

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẮC NINH**

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

Bản án số: 47/2023/DSPT

Ngày: 11/4/2023

V/v: Tranh chấp quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẮC NINH**

- Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Tuyết Mai

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Tính

Ông Nguyễn Thanh Bình

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thanh E - Thư ký TAND tỉnh Bắc Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Ninh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Trang - Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 4 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 47/2022/TLPT-DS ngày 16/11/2022 về “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 28/2022/DS-ST ngày 27/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Tiên Du bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 45/2022/QĐ-PT ngày 05/12/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Ninh, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Anh Trần A, sinh năm 1970

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho anh A: Ông Tô Thế B và ông Nhâm C; Địa chỉ: Văn phòng Luật sư Tô Thế B; P312 CT4, A2 Bắc Linh Đàm, quận Hoàng Mai, TP Hà Nội. Có mặt;

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Công D, sinh năm 1938

Bà Nguyễn Thị E sinh năm 1939

Đại diện theo ủy quyền của ông D: Anh Nguyễn Công F, sinh năm 1974; Địa chỉ: Thôn Z, xã Hoàn Sơn, huyện Tiên Du, tỉnh Bắc Ninh. Có mặt;

Đại diện theo ủy quyền của bà E: Chị Trần Thị Phương G, sinh năm 1980; Địa chỉ: Thôn Z, xã Hoàn Sơn, huyện Tiên Du, tỉnh Bắc Ninh. Có mặt;

Ông Vũ Văn H, sinh năm 1960; Địa chỉ: Thôn Z, xã Hoàn Sơn, huyện Tiên Du, tỉnh Bắc Ninh. Có mặt;

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:* Chị Nguyễn I, sinh năm 1970; Địa chỉ: Thôn Z, xã Hoàn Sơn, huyện Tiên Du, tỉnh Bắc Ninh. Có mặt;

Đại diện theo ủy quyền của chị I: Anh Nguyễn Quốc Phương, sinh năm 1975; Địa chỉ: Thôn Y, xã Đông F, huyện Yên F, tỉnh Bắc Ninh. Có mặt;

Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Nguyễn A và bị đơn ông Nguyễn Công D.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm và các tài liệu trong hồ sơ thì nội dung vụ án như sau:

**Nguyên đơn anh Trần A trình bày:* Gia đình anh và gia đình ông D là hàng xóm liền kề với nhau. Gia đình anh có tài sản là thửa đất số 430 tờ bản đồ P6 diện tích 319m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (*viết tắt là CNQSDĐ*) cấp ngày 29/10/1996 mang tên Trần A. Theo hồ sơ đất ở năm 1995 thửa đất 430 thuộc tờ bản đồ 06 diện tích là 319m²; theo kết quả đo đạc địa chính năm 2011 thửa đất ký hiệu số 25 tờ bản đồ địa chính 24 diện tích 315,6m²; tại Trích lục khu đất (bản đồ năm 2012) thửa đất ký hiệu số 25 tờ bản đồ 24 diện tích 315,6m². Anh nhất trí với số liệu đo đạc của nhà nước, sự khác nhau về diện tích đất giữa bản đồ 1996 và bản đồ 2012 của gia đình anh đã được cơ quan chức năng giải thích rõ đó là sự khác biệt giữa hai thời kỳ nên có sự khác nhau về diện tích chứ mốc giới đất của gia đình anh không thay đổi nên anh không có ý kiến gì. Từ trước gia đình anh ở ổn định trên đất.

Nguồn gốc đất là do anh mua của ông L từ năm 1994, thời điểm mua của ông L đất chưa có giấy CNQSDĐ nhưng trên phần đất anh mua của ông L có móng nhà xây bằng đá gia đình ông L xây từ trước. Cạnh phần móng đá này tiếp giáp đất nhà ông D là bức tường đá nhà ông L xây từ trước khi bán đất cho nhà anh và bức tường này chính là giải phân cách giữa đất nhà anh với nhà ông D, bức tường này dài khoảng 4m (không kéo dài hết phần đất của nhà anh).

Năm 1995 tất cả các hộ dân (trong đó có gia đình anh) được địa phương cấp giấy CNQSDĐ (cấp lần đầu).

Năm 1994, gia đình anh xây nhà 03 tầng trên nền móng đá cũ của ông L. Khi anh xây nhà thì nhà ông D đã có ngôi nhà 02 tầng và ngôi nhà sát với bức tường đá của gia đình anh. Khoảng năm 1998, ông D tự ý phá bức tường đá của nhà anh (thực ra anh cũng không biết chính xác là năm nào), khi phát hiện bức tường đã bị phá nhưng do bận làm ăn nên gia đình anh chưa có thời gian kiện.

Sau khi bức tường đá bị phá, giữa nhà anh và nhà ông D chỉ còn là đất trống. Cuối đất nhà anh phần tiếp giáp với nhà ông D là bức tường gạch xây thô của gia đình ông K (bức tường này bịt lại đầu đất trống cuối đất nhà anh tiếp giáp với ngôi nhà hai tầng nhà ông D).

Tháng 3 năm 2021, nhà ông D phá ngôi nhà hai tầng cũ xây lại nhà và khi xây dựng thì phần móng nhà có lấn sang phần đất trống của gia đình anh, cụ thể nhà ông D xây móng lấn sang chiều rộng khoảng 40cm kéo dài từ bức tường đầu hồi

(tường ngăn của gia đình ông K) kéo dài lên khoảng hơn 10m như vậy nhà ông D lấn chiếm sang nhà anh khoảng hơn 04m² (phần nhà anh và nhà ông D giáp nhau khoảng 15m). Đất ở của gia đình anh có 04 hướng trong đó 03 hướng gồm một hướng giáp nhà ông K và hai hướng giáp đường đều ổn định không thay đổi mốc giới.

Do nhà ông D xây nhà lấn vào phần đất trống thuộc diện tích đất của gia đình anh nên anh yêu cầu gia đình ông D phải trả lại cho gia đình anh đúng mốc giới đất, nhưng do nhà ông D vẫn cố tình xây nên anh khởi kiện đòi ông D 04m² gồm phần đất kéo dài từ cột của nhà ông D đã xây kéo dọc lên phía trước mặt nhà (phần này khi anh khởi kiện gia đình ông D chưa xây nhưng đến nay đã xây tường hết rồi). Còn thực tế phần móng ông D đã xây rồi và lấn sang đất nhà anh và theo anh tìm hiểu qua các giấy tờ đất đai thì nhà ông D không chỉ lấn phần bề móng mà cả phần tường nhà cũng lấn vào đất của gia đình anh. Anh xác định nhà ông D làm nhà lấn chiếm sang phần đất của nhà anh, số liệu chính xác diện tích lấn chiếm thì anh không dám khẳng định nhưng ước lượng khoảng 04m² nên anh yêu cầu gia đình ông D phải tháo dỡ toàn bộ những phần công trình xây dựng thuộc phần đất của nhà anh để trả lại phần đất đã lấn chiếm của gia đình anh.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn là anh Nguyễn Công F trình bày: Anh là con trai ông Nguyễn Công D. Bố mẹ anh có tài sản là thửa đất sát thửa đất nhà anh A - thửa số 427 tờ bản đồ P6 diện tích 195m² theo giấy CNQSDĐ cấp ngày 29/10/1996 mang tên Nguyễn Công D; theo hồ sơ đất ở năm 1995 thửa đất 427 thuộc tờ bản đồ 06 diện tích là 195m²; Theo kết quả đo đạc địa chính năm 2011 thửa đất ký hiệu số 24 tờ bản đồ địa chính 24 diện tích 194,3m²; tại Trích lục khu đất (bản đồ năm 2012) thửa đất ký hiệu số 24 tờ bản đồ 24 diện tích 194,3m². Gia đình anh nhất trí với số liệu đo đạc của nhà nước. Sự khác biệt nhau về diện tích đất giữa bản đồ 1996 và bản đồ 2012 của gia đình anh đã được cơ quan chức năng giải thích rõ đó là sự khác biệt giữa hai thời kỳ nên có sự khác nhau về diện tích chứ mốc giới đất không thay đổi nên anh không có ý kiến gì. Từ trước gia đình anh ở ổn định trên đất. Gia đình anh làm nhà sinh sống tại thửa đất từ năm 1984. Thời điểm đó chỉ có mình nhà anh ở còn nhà anh A vẫn là phần đất trống chưa có người ở. Thửa đất nhà anh có 04 hướng trong đó 03 hướng giáp đường đều ổn định không thay đổi mốc giới gì, hướng còn lại giáp nhà ông A và nhà ông K. Phần giáp nhà ông K (phía sườn sau phần cuối đất) từ trước đến nay giữa hai gia đình không xảy ra tranh chấp gì. Phần tiếp giáp nhà anh A (trước là nhà ông L) là phần từ giữa đất kéo dài về phía trước giáp đường chính bên phần đất đó ông L có xây móng nhà bằng đá chứ không có bức tường đá nào. Năm 1984 bố mẹ anh xây dựng một ngôi nhà trần nhỏ trên lợp chống nóng (không phải nhà 2 tầng) trên đất. Năm 1986 xây tiếp phần công trình phụ giáp với đất nhà ông L và xây một bức tường đá kéo dài từ đầu hồi công trình phụ đến đầu hồi nhà trần vì thời kỳ đấy xung quanh còn trống nên nhà anh phải xây bao kín lại phần đất ở.

Khoảng năm 2001, khi nhà ông A xây thêm tầng 3 có xây cột từ dưới đất để cây xây tầng 3 giữa hai bên đã xảy ra tranh chấp đất đai về phần chân cột đó dẫn đến việc nhà ông A đã khởi kiện nhà anh ra UBND xã Hoàn Sơn tuy nhiên xã giải quyết không dứt điểm mốc giới giữa hai nhà nên đến nay hai bên lại xảy ra tranh chấp về phần ranh giới. Đầu năm 2021, gia đình anh phá nhà cũ xây lại nhà mới như hiện tại. Ngôi nhà 3 tầng mới được xây đúng trên vị trí nhà cũ, không xây sang phần đất trống giữa hai nhà mà chỉ có phần bệ chân móng là đắp nổi trên một phần đất trống giữa nhà anh và nhà anh A. Tuy nhiên, phần đất trống đó từ trước đến nay vẫn là phần đất trống chung giữa hai nhà, chưa xác định là đất của ai. Anh khẳng định gia đình anh xây nhà đúng diện tích và theo mốc giới nhà cũ trước đây không lấn chiếm đất nhà anh A.

Chị Nguyễn I nhất trí với trình bày của anh A và bổ sung: Toàn bộ phần đất trống giữa nhà chị và nhà ông D là thuộc diện tích đất hợp pháp của nhà chị. Về số đo của phần đất trống này chị không biết chính xác nhưng chị xác định chiều rộng phía sát góc đuôi nhà chị với góc đuôi nhà 2 tầng nhà ông D có chiều rộng khoảng 70 đến 80cm vì trước đó nhà chị mở cửa sổ sang phần đất trống này (cánh cửa sổ rộng 50cm mà chị vẫn đi vừa phần đất trống ngoài cánh cửa sổ) còn khoảng cách phần đất trống phía trước (phần sát đường chính của nhà chị với nhà ông D) có chiều rộng khoảng 30cm kéo dài từ đầu hồi bếp nhà chị sang phía đất nhà ông D. Chị xác định nhà ông D xây phần tường và móng nhà, tường bao gần công trình phụ sát mặt đường chính đã lấn sang phần đất trống của nhà chị.

Ông Tô Thế B trình bày: Phần diện tích đất tranh chấp giữa gia đình anh A và gia đình ông D là phần đất tiếp giáp giữa hai nhà. Giấy CNQSDĐ cho nhà ông D, ông A, ông K đều thể hiện rõ cạnh tiếp giáp giữa nhà ông D với nhà ông K và nhà anh A là một đường thẳng. Điều này thể hiện rõ tại các tài liệu gồm: Hồ sơ đất ở năm 1995 của nhà ông D; Sơ họa ranh giới, mốc giới đất - Bản mô tả ranh giới mốc giới thửa đất ngày 22/9/2010 của thửa đất nhà anh A và thửa đất của nhà ông D; Trích lục khu đất năm 1996. Vì vậy, nguyên đơn không chấp nhận các tài liệu “Trích lục khu đất (bản đồ 2012) ngày 18/5/2021 của UBND xã Hoàn Sơn và kết quả đo đạc địa chính 2011 (không có ngày tháng); 01 Trích đo hiện trạng của Công ty TNHH Tư vấn DVKT Tài nguyên và Môi trường Bắc Ninh cùng 02 bản trích đo hiện trạng (tháng 7/2021 và tháng 9/2022) của Trung tâm kỹ thuật CNTT&MT Bắc Ninh-Sở Tài nguyên và Môi trường Bắc Ninh để xem xét xác định diện tích phần đất chồng lấn giữa thửa 427 và 430 (số 24 và số 25) vì các tài liệu này thể hiện cạnh giáp ranh giữa nhà ông K, ông A với nhà ông D là cạnh gấp khúc như vậy không có cơ sở, trái với quy định tại điều 7 Thông tư số 24 ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

Nguyên đơn đề nghị HĐXX: Chấp nhận cạnh giáp ranh thửa đất của gia đình ông D với gia đình ông K và gia đình anh A là cạnh thẳng. Từ đó, đề nghị xác định diện tích chồng lấn của nhà ông D với nhà anh A là từ cạnh thẳng giáp ranh

của các thửa đất số 427, 430 và 431 đến cạnh gấp khúc hiện trạng sử dụng thửa đất số 427 hộ ông D.

Với nội dung trên, bản án sơ thẩm số 28/2022/DSST, ngày 22 và 27 tháng 9 năm 2022 của TAND huyện Tiên Du đã: Căn cứ Điều 26, Điều 35; các Điều 147, 157, 158, 166, 239, 247, 254, 271, 273 BLTTDS; căn cứ Điều 166, 170 Luật đất đai năm 2013; căn cứ các Điều 166, 169, 174, 175, 176 Bộ luật dân sự 2015; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội:

Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện ông Trần A cụ thể: Xác nhận toàn bộ phần đất trống hiện tại tiếp giáp giữa nhà ông A và nhà ông D từ đoạn tường chắn ngang của nhà ông K kéo thẳng lên phía trước đất là thuộc phần đất đã được cấp giấy chứng nhận của nguyên đơn;

Buộc ông Nguyễn Công D và bà Nguyễn Thị E phải tháo dỡ phần bệ móng xây trên phần đất trống giáp ranh giữa hai nhà (có diện tích là 1,3m² theo mô tả tại Trích đo hiện trạng thửa đất lần 3 kèm theo) và phần mi cửa sổ bằng mái tôn tại tầng 2 chia sang phần đất trống để trả lại toàn bộ phần đất trống cho nguyên đơn.

Ngoài ra bản án còn tuyên án phí, quyền kháng cáo, nghĩa vụ thi hành án của các đương sự.

Ngày 04/10/2022, ông Trần A kháng cáo toàn bộ bản án, cho rằng bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không đúng.

Ngày ông Nguyễn Công D kháng cáo với nội dung: Bản án sơ thẩm chưa xem xét toàn diện, khách quan vụ án. Việc chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không phù hợp, ảnh hưởng đến quyền lợi của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Ninh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân thủ pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử; việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý phúc thẩm cho đến phần tranh luận tại phiên tòa là đảm bảo theo đúng trình tự, quy định của pháp luật và đề nghị Hội đồng xét xử: Không chấp nhận kháng cáo của ông Trần A. Chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Công D.

Áp dụng khoản 2 Điều 308, Điều 309, Điều 148 BLTTDS; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 về án phí, lệ phí Tòa án: Sửa bản án sơ thẩm số 28/2022/DSST ngày 27/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Tiên Du: Bác đơn khởi kiện của ông Trần A. Ông A phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, ông D không phải chịu án phí do là người cao tuổi.

NHẬN ĐỊNH CỦA HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

[1] Tổ tụng:

Đơn kháng cáo của anh Trần A, ông Nguyễn Công D nộp trong hạn luật định, đã thực hiện đầy đủ thủ tục tố tụng nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Nội dung:

[2.1] - *Thửa đất của nguyên đơn*: Theo giấy CNQSDĐ cấp ngày 29/10/1996 mang tên Trần A là thửa đất số 430, tờ bản đồ P6, diện tích 319m²; theo hồ sơ đất ở năm 1995 là thửa đất số 430, tờ bản đồ 06, diện tích 319m²; theo kết quả đo đạc địa chính năm 2011 là thửa đất số 25, tờ bản đồ 24, diện tích 315,6m²; theo Trích lục khu đất (bản đồ năm 1996) là thửa đất số 430, tờ bản đồ 06, diện tích 319m²; theo Trích lục thửa đất (bản đồ 2012) là thửa đất số 25, tờ bản đồ 24, diện tích 315,6 m².

- *Thửa đất của bị đơn*: Theo giấy CNQSDĐ cấp ngày 29/10/1996 mang tên Nguyễn Công D là thửa đất số 427, tờ bản đồ P6, diện tích 195m²; theo hồ sơ đất ở năm 1995 là thửa đất số 427, tờ bản đồ 06, diện tích 195m²; theo kết quả đo đạc địa chính năm 2011 là thửa đất số 24, tờ bản đồ 24, diện tích 194,3m²; theo Trích lục khu đất (bản đồ năm 1996) là thửa đất số 427, tờ bản đồ 06, diện tích 195m²; theo Trích lục thửa đất (bản đồ 2012) là thửa đất số 24, tờ bản đồ 24, diện tích 194,3 m².

Nguyên đơn và Bị đơn đều đồng ý và không có ý kiến về sự thay đổi diện tích đất qua các thời kỳ, không có ý kiến đối với giấy CNQSDĐ của gia đình mình.

- *Phần đất tranh chấp*: Nguyên đơn và Bị đơn đều xác định phần đất tranh chấp là diện tích đất trồng tiếp giáp giữa hai nhà.

[2.2] Xét kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn thì thấy:

Ngày 16/7/2021 Trung tâm kỹ thuật công nghệ thông tin Tài nguyên & môi trường Bắc Ninh - Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh Bắc Ninh tiến hành Trích đo địa chính đối với các thửa đất tranh chấp. Qua đo đạc thể hiện:

Hiện trạng đất ở của ông Nguyễn Công D là 195,7m²

Hiện trạng đất ở của ông Trần A là 314,4m²

Đối với đất của hộ ông D: Ranh giới xung quanh (các phần ngõ đi và giáp ranh với nhà ông K) đều đúng so với bản đồ đo đạc 2012.

Kích thước chiều rộng hướng Đông (mặt chính của đất) tính từ góc ngõ đi phía Bắc đến móng tường xây thấp (dóng kéo dài) cách tường xây công trình phụ nhà ông A 0,1m có chiều dài là 6,96m là phù hợp với hồ sơ cấp giấy CNQSDĐ năm 1995 (điểm góc ngõ và điểm móng tường xây thấp đều do anh A và anh F cùng xác định).

Số đo của các hướng Bắc, Tây, Nam (phần giáp nhà ông K) đều đúng với bản đồ địa chính 2012 và hồ sơ cấp giấy CNQSDĐ năm 1995.

Phần móng xây tính từ mép tường nhà ông D sang phần đất trồng tiếp giáp với nhà ông A ($0,96\text{m}^2$) thuộc phần đất của gia đình ông A theo Bản đồ địa chính 2012 và hồ sơ cấp giấy CNQSDĐ năm 1995.

Phần diện tích chồng lấn giữa nhà ông D và nhà ông A tính từ chân tường xây cũ phía nhà ông D đến ranh giới giữa hai nhà theo bản đồ đo đạc 2012 là $0,3\text{m}^2$.

Phần diện tích chồng lấn giữa nhà ông D với nhà ông A tính từ tường xây ngoài tường công trình phụ nhà ông A đến ranh giới giữa hai nhà theo bản đồ đo đạc 2012 là $0,18\text{m}^2$.

Tổng diện tích đất theo đo đạc của:

Hộ ông D là $195,7\text{m}^2$ bao gồm cả phần $0,96\text{m}^2$; $0,18\text{m}^2$ và $0,3\text{m}^2$.

Hộ ông A là $314,4\text{m}^2$ chưa bao gồm phần diện tích $9,64\text{m}^2$ hướng Nam (phần diện tích này được xác định theo hồ sơ cấp giấy CNQSDĐ năm 1995. Do bản đồ 2012 đo theo hiện trạng gia đình ông A xây nên không có phần diện tích đất này). Như vậy về thực tế đất ở đối với gia đình ông A nếu tính cả $9,64\text{m}^2$ (tính theo hồ sơ cấp giấy CNQSDĐ 1995) thì thực tế diện tích đất ở của ông A là $324,04\text{m}^2$ (giấy CNQSDĐ là 319m^2). Tuy số diện tích đất của hộ ông A tăng trên thực tế nhưng tại trích đo địa chính thửa đất đã xác định rõ: “Tường xây của gia đình ông D đối chiếu với Bản đồ địa chính 2012 và hồ sơ cấp giấy CNQSDĐ 1995 là phù hợp” và “Phần móng xây tính từ mép tường nhà ông D sang phần đất trồng tiếp giáp với nhà ông A ($0,96\text{m}^2$) thuộc phần đất của gia đình ông A theo Bản đồ địa chính 2012 và hồ sơ cấp giấy CNQSDĐ 1995”.

Phần diện tích $0,18\text{m}^2$ và $0,3\text{m}^2$ được thể hiện trên bản vẽ: ($0,18\text{m}^2$ là phần diện tích tính từ góc tường xây công trình phụ phía Đông nhà ông A kéo chéo đến góc công trình chính nhà ông D; $0,3\text{m}^2$ là phần diện tích tính từ móng tường xây thấp kéo dài về phía Đông đến góc tường công trình phụ phía Đông nhà ông A). Hai số liệu này là do sự khác nhau về sự xác định điểm mốc giữa các thời kỳ cụ thể: Tính theo bản đồ đo đạc năm 2012 (phần ranh giới tiếp giáp giữa nhà ông D và nhà ông A (hướng Đông) thì điểm mốc là góc tường xây công trình phụ của gia đình ông A); Tuy nhiên theo hồ sơ cấp giấy CNQSDĐ năm 1995 thì điểm mốc ranh giới giữa hai nhà được xác định là điểm cách góc tường xây công trình phụ của gia đình ông A $0,1\text{m}$ về phía nhà ông D.

Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, do bị đơn tiến hành hoàn thiện xây dựng nên nguyên đơn yêu cầu đo đạc lại. Kết quả đo đạc ngày 22/8/2022 (đo lần 3) trùng khớp với kết quả đo đạc ngày 16/7/2021 (đo lần 2). Tuy nhiên, ông A không nhất trí với kết quả đo ngày 22/8/2022, vì:

Thứ nhất, “*Tại điểm mốc số 5 được xác định là không đúng mốc giới của gia đình ông D mà điểm mốc này cần phải đào xác định lại tại phần đường ngõ Btong còn là điểm cụ thể nào để nghị HĐXX tự xác định theo quy định pháp luật*”.

Căn cứ ông A nêu ra là do ông A cho rằng tại điểm mốc 6 (mép ngoài góc tường xây nhà ông D) hiện tại cách điểm mốc 15 (mép ngoài góc tường xây công trình phụ nhà ông) có độ dài 10cm nhưng ông cho rằng điểm 15 phải cách điểm 6 khoảng gần 30cm mới đúng là điểm mốc thuộc phần đất trống của gia đình ông mà hiện tại điểm 6 cách điểm 15 chỉ có 10cm như vậy thiếu khoảng gần 20cm nữa và như thế thì điểm 6 phải lùi sang khoảng 20cm nữa mới là mốc của nhà ông D đồng thời điểm 5 cũng phải lùi ra phía đường Btông khoảng gần 20cm nữa mới đúng điểm mốc của nhà ông D nên ông không chấp nhận điểm mốc số 5 và 6 của kết quả đo đạc này.

Ông A không nhất trí điểm mốc số 5 của lần đo 3 tuy nhiên tại phiên tòa sơ thẩm ông A thừa nhận các điểm mốc đo đạc lần 2 giữa hai gia đình khi cơ quan đo đạc xác định các điểm mốc để đo đều có sự chứng kiến trực tiếp của ông và anh F; trong đó hai điểm mốc phía trước mặt chính nhà ông D (một điểm sát đường Btông và một điểm mốc là chân tường xây cũ của nhà ông D gần công trình phụ của nhà ông - tương ứng với điểm 5 và điểm 6 của lần đo 3) là do ông và anh F trực tiếp xác định với đơn vị đo đạc.

Xem xét nội dung Trích đo địa chính lần 3 của hai thửa đất thì thấy: Kết quả đo đạc thể hiện: *“Đoạn từ điểm số 5 (là dấu sơn góc tường xây) đến điểm số 6 (là dấu sơn mép ngoài tường xây nhà ông D) có độ dài là 6,96m chênh lệch 0cm. (điểm số 5 và 6 theo kết quả đo đạc tháng 7 năm 2021 và kết quả đo đạc hiện tại thì trùng nhau vẫn là mép ngoài chân tường xây cũ và mép ngoài tường xây mới nhà ông D)”*

“Đoạn từ điểm số 6 (là dấu sơn mép ngoài góc tường xây nhà ông D) đến điểm số 15 (là dấu sơn mép ngoài góc tường xây nhà ông A) có độ dài 10cm (hai điểm này vẫn trùng với kết quả đo tháng 7 năm 2021)”

Xét, kết quả đo đạc lần 3 xác định rất rõ các điểm mốc 5, 6, 15 đều trùng khớp với điểm mốc của kết quả đo lần 2 mà tại kết quả đo lần 2 (trích đo tháng 7/2021) các điểm mốc này đều được xác định với sự chứng kiến, nhất trí của ông A và anh F không chỉ vậy điểm mốc tương ứng điểm mốc 5 của lần đo 2 lại do chính ông A và anh F xác định và thừa nhận điểm mốc này với cơ quan đo đạc. Như vậy, tại phiên tòa ông A trình bày lý do ông là chủ ở lâu trên đất ông tự cảm nhận và phán đoán rằng điểm mốc 5 và 6 của lần đo thứ 3 phải dịch chuyển về phía đường Btong (ngõ đi) khoảng gần 20cm là không có căn cứ.

Thứ hai, ông A cho rằng: Cạnh giáp ranh của nhà ông D với nhà ông A và nhà ông K là đường gấp khúc nên ông không công nhận kết quả đo lần 3. Ông chỉ công nhận kết quả đo đạc khi cơ quan đo đạc phải chứng minh được cạnh này là đường thẳng bởi theo như mắt thường ông nhìn thực tế tại bản mô tả ranh giới mốc giới thửa đất của ông D ngày 22/9/2010 ông nhìn thấy đây là một đường thẳng.

Ông B- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn cũng có ý kiến bổ sung nội dung này của ông A cụ thể: Đề nghị HĐXX căn cứ hồ sơ thửa đất

(Hồ sơ đất ở của chủ hộ Nguyễn Công D là thửa 427 năm 1995; Trích lục khu đất đo năm 1996; 02 bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất 24, 25 ngày 22/9/2010) và quá trình sử dụng các thửa đất liền kề đều thể hiện: Thửa đất 427 của ông D có cạnh thửa tiếp giáp với thửa đất 430 của ông A là thửa 431 của ông Lê Văn K là cạnh thửa thẳng (theo mắt thường nhìn thấy). Từ đó không đồng ý căn cứ các tài liệu là “Trích lục khu đất (bản đồ 2012) ngày 18/5/2021 của UBND xã Hoàn Sơn và kết quả đo đạc địa chính 2011 để xác định diện tích phần đất chồng lấn giữa thửa 427 và 430 (số 24 và số 25). Ông B xác định 03 kết quả đo đạc do Tòa án mời các đơn vị đo đạc thực hiện trong quá trình giải quyết vụ án đã thể hiện chính xác hiện trạng thực tế của hai thửa đất đang tranh chấp qua đó xác định cạnh tiếp giáp giữa nhà ông D với nhà ông A và nhà ông K không phải là đường thẳng điều đó chính là căn cứ chứng minh gia đình ông D đã xây dựng lấn sang phần đất của gia đình anh A và phần đất bị lấn chiếm được xác định là từ cạnh thẳng giáp ranh của các thửa đất 427, 430 và 431 đến cạnh gấp khúc hiện trạng sử dụng của thửa đất 427 của gia đình ông D.

Xét thấy, theo đề nghị của ông A và ông B nếu cạnh tiếp giáp giữa nhà ông D, ông A và ông K thực sự là một đường thẳng (theo các điểm 1, 2, 3 trên Sơ họa ranh giới, mốc giới thửa đất theo bản mô tả ranh giới mốc giới thửa đất của ông D ngày 22/9/2010); như vậy, đối chiếu (bằng mắt thường nhìn trực tiếp theo ông A và ông B yêu cầu) và đo đạc bằng thước nhựa (như quá trình làm việc của ông B tại Tòa án) thì tại Sơ họa ranh giới, mốc giới thửa đất theo bản mô tả ranh giới mốc giới thửa đất của ông D ngày 22/9/2010 cạnh 1-5 và 3-4 có chiều dài bằng nhau trong khi theo hồ sơ đất ở 1995 chiều dài của cạnh 1-5 là 8,1m; chiều dài của cạnh 3-4 là 6,9m.

Đồng thời xem xét hồ sơ đất ở 1995 của gia đình ông Lê Văn K; Hồ sơ đất ở 1995 của ông D tại vị trí điểm 2 góc tiếp giáp giữa nhà ông K, ông A với nhà ông D nhìn mắt thường và đặt thước thì đây là những góc vuông tuy nhiên tại Hồ sơ đất ở 1995 của ông Trần A phần sát với nhà ông K và nhà ông D không phải là góc vuông và tại Sơ họa ranh giới, mốc giới thửa đất theo bản mô tả ranh giới mốc giới thửa đất của ông D ngày 22/9/2010 tại điểm 2, góc tiếp giáp của nhà ông K, góc tiếp giáp của nhà ông A với nhà ông D không phải là góc vuông.

Như vậy, xác định việc ông A, ông B căn cứ vào mắt thường và biện pháp đo đạc thủ công (thước đo tay) để khẳng định ba điểm 1, 2, 3 trên Sơ họa ranh giới, mốc giới thửa đất theo bản mô tả ranh giới mốc giới thửa đất của ông D ngày 22/9/2010 đều nằm trên một đường thẳng và yêu cầu cơ quan đo đạc phải chứng minh ra được kết quả này (điểm 1,2,3 là một đường thẳng) mới chấp nhận là không có căn cứ.

Mặt khác, xem xét “Bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất - theo hiện trạng sử dụng” ngày 22/9/2010 của gia đình ông Trần A và ông Nguyễn Công D. Các điểm mốc giáp ranh giữa nhà ông A về tứ cận thửa đất (trừ phía giáp nhà ông D) cũng như các điểm mốc giáp ranh giữa nhà ông D về tứ cận thửa đất (trừ phía giáp

nhà ông A) đều xác định và ghi chú rất rõ ràng tuy nhiên điểm mốc của hai thửa đất phần giáp ranh giữa nhà ông A và nhà ông D thì không xác định rõ và ghi cụ thể mà đối với thửa đất nhà ông A phần giáp ranh với nhà ông D chỉ ghi chung chung “*Mốc 4-5 (giáp nhà ông D)*” và đối với thửa đất nhà ông D phần giáp ranh với nhà ông A cũng chỉ ghi “*Mốc 2-3 (giáp nhà ông A)*” trong khi giữa nhà ông D và nhà ông A là một khoảng đất trống.

Qua trao đổi làm việc với UBND xã Hoàn Sơn về tình trạng đất ở của các hộ dân liên kề với gia đình ông D được biết:

Đối với nhà ông D ngoài phía giáp nhà anh A thì 03 mặt còn lại giáp đường cụ thể: Một mặt giáp đường liên xã, một mặt giáp ngõ Btong (qua ngõ Btong là nhà ông Lê Thế Thử, giáp nhà ông Thử là nhà ông Trần Ngọc Thôn), phần sau nhà giáp ngõ (phần ngõ này giáp nhà bà Trần Thị Lai, nhà ông Lê Văn K, nhà bà Nguyễn Thị Tiến). Các gia đình giáp ngõ, giáp nhà ông D (gia đình ông Thử, gia đình ông Thôn, gia đình bà Lai, gia đình bà Tiến) đều đã xác định rõ mốc giới đất ở và đã hoàn tất thủ tục cấp đổi giấy CNQSDĐ theo kết quả đo đạc năm 2012. Chỉ đối với gia đình ông K (sát nhà ông D và nhà anh A) chưa cấp đổi giấy CNQSDĐ theo kết quả đo đạc năm 2012 do gia đình chưa có nhu cầu, chưa đăng ký làm thủ tục tuy nhiên đến nay gia đình ông K không hề có tranh chấp gì về quyền sử dụng đất đối với các hộ dân xung quanh.

Như vậy xét thấy, các hộ dân liên kề của gia đình ông D và gia đình anh A đều có sự ổn định về mốc giới đất đai. Các gia đình đều công nhận và hoàn tất thủ tục đối với mốc giới đất ở và đều không có tranh chấp gì về mốc giới theo kết quả đo đạc 2012.

Kết quả đo đạc lần 2 và lần 3 của Trung tâm kỹ thuật công nghệ thông tin Tài nguyên & môi trường Bắc Ninh - Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh Bắc Ninh xác định: Tường xây của nhà ông D phù hợp với Bản đồ địa chính 2012 và hồ sơ cấp giấy CNQSDĐ 1995. Phần bệ móng, phần đất trống tiếp giáp giữa tường xây nhà ông D với công trình phụ nhà anh A đều thuộc phần đất được cấp giấy CNQSDĐ của ông A.

Xem xét về diện tích đất thực tế đang sử dụng của nguyên đơn: Diện tích thực tế sử dụng của nguyên đơn là $313,9\text{m}^2$ (nếu tính theo hồ sơ cấp giấy CNQSDĐ năm 1995 là $313,9 + 9,6 + 1,3 + 0,7 = 325,5\text{m}^2$ (giấy CNQSDĐ là 319m^2). Đối với phần diện tích $9,6\text{m}^2$ nguyên đơn xác định thời kỳ cấp giấy CNQSDĐ tại địa phương các hộ dân đầu ngõ đa phần đều tự nguyện chừa lại một phần diện tích đất ở làm ngõ đi chung và gia đình ông cũng vậy. Xét thấy, việc gia đình ông A để lại phần diện tích ($9,6\text{m}^2$) làm ngõ đi chung là sự tự nguyện của gia đình ông tuy nhiên nếu theo hồ sơ cấp giấy CNQSDĐ của gia đình ông thì bao gồm cả phần diện tích này.

Từ nội dung trên xét thấy, việc ông A khởi kiện vợ chồng ông D đã xây dựng lấn chiếm sang phần đất trống của gia đình anh là có căn cứ. Tuy nhiên, về

diện tích lần theo anh A khởi kiện cho rằng khoảng 04m² là do anh ước lượng nên anh cho rằng cả phần bề móng, phần tường nhà, tường bao của nhà ông D lấn sang phần đất trống của anh tuy nhiên qua xem xét diện tích lần chiếm của phần công trình xây dựng của nhà ông D sang đất nhà anh A là 1,3m² (phần diện tích của bề móng) là chính xác. Hay nói cách khác, toàn bộ phần đất trống tiếp giáp giữa nhà ông A và nhà ông D hiện tại là thuộc quyền sử dụng của ông A theo Bản đồ địa chính 2012 và hồ sơ cấp giấy CNQSDĐ năm 1995.

Ngoài ra, phần giáp ranh đất trống phía công trình xây dựng của bị đơn còn có mi tầng 2 bằng tấm tôn lợp chĩa sang phần đất trống của nguyên đơn. Phần xây dựng này phát sinh trong quá trình Tòa án giải quyết vì bị đơn vẫn xây dựng công trình trong thời gian Tòa án giải quyết nên việc nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải tháo dỡ cả phần mi cửa sổ chĩa sang phần đất trống này là được chấp nhận mà không vượt quá yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Anh F xác định việc tháo dỡ phần bề móng không ảnh hưởng đến công trình xây dựng (nhà) của gia đình anh. Như vậy cần buộc bị đơn phải tháo dỡ phần bề móng thuộc phần đất trống giữa hai nhà để trả lại phần diện tích này cho nguyên đơn là phù hợp;

Về giá trị của đất và tài sản liên quan đến vụ án:

Ngày 16/8/2021 Hội đồng định giá xác định thửa đất của nguyên đơn và bị đơn (hai thửa đất liền kề) đều là đất khu vực 1 vị trí 2 có giá trị tại thời điểm tranh chấp là 20.000.000đ/m².

Tài sản trên đất của nguyên đơn các đương sự không yêu cầu định giá; Nguyên đơn cũng xác định tài sản trên đất của mình không liên quan đến việc tranh chấp giữa hai bên nên không yêu cầu định giá vì vậy hội đồng định giá không đề cập xem xét;

Tài sản trên đất của Bị đơn: Thời điểm định giá việc xây dựng chưa hoàn thiện còn hiện tại khi phiên tòa xét xử công trình xây dựng trên đất đã hoàn thiện và giá trị đã thay đổi; tại thời điểm định giá anh F không có ý kiến gì về việc định giá nhưng anh F xác định không yêu cầu định giá vì công trình chưa hoàn thiện và gia đình anh sẽ không dừng việc xây dựng và hoàn thiện công trình. Anh F cũng xác định trường hợp nếu cơ quan chức năng xác định nhà anh có xây công trình kiên cố (nhà) lấn sang phần đất của gia đình anh A 01 - 02m² thì nhà anh cũng không thể phá dỡ nhà để trả lại 01- 02m² này cho gia đình anh A.

Tại lần xem xét thẩm định thứ 3 nguyên đơn chỉ yêu cầu xem xét đo đạc lại vì nguyên đơn cho rằng bị đơn có sự thay đổi mốc giới khi hoàn thiện công trình xây dựng nên Tòa án chỉ tiến hành xem xét thẩm định lại. Các đương sự không có yêu cầu gì về việc định giá lại và xét thấy việc định giá lại cũng không cần thiết nên việc định giá giữ nguyên theo kết quả giá đất đã thực hiện trước.

Xét thấy công trình xây dựng là nhà 2 tầng kiên cố. Bị đơn không đồng ý việc định giá tài sản của gia đình nên không xem xét đến giá trị của tài sản trên đất theo biên bản định giá thời điểm định giá trước mà xác định bên có lỗi sẽ phải chịu trách nhiệm cụ thể: Phải tháo dỡ phần công trình xây dựng lấn chiếm hoặc bồi thường bên thiệt hại bằng giá trị phần thiệt hại tài sản (bồi thường bằng tiền đối với phần diện tích đất bị lấn chiếm) là phù hợp.

Trong vụ án này, đối với phần bề móng mà bị đơn xây lấn sang đất trống của nguyên đơn và phần mi cửa sổ tầng 2 của bị đơn bằng tấm lợp chèn sang đất trống của nguyên đơn do tháo dỡ không ảnh hưởng đến công trình xây dựng nên bản án sơ thẩm đã buộc bị đơn phải có trách nhiệm tháo dỡ phần xây dựng này để trả lại đất trống cho nguyên đơn là phù hợp;

Trong quá trình giải quyết tại cấp phúc thẩm, các đương sự đề nghị tòa án đo đạc và thẩm định tài sản lại. Tuy nhiên kết quả đo đạc ngày 27/3/2023 lại thể hiện diện tích đất của nguyên đơn bao gồm cả đất ngoài hành lang đường dẫn tới việc sử dụng đất của nguyên đơn bị thừa so với giấy CNQSDĐ, trong khi kết quả thẩm định lại thể hiện móng nhà của bị đơn xây chồng lên móng cột nhà cũ của nguyên đơn là 20cm. Vì vậy, kết quả đo này chưa chính xác nên Hội đồng xét xử chấp nhận kết quả đo của Trung tâm kỹ thuật công nghệ thông tin Tài nguyên & môi trường Bắc Ninh - Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh Bắc Ninh.

Từ những phân tích trên, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3]. Án phí: Anh Trần A phải chịu 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm. Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho ông Nguyễn Công D và bà Nguyễn Thị E do là người cao tuổi.

Lệ phí: Bị đơn phải chịu 10.000.000đ chịu lệ phí đo đạc ngày 27/3/2023 (xác nhận bị đơn đã nộp đủ).

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố dân sự, không chấp nhận kháng cáo của anh Trần A và ông Nguyễn Công D, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Áp dụng Điều 26, Điều 35; các Điều 147, 157, 158, 166, 239, 247, 254, 271, 273 BLTTDS; căn cứ Điều 166, 170 Luật đất đai năm 2013; căn cứ các Điều 166, 169, 174, 175, 176 Bộ luật dân sự 2015; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội:

Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện anh Trần A cụ thể: Xác nhận toàn bộ phần đất trống hiện tại tiếp giáp giữa nhà anh Trần A và nhà ông Nguyễn Công D từ đoạn tường chắn ngang của nhà ông K kéo thẳng lên phía trước đất là thuộc phần đất đã được cấp giấy chứng nhận của nguyên đơn (*ranh giới đất được tạo bởi*

đường thẳng nối các điểm 6-7-8-9-10 của Trích đo hiện trạng thửa đất kèm theo bản án).

Buộc ông Nguyễn Công D và bà Nguyễn Thị E phải tháo dỡ phần bệ móng xây trên phần đất trống giáp ranh giữa hai nhà có diện tích là 1,3m² theo mô tả tại Trích đo hiện trạng thửa đất và phần mi cửa sổ bằng mái tôn tại tầng 2 chia sang phần đất trống để trả lại toàn bộ phần đất trống cho nguyên đơn.

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.

Án phí: Anh Trần A phải chịu 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm. Xác nhận anh A đã nộp 300.000đ tại biên lai số AA/2019/0002180 ngày 04/10/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Tiên Du. Hoàn trả anh Trần A 3.000.000đ tạm ứng án phí tại biên lai số AA/2019/0002589 ngày 04/5/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Tiên Du.

Miễn án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm cho ông Nguyễn Công D và bà Nguyễn Thị E.

Chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Công D và bà Nguyễn Thị E phải trả cho anh Trần A 15.000.000đ anh A đã nộp chi phí xem xét thẩm định và định giá. Ông Nguyễn Công D và bà Nguyễn Thị E phải chịu 10.000.000đ chi phí đo đạc, thẩm định tài sản ngày 03/02/2023 và 600.000đ chi phí đào móng ngày 27/3/2023 Xác nhận ông D đã nộp đủ 10.600.000đ.

Anh Trần A phải chịu 7.339.000đ chi phí xem xét, thẩm định. Xác nhận anh A đã nộp 7.339.000đ.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bắc Ninh;
- TAND huyện Tiên Du;
- Chi cục THADS huyện Tiên Du;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Nguyễn Tuyết Mai

