TOÀ ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BẮC GIANG**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc Lập - Tự Do - Hạnh Phúc**

Bản án số: 38/2018/DS -PT
Ngày 29/5/2018
V/v: ***Tranh chấp quyền sử dụng không gian, quyền sử dụng đất***.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẮC GIANG

Thành phần hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán- chủ toạ phiên toà: Bà Phạm Thị Minh Hiền.
Các thẩm phán: Ông Nguyễn Gia Lương.
Ông Ong Thân Thắng.

Thư ký phiên toà: Bà Lê Thị Tố Hoa - Cán bộ Toà án nhân dân tỉnh Bắc Giang.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Giang: Ông Nguyễn Đức Sơn – Kiểm sát viên.

Trong ngày 28 và ngày 29/5/2018, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Bắc Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 05/2017/TLPT-DS ngày 17/02/2017 về : "Tranh chấp quyền sử không gian, quyền sử dụng đất ". Do bản án Dân sự sơ thẩm số 11/2016/DSST ngày 30/12/2016 của Toà án nhân dân huyện S bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 75/2017/QĐ-PT ngày 14/9/2017; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 08/2017/QĐ-PT và Thông báo số 08/2018/TB-TA ngày 02/5/2018 giữa các đương sự:

*__Nguyên đơn__: Bà Nguyễn Minh H (tên gọi khác là Nguyễn Thị H1) - sinh năm 1956, (có mặt).

Trú tại: Khu 4, thị trấn A, huyện S, tỉnh Bắc Giang.

*__Bị đơn__: Ông Lâm Văn B - sinh năm 1956, (có mặt);
Bà Ngọc Thị H2 - sinh năm 1959 -Vợ ông B, (có mặt).

Trú tại: Khu 4, thị trấn A, huyện S, tỉnh Bắc Giang.

*** Ng- ời có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:**

1. Anh Lâm Ngọc H3 - sinh năm 1985 -con ông B, (vắng mặt).

Anh H3 ủy quyền cho ông Lâm Văn B và bà Ngọc Thị H2.

2. Anh Lăng Khắc Th - sinh năm 1981-con bà H, (vắng mặt).

3. Anh Lăng Khắc V - sinh năm 1983- con bà H, (vắng mặt).

Đều trú tại: Khu 4, thị trấn A, huyện S, tỉnh Bắc Giang.

Anh Th, anh V đều ủy quyền cho bà Nguyễn Minh H.

4. □y ban nhân dân tỉnh Bắc Giang -Từ chối tham gia tố tụng.

NỘI DUNG VỤ ÁN

* **Nguyên đơn là bà Nguyễn Minh H trình bày**: Ngày 22/10/2000, vợ chồng bà mua 1/2 đất ở của vợ chồng ông Nguyễn Tiến Ph tại khu 4, thị trấn A, huyện S; ngày 29/12/2000 UBND tỉnh Bắc Giang có quyết định tách thửa đất của ông Ph, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình bà và hộ gia đình ông Ph. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình bà có số S040116, với diện tích 108,3 m^2, tại thửa số 114a, tờ bản đồ số 05, khu 4, thị trấn A, huyện S, tỉnh Bắc Giang. Thửa đất của hộ gia đình bà có các cạnh gồm: Phía Đông Nam giáp đường; phía Tây-Nam giáp với đất ở của hộ gia đình ông Lâm Văn B, bà Ngọc Thị H2; phía Đông Bắc giáp đất hộ ông Ph. Cuối năm 2000, gia đình bà làm nhà kiên cố, khi đó vợ chồng ông B, bà H2 trực tiếp quan sát, chứng kiến tại hiện tr- ờng nh- ng không có ý kiến gì. Gia đình bà ở và đã sử dụng đất ổn định từ ngày mua. Đến tháng 8/2011 gia đình ông B, bà H2 làm nhà kiên cố, khi xây lên cao gia đình ông B đã xây đè, lấn chiếm không gian của gia đình bà, khi đó bà đã phát hiện, yêu cầu vợ chồng ông B xây đúng ranh giới nh- ng vợ chồng ông B không nghe. Bà đã đề nghị UBND thị trấn A giải quyết nh- ng UBND thị trấn A không tạm đình chỉ việc xây dựng của hộ gia đình ông B. Vợ chồng ông B tiếp tục xây nhà và đè, lấn chiếm không gian phần đất ở của hộ gia đình bà, cụ thể: T- ờng phía Đông - Bắc nhà ông Bát xây đè vào mái trần, lan can phía sau nhà ở của hộ gia đình bà. Các vị trí mà gia đình ông B xây đè, lấn chiếm không gian của gia đình bà nh- biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án nhân dân huyện S đã lập ngày 23/11/2016. Nay, bà yêu cầu gia đình ông B, bà H phải tháo rỡ công trình xây dựng đã lấn chiếm không gian phần đất ở của hộ gia đình bà để trả lại không gian cho hộ gia đình bà quản lý, sử dụng.

Ban đầu bà đã có khởi kiện bổ sung, yêu cầu vợ chồng ông B, bà H2 phải bồi th- ờng thiệt hại về tài sản là 61.000.000đồng do việc xây dựng lấn chiếm không gian gây làm đổ bếp và làm nhà ở bị nứt. Nay, bà xin rút yêu cầu đòi bồi th- ờng thiệt hại, Tòa án đã ra quyết định đình chỉ đối với yêu cầu đòi bồi th- ờng thiệt hại của bà.

Việc ông Lâm Văn B, bà Ngọc Thị H2 và anh Lâm Ngọc H3 phản tố cho rằng hộ gia đình bà xây nhà đã lấn chiếm đất của gia đình ông B là không đúng. Bà không

chấp nhận yêu cầu phản tố vì gia đình bà làm nhà đúng kích th- ớc, diện tích của thửa đất, khi đào móng, xây nhà vợ chồng ông B, bà H2 đều quan sát, chứng kiến nh- ng không có ý kiến gì.

* **Bị đơn ông Lâm Văn B, bà Ngọc Thị H2 cùng thống nhất trình bày**: Năm 1998, hộ gia đình ông bà đ- ợc cấp 01 thửa đất ở tại khu 4, thị trấn A, huyện S; ngày 28/12/1999, ông bà đ- ợc UBND tỉnh Bắc Giang cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng tại thửa số 113, tờ bản đồ số 05, diện tích 240,7 m^2 (trong đó có 180 m^2 đất thổ c- , 23,7 m^2 đất v- ờn, 37 m^2 đất hành lang giao thông). Từ khi đ- ợc cấp đất, hộ gia đình ông bà quản lý, sử dụng thửa đất ổn định. Năm 2011, gia đình ông bà làm nhà kiên cố 3 tầng đã kiểm tra lại kích th- ớc của thửa đất so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông bà phát hiện thấy bị thiếu đất. Lý do thiếu đất là vì bà H làm nhà (năm 2000) đã xây lấn sang đất hộ gia đình ông bà. Khi xây nhà lên cao, thợ xây đã xây đè vào mái trần, lan can ở tầng 3 và tầng bán mái phía sau nhà bà H nh- biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 23/11/2016 là đúng. Nh- ng ông bà xác định những vị trí, kích th- ớc mà tường nhà của ông bà xây đè lên phần công trình của hộ gia đình bà H vẫn thuộc không gian đất nhà ông bà. Nay, bà H khởi kiện yêu cầu ông bà tháo rỡ 1 phần công trình trả lại phần không gian cho bà H thì ông bà không chấp nhận vì ông bà đã xây nhà đúng với không gian thửa đất của gia đình.

Ngày 10/11/2014, ông B, bà H2 có đơn phản tố xác định hộ gia đình bà H xây nhà đã lấn chiếm đất của gia đình ông B, bà H2 với diện tích: 2,298 m^2 gồm: Chiều rộng mặt đ- ờng 0,2m; chiều dài là 11,49m;.

Tại văn bản ngày 28/11/2016, ông B, bà H2 xác định lại về kích th- ớc, diện tích mà bà H xây nhà lấn chiếm đất của ông B, bà H2 cụ thể là: Phía tr- ớc có chiều rộng 0,08m; phía sau có chiều rộng 0,07m; chiều dài 11,49m, diện tích lấn chiếm là: 0,86 m^2.

Nay, ông B, bà H2 yêu cầu bà H phải tháo rỡ công trình xây dựng mà bà H đã lấn chiếm để trả lại đất cho gia đình ông bà và đề nghị Tòa án xem xét tính hợp pháp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà UBND huyện Sơn Động đã cấp cho hộ gia đình bà Nguyễn Minh H, nhưng ông bà không yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ bà H.

* **Những ng- ời có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan**:

1- Anh Lâm Ngọc H3 trình bày thống nhất với ý kiến của ông Lâm Văn B, bà Ngọc Thị H2.

2- Anh Lăng Khắc Th và anh Lăng Khắc V trình bày thống nhất với ý kiến của bà Nguyễn Minh H.

3- UBND tỉnh Bắc Giang có công văn yêu cầu Sở Tài nguyên và Môi tr- ờng nêu quan điểm về những nội dung liên quan đến việc tranh chấp quyền sử dụng đất và tranh chấp không gian giữa bà Nguyễn Minh H và vợ chồng ông Lâm Văn B, bà Ngọc Thị H2.

Tại văn bản số 1301/TNMT-PC ngày 23/7/2015, Sở Tài nguyên và Môi trường đó nêu: Hộ ông Lâm Văn Bát được UBND tỉnh Bắc Giang cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Quyết định số 1732/QĐ-CT ngày 28/12/1999, đối với thửa đất số 113, tờ bản đồ 05, diện tích 240,7m^2, bản đồ địa chính thị trấn A đo đạc năm 1999. Đối với hộ bà Nguyễn Minh H (tức Nguyễn Thị H1), nguồn gốc sử dụng đất nguyên là đất ở của hộ ông Nguyễn Tiến Ph có diện tích 215,8m^2, thửa số 114, tờ bản đồ số 05, bản đồ địa chính thị trấn A đo đạc năm 1999. Ngày 22/10/2000, ông Nguyễn Tiến Ph có lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 108,3m^2 cho bà Nguyễn Thị H1 (H). Hợp đồng chuyển nhượng được UBND thị trấn A, Phòng Địa chính huyện S và UBND huyện S xác nhận. Ngày 24/10/2000, Phòng Địa chính huyện S đã trích lục bản đồ địa chính thửa đất số 114, diện tích 215,8m^2 mang tên ông Nguyễn Tiến Ph, tính toán tách thửa đất này làm 2 thửa gồm: Thửa 114a và thửa114b theo Hợp đồng chuyển nhượng nêu trên để lập hồ sơ cấp Giấy chứng nhận sau khi chuyển nhượng. Theo đó hộ ông Nguyễn Tiến Ph sử dụng thửa đất 114b, có diện tích 107,5m^2; hộ bà Nguyễn Thị H1 sử dụng thửa đất 114a, có diện tích 108,3m^2. Ngày 29/12/2000, UBND tỉnh Bắc Giang có quyết định số 1931/QĐ-CT về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình cá nhân tại thị trấn A, huyện S. Tại Điều 1 của Quyết định trên đó ghi: Thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ ông Nguyễn Tiến Ph số Q691451, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà hộ Nguyễn Thị H1 đối với diện tích đất là 108,3 m^2, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Nguyễn Tiến Ph đối với diện tích đất là 107,5 m^2. Do hồ sơ kỹ thuật thửa đất được lập khi đo đạc từ năm 1999 không còn lưu trữ, nên không tính toán chính xác về các cạnh của các thửa đất. Việc diện tích các hộ qua quá trình sử dụng đất có thể có biến động do nhiều lý do, nguyên nhân khác nhau hoặc khi tiến hành đo đạc xác định diện tích, điểm đo không cố định và phương pháp đo khác nhau nên có thể dẫn tới sai số về diện tích, (BL 199).

Tại văn bản số 188/UBND-TN ngày 12/9/2016, UBND tỉnh Bắc Giang xác định việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở cho hộ bà Nguyễn Minh H (Nguyễn Thị H1) sau khi hoàn thành thủ tục nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở của ông Nguyễn Tiến Ph là có căn cứ, đúng pháp luật, (BL 382).

Tại công văn số 4036/UBND-TN ngày 16/12/2016, UBND tỉnh Bắc Giang đã giữ nguyên quan điểm và từ chối tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền, nghĩa vụ liên quan trong vụ án, (BL 447).

Do có nội dung trên, bản án dân sự sơ thẩm số 11/2016/DSST ngày 30/12/2016 của Toà án nhân dân huyện Sơn Động đó ỏp dụng khoản 2 Điều 265 và khoản 1 Điều 267 của Bộ luật dân sự năm 2005; khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165, điểm đ khoản 1 Điều 217, khoản 3 Điều 218, Điều 228, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 5 và Điều 27 của Pháp lệnh án phí, lệ phí Toà án xử:

1- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Minh H;

Buộc vợ chồng ông Lâm Văn B, bà Ngọc Thị H2 và anh Lâm Ngọc H3 phải tháo rỡ công trình xây dựng lấn chiếm không gian nhà bà Nguyễn Minh H, cụ thể là tháo rỡ tường nhà phía Đông - Bắc, ở các vị trí tiếp giáp với nhà bà H như sau:

- Tại sàn tầng 3 phía sau nhà bà H (cốt 5.31): Tháo rỡ tường nhà có kích thước rộng 3,5cm, dài 1,03m xây đè lên mặt sàn; tháo rỡ tường nhà có kích thước rộng 04cm, dài 1,03m xây đè lên đỉnh lan can. Vị trí điểm đầu xây đè cách mặt tiền là 14,6m, điểm cuối cách mặt tiền 15,63m.

- Tại sàn mái phía sau nhà bà H: Tháo rỡ tường nhà có kích thước rộng 07cm, dài 1,05m xây đè lên lan can. Vị trí điểm đầu xây đè cách mặt tiền là 14,58m, điểm cuối cách mặt tiền 15,63m.

Công trình tháo rỡ phải đảm bảo cho gia đình bà H quyền sử dụng không gian theo chiều thẳng đứng của ranh giới đất mà gia đình bà H đã xây dựng từ trước.

Bà H phải tháo rỡ lan can trên đỉnh sàn mái phía sau nhà nơi tiếp giáp với nhà ông B, kích thước tháo rỡ rộng 2,5cm, dài không xác định được.

2- Đình chỉ việc giải quyết yêu cầu phản tố của ông Lâm Văn B, bà Ngọc Thị H2 và anh Lâm Ngọc H3 cho rằng gia đình bà Nguyễn Minh H xây nhà lấn chiếm đất ở của gia đình ông B có kích thước phía trước 07cm, phía sau 08cm dài 11,49m = 0,86m^2.

3- Buộc vợ chồng ông Lâm Văn B, bà Ngọc Thị H2 phải trả bà Nguyễn Minh H số tiền 1.000.000đ (Một triệu đồng chẵn) chi phí thẩm định tại chỗ.

4- Về án phí DSST:

Vợ chồng ông Lâm Văn B, bà Ngọc Thị H2 phải nộp 200.000đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả bà Ngọc Thị H2 số tiền tạm ứng án phí 345.000đồng về việc phản tố theo Biên lai thu tiền số AA/2010/ 006510 ngày 25/11/2014 của Chi cục Thi hành án

Dân sự huyện Sơn Động. Đối trừ tiền án phí phải nộp, bà H2 còn được nhận lại là 145.000đồng.

Hoàn trả bà Nguyễn Minh H 200.000đồng tiền tạm ứng án phí theo Biên lai thu tiền số AA/2010/006445 ngày 04/4/2014 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện S.

Ngoài ra bản án còn tuyên quyền kháng cáo, quyền thi hành án cho các bên đương sự.

Sau khi xét xử, ngày 09/01/2017, ông Lâm Văn B, bà Ngọc Thị H2 nộp đơn kháng cáo không đồng ý với bản án sơ thẩm đã xử:

Tại phiên tòa phúc thẩm Nguyên đơn là bà Nguyễn Minh H vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Đồng Bị đơn là ông Lâm Văn B, bà Ngọc Thị H2 vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

+Ông Lâm Văn B trình bầy: Cả ông và bà H2 nộp đơn kháng cáo nhưng do Tòa án cấp sơ thẩm đã thông báo cho ông chỉ phải nộp 200.000đ tiền tạm ứng án phí kháng cáo. Ông không đồng ý với kết quả thẩm định ngày 23/11/2016 với lý do: Hội đồng thẩm định đo bằng tay nên không có độ chính xác. Khi thẩm định thì không dùng quả dọi nên không thể khẳng định tường nhà ông bị nghiêng đè vào tường nhà của bà H. Căn cứ tại Kết luận số 616/UBND-NC ngày 6/9/2013 của UBND huyện S về việc trả lời đơn bà Nguyễn Minh H và Báo cáo kết quả kiểm tra theo đơn kiến nghị của bà H đã xác định: Tầng 1: Cả 3 nhà (bà H, ông B, ông Ph (người chuyển nhượng 1 phần đất cho bà H) đều xây đúng vị trí đất của mình; tầng 2 và tầng 3 phía sau nhà bà H và nhà ông Ph đã xây lấn ra khoảng không ngoài phạm vi đất của mình từ 6-11cm. Bản án sơ thẩm số 08/2015/DSST ngày 15/9/2015 của Tòa án nhân dân huyện S đã bị Bản án số 05/2016/DS-PT ngày 07/01/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang hủy vì lý do không xác định quan hệ pháp luật là tranh chấp quyền sử dụng đất, không đưa ông Nguyễn Tiến Phú và UBND tỉnh Bắc Giang vào tham gia tố tụng. Nay bản án sơ thẩm đã không xem xét đến các vấn đề này để khắc phục. Theo chiều rộng của thửa đất, ghi trong sơ đồ của Giấy chứng nhận quyền sử đụng đất của hộ gia đình ông bà thì đối với chiều rộng nhà của ông bà tại tầng 2, tầng 3 còn chưa xây hết chiều rộng của thửa đất.

+ Bà H2 đồng ý với ý kiến của ông B.

+ Bà H trình bầy: Bà xây nhà trước ông B, 2 bên không xẩy ra tranh chấp gì. Khi ông B xây nhà thì khi xây lên cao, tường nhà ông B đã đè sang tường nhà của bà, bà đã làm đơn đến UBND huyện S đề nghị giải quyết. Do ông B đang đương chức

nên UBND huyện S đã đến đo đạc và đã có kết luận là: Hộ gia đình bà đã lấn sang đất của vợ chồng ông B ở phần tầng 2 và tầng 3. Việc kết luận của UBND huyện S như vậy là không đúng và không khách quan. Bà đã khởi kiện đến Tòa án. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành thẩm định 4 lần thì cả 4 lần đều có kết quả tường nhà ông B nghiêng và lấn sang không gian của nhà bà. Cụ thể kết quả đo ngày 06/9/2013 thể hiện tầng 1 phía sau nhà ông B có chiều rộng là: 6,96m; tầng 2 phía sau nhà ông B có chiều rộng là: 7,03m; tầng 3 phía sau nhà ông B có chiều rộng là: 7,06m. Như vậy, tường nhà của ông B khi xây lên cao đã loe ra và nghiêng đè lên tường nhà bà. Khi tiến hành thẩm định các cơ quan chuyên môn đã dùng quả dọi để xác định thì cũng thể hiện độ nghiêng của bức tường nhà ông B. Ông B cho rằng kết quả đo đạc không chính xác vì Hội đồng thẩm định không tiến hành dùng quả dọi là không đúng.

+ Đại diện VKSND tỉnh Bắc Giang phát biểu:

- Về tố tụng: Toà án nhân dân tỉnh Bắc Giang và các đương sự đã chấp hành đầy đủ các trình tự, thủ tục của BLTTDS.

- Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu những tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên toà; Căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà; Hội đồng xét xử nhận định:

Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND tỉnh Bắc Giang cấp cho hộ ông Nguyễn Tiến Ph ngày 28/12/1999 và Hồ sơ kỹ thuật thửa đất của ông Ph tháng 12/1998 (BL: 116,118, 129) thì hộ ông Ph được quyền sử dụng 215,8m^2 đất tại thửa số 114, tờ bản đồ số 05, thuộc Tiểu khu 4, thị trấn A, huyện S tỉnh Bắc Giang. Ngày 22/10/2000, ông Ph đã lập Hợp đồng chuyển nh- ợng quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Minh H (tức Nguyễn Thị H1) với diện tích 108,3m^2. Phòng Địa chính huyện S và UBND huyện S đã lập Trích lục bản đồ địa chính khu đất và đã tách thửa đất ông Ph làm 2 thửa, lập hồ sơ cấp Giấy chứng nhận cho 2 hộ gia đình theo Hợp đồng chuyển nh- ợng giữa các bên, (BL 117).

Ngày 29/12/2000, UBND tỉnh Bắc Giang cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hộ bà Nguyễn Thị Hồi đối với phần đất có diện tích 108,3 m^2, tại thửa đất 114a, (BL 10-11).

Theo Trích lục bản đồ địa chính khu đất thì thửa đất của hộ gia đình bà H có các cạnh gồm: Phía Đông Nam giáp đường; phía Tây-Nam giáp với đất ở của hộ gia đình ông Lâm Văn B, bà Ngọc Thị H2; phía Đông Bắc giáp đất hộ ông Ph, (BL 117).

Theo bà H trình bầy thì ngày 29/12/2000, UBND tỉnh Bắc Giang cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hộ hộ ông Nguyễn Tiến Ph đối với phần đất có diện tích 107,5m^2, tại thửa đất 114b.

Năm 2014, ông Ph lại chuyển nhượng phần đất này cho ông Nguyễn Văn Th. UBND huyện Sơn Động đã lập "Trích lục có chỉnh lý bản đồ địa chính" của phần đất của ông Ph để lập hồ sơ đề nghị chuyển nhượng QSDĐ của ông Ph cho ông Th. Trong "Trích lục có chỉnh lý bản đồ địa chính" thửa đất của ông Ph cũng đã thể hiện chiều dài của các cạnh thửa đất (BL564).

Ngày 21/10/2014, UBND huyện Sơn Động cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hộ ông Nguyễn Văn Th đối với phần đất có diện tích có diện tích 107,5 m^2, tại thửa đất 114b, tờ bản đồ số 05 thuộc Tiểu khu 4, thị trấn A, huyện S tỉnh Bắc Giang, (phần đất mà ông Ph đã chuyển nhượng cho ông Th -BL 563).

Theo ông B, bà H2 trình bầy: Năm 1998, ông B và bà H2 được cấp 01 thửa đất tại khu 4, thị trấn A, huyện S.

Ngày 28/12/1999, UBND tỉnh Bắc Giang cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hộ ông Lâm Văn B đối với phần đất có diện tích 240,7m^2 tại thửa số 113, tờ bản đồ số 05, Tiểu khu 4, thị trấn A, huyện S tỉnh Bắc Giang, (BL 558); Hồ sơ kỹ thuật thửa đất của hộ ông B được lập tháng 12/1998, (BL 559).

Theo bà H khai: Cuối năm 2000 gia đình bà H làm nhà kiên cố trên thửa đất số 114a, phía tr- ớc xây 2 tầng, phía sau xây 3 tầng, nền nhà có kích th- ớc chiều rộng phía tr- ớc h- ớng Đông - Nam giáp hành lang Quốc lộ 31 là 3,54m, chiều rộng phía sau nhà là 3,45m, chiều dài nhà là 11,49m. Khi gia đình bà H làm nhà, vợ chồng ông B, bà H2 có chứng kiến nh- ng không có ý kiến gì về đ- ờng ranh giới; hai gia đình sử dụng đất ổn định từ ngày đó, không có tranh chấp gì. Năm 2011, vợ chồng ông Bát làm nhà 3 tầng trên thửa đất số 113, tường nhà ông B đã xây sát vào tường nhà của bà H. Khi xây lên cao thì t- ờng nhà ông B xây đè vào sàn và lan can phía sau nhà bà H. Năm 2011, bà H đề nghị UBND thị trấn A giải quyết nhưng không có kết quả. Năm 2013, bà H lại đề nghị UBND huyện S giải quyết. Không đồng ý với kết quả giải quyết của UBND huyện S, bà Hạnh đã làm đơn khởi kiện yêu cầu ông Bát, bà Hoa phải tháo rỡ công trình xây dựng lấn chiếm, trả lại không gian cho gia đình bà đ- ợc quyền sử dụng.

Vợ chồng ông B, bà H2 cho rằng: Năm 2000, bà H làm nhà đã lấn chiếm đất ở của gia đình ông bà, khi đó ông bà không phát hiện ra, đến năm 2011 gia đình ông bà làm nhà kiên cố thì ông bà đo lại đất nên mới phát hiện việc gia đình bà H lấn chiếm đất. Ông bà thừa nhận có việc đã xây đè lên mi tường nhà của bà H nhưng do phần

đất ở phần tầng 1 bà H đã xây nhà và lấn đất của vợ chồng ông nên vợ chồng ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà H.

Bản án sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn và xác định vợ chồng ông B đã lấn chiếm không gian của bà H và buộc vợ chồng ông B phải tháo dỡ phần công trình đã xây đè lên phần tường nhà của bà H.

Sau khi xét xử, ông B và bà H2 kháng cáo không đồng ý với bản án sơ thẩm đã xử.

[1] Xét yêu cầu kháng cáo của ông B và bà H2 cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm đã không giải quyết về quan hệ pháp luật là tranh chấp QSDĐ là không đúng, Tòa án cấp sơ thẩm đã bỏ lọt người tham gia tố tụng là ông Nguyễn Tiến Ph và UBND tỉnh Bắc Giang, Hội đồng xét xử xét thấy:

Nguyên đơn là bà H đề nghị Bị đơn là ông B và bà H2 phải tháo rỡ phần tường nhà vì cho rằng Bị đơn đã lấn chiếm không gian của Nguyên đơn.

Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật là: "Tranh chấp quyền sử không gian, quyền sử dụng đất ".

Trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, vợ chồng ông B có đơn trình bày rằng bà H đã lấn chiếm đất của vợ chồng ông tại phần mặt đất (tầng 1). Tòa án cấp sơ thẩm đã yêu cầu vợ chồng ông B nộp tiền để tiến hành thẩm định để giải quyết yêu cầu tranh chấp quyền sử dụng đất theo yêu cầu của vợ chồng ông B. Nhưng vợ chồng ông B đã không nộp tiền chi phí thẩm định nên Tòa án đã đình chỉ đối với yêu cầu này của vợ chồng ông B là có căn cứ, đúng quy định tại điểm đ, khoản 1, Điều 217 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm ông B kháng cáo cho rằng Tòa án cần phải giải quyết tranh chấp QSDĐ thì mới xác định được ai là người lấn chiếm không gian. Nhưng tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự đều trình bày tại phần mặt đất các đương sự đều xây nhà (tầng 1) theo đúng phần ranh giới đất của mình không có tranh chấp nên Hội đồng xét xử xét thấy không cần thiết phải xem xét giải quyết về việc tranh chấp quyền sử dụng đất tại phần mặt đất.

Ông Nguyễn Tiến Ph là người chuyển nhượng 1 phần đất cho bà H. Do các đương sự không tranh chấp về QSDĐ nên ông Ph chỉ là người làm chứng trong vụ án. Tòa án cấp sơ thẩm đã không đưa ông Ph vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là đúng.

Tòa án cấp sơ thẩm cũng đã đưa UBND tỉnh Bắc Giang vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. UBND tỉnh Bắc Giang cũng đã có văn bản gửi cho Tòa án thể hiện quan điểm và từ chối tham gia tố tụng, (BL 447).

Như vậy, kháng cáo của ông B và bà H2 với những nội dung trên là không có căn cứ chấp nhận.

[2] Ông B và bà H2 không đồng ý tháo dỡ phần tường nhà vì lý do đã xây dựng đúng phần đất ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của mình. Ông B bà H2 còn cho rằng: Căn cứ tại Kết luận số 616/UBND-NC ngày 6/9/2013 của UBND huyện Sơn Động về việc trả lời đơn bà Nguyễn Minh H và Báo cáo kết quả kiểm tra theo đơn kiến nghị của bà H đã xác định: Tầng 2, tầng 3 của nhà bà H và nhà ông Ph đã lấn ra khoảng không gian phạm vi đất của mình. Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành thẩm định nhiều lần nhưng kết quả thẩm định đều không đúng, việc bà H khởi kiện vợ chồng ông bà là không có căn cứ. Xét kháng cáo của ông B và bà H2 về vấn đề này, Hội đồng xét xử xét thấy:

Sau khi bà H và vợ chồng ông B đã xảy ra mâu thuẫn thì bà H đã có đơn khiếu nại đến UBND thị trấn A và UBND huyện S.

*Tại Thông báo số 24/TB-UBND ngày 27/9/2011 của UBND thị trấn A về việc giải quyết đơn khiếu nại của bà Nguyễn Thị H1 (tức H) đã kết luận như sau:

"1- Diện tích theo hồ sơ thẻ đất nhà ông Lâm Văn B:

Chiều rộng trước: 7,24m;

Chiều rộng sau: 7,29m;

Chiều sâu 33,3m.

Đo đạc diện tích thực tế:

Chiều rộng trước: 7,23m;

Chiều rộng sau: 7,20m;

Chiều sâu 31,13m.

2- Diện tích theo hồ sơ thẻ đất nhà bà Nguyễn Thị H1 (H) mua lại của nhà ông Ph (diện tích của cả hai hộ). Đo thực tế đất của hai hộ ông Ph và bà H1.

Chiều rộng trước: 6,99m;

Chiều rộng sau : 6,92m;

Chiều sâu 31,13m.

Đo đạc diện tích thực tế:

Chiều rộng trước: 6,99m;

Chiều rộng sau: 6,89m;

Chiều sâu: 31,13m.

Qua việc đo đạc thực tế diện tích mặt đất của tổ công tác hai gia đình không có ý kiến gì và nhất trí đồng ý cùng ký tên vào biên bản (đồng ý với hiện trạng sử dụng mặt đất của hai hộ không có tranh chấp).

Ngày 20/9/2011 tổ công tác tiến hành xác minh khoảng không gian giữa hai gia đình bắt đầu từ tầng 01 nhà bà Nguyễn Thị H1 lên đến đỉnh tum của tường nhà ông Lâm Văn B số liệu cụ thể như sau :

1- Đo đạc khoảng không tầng 2 nhà bà H1 (cả diện tích nhà ông Ph).

Chiều rộng trước: 7,14m;

Chiều rộng sau: 7,06m;

2- Diện tích riêng nhà bà H1 (mặt trần phía trên tầng 2):

Chiều rộng trước: 3,55m;

Chiều rộng sau: 3,47m.

3-Đo đạc diện tích khoảng không nhà ông Lâm Văn B:

Chiều rộng trước: 7,03m;

Chiều rộng sau: 7,06m;

Điểm thắt tiếp giáp nhà bà H1 6,9m kéo đến điểm tranh chấp là 2,59m đến dây dọi;

Điểm dọi từ mặt đường đỉnh tum nhà ông B đến điểm tranh chấp nhà bà H1 chiều cao 10,6m lệch theo phương thẳng đứng nghiêng sang tường xây nhà bà H (H1) là 4cm;

Tường xây nhà ông B có đè lên mi lan can tầng một nhà bà H1 chiều sâu là 3cm.

Căn cứ báo cáo kết quả xác minh của tổ công tác, UBND thị trấn A kết luận giải quyết như sau:

1- Về nội dung bà H1 phản ánh ông B xây nhà lấn đất của nhà bà H1.

- Về diện tích phần mặt đất: Qua đo đạc thực tế và diện tích mặt đất hiện tại mà hai hộ ông B và bà H1 đang sử dụng theo kỹ thuật thẻ đất hai gia đình không có tranh chấp gì (tại biên bản đo đạc lập ngày 19/9/2011 của tổ công tác). Hộ bà H1 và hộ ông B đồng ý sử dụng diện tích đất theo hiện trạng đang quản lý hiện nay).

2- Về nội dung đơn của bà H1 phản ánh ông B xây nhà có đè lên tường nhà bà H1.

- Về diện tích khoảng không kiểm tra thực tế từ tầng 01 nhà bà H1 trở lên.

Phần khoảng không mặt trên tầng 2 phía sau của cả hai hộ ông Ph và bà H1 là: 7,06m (diện tích điểm thắt chồng tường). Do vậy cả hai gia đình đã thừa mặt trần trên phía sau so với mặt đất là 7cm (nhà bà H1 xây dựng nhà trước nhà ông B).

- Về diện tích khoảng không nhà ông B:

Điểm thắt tiếp giáp nhà bà H1 là: 6,9m méo đến điểm chồng tường là 2,59m đến dây dọi;

Điểm dọi từ mặt tường đỉnh tum đến điểm chồng tường độ chênh lệch theo phương thẳng đứng chiều cao 10,6m độ nghiêng sang phía tường nhà bà H là 4cm;

Tường xây nhà ông B có đè lên mi lan can tầng mọt nhà bà H chiều sau là 3cm.

Như vậy qua kiểm tra so sánh thực tế:

+ Mặt trần phía trên tầng 2 nhà bà H1 có chiều rộng phía trước là 3,55m thừa 6cm so với mặt đất;

+ Tường xây nhà ông B tính từ tum trần tầng 3 trở xuống đến mặt trần tàng phía trên của nhà bà H1 độ nghiêng tường vào 4cm;

+ Tường nhà ông B có xây đè lên lan can gác xép mặt trên tầng 1 nhà bà H1 là 3cm.

Căn cứ Luật đất đai năm 2003; Điều 265 Bộ luật dân sự năm 2005 về nghĩa vụ tôn trọng ranh giới giữa các bất động sản, tại khoản 2 có ghi: Người có quyền sử dụng đất được sử dụng không gian và lòng đất theo chiều thẳng đứng từ ranh giới trong khuôn viên đất phù hợp với quy hoạch xây dựng, do cơ quan nhà nước có thẩm quyền quy định và không được làm ảnh hưởng đến đất liền kề của người khác; Điều 135 Luật đất đai năm 2003 quy định về thẩm quyền giải quyết đơn. UBND thị trấn A kết luận như trên và tổ chức cho hai bên gia đình hòa giải thỏa thuận", (BL 124-125).

*Tại Kết luận số 616/UBND-NC ngày 6/9/2013 của UBND huyện Sơn Động về việc trả lời đơn bà Nguyễn Minh H và Báo cáo kết quả kiểm tra theo đơn kiến nghị của bà H đã nêu:

"1- Kiểm tra về giấy chứng nhận QSDĐ:

a- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Minh H.

Số vào sổ 00016 QSDĐ/2QĐT, số sơ ri 040116 do Chủ tịch UBND tỉnh Bắc Giang cấp ngày 29/12/2000;

Tờ bản đồ địa hình: 05;

Số hiệu thửa đất: 114a;

Địa chỉ: Khu 4, thị trấn A;

Tổng diện tích quyền sử dụng là: 108,3m^2;

Trong đó: Đất ở = 90,3m^2; đất HLGT = 18m^2;

Kích thước cụ thể không ghi trong sơ đồ thẻ đất và không có bảng kê tọa độ. Lô đất này được tách ra từ lô đất nhà ông Nguyễn Tiến Ph đã được đo đạc năm 1998, các số liệu trong bảng kê tọa độ của lô đất như sau:

Số hiệu mảnh bản đồ gốc 363639-5-13;

Số hiệu thửa đất 114;

Tờ bản đồ địa hình: 05;

Địa chỉ : Khu 4, thị trấn A;

Chiều rộng phía trước R = 6,99m;

Chiều rộng phía sau R ; 6,92m;

Chiều dài giáp nhà ông Đề L = 30,27m;

Chiều dài giáp nhà ông B L = 31,13m.

b- Giấy chứng nhận quyền sử dụng của ông Lương Văn B.

Số vào sổ 00388/QSDĐ/QĐ 1732/QĐ-CT (T), số sơ ri 691487, do Chủ tịch UBND tỉnh Bắc Giang cấp ngày 28/12/1999;

Số hiệu mảnh bản đồ gốc 363639-13;

Số hiệu thửa đất: 113;

Tờ bản đồ địa hình: 05;

Địa chỉ: Khu 4, thị trấn A;

Tổng diện tích được sử dụng là 240,7m^2;

Trong đó: Đất ở = 180m^2; đất vườn 23,7m^2; đất HLCT = 37m^2;

Kích thước cụ thể ghi trong bảng kê tọa độ;

Chiều rộng phía trước R=7,24m;

Chiều rộng phía sau R = 7,29m;

Chiều dài giáp nhà bà Nguyễn Minh H L=33,58m;

Chiều dài giáp nhà ông Hà Văn H4 L=33,3m;

2- Kiểm tra tại hiện trường:

a- Kiểm tra đất tại vị trí xây nhà chính.

Sau khi đo đạc thực tế tại vị trí xây nhà của hai hộ gia đình, kết quả như sau :

+Đất của bà Nguyễn Minh H

Chiều rộng phía trước R = 3,54m;

Chiều rộng phía sau R = 3,45m;

Chiều dài L =11,54m;

+ Đất của ông Lâm Văn B:

Chiều rộng phía trước R = 7,06m;

Chiều rộng phía sau R = 7,0m;

Chiều dài L = 15,64m.

Do trong thẻ đất nhà bà H không có sơ đồ kích thước và bản kê tọa độ nên không thể xác định chính xác kích thước đất nhà bà H do vậy tổ công tác đã kiểm tra bảng kê tọa độ lô đất của nhà ông Nguyễn Tiến Ph đo tháng 12/1998, năm 2000 ông Ph bán cho bà H 1/2 lô đất trên.

+ Đất xây nhà chính của ông Nguyễn Tiến Ph là:
Chiều rộng phía trước R = 3,54m;
Chiều rộng phía sau R = 3,45m;
Chiều dài L = 11,54m;
Sàn tầng 2 : chiều rộng phía trước R =3,56m;
Chiều rộng phía sau R = 3,44m;
Chiều dài L =11,54m.
Sàn tầng 3 (sàn mái):
Chiều rộng phía trước R = 3,56m;
Chiều rộng phía sau R = 3,45m;
Chiều dài L =11,54m.
+ Nhà của ông Nguyễn Tiến Ph (cùng xây dựng trong thửa đất 114).
Sàn tầng 1.
Chiều rộng phía trước R = 3,45m;
Chiều rộng phía sau R = 3,54m;
Sàn tầng 2:
Chiều rộng phía trước R = 3,54m;
Chiều rộng phía sau R = 3,54m.
Sàn tầng 3 (sàn mái).
Chiều rộng phía trước R = 3,56m;
Chiều rộng phía sau R = 3,58m.
+Nhà của ông Lâm Văn B (xây dựng năm 2011).
Sàn tầng 1:
Chiều rộng phía trước R = 7,06m;
Chiều rộng ở giữa R = 6,91m;
Chiều rộng phía sau R = 7,0m;
Chiều dài L = 15,64m.
Sàn tầng 2:
Chiều rộng phía trước R =7,06m;
Chiều rộng ở giữa R =6,91m;
Chiều rộng phía sau R =7,02m;
Chiều dài L = 18,05m (tính cả lan can trước và sau).
Sàn tầng 3:
Chiều rộng phía trước R =7,02m;
Chiều rộng ở giữa R =6,91m;

Chiều rộng phía sau R =7,02m;

Chiều dài L =18,09m (tính cả lan can trước và sau).

Sàn tầng 4 (sàn mái):

Chiều rộng phía trước R =7,02m;

Chiều rộng ở giữa R = 7,0m;

Chiều rộng phía sau R =7,08m;

Chiều dài L = 18,35m (tính cả lan can trước và sau).

Căn cứ vào kết quả đo đạc thực tế trên cho thấy:

Tầng 1: Cả 3 nhà đều xây đúng vị trí đất của mình.

Tầng 2: Phía sau nhà bà H và nhà ông Ph đã xây lấn ra khoảng không ngoài phạm vi đất của mình là 6cm.

Tầng 3: Phía sau nhà bà H và nhà ông Ph đã xây lấn ra khoảng không ngoài phạm vi của mình là 11cm.

Sau khi nhà ông B xây dựng nhà chính (xây sau nhà bà H 12 năm) đã xây tường thẳng trong phạm vi đất của mình, vì thế góc lan can phía sau nhà bà H đã nằm trong tường xây của nhà ông B (tầng 2 = 5cm; tầng 3 =7cm).

Căn cứ luật số 33/2005/QH11 ngày 14/6/2005 của Bộ luật dân sự tại khoản 2 điều 265 chương XVI có ghi: Người có quyền sử dụng đất được sử dụng không gian và lòng đất theo chiều thẳng đứng từ gianh giới khuôn viên đất phù hợp với quy hoạch xây dựng do cơ quan, nhà nước có thẩm quyền quy định và không được làm ảnh hưởng đến việc sử dụng đất liền kề của người khác thì nhà bà H đã vi phạm xây dựng nhà lấn sang khoảng không thuộc phạm vi đất nhà ông B (tầng 2 =5cm; tầng 3= 7cm). Vậy đề nghị UBND huyện xem xét và cho ý kiến chỉ đạo giải quyết", (BL: 106-117).

Do không đồng ý với Kết luận của UBND huyện Sơn động, bà H đã làm đơn khởi kiện đến Tòa án.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã 4 lần tiến hành thẩm định cụ thể như sau:

- Lần 1: Ngày 24/7/2017, (BL 63-64).

Tại Biên bản thẩm định đã kết luận: Về diện tích nhà bà H2 đè tầng từ mặt trần tầng 1 và tầng 2, lấy điểm từ mép trần lan can tầng 1 nhà bà H2 (điểm A) kéo về phía sau là 10,6m (điểm B) thì nhà bà H2 có xây đè bởi gạch lên tường nhà bà H (theo hình tam giác) từ điểm B là O kéo đến điểm C (xây đè lên lan can nhà bà H) dài 1,03m, rộng 4,5m, mặt trần Tầng 2 lấn sang dài từ (điểm B đến điểm C) là 0 đến 0,6cm.

- Lần 2: Ngày 21/8/2014, (BL 75-76).

Tại Biên bản thẩm định đã kết luận: Về diện tích nhà bà H2 xây đè sang không gian về phía nhà bà H được xác định cụ thể như sau

Tại vị trí mặt trần tầng 1 nhà bà H có bị nhà bà H2 xây đè lên trên, vị trí đè lên được xác định từ điểm A đến điểm B dài 1,03m (A cách mặt tiền 10,6m; B cách mặt tiền 11,9m), xây đè lên là 4,5cm.

Tại vị trí tầng 2 nhà bà H có bị nhà bà H2 xây đè lên, vị trí đi lên được xác định từ điểm C đến điểm D dài 1,03m (C cách mặt tiền 10,6m, D cách mặt tiền 11,9m), xây đè lên là 6cm.

Tại vị trí tầng 3 xây lấn chiếm không gian, vị trí xâm lấn lên được xác định từ điểm G đến điểm H dài 4,21m (G cách mặt tiền 10,6m; H cách mặt tiền 14,81m) xây đè lên theo độ nghiêng không gian là 8,5m; từ điểm H đến điểm I dài 3,66m (H cách mặt tiền 10,6m; K cách mặt tiền 18,47m) xây đè lên theo độ nghiêng không gian là 8,5cm.

-Lần 3: Ngày 14/12/2014, (BL 159).

Tại Biên bản thẩm định đã kết luận: Về diện tích nhà bà H2 xây nhà đè sang không gian về phía giáp nhà bà H xác định cụ thể như sau :

Tại vị trí mặt tầng tầng 1 nhà bà H có bị nhà bà H1 xây đè lên, vị trí đè lên được xác định từ điểm A đến điểm B dài 1,03m (A cách mặt tiền 10,6m; B cách mặt tiền 11,9m) xây đè lên là 4,5cm.

Tại vị trí tầng 2 nhà bà H có bị nhà bà H2 xây đè lên, vị trí đè lên được xác định từ điểm C đến điểm D dài 1,03m (C cách mặt tiền 10,6m; D cách mặt tiền 11,9m) xây đè lên là 6cm.

Tại vị trí tầng 3 nhà bà H có bị nhà bà H2 xây lấn chiếm không gian vị trí xâm lấn lên được xác định từ điểm G đến điểm H dài 4,21m (G cách mặt tiền 10,6m; H cách mặt tiền 14,81m) xây đè lên theo độ nghiêng không gian là 8,5cm; từ điểm h đến điểm I dài 3,66m (H cách mặt tiền 10,6m; K cách mặt tiền 18,47m) xây đè lên theo độ nghiêng không gian là 8,5cm.

- Lần 4 : Ngày 23/11/2016, (BL: 417-420A).

Quá trình thẩm định cụ thể như sau:

"+ Đối với đất ở, nhà ở của gia đình bà H:

-Về đất ở: Mảnh đất ở của hộ gia đình bà H thuộc thửa số 114a, tờ bản đồ số 05 tại khu 4, thị trấn A; diện tích được cấp GCNQSDĐ là 108,3m^2.

Đo hiện trạng thửa đất của gia đình bà H đang quản lý sử dụng: Chiều rộng mặt đường song song quốc lộ 31(phía Đông - Nam) = 3,54m; chiều rộng phía Tây - Bắc

(phía sau) = 3,65m; chiều dài đã trừ HLGT 11,6 m tính từ tim đường QL 31: phía Tây- Nam (giáp nhà ông B) = 29,63m, phía Đông - Bắc (giáp nhà ông Ph bán cho ông Th) = 29,32m. Diện tích = 108,3m^2.

-Về nhà ở: Phía trước xây 2 tầng, phía sau xây 3 tầng, cửa nhà hướng Đông - Nam, quay ra đường quốc lộ 31; tường nhà hướng Tây - Nam giáp nhà ông B; tường nhà hướng Đông - Bắc giáp nhà ông Th; sau nhà hướng Tây - Bắc giáp phần đất còn lại của gia đình.

- Về kích thước xây dựng: Nền nhà (cốt 0.00) phía trước (mặt tiền) rộng = 3,54m; phía sau = 3,45m; chiều dài 11,49m.

Sàn tầng 2 phía trước rộng = 3,54m;

Sàn mái phía trước rộng = 3,54m;

Sàn tầng 2 phía sau (cốt 2.71) rộng = 3,44m;

Sàn tầng 3 phía sau (cốt 5.31) rộng = 3,44m;

Sàn mái phía sau rộng 3,46m.

+ Đối với đất ở, nhà ở của gia đình ông B:

-Về đất ở: Mảnh đất ở của hộ gia đình ông B thuộc thửa số 113, tờ bản đồ số 05 tại khu 4, thị trấn A; diện tích được cấp GCNQSDĐ là 240,7m^2.

Đo hiện trạng thửa đất của hộ ông B đang quản lý sử dụng: Chiều rộng mặt đường song song quốc lộ 31(phía Đông - Nam) = 7,25 m; chiều rộng phía Tây - Bắc (phía sau) = 7,33 m; chiều dài đã trừ HLGT 11,6 m tính từ tim đường QL 31; phía Đông - Bắc (giáp nhà bà H) = 31,08m; Diện tích = 222,3m^2 (diện tích bị thiếu 18,5m^2 so với GCNQSDĐ).

-Về nhà ở: Nhà 3 tầng, phía sau có 1 tum trên đỉnh; cửa nhà hướng Đông - Nam, quay ra đường quốc lộ 31; tường nhà hướng Đông - Bắc giáp nhà bà H; tường nhà hướng Tây - Nam giáp nhà ông H5; sau nhà hướng Tây - Bắc giáp phần đất còn lại của gia đình.

-Về kích thước xây dựng: Nền nhà (cốt 0.00) chiều rộng phía trước = 7,25m, chiều rộng phía sau = 6,96m; chiều dài = 19,29m.

Sàn Tầng 2 (mái bê tông của tầng 1): Chiều rộng phía trước = 7,07m, chiều rộng lan can phía sau nhà rộng = 7,03m; chiều dài = 18,15m, (tính cả lan can).

Sàn Tầng 3 (mái bê tông của tầng 2); Chiều rộng phía trước = 7,07m, chiều rộng phía sau = 7,06m; chiều dài = 18,16m, (tính cả lan can).

Sàn mái bê tông trên cùng: Chiều rộng phía trước = 7,04m; chiều rộng phía sau = 7,075m; tại vị trí cách mặt tiền 11,63m (điểm thắt) rộng = 6,92m; chiều dài = 18,16m.

Dùng dây kéo từ mép tường mặt tiền giáp nhà bà H về điểm cuối phía sau nhà để xác định mặt phẳng bức tường phía Đông - Bắc nhà ông B (tiếp giáp với nhà bà H) xác định: Tường nhà ông B phía tiếp giáp với nhà bà H không được phẳng, tại vị trí điểm thắt cách mặt tiền 11,63m thiếu 15cm so với điểm đầu và điểm cuối của mặt phẳng.

+ Phần không gian tranh chấp ở phía sau nhà ở của gia đình bà H cụ thể là: Ông B xây nhà đè sang tường nhà bà H ở các vị trí sàn tầng 3 (trần tầng 2) và sàn mái nhà bà H.

Hiện tại tường nhà bà H và tường nhà ông B xây liền nhau, chờm vào nhau nên không thể dùng quả rọi để rọi xác định tường nhà bà H xây có thẳng đứng hay không.

Dùng quả rọi để rọi từ mép đỉnh lan can phía sau nhà, ở tầng mái nhà bà H xuống mép lan can sàn tầng 3 phía sau nhà bà H xác định: Lan can tầng mái nhà bà H chìa sang phía không gian nhà ông B là 2,5cm.

Tại vị trí sàn tầng 3 phía sau nhà bà H (cốt 5.31) xác định: Tường nhà ông B xây đè lên mặt sàn cốt 5.31, kích thước xây đè rộng 3,5cm, dài 1,03m; xây đè lên đỉnh lan can nhà bà H ở mặt sàn tầng 3 kích thước rộng 4cm, dài 1,03m. Vị trí điểm đầu xây đè cách mặt tiền là 14,6m, điểm cuối cách mặt tiền 15,63m.

Tại vị trí sàn tầng mái phía sau nhà bà H xác định: Tường nhà ông B ở vị trí cách mặt tiền 11,86m kéo về phía sau đến hết tường nhà ông B dài 5,07m xây chếch dần sang phía không gia nhà bà H, trong đó xác định được tường nhà ông B xây đè vào lan can nhà bà H kích thước xây đè dài 1,05m, rộng 7cm. Phần còn lại dài 4,02m không xác định được có xây đè hay không".

Trong quá trình giải quyết tại Tòa án cấp phúc thẩm, ông B bà H2 không đồng ý với các kết quả thẩm định mà Tòa án nhân dân cấp sơ thẩm đã tiến hành. Tại phiên tòa ngày 10/5/2017 và phiên tòa ngày 28/9/2017, ông B và bà H2 đều đề nghị thẩm định lại; ngày 20/10/2017, ông B và bà H2 lại có đơn đề nghị thẩm định lại, (BL: 569-572; 595-607; 611). Hội đồng xét xử đã ra quyết định tạm ngừng phiên tòa.

Toà án nhân dân tỉnh Bắc Giang đã có công văn liên hệ với các cơ quan trong tỉnh Bắc Giang gồm:

- Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bắc Giang, (BL 575).
- Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Bắc Giang, (BL 578).
- Trung tâm Giám địch chất lượng xây dựng, (BL 581).

Nội dung công văn, đề nghị các cơ quan này tiến hành thẩm định lại vụ án theo yêu cầu của vợ chồng ông B.

Ngày 31/8/2017, Văn phòng đăng ký đất đai có công văn số 192/CV-VPĐK từ chối thẩm định vì lý do Văn phòng không có con người, máy móc để thực hiện việc thẩm định theo yêu cầu của Tòa án (BL 587).

Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B và Trung tâm Giám địch chất lượng xây dựng không có ý kiến phản hồi cho Tòa án.

Ngày 11/4/2017, Tòa án đã có công văn số 107/CV-TA gửi Sở xây dựng tỉnh Bắc Giang đề nghị Sở xây dựng giới thiệu cho Tòa án một số các cơ quan chuyên môn có chức năng thẩm định về việc tranh chấp không gian giữa các bên đương sự, (BL 565- 567).

Ngày 28/7/2017, Sở xây dựng tỉnh Bắc Giang có công văn số 1489/SXD-TTr đã giới thiệu cho Tòa án các tổ chức, đơn vị có tư cách pháp nhân, năng lực, kinh nghiệm để tiến hành thẩm định đó là:

- Viện Khoa học công nghệ xây dựng - Bộ xây dựng;
- Viện Quy hoạch đô thị và nông thôn quốc gia- Bộ xây dựng;
- Trung tâm nghiên cứu Trắc địa công trình - Trường đại học mỏ địa chất, (BL 585).

Toà án nhân dân tỉnh Bắc Giang đã có công văn liên hệ với các cơ quan trên, đề nghị các cơ quan này tiến hành thẩm định lại theo yêu cầu của vợ chồng ông B, (BL: 616-624).

Ngày 9/11/2017, Viện KHCN xây dựng có công văn số 229/VKH-KHKT và ngày 9/11/2017 Viện quy hoạch đô thị và nông thôn quốc gia có công văn số 521/VQHQG-VP từ chối việc thẩm địnhtheo yêu cầu của Tòa án, (BL 625, 626).

Ngày 03/01/2018, Tòa án liên hệ với Công ty TNHH một thành viên Thái Nguyên và Môi trường T, công ty đã đồng ý do đạc thẩm định. Ngày 05/01/2018 Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang đã có thông báo cho ông B, bà H2 nộp tiền tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ nhưng quá thời hạn nộp tiền vợ chồng ông B bà H1 vẫn không nộp tiền, (BL 613, 614). Do vậy việc thuê các cơ quan chuyên môn để tiến hành thẩm định lại phần tranh chấp không gian giữa các đương sự là không thể thực hiện được.

Ngày 20/4/2018, Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang đã ra Quyết định xem xét thẩm định tại chỗ số 04/2018/QĐ-XXTĐTC. Thực hiện việc xem xét thẩm định tại chỗ, ngày 04/5/2018, cán bộ Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang cùng đại diện UBND thị trấn A đến nhà bà H và ông B để xem xét hiện trường. Tòa án đã chụp lại 1 số các bức ảnh về tường nhà của bà H và tường nhà của vợ chồng ông B để làm căn cứ giải quyết vụ án, (BL 636-648).

Căn cứ kết quả thẩm định ngày 23/11/2016 đã xác định chiều rộng của các tầng nhà phía sau của ông B cụ thể là :

- Tầng 1: Chiều rộng phía sau = 6,96m;
- Tầng 2: Chiều rộng phía sau = 7,03m;
- Tầng 3: Chiều rộng phía sau = 7,06m.

Ông B cũng thừa nhận Tầng 1 ông B đã xây nhà hết đất, các đương sự đều không tranh chấp về diện tích đất tại tầng 1.

Do vậy theo kết quả thẩm định nêu trên thì độ rộng ở phía sau của nhà ở của ông B tại tầng trên cao (tại điểm tranh chấp) lớn hơn độ rộng của nhà ở của ông B tại các tầng nhà ở phía dưới. Tường nhà của ông B tại các tầng trên cao đã nghiêng đè lên tường nhà bà H.

Mặc dù ông B phản đối các kết quả thẩm định vì cho rằng kết quả này là không chính xác nhưng tại các buổi thẩm định ngày 24/7/2014; ngày 21/8/2014, bà H2 là vợ ông B đã tham dự thẩm định và bà H2 cũng đã ký vào Biên bản mà không có ý kiến gì, (BL 63-65; 75-76).

Tại biên bản thẩm định ngày 24/12/2014 đã ghi rõ: Các đương sự nhất trí với kết quả xem xét thẩm định mới về đất cũng như bổ sung lại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 24/7/2014 và 21/8/2014, (BL 153-156).

Tại biên bản thẩm định ngày 23/11/2016, ông B đã trình bày: Tôi nhất trí với số liệu xem xét thẩm định tại chỗ ngày hôm nay, (BL 420).

Do vậy, căn cứ vào 4 kết quả thẩm định mà Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành hoàn toàn phù hợp với kết luận của UBND thị trấn A tại Thông báo số 24/TB-UBND ngày 27/9/2011 về việc giải quyết đơn khiếu nại của bà Nguyễn Thị H1 (tức H). Tại phiên tòa ngày 28/9/2017, ông B cũng thừa nhận đã xây tường nhà đè lên tường nhà bà H, (BL 602).

Từ đó phải khẳng định Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định vợ chồng ông B xây dựng nhà đã lấn chiếm một phần không gian đối với phần đất ở của bà H là có căn cứ.

Việc UBND huyện S đã có kết luận số 616/UBND-NC ngày 6/9/2013 về việc trả lời đơn bà Nguyễn Minh H cho rằng bà H đã vi phạm xây dựng nhà lấn sang khoảng không thuộc phạm vi đất nhà ông B (tầng 2 =5cm; tầng 3= 7cm) là không chính xác, không có căn cứ.

Như vậy, ông B và bà H2 cho rằng mình chưa xây dựng hết đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và còn bị thiếu đất là không có căn cứ. Tòa án cấp sơ thẩm buộc vợ chồng ông B phải tháo dỡ phần công trình đã xân dựng đè lên tường

nhà của bà H là có căn cứ. Kháng cáo của ông B và bà H1 là không có cơ sở chấp nhận.

Trong vụ án này Tòa án cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm vì lý do: Cả ông B và bà H2 đều ký tên trong Đơn kháng cáo, do vậy phải xác định cả ông B và bà H1 đều kháng cáo. Như vậy, cả ông B và bà H2 phải nộp 400.000đ tạm ứng án phí kháng cáo nhưng Tòa án cấp sơ thẩm thông báo cho cả ông B và bà H2 chỉ phải nộp 200.000đ tiền tạm ứng kháng cáo là không đúng.

Để thuận tiện cho việc thi hành án, Hội đồng xét xử bổ sung sơ đồ phác họa theo Biên bản thẩm định ngày 23/11/2016 kèm theo bản án, (BL 420a).

Vì các lẽ trên**.**

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng khoản 1 điều 308 BLTTDS không chấp nhận kháng cáo của ông Lâm Văn Bát và bà Ngọc Thị Hoa, giữ nguyên bản án sơ thẩm đã xử.

□p dụng khoản 2 Điều 265 và khoản 1 Điều 267 của Bộ luật dân sự năm 2005; khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165, điểm đ khoản 1 Điều 217, khoản 3 Điều 218, Điều 228, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 5 và Điều 27 của Pháp lệnh án phí, lệ phí Toà án xử:

1- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Minh H;

Buộc vợ chồng ông Lâm Văn B, bà Ngọc Thị H2 và anh Lâm Ngọc H3 phải tháo rỡ công trình xây dựng lấn chiếm không gian nhà bà Nguyễn Minh H, cụ thể là tháo rỡ t- ờng nhà phía Đông-Bắc, ở các vị trí tiếp giáp với nhà bà H nh- sau:

- Tại sàn tầng 3 phía sau nhà bà H (cốt 5.31): Tháo rỡ t- ờng nhà có kích th- ớc rộng 3,5cm, dài 1,03m xây đè lên mặt sàn; tháo rỡ t- ờng nhà có kích th- ớc rộng 04cm, dài 1,03m xây đè lên đỉnh lan can. Vị trí điểm đầu xây đè cách mặt tiền là 14,6m, điểm cuối cách mặt tiền 15,63m.

- Tại sàn mái phía sau nhà bà H: Tháo rỡ t- ờng nhà có kích th- ớc rộng 07cm, dài 1,05m xây đè lên lan can. Vị trí điểm đầu xây đè cách mặt tiền là 14,58m, điểm cuối cách mặt tiền 15,63m.

Công trình tháo rỡ phải đảm bảo cho gia đình bà H quyền sử dụng không gian theo chiều thẳng đứng của ranh giới đất mà gia đình bà H đã xây dựng từ tr- ớc.

Bà H phải tháo rỡ lan can trên đỉnh sàn mái phía sau nhà nơi tiếp giáp với nhà ông B, kích th- ớc tháo rỡ rộng 2,5cm, dài không xác định đ- ợc.

(Có sơ đồ kèm theo bản án)

2-Đình chỉ việc giải quyết yêu cầu phản tố của ông Lâm Văn B, bà Ngọc Thị H2 và anh Lâm Ngọc H3 cho rằng gia đình bà Nguyễn Minh H xây nhà lấn chiếm

đất ở của gia đình ông B có kích th- ớc phía tr- ớc 07cm, phía sau 08cm dài 11,49m = 0,86 m^2.

3- Buộc vợ chồng ông Lâm Văn B, bà Ngọc Thị H2 phải trả bà Nguyễn Minh H số tiền 1.000.000đ (Một triệu đồng chẵn) chi phí thẩm định tại chỗ.

4- Về án phí dân sự sơ thẩm:

Vợ chồng ông Lâm Văn B, bà Ngọc Thị H2 phải chịu 200.000đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Xác nhận bà Ngọc Thị H2 nộp số tiền tạm ứng án phí 345.000đồng về việc phản tố theo biên lai số AA/2010/ 006510 ngày 25/11/2014 của Chi cục thi hành án dân sự huyện S. Đối trừ tiền án phí phải nộp, bà H2 còn đ- ợc nhận lại là 145.000 đồng.

Hoàn trả bà Nguyễn Minh H 200.000đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai số AA/2010/006445 ngày 04/4/2014 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện S.

5-Về án phí dân sự phúc thẩm :

Vợ chồng ông Lâm Văn B và bà Ngọc Thị H2 mỗi người phải chịu 200.000đ án phí dân sự phúc thẩm.

Xác nhận ông B và bà H2 đã nộp 200.000đ tiền tạm ứng án phí kháng cáo theo biên lai số AA/2010/006755 ngày 09/01/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Sơn Động. Ông B và bà H1 còn phải nộp tiếp số tiền còn thiếu là 200.000 đồng.

*Tr- ờng hợp bản án đ- ợc thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì ng- ời đ- ợc thi hành án dân sự, ng- ời 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 c- ỡng 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 đ- ợc thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Án xử phúc thẩm có hiệu lực pháp luật.

<u>Nơi nhận</u>:
VKSND tỉnh Bắc Giang;
TAND huyện SĐ;
-Chi cục THADS huyện SĐ;
-Các đ- ơng sự;
-L- u hồ sơ; VP.

T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

(đã ký)

Phạm Thị Minh Hiền