

Bản án số: 16/2018/DS-PT

Ngày: 06/6/2018

“*V/v: TrA chấp mức giới quyền sử dụng đất*”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH HẢI DƯƠNG

- *Thành phần hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:*

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Mạnh Cường.

Các Thẩm phán: Bà Lê Thị Thanh Thủy.

Bà Nguyễn Thị Thu Hiền.

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Lê Thị Thúy Hà - Thư ký Tòa án tỉnh Hải Dương.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hải Dương:* Bà Phạm Thị Thùy-Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 06 tháng 6 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 07/2018/TLPT- DS ngày 12/3/2018 về “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”. Do có kháng cáo của Nguyên đơn đối với bản án số 07/2017/DS-PT ngày 26/12/2017 của Tòa án nhân dân huyện M. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 14/2018/QĐ-PT ngày 09/4/2018; Quyết định hoãn phiên số 13/2018/QĐ-PT ngày 14/5/2018; Thông báo thay đổi thời gian mở phiên tòa số 18/TB-TA ngày 03/5/2018 và số 25/TB-TA ngày 22/5/2018, giữa:

1. Nguyên đơn:

- Ông Bùi Đức A, sinh năm 1977 và Bà Phạm Thị H, sinh năm 1977 (là vợ).

Đều trú tại: Khu B, thị trấn T, huyện M, tỉnh Hải Dương (Có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Đỗ Thị Hương G, sinh năm 1988; địa chỉ: Phòng 408 CT6, khu đô thị T, HN (Giấy ủy quyền ngày 11/5/2018), có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Bùi Đức A: Ông Nguyễn Thanh B - Luật sư, Văn Phòng Luật sư Tâm Đức Phúc- Đoàn Luật sư Hải Dương;

Địa chỉ: số 10 phố B, Tp Hải Dương, tỉnh Hải Dương, có mặt.

2. Bị đơn: Ông Vũ Huy O, sinh năm 1971 và bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1974 (là vợ). Đều trú tại: Khu B, thị trấn T, huyện M, tỉnh Hải Dương (Có mặt).

3. Những người làm chứng:

- Ông Bùi Đức T, sinh năm 1989 và bà Tạ Thị H, sinh năm 1989 (Có mặt).

- Cụ Trần Văn Th, sinh năm 1936 (vắng mặt).

Đều trú tại: Khu B, thị trấn M, huyện M, Hải Dương.

-Cụ Vũ Thị Q, sinh năm 1938; ĐKKHKT: số 412 đường B, thị trấn M, huyện M, tỉnh Hải Dương.

4. Người kháng cáo: Ông Bùi Đức A và bà Phạm Thị H (Nguyên đơn).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm số 07/2017/DS-ST ngày 26/12/2017 của Tòa án nhân dân (TAND) huyện M thì vụ án có nội dung tóm tắt như sau:

** Nguyên đơn: Ông Bùi Đức A và bà Phạm Thị H trình bày:* Hai cụ Bùi Đức T và Vũ Thị Q (là cha mẹ ông A) có 105m² đất tại thửa số 207, tờ bản đồ 03 khu B, thị trấn M (giáp đường 392). Đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Viết tắt:GCNQSDĐ) năm 1993. Kích thước thửa đất: Chiều giáp đường 392 là 6,2m; chiều rộng phía sau là 7,0m; chiều dài 2 cạnh (*chiều sâu của thửa đất*) là 16m. Năm 2013, hai cụ tách cho vợ chồng ông bà và vợ chồng người em là Bùi Đức T và Tạ Thị H. Khi làm thủ tục tách đất thì kích thước thửa đất có sự thay đổi: Chiều mặt đường 392 chỉ còn 5,9m không đủ điều kiện tách làm 2 thửa theo quy định. Nên cụ T có đơn tự nguyện lùi 2m chiều dài để chiều rộng giáp đường đủ 6m, vì thế chiều dài thửa đất chỉ còn 14m để tách cho 02 A em với số đo các cạnh như nhau. Thửa đất của ông bà là thửa số 207a, tờ bản đồ số 03, diện tích 46m²: Chiều rộng mặt đường 392 là 3m, chiều rộng phía sau là 3,5m; chiều dài 2 cạnh là 14m giáp với thửa đất số 207b (của ông T bà H) & thửa 208 giáp đất cụ Th đã được cấp GCNQSDĐ số BN 850919 ngày 27/8/2013 đứng tên 02 vợ chồng. Trên đất có nhà mái bằng 01 tầng diện tích 30m², mái trần đổ đua về phía trước 1,2m, ông bà đã sử dụng ổn định từ thời điểm đó. Giáp ranh về phía Tây Bắc là thửa đất của ông Th, trên đất có 01 nhà cấp 4 xây năm nào ông bà không biết. Nhưng năm 2000, khi cụ Thạch xây lại nhà hai bên không có tranh chấp. Nay cụ Th đã bán cho vợ chồng ông O, bà B và khi ông O làm thủ tục cấp GCNQSDĐ thì bà H ký giáp ranh mặc dù đất vẫn đứng tên ông T. Năm 2016 vợ chồng ông O xây nhà đã lấn sang đất của ông bà chiều ngang khoảng 25 cm, dài gần 5m, diện tích khoảng 1m² tính từ đường 392 vào và tháo dỡ tường lán lợp tôn phía trước; tự ý chặt phá một phần mái hiên bê tông nên ông bà khởi kiện, đề nghị Tòa án bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông bà.

Căn cứ khởi kiện, theo ông bà: Nguồn gốc thửa đất ông bà sử dụng ổn định lâu dài, không tranh chấp với ai; Thửa đất được tách, chiều giáp nhà ông O là một đường thẳng, chiều mặt đường kích thước là 3m. Nay gia đình ông O xây lại nhà không phải là một đường thẳng mà lấn sang đất của ông bà. Không đúng với đất được cấp cho hai bên; Năm 2000, bố mẹ xây nhà không lấn chiếm đất của cụ Th (cả mốc giới dưới đất cũng như trên không). Năm 2016, khi vợ chồng ông O xây nhà lại ngang nhiên cắt một phần mi của nhà mái bằng và phần nhỏ lán lợp tôn của ông bà; khi đó lại hiện trạng thì gia đình ông O xây lấn sang phần đất gia đình ông rộng là 25cm x chiều dài 5m và theo đo đạc của Trung tâm đo đạc- Sở tài nguyên xác định là 0,7m². Đề nghị Tòa án căn cứ vào GCNQSDĐ được cấp, xác định ranh giới giữa hai gia đình là 01 đường thẳng để buộc vợ chồng ông O phải tháo dỡ công trình để trả lại phần đất lấn chiếm 0,7m², tính từ giáp đường 392 đến đoạn gấp khúc trả lại hiện trạng thửa đất có ranh giới là đường thẳng theo GCNQSDĐ và yêu cầu gia đình ông O phải thanh toán giá trị phần mi mái hiên bê tông và giá trị bức tường lán phía trước

do ông O phá dỡ; bù đắp một khoản tiền trong thời gian xây dựng đã làm ảnh hưởng đến sinh hoạt và làm ăn của ông bà.

Về chi phí thẩm định và định giá ông bà đã nộp, bên nào thua kiện phải chịu; đối với chi phí thuê Trung tâm thẩm định giá Đông Nam ông O đã nộp nhất trí mỗi bên chịu $\frac{1}{2}$ như đã thỏa thuận giữa hai bên.

** Theo phía bị đơn (ông Vũ Huy O, bà Nguyễn Thị B) trình bày:*

Ông bà đang sử dụng thửa đất số 208, tờ bản đồ số 03, diện tích $54m^2$ tại thị trấn M giáp thửa đất vợ chồng bà H về phía Đông Nam; đất đã được cấp GCNQSDĐ ngày 10/3/2011 đứng tên vợ chồng. Nguồn gốc do nhận chuyển nhượng của cụ Trần Văn Th; cụ Th đã được UBND tỉnh Hải Hưng (nay là UBND tỉnh Hải Dương) cấp GCNQSDĐ vào ngày 03/11/1993, ngày 12/02/2001 được UBND huyện ký xác nhận trang 3, diện tích $62m^2$. Nhưng khi nhận chuyển nhượng với cụ Th, hai bên chấp nhận diện tích đo thực tế là $54m^2$, kích thước thửa đất: Cạnh giáp mặt đường 392 là 4m; chiều dài giáp đất vợ chồng bà H dài 14,9m; chiều dài giáp đất ông Thâm (bà Lênh) gồm các đoạn $(7,0 + 0,5 + 7,9)m$; cạnh phía sau giáp chợ Neo là 3,2m. Trên đất có một gian nhà cấp 4 lợp ngói từ giáp hành lang đường 392 trở vào do cụ Th xây làm quán cắt tóc. Khi làm các thủ tục cấp quyền sử dụng thì bà H đã ký giáp ranh, không có ý kiến thắc mắc. Đầu năm 2016, khi ông bà phá nhà cũ xây nhà mới, phát hiện phần văng mái hiên bê tông phía trước nhà bà H đè lên phần tường nhà cũ ông bà mua của ông Th khoảng 12cm. Ông bà đã trao đổi và vợ chồng bà H đồng ý cho cắt phần hiên đó. Sau khi dỡ nhà cũ thì phát hiện cạnh giáp ranh thửa đất của gia đình bà H có đoạn gấp khúc về phía sau. Kiểm tra hiện trạng thửa đất phía giáp đường 392 theo sổ đỏ là 4m, nhưng thực tế chỉ còn 3,92m (*thiếu 08cm*); kéo thẳng từ phía trước đến khoảng 6m thì bị thụt lại mất 30cm chạy thẳng xuống phía sau giáp chợ Neo; cạnh phía sau giáp chợ Neo theo sổ đỏ là 3,2m; thực tế đo chỉ còn 3,12m (*thiếu 08cm*). Như vậy, đất thực tế sử dụng của ông bà thiếu khoảng $1m^2$ so với đất được cấp, trong khi thực tế đất của vợ chồng bà H lại thừa so với đất được cấp là 26cm kéo từ dưới lên đến đoạn gấp khúc giáp đất của ông bà như đã nêu. Khi đó, ông bà đã trao đổi (bằng miệng) với vợ chồng bà H về nội dung thừa, thiếu đất so với GCNQSDĐ như đã trình bày thì ông A có nói: “ *Nhà cháu hẹp và đã làm trước rồi, ông làm sau, hiện trạng như thế nào ông cứ làm như thế, còn phần mái hiên của nhà cháu đè lên phần tường nhà ông phạm đến đâu thì ông cắt đến đó*”. Sau khi trao đổi cả hai bên gia đình đều vui vẻ; do bức tường lán phía trước của gia đình bà H (tường giáp ranh giáp với tường nhà cụ Th) xây 110 cao trên 3m, nếu đào móng sẽ không an toàn. Nên ông bà đã trao đổi và vợ chồng bà H đồng ý cho tháo dỡ để sau này ông bà sẽ xây trả bức tường mới. Nhưng khi đào móng thấy thực trạng thửa đất không đúng như GCNQSDĐ, ông bà đã báo chính quyền địa phương và chính quyền cũng phân tích là nhà làm sau hiện trạng thế nào thì làm như vậy ông bà nhất trí. Sau khi làm móng đến mặt nền, dựng cột bê tông để xây tường thì vợ chồng bà H lại không đồng ý và cho rằng ông bà lấn đất của gia đình bà H. Ông bà đã nhờ chính quyền đến đo thì thấy

hiện trạng sử dụng đất của ông bà bị thiếu, còn đất nhà bà H lại thừa so với GCNQSDĐ. Sau đó địa phương hòa giải và ông bà đề xuất hỗ trợ vợ chồng bà H một khoản tiền do trong thời gian ông làm nhà ít nhiều ảnh hưởng đến việc kinh doanh; mặt khác cũng đề tạo điều kiện để ông bà tiếp tục xây dựng nhưng vợ chồng bà H không đồng ý. Vì thế ông bà không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đồng ý sửa, xây lại trả vợ chồng chị H hoặc trả bằng tiền nếu phía bà H muốn tự xây lại bức tường lán phía trước và phần mái hiên bê tông của gia đình bà H mà ông bà đã tháo dỡ.

Ngày 11/6/2017, ông O và bà B có đơn yêu cầu phản tố, yêu cầu vợ chồng bà H ông A phải bồi thường thiệt hại do việc khởi kiện làm cho công việc xây dựng của ông bà bị gián đoạn, không kinh doanh được và một số vật tư bị hư hỏng với số tiền 76.000.000 đồng; Ngày 20/9/2017, ông bà tiếp tục có đơn yêu cầu vợ chồng bà H phải phá dỡ bức tường nhà và phần công trình xây dựng trên phần đất nằm trong sổ đỏ cấp mang tên ông bà tính từ đoạn gấp khúc trở về phía sau thửa đất để trả lại đất theo GCNQSDĐ là một đường thẳng.

Phía nguyên đơn không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn vì cho rằng phía bị đơn cố tình lấn chiếm đất; việc ngừng xây dựng là do cơ quan có thẩm quyền quyết định chứ không phải Nguyên đơn. Ngày 16/11/2017, phía bị đơn rút toàn bộ các yêu cầu phản tố để tự thỏa thuận, nếu không sẽ yêu cầu Tòa án giải quyết bằng vụ án khác.

Tại bản án số 07/2017/DS-ST ngày 26/12/2017, Tòa án nhân dân (TAND) huyện T, áp dụng: Điều 166; 170, 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 175; 176; 357 Bộ luật Dân sự (BLDS); điểm c khoản 1 Điều 217, khoản 2 Điều 244; Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự (BLTTDS); Pháp lệnh số 10/QH12 ngày 27/02/2009; Luật phí và lệ phí; Nghị quyết số 326/2016/QH14 về án phí lệ phí Tòa án, Xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông A bà H về việc yêu cầu ông O bà B phải tháo dỡ công trình đã xây dựng để trả lại diện tích đất 0,7m² kích thước theo hình EBG (có sơ đồ kèm theo)

Buộc ông O bà B trả vợ chồng ông A, bà H 3.435.000 đồng giá trị tài sản bị phá vỡ (*Phần mái hiên và bức tường dài 5,9m, cao 3,45m*) và hỗ trợ vợ chồng bà H khoản tiền trong thời gian thi công xây dựng ảnh hưởng đến kinh doanh là 15.000.000 đồng; Tổng cộng 18.435.000 đồng.

Buộc ông A bà H phải tự tháo dỡ phần mái hiên bê tông đưa ra theo hình cánh cung, chỗ rộng nhất khoảng 10cm, dài khoảng 40cm và phần mái tôn lán phía trước dài khoảng 1,76m (chỗ rộng nhất khoảng 7cm, chỗ hẹp nhất khoảng 01cm) nằm đè lên tường của gia đình ông O để trả lại không gian cho vợ chồng ông O sử dụng. Nếu không tự nguyện tháo dỡ sẽ bị cưỡng chế tháo dỡ theo quy định. (*Có sơ đồ chi tiết kèm theo*)

2. Đình chỉ xét xử đối với các yêu cầu phản tố của anh O chị B đối với vợ chồng ông A bà H.

3. Kiến nghị UBND huyện T và cơ quan chức năng tăng cường công tác quản lý trong lĩnh vực xây dựng nhà ở trên địa bàn huyện T.

Bản án còn tuyên nghĩa vụ chậm thanh toán, án phí, lệ phí và quyền kháng cáo theo quy định.

Sau khi xét xử sơ thẩm, bà H và ông A kháng cáo toàn bộ bản án với các nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm thủ tục tố tụng, thiếu công tâm khách quan. Năm 2011, vợ chồng ông O được cấp GCNQSD đất trong khi cụ T và cụ Th sử dụng thửa đất liền kề và đều xây nhà từ những năm 2000-2002 giáp tường nhau theo đường thẳng. Năm 2011, cụ Th bán cho ông O không có tranh chấp; phát sinh tranh chấp từ khi vợ chồng ông O xây nhà không phép và chặt phá tài sản của gia đình ông. Đánh giá, thiếu khách quan không toàn diện đối với kết quả đo vẽ và trả lời giải thích của Trung tâm TNMT Hải Dương. Không vận dụng Điều 175 BLDS để xác định ranh giới bất động sản giáp ranh. Đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện.

Tại phiên tòa: Nguyên đơn trình bày và giữ nguyên nội dung kháng cáo; đề nghị cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện, trường hợp xác định bị đơn lấn chiếm đất thì phải tháo dỡ công trình, trả nguyên hiện trạng ban đầu.

Bị đơn trình bày và không đồng ý yêu cầu khởi kiện và kháng cáo của nguyên đơn, diện tích thực tế gia đình đang sử dụng phía giáp đường 392 còn thiếu so với GCNQSD đất. Đề nghị cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn, trình bày về nguồn gốc đất của các bên được hai gia đình sử dụng ổn định và không có tranh chấp từ năm 1981 đến nay là 36 năm, phù hợp với GCNQSDĐ đã cấp thể hiện ranh giới giữa hai gia đình là một đường thẳng. Nguyên nhân xảy ra tranh chấp là do anh O, chị B khi xây nhà không có giấy phép xây dựng, lẽ ra Tòa sơ thẩm phải tạm đình chỉ vụ án để chờ cơ quan có thẩm quyền xử lý. Theo quy định của luật xây dựng, khi xử lý hành vi xây nhà không phép đang có tranh chấp của gia đình ông O, thì buộc phải tháo dỡ phần công trình xây dựng không phép gây tranh chấp. Do chưa có quyết định của cơ quan có thẩm quyền, cấp sơ thẩm đã đưa vụ án ra xét xử là vi phạm nghiêm trọng tố tụng. Vì thế, đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu khởi kiện, nếu cấp phúc thẩm không khắc phục được nội dung này thì đề nghị hủy bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân (VKSND) tỉnh Hải Dương phát biểu ý kiến: Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử (viết tắt: HĐXX), Thư ký phiên tòa; việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự (BLTTDS) ; Về nội dung: Đánh giá các chứng cứ liên quan đến nguồn gốc sử dụng đất của hai gia đình, trình bày của các đương sự và chứng cứ có trong hồ sơ vụ án. Đề nghị HĐXX áp dụng khoản 1 Điều 308 BLTTDS, không chấp nhận kháng cáo của phía nguyên đơn giữ nguyên bản án sơ thẩm số 07/2017/DS-ST ngày 26/12/2017 của Tòa án nhân dân huyện T

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra công khai tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng: Giai đoạn chuẩn bị xét xử sơ thẩm, Tòa án cấp sơ thẩm đã thực hiện đúng, đầy đủ trình tự, thủ tục thu thập chứng cứ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2]. Xét kháng cáo của Nguyên đơn, Hội đồng xét xử thấy rằng: Nguồn gốc đất của gia đình cụ Th (chuyển nhượng cho vợ chồng ông O bà B) và gia đình cụ Th (tách cho con: Vợ chồng ông A bà H và vợ chồng ông T) là đất do nhà nước cấp, đã được cấp GCNQSD đất từ năm 1993. Cụ thể:

Gia đình cụ T được cấp 105m²: Cạnh Đông Bắc (chiều mặt đường 392) là 6,2m; cạnh Tây Nam 7,0m; cạnh Tây Bắc và Đông Nam đều 16m. Cụ Th được cấp 62m²: Cạnh Đông Bắc (chiều mặt đường 392) là 4m, cạnh Tây Bắc gồm các đoạn (7+1.0+5,4+1.0+2,5)m, cạnh Tây Nam 3,7m, cạnh Đông Nam 14,9m; Cả hai thửa đất của cụ Th và cụ T đều thuộc tờ bản đồ số 03 xã L, huyện N (nay là thị trấn M, huyện M) tỉnh Hải Dương.

Năm 2011, cụ Th chuyển nhượng cho vợ chồng ông O, thửa đất có sự biến động về kích thước phía Tây Bắc giáp đất ông A, bà L: (7+0,5+7,9) m, phía Tây Nam giáp chợ Neo là 3,2m, phía Đông Nam giáp đất ông Thạch 14.9m; phía Đông Bắc giáp đường 392 là 4m, diện tích còn lại 54m².

Năm 2013 cụ T tách đất cho hai con; do thửa đất cạnh Đông Bắc (giáp đường 392) chỉ còn 5,9m không đủ 6m để tách thửa, nên cụ T tự nguyện lùi 2m chiều dài để chiều mặt đường đủ 6m đảm bảo cho việc tách thửa. Ngày 27/8/2013, vợ chồng ông A bà H và vợ chồng ông T bà H được cấp GCNQSDĐ (Thửa số 207a = 46m² cấp mang tên ông A bà H; thửa số 207b = 46m² mang tên vợ chồng ông T) cả hai thửa đều có chiều mặt đường 392 là 3m, chiều phía sau (giáp chợ Neo) đều là 3.5m; hai cạnh chiều dài đều là 14m và là một đường thẳng.

Giai đoạn chuẩn bị xét xử sơ thẩm, các bên đương sự (Nguyên đơn) đã thuê cơ quan chuyên môn đo để xác định mốc giới, cụ thể:

Thửa đất gia đình bà H có các cạnh: Phía Đông Bắc giáp đường 392 là 3,12m (tăng 0,12m), phía Đông Nam giáp đất ông T, bà H là 14m, phía Tây Nam (phía sau) giáp đất tập thể là 4,1m (tăng 0,6m), phía Tây Bắc giáp đất gia đình ông O (1,13+10+0,24+2,97)m, diện tích 63,1m² (nhiều hơn so với giấy chứng nhận là 17,1m²). Và nếu tính cả diện tích đất của ông T bà H đang sử dụng 44,1m², thì chiều phía trước (cạnh Đông Bắc) giáp đường 392 của cả hai thửa là 6,03m; chiều phía sau (cạnh Tây Nam) là 7,74m; cạnh Đông Nam 13,98 m, cạnh Tây Bắc (1,13+10,0+0,24+2,97)m, tổng diện tích hai thửa là 107,2m² đất (Tức là nhiều hơn diện tích ban đầu (105m²) lúc cụ Thạch chưa tách cho hai con; và khi tách đất cho hai con còn lùi lại chiều dài 2m để đủ chiều rộng mặt đường 6m) ;

Thửa đất của gia đình ông O bà BA có các cạnh: Phía Đông Bắc (giáp đường 392) là 3,93m ; phía Đông Nam giáp đất ông A bà H (10+ 0,24+ 2,97+ 2,0) m; phía Tây Bắc giáp đất ông A (9,57+0,5+5,51) m; phía Tây Nam giáp đất tập thể 3,23m,

diện tích $53,7m^2$ (Tức là chiều mặt đường 392 thiếu 07cm và diện tích thiếu $0,3m^2$ so với GCNQSDĐ).

Tài liệu có trong hồ sơ thể hiện, cụ T được cấp đất khoảng năm 1981 sau đó đã xây nhà cấp 4 để sử dụng; năm 2000 cụ T phá xây lại nhà theo hướng xây thành hai căn nhà ống (*chia đôi thửa đất như hiện nay*) mục đích sau này cho hai con. Cụ Th cũng được cấp đất vào khoảng năm 1981 nhưng cấp sau và liền kề với thửa đất của cụ T về phía Đông Nam. Và sau khi được cấp đất cũng xây nhà cấp 4 (quán cắt tóc) nhưng xây sau cụ T. Có nghĩa gian nhà ông vợ chồng ông A đang sử dụng nguồn gốc do năm 2000, cụ Thạch phá nhà cũ (xây 1981) để xây lại nhà như hiện nay trong đó có cả lán lợp tôn phía trước nhà giáp đường 392; quán cắt tóc cụ Th xây từ khi cấp đất giáp đường 392 (ngang phần lán lợp tôn phía trước nh mái bằng cụ Thạch xây năm 2000). Hai cụ không có tranh chấp

Giai đoạn chuẩn bị xét xử phúc thẩm, Tòa án đã tiến hành kiểm tra hiện trạng thửa đất đang tranh chấp dựa trên sơ đồ kèm theo bản án sơ thẩm (BL575-577), thấy:

Nhà ông A bà H: Bức tường nhà chính (đoạn AB -phía Tây Bắc) tính từ phía sau đến phía trước thửa đất (đường 392) giáp đất ông O là chiều dài căn nhà; đoạn BG' là phần bức tường phía trước (*Tường trở cửa, hướng Đông Bắc*) rộng 0,56m, trong đó: Đoạn BG rộng 24cm (rộng bằng phần tường 220 giáp đất ông O) giáp trụ cột bê tông và bức tường 220 do ông O mới xây xây bằng gạch chỉ (đoạn GE): Tại vị trí này phần tường nhà (đoạn BG) nhà ông A bà H không trát vữa (*có nghĩa là năm 2000 khi cụ Thạch xây lại nhà thì đã tồn tại bức tường nhà 220 do cụ Th xây từ khi ra ở sát với tường nhà cụ Thạch xây năm 2000 nên phần tường này không trát được*); tiếp giáp bức tường gia đình ông O mới xây về phía đất gia đình bà H (Hướng Đông Nam) là bức tường 110 của gia đình bà H đã được tháo dỡ nhưng phần đầu bức tường giáp tường nhà chính (vị trí không trát được) về phía Đông Nam còn để lộ trụ tường 220 xây áp sát bức tường (đoạn BG'): Có nghĩa là cụ Thạch sau khi xây nhà năm 2000 đã xây tiếp bức tường 110 về phía đất nhà mình (tường lán tôn) giáp với tường nhà cụ Th xây. Lời khai của cụ Th (BL:378) xác định: *Khi được cấp đất liền kề đất ông T, ông T còn để nhờ gạch nên sau đó ông mới xây nhà lợp ngói làm quán cắt tóc; khi làm nhà thì liền kề hai bên là ông T và ông A đã xây nhà cấp 4 trước khi ông làm nhà. Khoảng năm 2000 gia đình ông T phá nhà cũ xây nhà mái bằng cao hơn nhà ông thì phần mi hiên phía trước thò sang phần đất nhà ông và ông có bảo sau này ông làm nhà to thì phải cắt mi hiên trả lại phần trên không cho ông; Anh A đồng ý nhưng sau này không có điều kiện làm nhà to nên không nhắc lại.*

Như vậy, có căn cứ xác định hiện trạng sử dụng đất của hai gia đình cụ T và cụ Th đã tồn tại từ đầu thập kỷ 80 (khoảng năm 1981- 1982) và không có tranh chấp (*trước khi cơ quan có thẩm quyền thiết lập hồ sơ địa chính để cấp quyền sử dụng đất*). Và việc cấp quyền sử dụng đất cho hai gia đình ông A bà H và ông O bà B thể hiện ranh giới giữa hai nhà là đường thẳng là thiếu chính xác, không phù hợp

với gianh giới lịch sử đã tồn tại nhiều năm. Bản án sơ thẩm đã nhận định và không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn là có cơ sở. Nên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của phía nguyên đơn.

[3] Phía Nguyên đơn và người bảo vệ quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn cho rằng chiều dài các cạnh và diện tích đất có sự biến động là phù hợp với sai số theo quy phạm thiết lập bản đồ và hồ sơ địa chính cho phép cộng trừ 9% ($9\% \times 105m^2 = 9,45m^2$) là không hợp lý trong vụ án cụ thể này.

[4] Đối với nội dung kháng cáo liên quan đến công văn 120/2017 ngày 01/9/2017 của Trung tâm Tài nguyên môi trường, thấy rằng: Tại văn này, Trung tâm Tài nguyên môi trường trả lời công văn số 45/2017/CV-TA ngày 22/8/2017 với nhiều nội dung, trong đó có việc không thể lồng ghép kích thước thửa đất theo GCNQSD đất với kích thước thực tế đo vẽ giữa hai thửa đất. Đây là thực tế, hơn nữa giải quyết tranh chấp mốc giới giữa các thửa đất ngoài việc xem xét các chứng cứ liên quan đến diện tích đất thì còn phải đánh giá các chứng cứ liên quan đến quá trình hình thành và sử dụng đất giữa các hộ như đã phân tích phần trên. Nên văn bản số 120 ngày 01/9/2017 của Trung tâm Tài nguyên môi trường chỉ có tính chất tham khảo khi giải quyết vụ án.

[5] Liên quan đến việc xây dựng không phép của gia đình ông O: Cấp sơ thẩm đã có nhận xét và kiến nghị cơ quan có thẩm quyền xem xét giải quyết là phù hợp với quy định của pháp luật.

[6] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo của ông A, bà H không được chấp nhận nên phải chịu án phí phúc thẩm dân sự theo quy định.

[7] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị, cấp phúc thẩm không xét và đã có hiệu lực kể từ khi hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị. Tuy nhiên, để thuận lợi trong việc thi hành bản án, cấp phúc thẩm tuyên lại toàn bộ phần quyết định bản án.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Bùi Đức A và bà Phạm Thị H. Giữ nguyên bản án sơ thẩm dân sự số 07/2017/DS-ST ngày 26/12/2017 của TAND huyện M, tỉnh Hải Dương, như sau:

Áp dụng: Điều 166; 170, 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 175; 176; 357 Bộ luật Dân sự; điểm c khoản 1 Điều 217, khoản 2 Điều 244; Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; Pháp lệnh số 10/2009/QH12 ngày 27/02/2009; Luật phí và lệ phí số 97/2015/QH13; Nghị quyết số 326/2016/QH14 ngày 30-12-2016 về án phí, lệ phí Tòa án; Xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Đức A và bà Phạm Thị H về: Yêu cầu ông Vũ Huy O và bà Nguyễn Thị B phải tháo dỡ công trình đã xây dựng để trả lại diện tích đất $0,7m^2$ có kích thước: Phía Tây (đoạn EB) và phía Đông (đoạn EG) đều có độ dài 4,97m, phía Nam (đoạn BG) bằng 0,24m.

2. Buộc ông Vũ Huy O và bà Nguyễn Thị B trả vợ chồng ông Bùi Đức A, bà Phạm Thị H giá trị phần mái hiên bị phá vỡ và giá trị bức tường dài 5,9m, cao 3,45m là 3.435.000 đồng và hỗ trợ vợ chồng ông A, bà H khoản tiền trong thời gian thi công xây dựng ảnh hưởng đến kinh doanh là 15.000.000 đồng; Tổng cộng 18.435.000 đồng.

3. Ông Bùi Đức A, bà Phạm Thị H phải tự tháo dỡ phần mái hiên bê tông thò ra theo hình cánh cung, chỗ rộng nhất khoảng 10cm, dài khoảng 40cm, dày khoảng 15cm, đoạn rủ trần dày khoảng 28cm và phần mái tôn lán phía trước dài khoảng 1,76m, chỗ rộng nhất khoảng 7cm, chỗ ngắn nhất khoảng 1cm nằm đè lên tường của gia đình ông O để trả lại không gian cho vợ chồng ông Vũ Huy O bà Nguyễn Thị B sử dụng. Trường hợp không tự nguyện tháo dỡ sẽ bị cưỡng chế tháo dỡ và chịu chi phí cưỡng chế tháo dỡ theo quy định (*Có sơ đồ chi tiết kèm theo*)

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, bên có nghĩa vụ chậm thi hành còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo thỏa thuận nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 của BLDS 2015, nếu không thỏa thuận được thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của BLDS 2015 tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

4. Đình chỉ xét xử đối với các yêu cầu của ông O bà B về việc buộc vợ chồng ông A bà H phải bồi thường thiệt hại do khởi kiện làm ảnh hưởng đến thi công, không kinh doanh được và một số vật tư bị hư hỏng với tổng số tiền 76.000.000 đồng và yêu cầu ông A bà H phải phá dỡ bức tường nhà chính xây trong phần đất ông bà đã được cấp quyền sử dụng. Nếu có tranh chấp thì có quyền khởi kiện lại theo quy định của BLTTDS.

5. Kiến nghị UBND huyện M và cơ quan chức năng tăng cường công tác quản lý trong lĩnh vực xây dựng nhà ở trên địa bàn huyện M.

6. Về án phí:

- Án phí sơ thẩm: Ông Bùi Đức A và bà Phạm Thị H phải chịu 910.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm; được đối trừ 250.000 đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện M theo biên lai thu tiền số AB/2014/007607 ngày 29/11/2016 ; còn phải nộp 660.000 đồng án phí dân sự.

- Án phí phúc thẩm : Ông Bùi Đức A và bà Phạm Thị H phải chịu 300.000đ đồng án phí dân sự phúc thẩm; được đối trừ 300.000đ đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện M theo biên lai thu số AB/2014/0004066 ngày 11/01/2018.

- Hoàn trả ông Vũ Huy O và bà Nguyễn Thị B 1.900.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện M, theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí số AB/2014/0003971 ngày 23/7/2017 và số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng tại Chi cục thi hành án dân sự huyện M theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí số AB/2014/0003986 ngày 21/9/2017.

7. Chi phí tố tụng:

Ông Bùi Đức A, bà Phạm Thị H phải thanh toán trả ông Vũ Huy O, bà Nguyễn Thị B tiền chi phí thẩm định, định giá 4.000.000 đồng và chịu toàn bộ tiền chi phí thẩm định, định giá và chi phí đo đạc (ông bà đã tự chi phí hết 12.052.000 đồng).

Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án (06/6/2018)

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./.

Nơi nhận:

- VKS tỉnh Hải Dương;
- Các đương sự;
- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự;
- Chi cục THADS huyện M
- UBND huyện M;
- TAND huyện M
- Lưu.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

(Đã ký)

Nguyễn Mạnh Cường