TOÀ ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 40/2023/DS-PT
Ngày 16-5-2023
V/v tranh chấp tranh chấp quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên tòa: Bà Bùi Thị Thúy Hà

Các Thẩm phán: Ông Vũ Quang Trung

Bà Trần Thị Vân Thúy

- Thư ký phiên toà: Bà Nguyễn Thu Trang, Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng tham gia phiên tòa: Bà Đỗ Thu Hương, Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 5 năm 2023, tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Hải Phòng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 07/2022/TLPT-DS ngày 22 tháng 02 năm 2023 về tranh chấp quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2023/DS-ST ngày 09 tháng 01 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Tiên Lãng, thành phố Hải Phòng có kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 24/2023/QĐ-PT ngày 14 tháng 4 năm 2023, Quyết định hoãn phiên toà số 46/2023/QĐ-PT ngày 28 tháng 4 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Phạm Văn L, sinh năm 1953; nơi cư trú: Thôn Phú Cơ, xã Quyết Tiến, huyện Tiên Lãng, thành phố Hải Phòng; vắng mặt;

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Anh Phạm Anh Đ, sinh năm 1984; nơi cư trú: Thôn Phú Cơ, xã Quyết Tiến, huyện Tiên Lãng, thành phố Hải Phòng (Giấy ủy quyền ngày 07/7/2022); có mặt;

- *Bị đơn:* Ông Mai Văn T, sinh năm 1949; nơi cư trú: Thôn Phú Cơ, xã Quyết Tiến, huyện Tiên Lãng, thành phố Hải Phòng; có mặt.

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

+ Bà Bùi Thị T, sinh năm 1957; nơi cư trú: Thôn Phú Cơ, xã Quyết Tiến, huyện Tiên Lãng, thành phố Hải Phòng; vắng mặt;

+ Anh Phạm Anh Đ, sinh năm 1984; nơi cư trú: Thôn Phú Cơ, xã Quyết Tiến, huyện Tiên Lãng, thành phố Hải Phòng; có mặt;

+ Chị Phạm Thị P, sinh năm 1994; nơi cư trú: Thôn Phú Cơ, xã Quyết Tiến, huyện Tiên Lãng, thành phố Hải Phòng; vắng mặt.

- *Người đại diện theo ủy quyền của bà T, chị P:* Anh Phạm Anh Đ, sinh năm 1984; nơi cư trú: Thôn Phú Cơ, xã Quyết Tiến, huyện Tiên Lãng, thành phố Hải Phòng (Giấy ủy quyền ngày 07/7/2022); có mặt;

+ Bà Đoàn Thị N, sinh năm 1957; nơi cư trú: Thôn Phú Cơ, xã Quyết Tiến, huyện Tiên Lãng, thành phố Hải Phòng; vắng mặt;

+ Anh Mai Văn M, sinh năm 1984; nơi cư trú: Thôn Phú Cơ, xã Quyết Tiến, huyện Tiên Lãng, thành phố Hải Phòng; có mặt;

+ Chị Đặng Thị L, sinh năm 1986; nơi cư trú: Thôn Phú Cơ, xã Quyết Tiến, huyện Tiên Lãng, thành phố Hải Phòng; có mặt.

- *Người kháng cáo:* Ông Phạm Văn L là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Trong đơn khởi kiện và các lời khai tại Tòa án, nguyên đơn là ông Phạm Văn L do anh Phạm Anh Đ đại diện trình bày:

Ngày 11/4/2009, ông Phạm Văn L nhận chuyển nhượng của ông Mai Minh S thửa đất số 260, tờ bản đồ 17, diện tích 84m^2 tại thôn Phú Cơ, xã Quyết Tiến, huyện Tiên Lãng, thành phố Hải Phòng; phía Đông giáp đất hộ ông Mai Văn T dài 16,03m, phía Tây giáp đất hộ ông Mai Xuân H (hiện bà Vũ Thị T sử dụng) dài 16,19m; phía Bắc giáp đất hộ bà Trương Thị L dài 5,49m; phía Nam giáp trục đường liên xã dài 4,95m. Ngày 28/7/2009 hộ ông Phạm Văn L, bà Bùi Thị T được Ủy ban nhân dân (UBND) huyện Tiên Lãng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số AO 870464, vào sổ cấp GCNQSDĐ số H01383 đối với thửa đất trên.

Tại thời điểm nhận chuyển nhượng đất của ông S, trên thửa đất có 02 bức tường bao giáp đất hộ ông T và giáp đất hộ bà Thu cao 1,0m chạy song song kéo dài hết thửa đất. Các bức tường này là ranh giới thửa đất của gia đình ông L và đất của các hộ liền kề. Giữa bức tường bao về phía đất ông T và tường nhà cũ của ông T có khoảng trống rộng khoảng 0,3m. Vì không trực tiếp xây các bức tường này nên ông L không biết đặc điểm móng tường như thế nào. Trên phần đất của ông T có ngôi nhà cũ xây tường 110 lợp tôn, tường nhà xây hết chiều dài thửa đất. Năm 2012, ông L xây cao thêm tường bao cũ có sẵn và xây thêm phần tường bao mới giáp đất bà Lân, lợp tôn tạo thành nhà cấp bốn cho thuê (đến năm 2018 gia đình ông L mới chuyển đến ở tại ngôi nhà này). Cuối năm 2017, ông T phá nhà cũ để xây ngôi nhà 4 tầng, các bên không xác định lại ranh giới, mốc giới hai thửa đất và không xảy ra tranh chấp. Tháng 4 năm 2022, gia đình ông L phá dỡ nhà cũ để xây nhà mới, đo đạc thì phát hiện diện tích thửa đất thực tế bị thiếu 4,5m^2 so với diện tích được cấp GCNQSDĐ. Ông L cho rằng, ranh giới thửa đất của ông L với thửa đất của ông T là tường bao cách tường nhà ông L 30cm; diện tích bị thiếu là do ông T xây ngôi nhà 4 tầng đè lên móng nhà ông L, lấn đất của ông L. Kích thước phần đất bị lấn: Chiều rộng phía Bắc 0,23m; rộng

phía Nam 0,2m; dài đều 16,03m. UBND xã Quyết Tiến đã đo đạc, hoà giải nhưng không thành. Để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình, ông L khởi kiện yêu cầu Toà án buộc ông T tháo dỡ công trình xây dựng để trả ông L diện tích đất đã lấn chiếm là 4,5m^2.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan về phía nguyên đơn (bà Bùi Thị T, anh Phạm Anh Đ, chị Phạm Thị P) do anh Phạm Anh Đ đại diện thống nhất đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông L.

Phía nguyên đơn cho rằng giá đất 18.000.000 đồng/m^2 theo kết quả định giá tài sản do Hội đồng định giá kết luận là thấp nhưng không yêu cầu định giá lại; không có ý kiến gì về kết quả xem xét thẩm định tại chỗ.

- Bị đơn là ông Mai Văn T trình bày:

Thửa đất vợ chồng ông T đang sử dụng có nguồn gốc được Nhà nước giao từ năm 1978 cho người sử dụng đất là ông Mai Văn T. Khi giao đất, địa phương chỉ thực hiện đo đạc bằng phương pháp thủ công, sử dụng dây cấy lúa và thước gỗ. Diện tích đất được giao có kích thước chiều rộng 3,5m, chiều dài 16m, lưu không đường liên xã thời điểm đó được xác định từ 5 đến 5,5m tính từ tim đường. Xung quanh thửa đất giao cho ông T đều là ruộng cấy lúa và bãi tha ma, chưa được giao cho ai sử dụng. Ngay sau khi được giao đất, gia đình ông T san lấp ruộng, xây nhà cấp 4 tường 220, móng lệch về phía trong thửa đất của ông T (tường móng và tường nhà xây hết chiều rộng thửa đất); một nửa nhà phía giáp đường liên xã đổ mái bằng, một nửa phía sau lợp ngói. Trong quá trình sử dụng, ông T mua thêm của ông Dương Xuân Len một phần diện tích đất phía giáp đất của hộ bà Trương Thị Lân dài khoảng 1,5m, chiều rộng bằng với chiều rộng ngôi nhà của ông T và xây công trình phụ trên phần đất mua thêm theo đúng ranh giới đất được giao và mua thêm, không lấn sang các thửa đất liền kề. Quá trình sử dụng nhà đất, ông T có sửa lại mái nhà nhưng không thay đổi vị trí, kích thước tường nhà. Ngày 23/8/2006 hộ ông T được cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất số 261 tờ bản đồ số 17 diện tích 52m^2, vị trí, ranh giới như sau: Phía Bắc giáp đất hộ bà Lân dài 3,19m, phía Nam giáp đường liên xã dài 3,34m, phía Đông giáp đất hộ ông Len dài 15,95m; phía Tây giáp đất hộ ông S (hiện hộ ông L sử dụng) dài 16,03m.

Thửa đất gia đình ông L đang sử dụng là một phần thửa đất của bà Nguyễn Thị Luyến được Nhà nước giao khoảng năm 1986. Bà Luyến tách cho các con là Mai Văn Q, Mai Xuân H, Mai Văn D, phần đất cho anh D giáp đất của ông T. Quá trình sử dụng đất, anh D đã xây nhà cấp 4, mái lợp proximang, đổ bê tông phần gác lửng, do phía đất của ông T đã có nhà ở nên móng nhà xây lệch về phía trong thửa đất của anh D; tường nhà anh D sát với tường nhà cũ của ông T, không có khe hở. Vị trí nhà nằm sát đường liên xã, dài gần hết đất; phía sau nhà là khu phụ (chuồng nuôi gà, nhà vệ sinh) dài khoảng 5m. Khoảng năm 2003, anh D chuyển nhượng nhà, đất cho ông Mai Minh S. Ông S phá khu phụ cũ của anh D, xây tường bao nối liền từ tường nhà đến giáp đất bà Lân, áp sát tường nhà ông T. Khoảng năm 2009, ông S chuyển nhượng đất và tài sản trên đất cho ông L. Trong quá trình sử dụng đất, ông T và các chủ sử dụng đất liền kề (bà Luyến,

anh D, ông S và sau này là ông L) đều xác định tường nhà là ranh giới các thửa đất và không có tranh chấp ranh giới, mốc giới.

Năm 2017, ông T phá nhà cũ, xây nhà 4 tầng trên nền nhà cũ, không lấn sang các thửa đất liền kề. Trong quá trình ông T xây dựng, hoàn thiện nhà đến đầu năm 2022, gia đình ông L không có ý kiến, tranh chấp gì; các bên cũng không thỏa thuận xác định lại ranh giới, mốc giới. Khoảng tháng 4 năm 2022 ông L phá nhà cũ, đo đạc phát hiện thửa đất của ông L bị thiếu diện tích so với GCNQSDĐ là 4,5m^2, cho rằng ông T xây nhà đã lấn sang phần đất của gia đình ông L. Phía ông T cho rằng, diện tích hiện trạng thửa đất của ông L bị thiếu, của ông T đang thừa so với GCNQSDĐ là do sai số trong đo đạc, cấp GCNQSDĐ. Ông T xây dựng nhà ở từ trước khi nhà nước giao đất cho các hộ liền kề và trước khi cấp GCNQSDĐ cho tất cả các hộ dân xung quanh; quá trình sử dụng thực tế, những người sử dụng đất đều thừa nhận ranh giới thửa đất là tường các công trình xây dựng và không có tranh chấp về ranh giới. Vì vậy, ông T không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông L và không có ý kiến gì về kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan về phía bị đơn (bà Đoàn Thị N, anh Mai Văn M, chị Đặng Thị L) có quan điểm thống nhất với quan điểm của ông T.

- *Kết quả xác minh tại UBND xã Quyết Tiến* và Văn phòng Đăng ký đất đai Chi nhánh huyện Tiên Lãng thể hiện: Các thửa đất số 260, 261 tờ bản đồ 17 tại thôn Phú Cơ, xã Quyết Tiến được UBND xã Quyết Tiến quản lý, theo dõi bằng bản đồ giải thửa xã Quyết Tiến đo vẽ năm 2004 và sổ mục kê lập năm 2004. Trước năm 2004, địa phương quản lý đất đai bằng một số mảnh bản đồ tự đo vẽ năm 1976; tuy nhiên sau khi có bản đồ giải thửa năm 2004, địa phương không sử dụng nên không còn lưu giữ các mảnh bản đồ này. Việc cấp GCNQSDĐ căn cứ vào số liệu đo đạc bản đồ xã Quyết Tiến năm 2004.

Thửa đất số 260, tờ bản đồ 17 (hiện hộ ông L sử dụng) có nguồn gốc ban đầu được Hợp tác xã Quyết Tiến giao cho hộ bà Nguyễn Thị Luyến khoảng năm 1983. Bà Luyến tách thửa đất cho các con là anh D, anh Quyền, anh Hiển. Năm 2003 anh D chuyển nhượng phần đất của mình vị trí giáp đất ông T (nay là thửa đất 260) diện tích 84,5m^2 cho ông S (do anh D chưa được cấp GCNQSDĐ nên bên chuyển nhượng đất trong hồ sơ chuyển nhượng là bà Luyến). Năm 2009 ông S chuyển nhượng thửa đất này cho ông L, bà Tim. Ngày 28/7/2009, hộ ông L, bà Tim được UBND huyện Tiên Lãng cấp GCNQSDĐ số A0 870464, vào sổ cấp GCNQSDĐ số H 01383, diện tích 84m^2 (diện tích và số thửa đã được đính chính theo bản đồ giải thửa năm 2004), tứ cận thửa đất như trình bày của ông L và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan về phía ông L. Thửa đất số 261, tờ bản đồ 17 (hiện gia đình ông T sử dụng) có nguồn gốc do Hợp tác xã Quyết Tiến giao cho ông T khoảng năm 1978. Gia đình ông T quản lý sử dụng ổn định đến năm 2006 được UBND huyện Tiên Lãng cấp GCNQSDĐ số AH 256466, vào sổ cấp GCNQSDĐ số H 00656 ngày 23/8/2006, diện tích 52m^2; tứ cận thửa đất như trình bày của ông T và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan về phía ông T.

- Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản thể hiện:

Hai thửa đất có tranh chấp ranh giới sử dụng đất đều thuộc tờ bản đồ 17 tại thôn Phú Cơ, xã Quyết Tiến, huyện Tiên Lãng, thành phố Hải Phòng. Trong đó: Thửa đất mang số hiệu 260, diện tích hiện trạng là 82,24m^2 đang do hộ ông Phạm Văn L sử dụng (diện tích hiện trạng giảm 1,76m^2 so với diện tích ghi trên GCNQSDĐ); kích thước hiện trạng so với GCNQSDĐ cụ thể như sau: Phía Bắc giáp đất hộ bà Trương Thị Lân dài 5,0m (giảm 0,49m), phía Nam giáp đường liên xã Tiên Thanh, Khởi Nghĩa dài 5,1m (tăng 0,15m), phía Đông giáp đất hộ ông Mai Văn T dài 16,12m (tăng 0,09m), phía Tây giáp đất hộ bà Vũ Thị Thu dài 16,46m (tăng 0,27m). Thửa đất mang số hiệu 261, diện tích hiện trạng là 54,5m^2 đang do vợ chồng ông Mai Văn T, bà Đoàn Thị N sử dụng (diện tích hiện trạng tăng 2,5m^2 so với diện tích ghi trên GCNQSDĐ); kích thước hiện trạng so với GCNQSDĐ cụ thể như sau: Phía Bắc giáp đất hộ bà Trương Thị Lân dài 3,4m (tăng 0,21m), phía Nam giáp đường liên xã dài 3,55 (tăng 0,21m), phía Đông giáp đất hộ ông Dương Xuân Len dài 15,95m (không tăng, không giảm), phía Tây giáp đất hộ ông Phạm Văn L dài 16,12m (tăng 0,09m).

Ngôi nhà 04 tầng mái bê tông cốt thép, kích thước mặt trước nhà rộng 3,52m, mặt sau nhà rộng 3,4m, dài 17m; tầng 01 cao 3,7m; các tầng 2, 3, 4 cao trung bình 3,5m, do gia đình ông T xây dựng năm 2017, trên thửa đất 261, tờ bản đồ 17. Phần công trình nhà nằm trên diện tích đất tranh chấp gồm cột, dầm bê tông cốt thép, tường xây 110 ốp gạch tầng 2, 3, ốp nhựa tầng 1; vách tôn, khung hoa sắt, cửa khung nhôm kính tầng 3. Thửa đất 260, tờ bản đồ 17 gia đình ông L đang sử dụng là đất nền trống (do ông L đã phá dỡ nhà nhưng chưa xây dựng công trình mới).

Quá trình xem xét, thẩm định tại chỗ, tiến hành đào 03 hố mốc trong thửa đất 260 của ông L tại các vị trí tiếp giáp với thửa đất 261 của ông T để xác định phần móng âm các công trình xây dựng trên hai thửa đất; chụp ảnh hiện trạng các công trình tại các hố đào. Quan sát các hố đào thấy các công trình xây dựng trên hai thửa đất có kết cấu giống nhau: Công trình nhà 04 tầng của ông T lộ lần lượt từ trên xuống dưới: Giằng chống thấm cao 10cm, tường xây gạch chỉ cao 43cm, dầm móng cao 40cm, bê tông lót (dạng bao xi măng chứa bê tông) cao trung bình 36cm và dưới cùng là đất bùn. Phần giằng, gạch chỉ, dầm móng nhà ông T bằng mép ngoài tường phía trên của ngôi nhà; phần bê tông lót nhô ra so với mép ngoài tường phía trên ngôi nhà trung bình 07cm. Riêng hố thứ ba, không thấy kết cấu bê tông lót. Trên thửa đất của ông L, thấy móng xây gạch chỉ, đáy dưới rộng 30cm giật cấp 20cm, cao độ đáy móng bằng đáy dưới dầm móng nhà ông T, mép móng giáp dầm móng nhà ông T. Không có việc chồng lấn móng các công trình xây dựng của ông T và ông L trên hai thửa đất.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2023/DS-ST ngày 09-01-2023 của Tòa án nhân dân huyện Tiên Lãng, thành phố Hải Phòng đã quyết định:

Căn cứ vào Điều 175 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Căn cứ vào các điều 98, 166, 170, 203 Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1

Điều 39, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165; các điều 228, 229, 266, 271 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào điểm đ khoản 1 Điều 12 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:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn L về việc buộc ông Mai Văn T tháo dỡ công trình nhà ở, trả ông L diện tích đất đã lấn chiếm là 4,5m^2.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 12/01/2023, nguyên đơn ông Phạm Văn L có đơn kháng cáo toàn bộ bản án, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và nội dung kháng cáo và trình bày: Đề nghị Tòa án kiểm tra, xác minh lại phần diện tích đất bị thiếu. Khi gia đình ông L phá dỡ nhà cũ để xây nhà mới, đo đạc lại thì phát hiện diện tích thửa đất thực tế bị thiếu 4,5m^2 so với diện tích được cấp GCNQSDĐ. Ranh giới thửa đất của ông L với thửa đất của ông T là tường bao cách tường nhà ông L 30cm; diện tích bị thiếu là do ông T xây ngôi nhà 4 tầng đè lên móng nhà ông L, lấn đất của ông L. Kích thước phần đất bị lấn: Chiều rộng phía Bắc 0,23m; rộng phía Nam 0,2m; dài đều 16,03m. Ông không đồng ý với kết quả thẩm định của Tòa án nhân dân huyện Tiên Lãng do công ty Phú An thực hiện, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông.

Bị đơn trình bày: Thửa đất vợ chồng ông T đang sử dụng có nguồn gốc được Nhà nước giao từ năm 1978 cho người sử dụng đất là ông Mai Văn T, đến nay được hơn 40 năm. Nhà bà Luyến được cấp sau nhà ông. Nhà ông làm nhà ngay năm 1987, nhà bà Luyến năm 1992 mới làm nhà. Thửa đất gia đình ông L đang sử dụng là một phần thửa đất của bà Nguyễn Thị Luyến được Nhà nước giao khoảng năm 1986. Bà Luyến tách cho các con là Mai Văn Quyền, Mai Xuân H, Mai Văn D, phần đất cho anh D giáp đất của ông T. Khoảng năm 2003, anh D chuyển nhượng nhà, đất cho ông Mai Minh S. Ông S phá khu phụ cũ của anh D, xây tường bao nối liền từ tường nhà đến giáp đất bà Lân, áp sát tường nhà ông T. Khoảng năm 2009, ông S chuyển nhượng đất và tài sản trên đất cho ông L. Năm 2017, ông T phá nhà cũ, xây nhà, không lấn sang các thửa đất liền kề. Năm 2022 ông L phá nhà cũ, đo đạc phát hiện thửa đất của ông L bị thiếu diện tích so với GCNQSDĐ là 4,5m^2. Diện tích hiện trạng thửa đất của ông L bị thiếu, của ông T đang thừa so với GCNQSDĐ là do sai số trong đo đạc, cấp GCNQSDĐ. Tường nhà hai bên trước khi nhà ông L xây lại là sát nhau, không có rêu phong gì. Vì vậy, ông T không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Mai Văn M và chị Đặng Thị L trình bày: Giữa gia đình anh và gia đình nguyên đơn không có việc mua bán hay tách thửa đất. Các chủ cũ cũng đã xác nhận họ đã xây tường bao sát đất, không có khe hở. Do đó đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu kháng cáo và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

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

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự đã chấp hành đúng các quyền và nghĩa vụ, tham gia phiên tòa theo các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Kết quả thẩm định ngày 30/8/2022 thể hiện, móng và tường nhà ông T được xây thẳng từ đáy móng lên trên, sát với móng nhà ông L; móng nhà ông L xây gạch chỉ, đáy dưới rộng 30cm giật cấp 20cm, cao độ đáy móng bằng đáy dưới dầm móng nhà ông T; không có việc chồng lấn móng hai công trình nhà ở trên hai thửa đất của ông L và ông T. Ranh giới thực tế giữa thửa đất của ông L và ông T là phần tiếp giáp tường móng nhà ông L do vợ chồng anh D xây dựng từ năm 1992 với tường nhà 04 tầng của ông T. Ranh giới thực tế này đã tồn tại từ năm 1992, tính đến thời điểm tranh chấp đã gần 30 năm; các chủ sử dụng đất qua các thời kỳ và gia đình ông T đều tôn trọng, thực hiện trong thời gian dài mà không có tranh chấp. Do đó không có căn cứ cho rằng ông T đã lấn chiếm đất của ông L. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu có trong hồ sơ vụ án và sau khi tranh tụng công khai tại phiên tòa, Hội đồng xét xử thấy:

- *Về tố tụng:*

[1] Đây là vụ án tranh chấp Tranh chấp quyền sử dụng đất, theo quy định tại khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự vụ án thuộc thẩm quyền xét xử sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Tiên Lãng, thành phố Hải Phòng. Sau khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn kháng cáo. Xét kháng cáo của nguyên đơn đều trong thời hạn luật định, Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng thụ lý xét xử phúc thẩm vụ án là đúng thẩm quyền theo qui định của pháp luật.

[2] Về sự vắng mặt của các đương sự: Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông Phạm Văn L vắng mặt, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Bùi Thị T và chị Phạm Thị P vắng mặt nhưng có người đại diện theo ủy quyền là anh Phạm Văn Đức có mặt. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Đoàn Thị N đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến phiên tòa lần thứ hai nhưng vắng mặt tại phiên tòa không có lý do. Căn cứ Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

- *Về nội dung:* Xét kháng cáo của nguyên đơn:

[3] Về nguồn gốc diện tích đất tranh chấp: Tài liệu xác minh tại chính quyền địa phương thể hiện:

[3.1] Thửa đất số 261 tờ bản đồ 17 thôn Phú Cơ, xã Quyết Tiến, huyện Tiên Lãng, thành phố Hải Phòng đang do gia đình ông T sử dụng, có nguồn gốc do Hợp tác xã Quyết Tiến giao cho hộ ông T năm 1978. Quá trình sử dụng, ông T nhận chuyển nhượng thêm một phần đất của ông Len tại vị trí cuối thửa đất và sử dụng đất ổn định đến ngày 23/8/2006 được cấp GCNQSDĐ, diện tích 52m^2; ranh giới, kích thước: Phía Bắc giáp đất hộ bà Lân dài 3,19m; phía Nam giáp đường liên xã Tiên Thanh, Khởi Nghĩa dài 3,34m; phía Đông giáp đất hộ ông Len dài 16,95m; phía Tây giáp đất hộ ông L dài 16,03m.

[3.2] Thửa đất 260 tờ bản đồ 17 thôn Phú Cơ, xã Quyết Tiến, huyện Tiên Lãng, thành phố Hải Phòng đang do gia đình ông L sử dụng, có nguồn gốc là một phần thửa đất Hợp tác xã Quyết Tiến giao cho bà Luyến năm 1983. Quá trình sử dụng đất, bà Luyến chuyển nhượng một phần cho ông Trần Văn Chướng, tách phần còn lại cho 03 con (anh Quyền, anh Hiển, anh D). Trong đó, anh D được cho phần đất hiện ông L đang sử dụng, vị trí giáp đất ông T. Năm 2003, anh D chuyển nhượng thửa đất cho ông S. Năm 2009, ông S chuyển nhượng thửa đất cho hộ ông L, bà Tim; khi cấp GCNQSDĐ cho hộ ông L, cơ quan quản lý đất đai căn cứ bản đồ đo đạc năm 2004 (tờ bản đồ 17) chỉnh lý diện tích và số thửa thành thửa đất số 260, tờ bản đồ 17, diện tích 84m^2; ranh giới, kích thước như sau: Phía Bắc giáp đất hộ bà Lân dài 5,49m; phía Nam giáp đường liên xã Tiên Thanh, Khởi Nghĩa dài 4,95m; phía Đông giáp đất hộ ông T dài 16,03m; phía Tây giáp đất hộ anh Hiển (hiện bà Vũ Thị Thu sử dụng) dài 16,19m.

[4] Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành xác minh, lấy lời khai của anh D, ông S. Những người làm chứng đều khẳng định từ khi sử dụng đất đều không có tranh chấp gì về ranh giới, mốc giới với gia đình nhà ông T. Thời điểm vợ chồng anh D chị Tân xây dựng nhà và công trình gia đình ông T đã xây dựng nhà ở hết ranh giới thửa đất của ông T nên vợ chồng anh D phải xây móng và tường nhà giáp với tường ngôi nhà cũ của ông T, móng lệch vào trong lòng nhà. Khi vợ chồng anh D chuyển nhượng nhà đất cho ông S, ông S phá công trình phụ cũ của anh D, xây dựng thêm đoạn tường bao trên nền tường móng công trình phụ cũ để ngăn cách với thửa đất của ông T. Sau khi ông L nhận chuyển nhượng đất từ ông S thì năm 2012, gia đình ông L xây cao thêm các bức tường nhà do vợ chồng anh D, ông S xây dựng trước đó và xây thêm đoạn tường bao giáp đất hộ bà Lân để tạo thành nhà cho thuê. Như vậy, quá trình sử dụng nhà đất, anh D, ông S, ông L đều giữ nguyên phần móng, tường ngôi nhà này và xác định tường móng nhà là ranh giới các thửa đất. Ranh giới này đã có từ lâu (năm 1992), đến thời điểm tranh chấp là gần 30 năm.

[5] Năm 2017, ông T phá nhà cũ, xây dựng nhà 04 tầng như hiện nay; giữa ông T và gia đình ông L không có thỏa thuận xác định lại ranh giới, mốc giới và không có tranh chấp về ranh giới, mốc giới. Tháng 4 năm 2022, gia đình

ông L phá dỡ ngôi nhà nhưng giữ nguyên phần móng nhà do vợ chồng anh D xây dựng trước đó. Thời điểm gia đình ông T xây nhà thì căn nhà cũ của nhà ông L vẫn còn. Tường nhà ông L và tường nhà 04 tầng của ông T được xây dựng sát nhau. Kết quả thẩm định ngày 30/8/2022 thể hiện, không có việc chồng lấn móng hai công trình nhà ở trên hai thửa đất của ông L và ông T. Như vậy, việc ông L khởi kiện buộc ông T tháo dỡ công trình xây dựng để trả ông L diện tích đất đã lấn chiếm là 4,5m^2 là không có căn cứ. Tòa án cấp sơ thẩm bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

[6] Từ phân tích nêu trên, căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo nguyên đơn và quan điểm trình bày của người đại diện hợp pháp của nguyên đơn tại phiên tòa phúc thẩm, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[7] Về án phí dân sự: Nguyên đơn ông Phạm Văn L là người cao tuổi nên được miễn án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào Điều 175 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Căn cứ vào các điều 98, 166, 170, 203 Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12; khoản 1 Điều 26, khoản 1 Điều 27 Nghị quyết số 326 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Toà án,

Tuyên xử: Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 02/2023/DS-ST ngày 09 tháng 01 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Tiên Lãng, thành phố Hải Phòng:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn L về việc buộc ông Mai Văn T tháo dỡ công trình nhà ở, trả ông L diện tích đất đã lấn chiếm là 4,5m^2.

2. Về án phí phúc thẩm: Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho ông Phạm Văn L.

3. Về quyền thi hành án: Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
-VKSNDTP Hải Phòng;
- TAND huyện Tiên Lãng;
- Chi cục THADS huyện Tiên Lãng;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, HCTP.

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

Bùi Thị Thúy Hà