây dựng từ năm 1989 cho đến hiện tại vẫn giữ nguyên, chưa sửa chữa gì. Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 22-7-2020 thì phần móng của bức tường tranh chấp là móng gạch, xây giắt 5 cấp hướng về phía trong lòng nhà bà S, phần bên nhà bà H không có giắt cấp; dầm móng bê-tông của bức tường có phần sắt liên thanh với dầm móng của bức tường đơn phía cuối căn nhà bà S; gạch xây tường là gạch đỏ được xây bắt mỏ từ bức tường đang tranh chấp với bức tường đơn phía cuối nhà bà S và bắt mỏ với bức tường mặt Tây Bắc (giáp ngõ) của nhà bà S; gác xép và mái bê-tông nhà bà S nằm hoàn toàn trên bức tường này. Như vậy bức tường này không thể được xây dựng trước khi bà S xây nhà. Tại bản báo cáo kết quả giám định tư pháp về xây dựng ngày 28-8-2020 của T tâm giám định chất lượng xây dựng cũng đã kết luận: *“Thời điểm hình thành bức tường tranh chấp được xây dựng cùng với căn nhà ngõ 212 đường T”*. Như vậy, mặc dù gạch và dầm móng của bức tường đang tranh chấp với gạch và dầm móng của bức tường nhà bà H giáp đường T có sự kết nối, bức tường tầng 2 của nhà bà H có đè lên bức tường đang tranh chấp, nhà do bà H đã sửa chữa, cải tạo nhà trong thời gian bà S đi vắng. Hội đồng xét xử thấy rằng có đủ cơ sở để kết luận: Bức tường đang tranh chấp giữa bà S và bà H, có chiều dài 4,12m, chiều rộng 0,23m, diện tích đất của bức tường là $0,9m^2$ (được giới hạn bởi các điểm 4,5,6,7,4 của sơ đồ hiện trạng đo ngày 22-7-2020) là do bà S xây dựng khi bà S xây nhà vào năm 1989 và bức tường này thuộc sở hữu của gia đình bà S. Tại thời điểm bà H và bà S xây nhà năm 1989, giữa hai bên không có thỏa thuận xây tường chung, không xảy ra tranh chấp về mốc giới đất xây bức tường. Do vậy có căn cứ để khẳng định tại thời điểm này, bà H và bà S đã thống nhất xác định ranh giới đất của hai gian nhà tập thể cũ, toàn bộ diện tích đất trên đó có bức tường do bà S xây dựng là thuộc quyền sử dụng của gia đình bà S.

[8] Xét việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các hộ: Ủy ban nhân dân thành phố Nam Định đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 237538 ngày 05-7-2006, thửa đất số 382 tờ bản đồ số 5 phường Q cho bà Nguyễn Thị H và ông Đặng Vũ T3. Theo kết quả đo đạc hiện trạng sử dụng đất ngày 22-7-2020 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, diện tích đất được cấp cho gia đình bà H là $53,8m^2$, trong đó có toàn bộ diện tích đất của bức tường giữa hai thửa đất là $0,9m^2$; diện tích đất $0,4m^2$ nằm trong lòng nhà bà S (được giới hạn bởi các điểm 3,4,7 của sơ đồ hiện trạng đo ngày 22-7-2020); diện tích đất $0,5m^2$ được giới hạn bởi các điểm 3,4,11 của sơ đồ hiện trạng đo ngày 22-7-2020) nằm trên mặt ngõ

212 đường T (ngoài bức tường giáp ngõ). Như vậy diện tích đất đã được cấp giấy chứng nhận cho gia đình bà H là có sai sót, không phù hợp với nguồn gốc và hiện trạng sử dụng. Ngoài ra, biên bản xác định mốc giới khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nhà bà H không có chữ ký xác nhận của hộ liền kề là bà S. Ủy ban nhân dân thành phố Nam Định đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 332099 ngày 28-12-2006, thửa đất số 407 tờ bản đồ số 5 phường Q cho ông Bùi Bá H1 và bà Nguyễn Thị N1. Theo kết quả đo đạc hiện trạng sử dụng đất ngày 22-7-2020 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, diện tích đất được cấp cho gia đình ông H1, bà N1 là 52,8m², trong đó có phần lớn diện tích đất của bức tường giữa hai thửa đất; đồng thời lại cấp thiếu diện tích đất 0,1m² nằm phía ngoài bức tường cuối nhà bà S (được giới hạn bởi các điểm 8,9,10 của sơ đồ hiện trạng đo ngày 22-7-2020). Hiện tại bà S và bà N1, ông H1 đều thống nhất xác định bức tường giữa hai thửa đất là bức tường chung, mỗi bên được sở hữu 1/2, diện tích bức tường này bị cấp thừa cho nhà ông H1, bà N1 có hình tam giác, diện tích 0,3m² (được giới hạn bởi các điểm 1,2,10 của sơ đồ hiện trạng đo ngày 22-7-2020). Như vậy diện tích đất đã được cấp giấy chứng nhận cho gia đình ông H1, bà N1 là có sai sót, không phù hợp với nguồn gốc và hiện trạng sử dụng. Ngoài ra, biên bản xác định mốc giới khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nhà ông H1, bà N1 không có chữ ký xác nhận của hộ liền kề là bà S. Ủy ban nhân dân thành phố Nam Định đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 332172 ngày 28-12-2006, thửa đất số 383 tờ bản đồ số 5 phường Q cho bà Hoàng Thị S và ông Doãn Q. Theo kết quả đo đạc hiện trạng sử dụng đất ngày 22-7-2020 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, diện tích đất được cấp cho gia đình bà S, ông T là 11,9m², thiếu toàn bộ diện tích đất của bức tường giữa hai thửa đất nhà bà S và nhà bà H là 0,9m²; thiếu diện tích đất 0,4m² nằm trong lòng nhà bà S; thiếu diện tích đất 0,3m² của bức tường giữa hai thửa đất nhà bà S và nhà bà N1. Đồng thời lại cấp thừa cho bà S diện tích đất 0,1m² ở vị trí cuối thửa đất. Như vậy diện tích đất đã được cấp giấy chứng nhận cho gia đình bà S, ông T là có sai sót, không phù hợp với nguồn gốc và hiện trạng sử dụng.

[9] Từ những phân tích nêu trên về quyền sở hữu đối với bức tường nằm giữa căn nhà của bà H và bà S, quyền sở hữu đối với bức tường nằm giữa căn nhà của bà S và bà N1, việc UBND thành phố Nam Định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cả ba gia đình đều có sai sót về thủ tục, diện tích đất, không phù hợp với nguồn gốc và hiện trạng sử dụng. Vì vậy Hội đồng xét xử thấy rằng có cơ sở để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà S, ông T về việc yêu cầu xác định lại diện tích đất giữa các gia đình. Tuy nhiên, do bà H đã sửa chữa, cải tạo căn nhà của bà H thành nhà 2 tầng mái bê-tông, toàn bộ bức tường tầng 2 của nhà bà H được xây dựng đè lên bức tường thuộc sở hữu của nhà bà S, tạo thành một công trình hoàn chỉnh. Do vậy nếu buộc bà H phải tháo dỡ những phần xây dựng đã lấn chiếm diện tích đất của nhà bà S sẽ gây ra thiệt hại, ảnh hưởng lớn đến kết cấu công trình nhà hai tầng của gia đình bà H; đồng thời hiện trạng căn nhà của bà S đã xuống cấp nghiêm trọng. Vì vậy Hội đồng xét xử sẽ giao cho bà H được quyền sử dụng diện tích đất 0,9m² và sở hữu bức tường trên diện tích đất này; buộc bà H phải trả cho bà S giá trị quyền sử dụng 0,9m² và giá trị xây dựng bức tường. Theo

biên bản định giá tài sản ngày 22-7-2020 thì diện tích đất $0,9\text{m}^2$ này thuộc vào thửa đất 382, trị giá là $19.000.000 \text{ đồng/m}^2$. Thành tiền là $0,9\text{m}^2 \times 19.000.000 \text{ đồng} = 17.100.000 \text{ đồng}$. Giá trị xây dựng bức tường tranh chấp do bà S và bà H đã thống nhất là $5.702.000 \text{ đồng}$. Do bà H, chị H3, chị T2 đồng sở hữu quyền sử dụng đất nên bà H, chị H1, chị T2 phải có trách nhiệm thanh toán trả cho bà S tổng cộng là $17.100.000 \text{ đồng} + 5.702.000 \text{ đồng} = 22.802.000 \text{ đồng}$. Do Tòa án cấp sơ thẩm nhầm lẫn trong tính toán, áp giá trị tính vị trí đất đang có tranh chấp là $50.000.000\text{đ/m}^2$ theo giá trị đất của mặt đường T là không chính xác. Vì vậy, cần áp giá vị trí đất tranh chấp nằm trong ngõ 212 với giá $19.000.000\text{đ/m}^2$ Hội đồng xét xử phúc thẩm có căn cứ để sửa án sơ thẩm về số tiền trị giá của $0,9\text{m}^2$ đất đang có tranh chấp cho phù hợp, để bảo đảm quyền lợi cho bà H, chị H3, chị T2. Đối với các diện tích đất có sai lệch khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nH2 trên thực tế các gia đình đều vẫn đang quản lý, sử dụng thì sẽ yêu cầu UBND thành phố Nam Định thu hồi các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà H và ông T3, bà S và ông T, ông H1 và bà N1 để điều chỉnh lại cho đúng hiện trạng. Cụ thể như sau: Điều chỉnh để công nhận quyền sử dụng diện tích đất $0,4\text{m}^2$ (được giới hạn bởi các điểm 3,4,7 của sơ đồ hiện trạng đo ngày 22-7-2020) S Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà S, ông T. Điều chỉnh để công nhận quyền sử dụng diện tích đất $0,3\text{m}^2$ (được giới hạn bởi các điểm 1,2,10 của sơ đồ hiện trạng đo ngày 22-7-2020) S Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà S, ông T. Điều chỉnh để công nhận quyền sử dụng diện tích đất $0,1\text{m}^2$ (được giới hạn bởi các điểm 8,9,10 của sơ đồ hiện trạng đo ngày 22-7-2020) S Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông H1, bà N1. Sau khi giao cho bà H được sở hữu diện tích đất bức tường và điều chỉnh các diện tích đất bị sai lệch khác, bà Hoàng Thị S và ông Doãn Quang T được sở hữu quyền sử dụng đất là: $11,9\text{m}^2 + 0,4\text{m}^2 + 0,3\text{m}^2 - 0,1\text{m}^2 = 12,5\text{m}^2$. Diện tích đất của nhà bà S được giới hạn bởi các điểm 1,2,3,4,7,8,10,1 theo sơ đồ hiện trạng kèm theo bản án. Kết quả đo đạc thẩm định tại chỗ tại thực địa ngày 24-8-2021 diện tích nhà bà S không có chênh lệch lớn so với kết quả đo đạc bằng máy trước đó nên vẫn lấy kết quả đo đạc bằng máy để làm căn cứ giải quyết vụ án cho chính xác.

[10] Ngoài các yêu cầu khởi kiện của bà Hoàng Thị S và ông Doãn Quang T, thông qua việc xem xét, thẩm định tại chỗ và kết quả đo đạc hiện trạng ngày 22-7-2020, Hội đồng xét xử còn thấy rằng: Trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 237538 đã cấp cho bà H, ông T3 còn có diện tích $0,5\text{m}^2$ đất (được giới hạn bởi các điểm 3,4,11 của sơ đồ hiện trạng đo ngày 22-7-2020) thuộc về diện tích ngõ đi số 212 đường T. Vì vậy, cần kiến nghị Ủy ban nhân dân thành phố Nam Định xem xét, điều chỉnh lại diện tích đất $0,5\text{m}^2$ này cho phù hợp với bản đồ địa chính.

[11] Xét kháng cáo của bà Hoàng Thị S và ông Doãn Quang T đề nghị UBND thành phố Nam Định đo đạc lại diện tích đất của gia đình ông bà. Hội đồng xét xử xét thấy nội dung kháng cáo này của bà S, ông T không thuộc phạm vi xem xét, giải quyết trong vụ án này.

[12] Xét kháng cáo của bà Nguyễn Thị H thấy rằng: Trong đơn kháng cáo bà H không nhất phần nhận định và quyết định tại bản án là hoàn toàn không phù hợp

với bản chất của sự việc. Tuy nhiên, trước khi có quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm bà H đã rút toàn bộ nội dung kháng cáo nhất trí với Quyết định của bản án sơ thẩm. Tại phiên tòa phúc thẩm bà H lại trình bày không rút kháng cáo nữa vẫn giữ nguyên. Hội đồng xét xử xét thấy việc rút kháng cáo của bà H là hoàn toàn tự nguyện, phù hợp với quy định của pháp luật nên cấp phúc thẩm sẽ không xem xét, giải quyết nội dung kháng cáo của bà H nữa.

[13] Về các chi phí tố tụng: Về chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ, ký hợp đồng đo đạc hiện trạng với Văn phòng đăng ký đất đai Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Nam Định và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Nam Định và định giá quyền sử dụng đất tranh chấp và tài sản trên đất tranh chấp. Để xác định bức tường tranh chấp do bên nào xây dựng, Tòa án đã trưng cầu giám định xây dựng. Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, kết quả đo đạc hiện trạng sử dụng đất và kết quả giám định xây dựng đều xác định yêu cầu khởi kiện của bà S là có căn cứ. Căn cứ khoản 1 Điều 157, khoản 2 Điều 161, khoản 1 Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 bà H, chị H3, chị T2 phải trả lại các chi phí tố tụng, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí đo đạc, chi phí định giá, chi phí giám định. Cụ thể là: Chi phí đo đạc xem xét thẩm định tại chỗ do Văn phòng đăng ký đất đai Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Nam Định lập 3.801.000 đồng, chi phí khai thác sử dụng tài liệu 600.000 đồng; chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản 3.800.000 đồng; chi phí ½ hợp đồng giám định xây dựng 3.776.000 đồng. Tổng cộng 11.977.000 đồng. Do bà S với bà N1 thống nhất thỏa thuận mức giới quyền sử dụng đất và bà S đã tự nguyện nộp số tiền đo đạc hiện trạng lần thứ hai, không yêu cầu Tòa án giải quyết nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[14] Qua những phân tích nêu trên đã cho thấy những kết luận trong bản án sơ thẩm là chưa hoàn toàn phù hợp với những quy định của pháp luật, quyền và lợi ích hợp pháp của bà H, chị H3, chị T2 bị xâm phạm nên có căn cứ để sửa lại giá trị 0,9m² đất đang có tranh chấp cho phù hợp. Trong quá trình chuẩn bị xét xử phúc thẩm ông T, bà S cũng không đưa ra được các chứng cứ và L lẽ để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình. Lý do kháng cáo của ông T, bà S là không có căn cứ. Vì vậy yêu cầu kháng cáo của ông T, bà S không được chấp nhận. Hội đồng xét xử sẽ quyết định đình chỉ đối với yêu cầu xin rút kháng cáo của bà Nguyễn Thị H.

[15] Án phí dân sự sơ thẩm: Do có căn cứ sửa lại mức tiền mà bà H, chị H3, chị T2 phải có trách nhiệm thanh toán trả cho vợ chồng bà S, ông T nên có căn cứ sửa lại án phí dân sự sơ thẩm cho phù hợp.

[16] Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Hoàng Thị S, ông Doãn Quang T và bà Nguyễn Thị H là người cao tuổi, theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội thì đều bà S, ông T, bà H đều thuộc diện được miễn án phí dân sự phúc thẩm. Trước khi xét xử phúc thẩm ông T, bà S, bà H đã có đơn xin miễn án phí nên Hội đồng xét xử chấp nhận miễn án phí dân sự phúc thẩm cho ông T, bà S, bà H.

[17] Những quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị Hội đồng xét xử không giải quyết, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308; Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Không chấp nhận kháng cáo của vợ chồng bà Hoàng Thị S và ông Doãn Quang T. Sửa án sơ thẩm.

Căn cứ khoản 9 Điều 26; khoản 1 Điều 147; Điều 148; , khoản 1 Điều 157, khoản 2 Điều 161, khoản 1 Điều 165, khoản 2 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 15, Điều 50, Điều 105, Điều 129 Luật đất đai năm 2003; Điều 12, Điều 106, Điều 166, khoản 1 Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 168, 169, 170, 676 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 175, Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 27 Luật hôn nhân và gia đình năm 2000; Điều 2 Luật người cao tuổi; điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 26 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;

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Hoàng Thị S và ông Doãn Quang T về việc yêu cầu xác định lại diện tích và mốc giới thửa đất số 283, tờ bản đồ số 5 phường Q; địa chỉ: Ngõ 212 đường T, phường Q thành phố Nam Định, tỉnh Nam Định.

2. Bà Hoàng Thị S và ông Doãn Quang T được sở hữu quyền sử dụng 12,5m² đất tại địa chỉ: Ngõ 212 đường T, phường Q, thành phố N, tỉnh N. Thửa đất được giới hạn bởi các điểm 1,2,3,4,7,8,10,1 (theo sơ đồ hiện trạng quyền sử dụng đất kèm theo bản án).

3. Bà Nguyễn Thị H và chị Đặng Thị Thu H3, chị Đặng Thị Thu T2 được quyền sử dụng 0,9m² đất và sở hữu công trình xây dựng trên đất là bức tường. Diện tích đất 0,9m² được giới hạn bởi các điểm 4,5,6,7 theo sơ đồ hiện trạng kèm theo bản án.

Buộc bà Nguyễn Thị H và chị Đặng Thị Thu H3, chị Đặng Thị Thu T2 phải trả cho bà Hoàng Thị S và ông Doãn Quang T giá trị quyền sử dụng đất 0,9m² và giá trị công trình xây dựng đất. Tổng giá trị là 22.802.000 đồng (*Hai mươi hai triệu tám trăm lẻ hai nghìn đồng*).

Buộc bà Nguyễn Thị H và chị Đặng Thị Thu H3, chị Đặng Thị Thu T2 phải trả cho bà Hoàng Thị S và ông Doãn Quang T số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí đo đạc hiện trạng, chi phí định giá, chi phí giám định. Tổng cộng là: 11.977.000 đồng.

4. Nghĩa vụ thi hành án: Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động thi hành án) hoặc kể từ ngày bà Hoàng Thị S và ông Doãn Quang T có đơn yêu cầu thi hành án

cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bà Nguyễn Thị H, chị Đặng Thị Thu H3 và chị Đặng Thị Thu T2 còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015.

5. Bà Nguyễn Thị N1 và ông Bùi Bá H1 được quyền sử dụng 0,1m² đất (đã cấp trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 332172 cho bà Hoàng Thị S và ông Doãn Quang T). Diện tích đất 0,1m² được giới hạn bởi các điểm 8,9,10 theo sơ đồ hiện trạng kèm theo bản án.

6. Yêu cầu Ủy ban nhân dân thành phố Nam Định thu hồi các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 237538, số AG 332172, số AG 332099 để điều chỉnh theo mốc giới và diện tích đất đã được xác định theo bản án.

7. Kiến nghị Ủy ban nhân dân thành phố Nam Định xem xét, điều chỉnh lại diện tích đất 0,5m² (được giới hạn bởi các điểm 3,4,11 theo sơ đồ hiện trạng kèm theo bản án) đã cấp cho bà Nguyễn Thị H và ông Đặng Vũ T3 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 237538.

8. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị H về phần nhận định và quyết định tại bản án là hoàn toàn không phù hợp với bản chất của sự việc.

9. Án phí dân sự sơ thẩm:

Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho bà Hoàng Thị S, ông Doãn Quang T, bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị N1, ông Bùi Bá H1.

Chị Đặng Thị Thu Hà phải nộp án phí dân sự sơ thẩm là 190.000 đồng (*Một trăm chín mươi nghìn đồng*).

Chị Đặng Thị Thu T2 phải nộp án phí dân sự sơ thẩm là 190.000 đồng (*Một trăm chín mươi nghìn đồng*).

10. Án phí dân sự phúc thẩm: Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho bà Hoàng Thị S, ông Doãn Quang T và bà Nguyễn Thị H.

T5 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 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, 7b và Điều 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 thi hành kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- Đường sự;
- VKSND tỉnh Nam Định;
- VKSND thành phố Nam Định;
- TAND thành phố Nam Định;
- Chi cục THADS thành phố Nam Định;
- Lưu HS, VP.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
Lại Văn Tùng
(Đã ký)**

