

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH NAM ĐỊNH**

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

Bản án số: 07/2018/DS-PT  
Ngày 18-01-2018  
V/v tranh chấp 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:* Bà Vũ Thị Thu

*Các thẩm phán:*

Ông Bùi Xuân Lai

Bà Mai Thị Minh Hồng

***- Thư ký phiên tòa:*** Ông Lê Ngọc Tiên Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Nam Định.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nam Định tham gia phiên tòa***

Bà Lưu Thị Nga – Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 01 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Nam Định xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 45/2017/TLPT-DS ngày 06 tháng 10 năm 2017 về tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 16/2017/DS-ST ngày 27/7/2017 của Tòa án nhân dân thành phố Nam Định, tỉnh Nam Định bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 107/2017/QĐXX-PT ngày 28 tháng 11 năm 2017 giữa:

- *Nguyên đơn:* Ông Trần Hữu Q; cư trú tại: Số 9 ngõ 418 xóm 1 T, xã L, thành phố N, tỉnh Nam Định.

*Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn :* Chị Trần Thị Thu H, sinh năm 1978, địa chỉ: Số nhà 50, đường P, phường T, thành phố N, tỉnh Nam Định. Theo văn bản ủy quyền ngày 10/01/2018.

- *Bị đơn:* 1. Anh Đinh Văn H;

2. Chị Hoàng Thị H;

Cùng cư trú tại : Số nhà 42, đường P, phường T, thành phố N, tỉnh Nam Định.

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

1. Bà Lê Thị M; cư trú tại: Số 9 ngõ 418 xóm 1 T, xã L, thành phố N, tỉnh Nam Định.

*Người đại diện theo ủy quyền của bà Mười* : Chị Trần Thị Thu Hiền, sinh năm 1978, cư trú tại : Số nhà 50, đường P, phường T, thành phố N, tỉnh Nam Định. Theo văn bản ủy quyền ngày 10/01/2018.

## 2. Ủy ban nhân dân thành phố Nam Định

*Người đại diện theo pháp luật*: Ông Lê Quốc C - Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố N.

*Người đại diện theo ủy quyền*: Bà Trần Thị Thu H - Chuyên viên Phòng tài nguyên và môi trường thành phố N, theo văn bản ủy quyền ngày 19-5-2017.

- *Người kháng cáo*: Bị đơn: Chị Hoàng Thị H

Tại phiên toà phúc thẩm: Bà M, chị H, anh H, chị H có mặt. Vắng mặt ông Q, bà H.

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình tố tụng tại Tòa án người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là chị Trần Thị Thu H trình bày:

Ông Trần Hữu Q và vợ là Lê Thị M mua nhà đất tại số 44, đường P, phường T, thành phố N của gia đình ông Phan Văn T vào tháng 9-2016 diện tích 142,2m<sup>2</sup>, có vị trí phía Đông giáp nhà anh H, phía Tây giáp nhà anh Trần Quang T, phía Nam giáp đường P, phía Bắc giáp hồ do Ủy ban nhân dân (UBND) phường T quản lý. Khi mua bán hai bên đã tiến hành các thủ tục theo quy định của pháp luật và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD520630 ngày 23-9-2016 mang tên ông Trần Hữu Q và bà Lê Thị M.

Năm 2016 ông Q phá dỡ nhà cũ, thì phát hiện diện tích thực tế thiếu hụt so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 0,12m<sup>2</sup> dọc thửa đất tổng là 4m<sup>2</sup>. Ông Q làm đơn yêu cầu UBND phường T, đã cử cán bộ đo đạc xác định lại diện tích thì chiều rộng đất nhà ông Q thiếu hụt so với Giấy chứng nhận là 0,24m (đã bao gồm cả tường bao); nhà anh Đinh Văn H thừa ra so với giấy chứng nhận quyền 0,12m chạy dài theo thửa đất và phần tường bao; UBND phường T đã tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Nay ông Q yêu cầu anh H và chị H phải trả lại cho gia đình ông Q phần diện tích đã lấn sang là 12 cm chạy dọc hết chiều dài thửa đất.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn yêu cầu anh H chị H trả lại cho ông Q bà M phần đất lấn sang theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 28/02/2017.

Tại bản tự khai và quá trình tố tụng tại Tòa án bị đơn là anh Đinh Văn H và chị Hoàng Thị H trình bày:

Vợ chồng anh chị mua nhà đất tại số 42, đường P, phường T, thành phố N của ông Trần Quang T vào năm 2015, thửa đất có diện tích 70,9m<sup>2</sup>, trên đất có căn nhà bê tông 02 tầng. Vị trí phía Đông giáp xưởng cơ khí của Công ty cổ phần T; phía Tây giáp nhà ông Phan Văn T; phía Nam giáp đường P; phía Bắc

giáp xưởng cơ khí của Công ty cổ phần T. Khi mua bán hai bên không đo đạc thực tế mà chỉ căn cứ vào diện tích trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó, anh chị hoàn tất các thủ tục theo quy định của pháp luật và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV55983 ngày 07-5-2015 mang tên anh chị.

Từ khi dọn đến ở, anh chị chỉ sơn sửa lại bên trong nhà và giữ nguyên hiện trạng công trình như ban đầu, không xây dựng gì thêm. Tháng 9-2016 ông Q mua lại căn nhà số 44 của gia đình ông Phan Văn T. Sau đó, gia đình ông Q mời UBND phường T xuống đo đạc lại diện tích, xác định nhà anh chị thừa 12cm chạy dọc thửa đất, còn nhà ông Q thiếu bao nhiêu anh chị không biết. Anh H chị H khẳng định không cố tình lấn chiếm đất nhà ông Q. Anh chị đồng ý trả lại ngay 12cm đất chạy dài theo thửa đất tính từ mặt đường P đến phần tường bếp nhà anh chị. Phần còn lại tính từ tường bếp đến hết phần đất đã được xây dựng đổ mái bằng, thì anh chị sẽ trả lại cho gia đình ông Q bằng tiền theo giá thực tế và sẽ trả lại phần đất thừa là 12cm cho ông Q khi anh chị phá dỡ xây dựng lại, mà không đòi lại số tiền đã trả.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

Tại bản tự khai ghi ngày 24-4-2017 bà Phạm Thị L và ông Nguyễn Văn N trình bày:

Vợ chồng ông bà được cơ quan phân cho mảnh đất ao có diện tích là 67,5m<sup>2</sup>, chiều rộng mặt đường khoảng 4,5m (Do thời gian quá lâu nên ông bà không nhớ chính xác). Cuối năm 1989, đầu năm 1990 ông bà san lấp nhưng chưa xây dựng công trình gì. Cuối năm 1993, đầu năm 1994 bán mảnh đất trên cho ông T bà H. Khi mua bán ông bà đã nhận đủ tiền và làm thủ tục chuyển nhượng sang tên cho ông T bà H. Quan điểm của ông bà là đã bán dứt điểm cho ông T bà H nên không còn liên quan gì đến thửa đất trên.

Tại biên bản ghi lời khai ngày 14-3-2017 ông Phan Văn T và bà Trần Thị H trình bày:

Khoảng năm 1993, vợ chồng ông bà mua mảnh đất tại số 44, đường P, phường T, thành phố N, sau này được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi, mua ông bà xây dựng căn nhà mái bằng diện tích khoảng 40m<sup>2</sup> và công trình phụ phía sau nhà. Tuy nhiên, ông bà không ở mà cho con gái ở nhờ vài tháng rồi bỏ không. Quá trình quản lý, sử dụng ông bà không mua thêm, không chuyển nhượng đất cho ai và không tranh chấp với các hộ liền kề. Khi ông T xây dựng ông không biết. Năm 2016 ông bà chuyển nhượng nhà đất này cho ông Q bà M. Khi mua bán hai bên đã hoàn tất các thủ tục theo quy định của Nhà nước. Quan điểm của ông bà, việc mua bán hai bên đã hoàn tất các thủ tục không có tranh chấp gì, nên không còn liên quan gì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại biên bản ghi lời khai ngày 04-4-2017 ông Đinh Quang H trình bày:

Nguồn gốc thửa đất tại số 42, đường P, phường T, thành phố N là do ông được xã M cấp vào khoảng năm 1993 đến năm 1995, chiều ngang khoảng 4,50m, chiều dài khoảng hơn 20m, có mốc giới rõ ràng, giấy tờ đầy đủ.

Sau khi nhận đất ông xây tường bao hết đất, xây nhà mái bằng 01 tầng và công trình phụ. Căn nhà chính xây móng bè, chiều ngang thụt vào 50cm, móng gạch bi. Xây xong ngôi nhà vì phần đất phía sau còn , nên ông xây thêm công trình phụ và xây hết chiều ngang của thổ đất (lỗi ra so với căn nhà chính khoảng 50cm, sâu khoảng 3m) móng tạm, lợp mái prô. Sau đó, ông xây tường bao từ mép công trình phụ, song song với tường nhà chính thẳng đến tường bao mặt đường. Phía sau công trình phụ còn khoảng 3m thì đến tường bao nhà ông P, đất vẫn để trống. Cuối năm 1995 ông bán lại toàn bộ nhà đất cho vợ chồng ông Trần Quang T. Hai bên đã đến UBND xã M hoàn tất thủ tục chuyển nhượng và cắm mốc bàn giao thực địa vào năm 1996. Ông khẳng định trong thời gian quản lý, sử dụng ông xây đúng phần đất của mình đã được cấp, không lấn chiếm của ai. Nay mua bán, chuyển nhượng giữa gia đình ông và gia đình ông Tá đã hoàn tất và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền công nhận nên ông không còn liên quan gì đến mảnh đất này.

Tại các biên bản ghi lời khai ngày 20-3-2017 và ngày 20-4-2017 ông Trần Quang T trình bày:

Ông mua căn nhà đất tại số 42, đường P, phường T, thành phố N của ông Đinh Quang H. Khi mua bán, trên đất đã có căn nhà chính 01 tầng diện tích khoảng hơn 30m<sup>2</sup> và công trình phụ (nhà vệ sinh, bếp, bể nước) nằm trọn trong căn nhà chính. Năm 1998 gia đình ông xây nới rộng căn bếp để làm nhà kho; làm móng tạm và đổ mái bằng, chiều cao hơn 3m, chiều dài hơn 3m và phần bán mái lợp tôn làm hết đất. Năm 2000 ông xây tầng 2 trên căn nhà chính, ngoài ra không xây dựng, tôn tạo gì thêm. Năm 2004 Nhà nước đo đạc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Quá trình quản lý, sử dụng vợ chồng ông không mua bán thêm đất của ai và không tranh chấp với các hộ liền kề. Năm 2015 ông bán căn nhà cho vợ chồng anh Đinh Văn H. Khi mua bán hai bên chỉ căn cứ vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm thủ tục chuyển nhượng mà không đo đạc đất thực tế.

Do việc mua bán giữa vợ chồng ông và vợ chồng anh H đã hoàn tất nên vợ chồng ông không còn liên quan đến thửa đất trên nên ông và bà T không tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đến vụ án.

Tại bản tự khai người đại diện Ủy ban nhân dân thành phố N trình bày:

Trước khi , cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hai gia đình , UBND thành phố N đã thành lập đoàn kiểm tra đo đạc, cắm mốc và có sự chứng kiến giữa các hộ liền kề, sau đó đã được niêm yết công khai số liệu tại khu dân phố, UBND phường T đúng trình tự, thủ tục quy định của pháp luật.

Quan điểm của UBND thành phố N, khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các hộ đã ký xác nhận vào biên bản xác nhận ranh giới, mốc giới thửa đất, không có ý kiến gì về kích thước và mốc giới và không có kiến nghị gì về

diện tích cũng như hiện trạng sử dụng đất sẽ được ghi trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo quy định của Luật đất đai năm 2013, trường hợp có sự chênh lệch diện tích giữa số liệu đo thực tế, với số liệu ghi trên giấy tờ mà ranh giới thửa đất đang sử dụng không thay đổi, so với ranh giới thửa đất tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không có tranh chấp thì khi cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được xác định theo số đo thực tế.

Ngày 28-02-2017 Hội đồng khảo sát, thẩm định tại chỗ đã thực hiện việc đo đạc hiện trạng sử dụng đất xác định vị trí tranh chấp của thửa đất số 119 (anh H chị H) đã lấn sang phần đất của thửa số 118 (ông Q bà M) tại vị trí cổng nhà anh H chị H cụ thể là: Đoạn tường bao tính từ mặt đường P vào có chiều dài 3,59m; điểm đầu rộng 0,09m, điểm cuối rộng 0,12m. Phần bếp công trình phụ tính từ mép ngoài cùng của tường bếp dọc theo thửa đất có chiều dài 3,31m, điểm đầu rộng 0,12m, điểm cuối rộng 0,16m. Phần bán mái chiều dài 2,09m, điểm đầu rộng 0,16m, điểm cuối rộng 0,20m.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 16/2017/DS-ST ngày 27/7/2017 của Tòa án nhân dân thành phố Nam Định, tỉnh Nam Định quyết định áp dụng Điều 265, Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Căn cứ vào Điều 147, Điều 158 và Điều 166 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Pháp lệnh án phí và lệ phí Tòa án;

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Hữu Q.

2. Buộc anh Đinh Văn H chị Hoàng Thị H phải phá dỡ toàn bộ phần móng; phần tường bao và mái che trả lại phần diện tích đất lấn chiếm cho gia đình ông Trần Hữu Q là 0,4m<sup>2</sup> cụ thể: Từ đường P chạy dọc theo thửa đất đến giáp tường nhà chính phía ngoài từ 9 đến 7 (3,59m); phía trong từ 10 đến 8 và chiều rộng phía trên từ 9 đến 10 (0,09m), chiều rộng phía dưới từ 7 đến 8 (0,12m) (có sơ đồ kèm theo).

3. Giao cho anh Đinh Văn H chị Hoàng Thị H được quyền sử dụng phần diện tích đất của gia đình ông Q đã xây công trình phụ đổ mái bằng và phần bán mái là 0,9m<sup>2</sup>: Cụ thể đoạn theo chiều dài thửa đất phía ngoài từ 5 đến 1; phía trong là từ 6 đến 2 và chiều rộng phía trên từ 5 đến 6, chiều rộng phía dưới từ 1 đến 2 (có sơ đồ kèm theo). Buộc gia đình anh Đinh Văn H chị Hoàng Thị H phải thanh toán giá trị của phần đất này cho gia đình ông Q là 10.800.000 đồng.

4. Buộc anh Đinh Văn H , chị Hoàng Thị H phải thanh toán cho ông Trần Hữu Q chi phí đo đạc, khảo sát và định giá tài sản số tiền là 4.900.000 đồng (Bốn triệu chín trăm nghìn đồng).

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên án phí, quyền kháng cáo của các đương sự, lãi suất do chậm thu hành bản án và biện pháp thi hành án.

Ngày 05/9/2017 chị Hoàng Thị H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm với lý do:

Cấp sơ thẩm xác định ông Trần Quang T và bà Vũ Minh T tham gia tố tụng với tư cách là người làm chứng là không đúng, mà phải tham gia với tư cách là

người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, vì anh chị nhận chuyển nhượng nhà đất của vợ chồng ông T từ năm 2015, việc chuyển nhượng đã thanh toán xong. Từ khi anh chị đến ở vẫn giữ nguyên hiện trạng không mua bán xây dựng thêm. Nhưng bản án sơ thẩm buộc anh chị phải tháo dỡ toàn bộ phần móng, phần tường bao, mái che trả lại diện tích lần chiếm này cho gia đình ông Q và buộc vợ chồng chị phải thanh toán cho gia đình ông Q 10.800.000đ là phần đất lần chiếm khác đã xây dựng kiên cố, mà không nói gì đến trách nhiệm liên đới của ông T bà T đã ảnh hưởng đến quyền lợi của vợ chồng chị.

Đánh giá chứng cứ chưa toàn diện, đầy đủ và thiếu chính xác cụ thể: Chưa so sánh số đo mặt tiền, mặt hậu thửa đất do UBND thành phố N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T bà T cũng như cấp cho vợ chồng chị với số đo mặt tiền, mặt hậu thửa đất do UBND xã M cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H bà N và với số đo mặt tiền, mặt hậu thửa đất tại biên bản bàn giao mốc giới năm 1996 giữa ông H bà N và ông T bà T.

Chưa so sánh kích thước mặt tiền, mặt hậu theo kết quả đo đạc khảo sát ngày 28/02/2017 của Tòa án thành phố Nam Định với số đo mặt tiền, mặt hậu thửa đất do UBND xã M cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông H bà N năm 1993.

Chưa so sánh số đo mặt tiền, mặt hậu theo kết quả đo đạc khảo sát ngày 28/02/2017 của Tòa án thành phố Nam Định với số đo mặt tiền, mặt hậu theo biên bản bàn giao mốc giới năm 1996 giữa vợ chồng ông H bà N và vợ chồng ông T bà T.

Án sơ thẩm nhận định hộ ông H và ông T là chủ sở hữu của hai thửa đất tại thời điểm đo đạc, cùng ký xác nhận là không chính xác vì ông H và ông T là chủ sở hữu cũ và chủ sở hữu mới cùng một thửa đất.

Án sơ thẩm nhận định căn cứ quy định của Luật đất đai năm 2013 để xác định kích thước theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là hợp pháp nhưng không áp dụng Điều khoản nào của Luật đất đai năm 2013.

Năm 2004 UBND thành phố N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T bà T thì Luật đất đai năm 2013 chưa ra đời. Phần nhận định căn cứ Luật đất đai năm 2013 nhưng tại phần quyết định không áp dụng Luật đất đai năm 2013.

Cấp sơ thẩm vừa tuyên quyền kháng cáo cho đương sự vừa tuyên quyền kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của đương sự là không phù hợp với khoản 2 Điều 70, khoản 2 Điều 68 BLTTDS.

Tại phiên tòa phúc thẩm, chị H rút một phần kháng cáo. Chị chỉ kháng cáo đề nghị Hội đồng xét xử xem xét đến nguồn gốc thửa đất của vợ chồng chị về số đo mặt tiền, mặt hậu giữa Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND thành phố N cấp cho ông T bà T cũng như cấp cho vợ chồng chị và kết quả đo đạc khảo sát của cấp sơ thẩm với số đo mặt tiền, mặt hậu thửa đất được UBND xã M cấp năm 1993 với biên bản bàn giao mốc giới năm 1996.

Anh H và chị H trình bày: Anh chị mua nhà đất của vợ chồng ông T bà T, anh chị không xây dựng gì thêm, đề nghị HĐXX cho anh chị được sử dụng phần đất đã xây kiên cố là bếp và nhà vệ sinh và anh chị sẽ thanh toán giá trị quyền sử dụng đất cho ông Q bà M và tiếp tục được sử dụng phần trụ cổng, tường bao khi mở đường P anh chị sẽ tự chỉnh sửa.

Chị H trình bày: Diện tích đất anh H chị H đang sử dụng lấn sang phần đất của ông Q bà M thì trả lại cho ông Q bà M. Gia đình chị không lấy giá trị quyền sử dụng đất.

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 pháp 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 nội dung, về diện tích đất lấn chiếm tại vị trí đã xây tường bao và trụ cổng đây là đất quy hoạch làm đường P nên tiếp tục giao cho anh H chị H sử dụng. Và phần đất lấn chiếm tại vị trí bếp và công trình vệ sinh có diện tích là 0,9m<sup>2</sup>, trên đất đã xây công trình kiên cố nên giữ nguyên án sơ thẩm. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 BLTTDS sửa án sơ thẩm. Án phí giải quyết 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 chị Hoàng Thị H thấy:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm: Bà Trần Thị Thu H là người đại diện theo ủy quyền của UBND thành phố N có đơn xin xử vắng mặt, căn cứ khoản 2 Điều 296 BLTTDS, Hội đồng xét xử tiếp tục xét xử vụ án.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm: Chị H rút phần kháng cáo về việc đưa ông T bà T tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đến vụ án và phải có trách nhiệm đối với 10.800.000đ; rút kháng cáo việc án sơ thẩm nhận định ông H, ông T là chủ sở hữu của hai thửa đất tại thời điểm đo đạc; rút kháng cáo về việc án sơ thẩm nhận định căn cứ Luật đất đai năm 2013 nhưng không áp dụng Điều, khoản nào; rút kháng cáo về việc năm 2004 ông T bà T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, phần nhận định lại áp dụng Luật đất đai năm 2013 nhưng phần quyết định bản án không áp dụng Điều khoản nào của Luật đất đai năm 2013; rút kháng cáo về tuyên quyền kháng cáo của các đương sự. Xét thấy, chị H rút một phần kháng cáo là hoàn toàn tự nguyện, căn cứ điểm c khoản 1 Điều 289 BLTTDS, Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với việc rút một phần kháng cáo của chị H. Mặt khác, quá trình giải quyết vụ án, ông T bà T trình bày việc chuyển nhượng nhà đất giữa vợ chồng ông bà với vợ chồng anh H đã hoàn tất nên ông bà không còn liên quan và ông bà từ chối việc tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, nên Hội đồng xét xử không đưa ông T bà T tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án.

[3] Nguồn gốc thửa đất của ông Q bà M thấy: Năm 1990 bà Phạm Thị L được UBND thành phố N cấp 67,5m<sup>2</sup> đất thuộc thửa 237 tờ bản đồ số 2 xã M. Năm 1994 bà L chuyển nhượng cho ông Phan Văn T và bà Trần Thị H diện tích đất 67,5m<sup>2</sup>. Năm 2004 ông T bà H làm đơn đăng ký quyền sử dụng đất 157,1m<sup>2</sup> trong đó có 89,6m<sup>2</sup> đất ông T lấn và đã nộp tiền phạt, quá trình đo đạc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2004 đã được các hộ liên kề ký nhận. Năm 2011 ông T bà H được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền ( gọi tắt là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) với đất diện tích 142,2m<sup>2</sup> thuộc thửa 118 tờ bản đồ số 3, có số đo mặt đường P (mặt tiền) là 4,74m, số đo mặt hậu là 3,69m. Năm 2016 ông T bà H chuyển nhượng cho ông Q bà M hai bên không đo đạc thực địa mà căn cứ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông T bà H. Ông Q bà M đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 142,2m<sup>2</sup> là thuộc thửa 118 tờ bản đồ số 03.

[4] Nguồn gốc thửa đất của ông T bà T thấy: Năm 1993 vợ chồng ông Đinh Ngọc H và bà Trần Thị N được UBND xã M cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 110m<sup>2</sup> có chiều rộng đều là 4,65m thuộc thửa 46 tờ bản đồ số 2. Năm 1995 ông H bà N chuyển nhượng cho ông T bà T diện tích 110m<sup>2</sup>, theo biên bản bàn giao mốc giới năm 1996 chiều rộng thửa đất đều là 4,6m. Năm 2004 ông T bà T có đơn xin đăng ký quyền sử dụng 106,3m<sup>2</sup>. Tại hồ sơ kỹ thuật thửa đất năm 2004 thì thửa đất ông T bà T có diện tích là 106,3m<sup>2</sup> trong đó đất quy hoạch là 35,4m<sup>2</sup>, đất được sử dụng hợp pháp là 70,9m<sup>2</sup> có chiều rộng mặt đường P (mặt tiền) là 4,38m, mặt hậu là 4,45m và việc đo đạc thửa đất hộ ông T đã được các hộ liên kề ký nhận. Như vậy, sau khi nhận chuyển nhượng đất của vợ chồng ông H, thửa đất của ông T bà T đã có số đo mặt tiền, mặt hậu ít hơn so với số đo mặt tiền, mặt hậu mà UBND xã M cấp Giấy chứng nhận cho ông H bà N năm 1993 và cũng ít hơn so với số đo theo biên bản bàn giao mốc giới giữa ông H bà N và ông T bà T năm 1996. Nhưng ông T bà T không có ý kiến gì về sự chênh lệch số đo này. Đến năm 2015, ông T bà T mới chuyển nhượng nhà đất cho anh H chị H diện tích là 106,3m<sup>2</sup> trong đó có số đo mặt tiền là 4,38 và số đo mặt hậu là 4,45m và anh H chị H đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ( gọi tắt là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Như vậy, đến năm 2015 thì anh H chị H mới là chủ sử dụng thửa đất hiện đang có tranh chấp, việc chị H kháng cáo xem xét về số đo mặt tiền, mặt hậu của thửa đất 119 hiện anh chị đang sử dụng với số đo mặt tiền, mặt hậu của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND xã M cấp đất cho ông H bà N năm 1993 và số đo theo biên bản bàn giao mốc giới năm 1996 giữa vợ chồng ông H bà N với ông T bà T không được chấp nhận. Đồng thời chị H kháng cáo về việc so sánh số đo mặt tiền, mặt hậu tại thửa đất của ông H bà N với số đo mặt tiền, mặt hậu của thửa đất 119 theo kết quả đo đạc thẩm định tại chỗ ngày 28/02/2017 của Tòa án thành phố Nam Định đề từ đó cho rằng việc cấp sơ thẩm đánh giá chứng cứ chưa toàn diện thiếu khách quan không được chấp nhận.

[5] Xét thấy, năm 2004 toàn phường T tiến hành đo đạc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong đó có thửa đất của hộ ông T, các hộ liên kề đã ký

nhận, chính hộ ông T cũng như hộ liền kề là ông T bà H không khiếu nại về diện tích cũng như số đo các cạnh của thửa đất nên có giá trị pháp lý.

[6] Căn cứ vào kết quả đo đạc thẩm định tại chỗ ngày 28/12/2017 của Tòa án thành phố Nam Định, với số đo theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho anh H chị H năm 2015, xác định diện tích đất nhà anh H chị H đang sử dụng đã lấn sang nhà ông Q bà M gồm hai vị trí cụ thể là: Đối với vị trí tranh chấp thứ 1 ở cổng nhà anh H chị H từ đường P vào tính từ điểm 9 đến điểm 7 là 3,59m, từ điểm 7 đến điểm 8 là 0,12m; từ điểm 9 đến điểm 10 là 0,09m có diện tích là 0,3m<sup>2</sup> đất. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho anh H chị H và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Q bà M thì phần đất này nằm trong đất quy hoạch đường P, Hội đồng xét xử tạm giao cho ông Q bà M sử dụng diện tích đất này. Tuy nhiên, trên đất anh H chị H đã xây tường bao, mái che, do vậy cần buộc anh H chị H phải tháo dỡ phần móng của tường bao và tường bao cùng phần mái che để trả lại đất cho ông Q bà M. Đối với vị trí tranh chấp thứ 2 tại vị trí bếp và công trình phụ nhà anh H chị H có diện tích là 0,9m<sup>2</sup> trên đất anh H chị H đã xây dựng nhà mái bằng, phần nhà bán mái thuộc diện nhà kiên cố, để bảo đảm giá trị công trình đã xây dựng, Hội đồng xét xử tiếp tục giao phần đất này cho anh H chị H sử dụng và buộc anh H chị H phải thanh toán giá trị quyền sử dụng đất cho ông Q bà M theo kết quả định giá của Hội đồng định giá là 10.800.000đ.

[7] Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn và bị đơn đều xác nhận phần rãnh (khe đất) giữa nhà ông Q bà M với tường nhà 3 tầng của anh H chị H là đất của hộ ông T và ông T đã xây hàng gạch bi bằng mặt đất để mở cửa sổ. Nay khe đất này thuộc quyền sử dụng của anh H chị H. Theo sơ đồ ranh giới hiện trạng quyền sử dụng đất hai bên đều xác định ranh giới quyền sử dụng đất giữa nhà ông Q bà M với nhà anh H chị H tại khe đất này là từ điểm 7 đến điểm 6, nên Hội đồng xét xử công nhận sự tự nguyện của các đương sự.

[8] Do giữ nguyên án phúc thẩm, nên chị H phải nộp án phí dân sự phúc thẩm. Án phí dân sự sơ thẩm ông Q được hoàn lại, nhưng ông Q đã nhận lại số tiền nộp tạm ứng án phí là 600.000đ tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Nam Định theo phiếu chi số 621 ngày 24/10/2017.

[9] 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 296; điểm c khoản 1 Điều 289; khoản 1 Điều 308 BLTTDS, Điều 265 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Căn cứ vào Điều 147, Điều 148 và Điều 166 của Bộ luật Tố tụng dân sự; 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, lệ phí Tòa án. Giữ nguyên án sơ thẩm.

Đình chỉ việc xét xử phúc thẩm đối với việc rút một phần kháng cáo của chị Hoàng Thị H.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Hữu Q.

2. Tạm giao cho ông Trần Hữu Q và bà Lê Thị M diện tích 0,3m<sup>2</sup> đất lấn chiếm tại vị trí tính từ đường P vào theo chiều dài thửa đất tính từ điểm 9 đến điểm 7, từ điểm 7 đến điểm 8; từ điểm 9 đến điểm 10. (có sơ đồ kèm theo). Buộc anh Đinh Văn H và chị Hoàng Thị H phải phá dỡ toàn bộ móng của tường bao, tường bao và mái che để trả lại 0,3m<sup>2</sup> đất cho ông Trần Hữu Q và bà Lê Thị M.

3. Giao cho anh Đinh Văn H và chị Hoàng Thị H được quyền sử dụng 0,9m<sup>2</sup> đất lấn chiếm tại vị trí bếp và công trình phụ của anh H chị H cụ thể là tính từ điểm 5 đến điểm 3; từ điểm 3 đến điểm 1; từ điểm 1 đến điểm 2; từ điểm 2 đến điểm 4; từ điểm 4 đến điểm 6 (có sơ đồ kèm theo). Buộc anh H và chị H phải thanh toán cho ông Q bà M là 10.800.000 đồng.

Xác định ranh giới giữa thửa đất 118 tờ bản đồ số 3 do ông Q bà M là chủ sử dụng đất với thửa đất 119 tờ bản đồ số 3 do anh H chị H là chủ sử dụng đất là đoạn thẳng nối các điểm 9; điểm 7; điểm 6; điểm 5; điểm 3; điểm 1 và điểm 2. Có sơ đồ kèm theo.

Các đương sự có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để chỉnh lý lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

4. Buộc anh Đinh Văn H , chị Hoàng Thị H phải thanh toán cho ông Trần Hữu Q chi phí đo đạc , khảo sát và định giá tài sản số tiền là 4.900.000 đồng (Bốn triệu chín trăm nghìn đồng).

Án phí dân sự phúc thẩm: Chị Hoàng Thị H phải nộp 300.000đ nhưng được đối trừ với số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp là 300.000đ theo biên lai số 03737 ngày 07/9/2017 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Nam Định. Chị Hồng đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

Án phí dân sự sơ thẩm: Anh Đinh Văn H và chị Hoàng Thị H phải nộp 540.000 đồng (Năm trăm bốn mươi nghìn đồng).

Tuyên trả lại cho ông Trần Hữu Q số tiền tạm ứng án phí đã nộp 600.000 đồng (Sáu trăm nghìn đồng) tại biên lai thu tiền số 03230 ngày 01-11-2016 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Nam Định. Ông Q đã nhận lại 600.000đ tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Nam Định theo phiếu chi số 621 ngày 24/10/2017.

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 ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án 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.

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 thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

***Nơi nhận:***

- VKSND tỉnh Nam Định;
- TAND TP Nam Định;
- VKSND TP Nam Định;
- Chi cục THADSTP Nam Định;
- Các đương sự;
- Hồ sơ vụ án;
- Lưu VT.

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

(Đã ký)

**Vũ Thị Thu**