

Bản án số: 115 /2019/DS-PT

Ngày: 24- 10 - 2019

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Ông Đặng Văn Quyết.

Các Thẩm phán:

1. Ông Lương Xuân Lộc.

2. Bà Trần Thị Hà.

Thư ký Toà án ghi biên bản phiên toà: Bà Nguyễn Thị Thanh Hoa – Thư ký 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 các ngày 23-24 /10/2019 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Bắc Giang xét xử Phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 135/2019/TLPT-DS ngày 21/8/2019 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 163/2019/QĐ-PT ngày 02/10/2019; Quyết định hoãn phiên Tòa số 174/2019/QĐPT-DS ngày 09 tháng 10 năm 2019 (Do bản án sơ thẩm có kháng cáo) giữa:

**Nguyên đơn:* Ông Đào Văn C1, sinh năm 1976. Địa chỉ: Xóm Đ, thôn SKh, xã SKh , thành phố BG, tỉnh Bắc Giang (có mặt).

**Bị đơn:* Bà Đào Thị Đ1, sinh năm 1978. Địa chỉ: Xóm Đ, thôn SKh, xã SKh , thành phố BG, tỉnh Bắc Giang (có mặt).

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

1, Ông Đào Văn Đ2, sinh năm 1975. (vắng mặt).

2, Bà Đào Thị H1, sinh năm 1982. (Bà H1 ủy quyền cho ông Đ2 ; Bà H1 và ông Đ2 vắng mặt, có đơn xin xử vắng mặt)

3, Bà Ninh Thị Ng1, sinh năm 1952. (vắng mặt)

4, Chị Đào Thị Nh1, sinh năm 1979. (Chị Nh1 ủy quyền cho ông C1 ; ông C1 có mặt)

5, Ông Nguyễn Đình B1, sinh năm 1976. (vắng mặt)

6. Bà Ninh Thị Th1, sinh năm 1957 (vắng mặt)

7. Ông Nguyễn Văn Th2, sinh năm 1928 (vắng mặt, có đơn xin xử vắng mặt)

Ông Đ2 , bà Th1 , bà H1, bà Ng1 , chị Nh1 , ông B1 , ông Th2 Cùng địa chỉ: Xóm Đ, thôn SKh, xã SKh , thành phố BG, tỉnh Bắc Giang.

8. Ủy ban nhân dân thành phố BG.

Đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng là ông Nguyễn Thanh T1- Phó trưởng phòng Tài nguyên & Môi trường thành phố. (vắng mặt)

9. Công ty cổ phần nước sạch Bắc Giang.

Đại diện theo pháp luật: ông Trần Đăng Đ2, Giám đốc làm đại diện. (vắng mặt, có đơn xin xử vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 08/12/2017 và trong quá trình xét xử, nguyên đơn ông Đào Văn C1 trình bày:

Vào năm 1980, gia đình ông C1 được Nhà nước cấp quyền sử dụng 330,7 m². Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bố mẹ ông C1 là ông Đào Văn Nhiệm và bà Phạm Thị Mai. Đến năm 2012 thì bố mẹ ông C1 tách cho 2 người con trai là ông Đào Văn C1 và Đào Ngọc Thi. Cụ thể: tách cho ông C1 144,7 m²; tách cho Đào Ngọc Th3 là 162,5m² và chừa lối đi chung là 23,5 m².

Vào năm 1980, khi nhà ông C1 đến ở thì mảnh đất nhà ông Đ2 , bà Đ1 và bà Ng1 đang đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện nay có nguồn gốc mua của ông Đào Hữu Tú. Khi đó có nhà cấp 4 ngoảnh ra hướng tây như phía hướng cổng nhà bà Đ1 hiện tại đang sử dụng. Khi đó đầu hồi nhà cấp 4 tiếp giáp với đất bố mẹ ông C1 thời bấy giờ và là đất nhà của em trai ông C1 Đào Ngọc Th3 đang ở bấy giờ. Ngôi nhà cấp 4 phía nhà ông Tú đã xây hết đất nên phía đất giáp với đầu hồi nhà cấp 4 là đất của gia đình ông C1 . Đến năm 1990 bố ông C1 xây ngôi nhà mái bằng một tầng và sau này năm 2010 xây tầng 2 lợp Pro xi măng chống nóng. Khi xây, bố ông C1 xây nhà mái bằng lùi vào 42 cm và thẳng với tường nhà cũ cấp 4 mà ông C1 đang ở. Ngôi nhà ông C1 đang ở xây dựng năm 1983. Khi làm nhà mái bằng bố ông C1 đặt tấm văng cửa sổ rộng trên 42cm. Sau này nhà ông Th2 bà Th1 làm nhà có yêu cầu không cho đặt văng thò sang nhà bà Th1 và bà Th1 đã cắt bớt văng phần thò sang nhà bà Th1 còn phần không thò sang 42 cm thì bà Th1 để nguyên. Khi đó gia đình ông C1 không phản đối việc nhà bà Th1 cắt phần văng thò sang.

Nhà hiện nay ông C1 đang ở là nhà cấp 4 lợp ngói do bố mẹ ông C1 xây dựng cho năm 1983. Khi xây, nhà ông C1 xây tường phía sau nhà phía tiếp giáp với nhà bà Ng1 khi đó và là đất của bà Đ1 bấy giờ và nhà trên đất là của bà Th1 bấy giờ. Khi xây, gia đình ông C1 xây nhà phía sau đã thụt vào 42 cm so với ranh giới đất của 2 hộ liền kề và thẳng hàng với nhà mái bằng nhà ông Thi đang ở bấy giờ. Do là nhà cấp 4 mái ngói nên gia đình ông C1 xây thò ra xo với tường nhà phía sau là khoảng 20 cm nhưng vẫn nằm trong đất nhà ông C1 . Bức tường phía sau nhà ông C1 có xây 2 cửa sổ và đặt văng trên cửa sổ. Chiều rộng của văng là 42 cm vừa hết ranh giới đất của hai hộ. Khi xây thì ngôi nhà cấp 4 trên đất bà Ng1 khi đó (nay tách hộ cho bà Đ1) vẫn chưa phá dỡ mà đang sử dụng. Khi xây dựng nhà cấp 4 thì chủ cũ là ông Tú đang sử dụng không phản đối gì.

Sau khi có kết quả đo vẽ kỹ thuật thì ông Đào Văn C1 chỉ yêu cầu bà Đ1 trả lại cho ông toàn bộ diện tích rãnh nước 3,4 m² (trong đó chiều rộng 0,32 m, chiều

dài: một cạnh tiếp giáp với nhà ông C1 dài 10,57 m, một cạnh tiếp giáp với đất nhà bà Đ1 dài 10,68 m).

Tại phiên tòa, ông C1 khẳng định phần đất 3,4 m² (trong đó chiều rộng 0,32 m, chiều dài: một cạnh tiếp giáp với nhà ông C1 dài 10,57 m, một cạnh tiếp giáp với đất nhà bà Đ1 dài 10,68 m) là thuộc đất của nhà ông C1 nằm trong giấy CNQSDĐ cấp cho vợ chồng ông C1 có diện tích là 144,7 m² (đã trừ lối đi chung).

Căn cứ ông C1 đưa ra là: số diện tích đất ông C1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tính cả phần rãnh nước tiếp giáp với đất bà Đ1 (3,4 m²) thì mới đủ diện tích đất của ông C1 (144,7 m² không tính lối đi 23,5 m²). Việc bà Đ1 cho ông bà Thanh, Thảo ở nhờ và xây trụ cổng tường và lắp đồng hồ nước sạch là đã lấn chiếm sang phần diện tích đất của gia đình ông C1 3,4 m².

Đề nghị Tòa án buộc bà Đ1 và ông, bà Thanh, Thảo tháo dỡ phần công trình xây lấn sang nhà ông C1 là trụ cổng, tường bao và đồng hồ nước sạch có chiều dài tường gạch là 0,32 m, cao 2,5 m, buộc bà Đ1 trả lại diện tích lấn chiếm cho gia đình ông C1. Ông C1 không yêu cầu bồi thường thiệt hại.

Về chi phí định giá và thẩm định tại chỗ, thuê đơn vị tư vấn đo đạc kỹ thuật quyết toán hết tổng cộng 13.600.000 đồng, ông C1 đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

Bị đơn bà Đào Thị Đ1 trình bày:

Hiện nay bà Đ1 có quyền sử dụng 100,3 m² thuộc thửa đất số 143, tờ bản đồ số 10 tại địa chỉ Xóm Đ, thôn SKh, xã SKh, thành phố BG được UBND huyện Yên Dũng cấp ngày 11/10/2005. Thửa đất này có nguồn gốc của bố mẹ bà là do bố mẹ bà mua lại của ông Đào Ngọc Tú. Khi đó mảnh đất đã được đứng tên người sử dụng ông Đào Ngọc Tú, bố mẹ bà mua vào khoảng thời điểm sau năm 1980. đến năm 2005 mảnh đất này được tách ra làm 3 thửa đất: một thửa cho bà Đ1, một thửa cho anh trai bà Đ1 là Đào Văn Đ2 và một thửa đứng tên mẹ bà Đ1 là bà Ninh Thị Ng1.

Khi mẹ tôi mua nhà đất của ông Tú thì giữa hai nhà mẹ tôi và nhà ông Nhiệm (là bố đẻ ông C1 khi đó đứng tên quyền sử dụng đất) không có tường bao hay tường rào. Giữa hai nhà được phân cách bởi cột mốc được xây tại vị trí ngoài cùng và tiếp giáp sát với tường nhà phía sau nhà cấp 4 của ông Nhiệm. Vào thời điểm đó thì phía nhà ông Nhiệm tiếp giáp với gia đình nhà tôi là ngôi nhà cấp 4 và vườn nhà (khi đó ông Nhiệm chưa xây nhà trần. Còn phía nhà tôi có ngôi nhà cấp 4 (do ông Tú xây từ trước khi chuyển nhượng cho mẹ tôi) tiếp giáp với vườn nhà ông Nhiệm. Đầu hồi nhà cấp 4 phía nhà bà Đ1 là ranh giới đất giữa hai nhà. Phía còn lại thì ông Nhiệm làm hàng rào bằng cây que làm ranh giới giữa hai nhà. Ông Nhiệm làm hàng rào từ đầu hồi nhà ông Nhiệm chéo sang đầu hồi nhà tôi. Còn phía sau nhà cấp 4 của ông Nhiệm là sân nhà tôi. Nền sân làm bằng Vôi và làm hết đất và giáp với tường nhà cấp 4 của ông Nhiệm. Sân vôi này là do nhà ông Tú làm từ trước khi bán cho bà Ng1. Sau khi mua thì gia đình bà Ng1 ở và sử dụng sân không tranh chấp với ai. Đến năm 1995 khi di tôi bà Ninh Thị Th1 xây nhà trên đất của tôi thì xảy ra tranh chấp. Ông C1 cho rằng văng nhà trần thò ra đến đâu thì diện tích của ông C1 đến đấy nên bà Th1 đã xây trừa lại 36 cm. Lý do trừa lại để để cho hai bên gia đình khỏi cãi nhau trừ mẹ tôi không cho. Và ông Nhiệm có nói cho gia đình ông Nhiệm nhờ, khi nào nhà bà Đ1 dùng đến thì gia đình ông Nhiệm sẽ gỡ bỏ. Lúc bà

Th1 xây nhà thì ngôi nhà cấp 4 cũ bà Ng1 đã phá dỡ. Móng nhà bà Th1 cách nhà cấp 4 nhà ông C1 là 31 cm.

Việc bà Th1 ông Th2 xây tường, xây trụ cổng và lắp đặt đồng hồ nước sạch là trên phần đất của bà Đ1 .

Nay ông Đào Văn C1 khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bà Đ1 và ông, bà Thanh, Thảo tháo dỡ phần công trình xây lấn sang nhà ông C1 là trụ cổng, tường bao và đồng hồ nước sạch, buộc bà Đ1 trả lại diện tích lấn chiếm cho gia đình ông C1 . bà Đ1 không đồng ý.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Ninh Thị Ng1 trình bày:

Diện tích đất đứng tên bà Đ1 nguồn gốc là do bà Ng1 mua của ông Đào Ngọc Tú vào năm 1980. đến năm 2005 bà Ng1 tách thửa đất này ra làm 3 thửa: một thửa cho bà Đ1 , một thửa cho anh trai bà Đ1 là Đào Văn Đ2 và một thửa đứng tên bà Ninh Thị Ng1.

Thửa đất bà Ng1 cho con gái bà là bà Đ1 có diện tích 100,3 m² thuộc thửa đất số 143, tờ bản đồ số 10 tại địa chỉ Xóm Đ, thôn SKh, xã SKh , thành phố BG được UBND huyện Yên Dũng cấp ngày 11/10/2005.

Do bà Đ1 không có nhu cầu ở nên cho bà Ninh Thị Th1 và ông Nguyễn Văn Th2 ở nhờ trên đất. Ông bà Thanh, Thảo đã xây nhà cấp 4 trên đất và xây trụ cổng, tường và lắp đặt đồng hồ nước sạch trên tường. giữa móng nhà bà Thanh, Thảo và móng nhà ông C1 là một rãnh nước khoảng 32 cm.

Kết quả thẩm định, đo đạc kỹ thuật 5 thửa đất liền kề, con trai bà là ông Đào Văn Đ2 đã nhận và đã thông báo cho bà biết kết quả.

Việc xảy ra tranh chấp giữa hai nhà là điều đáng tiếc. Bà đồng ý cho ông C1 phân rãnh nước này để giữ đoàn kết giữa hai nhà.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Th2 và bà Ninh Thị Th1 khai:

Diện tích đất ông bà đang sử dụng ở nhờ là của bà Đào Thị Đ1. Thửa đất này có nguồn gốc của chị gái bà là bà Ninh Thị Ng1 từ năm 1980. đến năm 2005 thì tách thửa đất ra làm 3 thửa: một thửa cho ông Đ2 , một thửa cho bà Đào Thị Đ1, còn một thửa đứng tên bà Ninh Thị Ng1.

Bà Th1 xây dựng nhà trên đất của bà Đ1 . Bà Th1 xây nhà năm 1995 đồng thời xây trụ cổng. Đồng hồ nước do Công ty cổ phần nước sạch Bắc Giang lắp đặt cho bà Th1 vào tháng 4/2017.

Nay ông Đào Văn C1 khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông Th2 , bà Th1 tháo dỡ phần công trình xây lấn sang nhà ông C1 là trụ cổng, tường bao và đồng hồ nước sạch, buộc bà Đ1 trả lại diện tích lấn chiếm cho gia đình ông C1 . Bà Th1 ông Th2 không đồng ý.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đào Văn Đ2, bà Đào Thị H1 khai:

Diện tích đất ông Đ2 đang sử dụng là do bà Ng1 mua lại của ông Đào Ngọc Tú vào năm 1980, sau đó đến năm 2005 bà Ng1 tách thửa đất ra làm 3 thửa: một thửa cho ông Đ2 , một thửa cho bà Đào Thị Đ1 và một thửa đứng tên bà Ninh Thị Ng1. Gia đình ông Đ2 đã ở ổn định khoảng từ đó đến nay.

Phần diện tích đất đang tranh chấp là rãnh nước chung của cả hai nhà. Nay ông Đào Văn C1 khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông Th2 , bà Th1 tháo dỡ phần

công trình xây lấn sang nhà ông C1 là trụ cổng, tường bao và đồng hồ nước sạch; buộc bà Đ1 trả lại diện tích lấn chiếm cho gia đình ông C1. Ông Đ2 không đồng ý.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là UBND thành phố BG do ông Nguyễn Thanh T1 làm đại diện trình bày:

Căn cứ khoản 16 Điều 3; khoản 1 Điều 170 Luật đất đai năm 2013 thì các thửa đất số 142, 143, 137, 23, 24, tờ bản đồ số 10, thôn SKh, xã SKh, thành phố BG đã được Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

Căn cứ khoản 2, khoản 3 Điều 106 Luật đất đai năm 2013; Căn cứ khoản 1, Điều 76 Nghị định 43/2014/NĐ-CP hướng dẫn thi hành Luật đất đai. Sau khi xem xét hồ sơ và đối chiếu với những căn cứ nêu trên nhận thấy chưa đủ cơ sở để thực hiện việc hủy bỏ, sửa đổi, chỉnh lý Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho 2 hộ gia đình nêu trên.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đào Thị Nh1 vắng mặt tại phiên tòa nhưng có lời khai trình bày: Chị Nh1 nhất trí với lời trình bày và yêu cầu khởi kiện của chồng bà ông Đào Văn C1. Đề nghị Tòa án buộc ông Th2, bà Th1 tháo dỡ phần công trình xây lấn sang nhà ông C1 là trụ cổng, tường bao và đồng hồ nước sạch; buộc bà Đ1 trả lại diện tích lấn chiếm cho gia đình nhà bà.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Công ty cổ phần nước sạch Bắc Giang do ông Trần Đăng Đ2 giám đốc làm đại diện có lời khai trình bày:

Liên quan tới vị trí đường nước của gia đình bà Đào Thị Đ1 được Công ty cổ phần nước sạch Bắc Giang lắp đặt năm 2017, theo quy định của pháp luật nếu phải di chuyển đường ống và đồng hồ trên thì Công ty cổ phần nước sạch Bắc Giang sẽ tự di chuyển và không thu kinh phí.

Về xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: ngày 06/6/2018 Tòa án tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, cho kết quả như sau:

Về định giá tài sản:

- Đất ở nông thôn áp bảng giá đất ở nông thôn, khu vực 1, xã nhóm A, vị trí 2. Giá theo Quyết định số 861/QĐ-UBND ngày 30/12/2014 của UBND tỉnh Bắc Giang ban hành bảng giá đất giai đoạn 2015-2019 tỉnh Bắc Giang như sau:

Giá 1 m² đất: 1.100.000 đồng/1 m² x 3,12 m² = 3.432.000 đồng.

Giá chuyển nhượng tại địa phương 2.500.000 đồng/1 m².

- Tài sản trên đất:

Trụ cổng xây gạch khối lượng 2,5 m x 0,42 m x 0,11 m = 0,12m³ đã hết khấu hao.

Về thẩm định tại chỗ: ý kiến của hội đồng thẩm định: do thẩm định đo vẽ 5 thửa đất nên dùng thước dây không thể chính xác được nên hội đồng có ý kiến đề nghị đương sự thuê đơn vị tư vấn đo vẽ kỹ thuật bằng máy chuyên dụng.

Sau khi hợp đồng với Công ty TNHH MTV địa chính Bắc Giang đo đạc kỹ thuật cho kết quả: Nếu ranh giới đất nhà ông C1 phía tiếp giáp với nhà bà Đ1, cách nhà bà Đ1 1 cm thì diện tích đất nhà bà Đ1 sẽ là 100,3 m² bằng với diện tích được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Đ1 là 100,3 m².

Sau khi có kết quả thẩm định, tòa án đã thông báo cho các bên đương sự, các bên đương sự không có ai có ý kiến gì.

Với nội dung trên; Bản án sơ thẩm số 27/2019/DS-ST ngày 27/6/2019 đã xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đào Văn C1.

2. Buộc ông Nguyễn Văn Th2 và bà Ninh Thị Th1 giải tỏa, tháo dỡ, di dời phần công trình xây lấn sang nhà ông C1 là trụ cổng, tường bao, đường ống và đồng hồ nước sạch có chiều dài tường gạch là 0,32 m, cao 2,5 m thuộc thửa đất số 137, tờ bản đồ số 10 tại địa chỉ Xóm Đ, thôn SKh, xã SKh, thành phố BG được UBND thành phố BG cấp ngày 07/5/2012, thuộc vị trí 01 theo sơ đồ đo vẽ hiện trạng sử dụng đất của Công ty TNHH MTV địa chính Bắc Giang.

3. Buộc bà Đào Thị Đ1 trả lại cho ông Đào Văn C1 phần đất lấn chiếm là 3,4 m² (trong đó chiều rộng 0,32 m, chiều dài: một cạnh tiếp giáp với nhà ông C1 dài 10,57 m, một cạnh tiếp giáp với đất nhà bà Đ1 dài 10,68 m) thuộc thửa đất số 137, tờ bản đồ số 10 tại địa chỉ Xóm Đ, thôn SKh, xã SKh, thành phố BG được UBND thành phố BG cấp ngày 07/5/2012, thuộc vị trí 02 theo sơ đồ đo vẽ hiện trạng sử dụng đất của Công ty TNHH MTV địa chính Bắc Giang.

Ông Đào Văn C1 có trách nhiệm liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

4. Ghi nhận việc tự nguyện của Công ty cổ phần nước sạch Bắc Giang về việc chuyển đường ống và đồng hồ nước sạch sang vị trí đất nhà bà Đào Thị Đ1.

5. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

6. Về chi phí định giá, thẩm định tại chỗ và đo vẽ kỹ thuật: buộc bà Đ1 phải chịu tổng cộng 13.600.000 đồng (mười ba triệu sáu trăm nghìn đồng). Ông Đào Văn C1 được nhận lại số tiền này khi bà Đ1 nộp.

Ngoài ra còn tuyên án phí, quyền kháng cáo, quyền được thi hành án.

Ngày 08/8/2019 bà Đào Thị Đ1 nộp đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số 27/2019/DS-ST ngày 27/6/2019 của TAND Thành phố BG.

Tại phiên tòa Phúc thẩm, Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bà Đ1 giữ nguyên nội dung kháng cáo; các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về giải quyết vụ án.

Đại diện viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Giang tham gia phiên Tòa phát biểu quan điểm: Hội đồng xét xử, thư ký và các đương sự thực hiện đầy đủ và đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà Đ1 và Áp dụng khoản 1 Điều 308- BLTTDS giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Về án phí: bà Đ1 phải chịu án phí theo quy định của pháp luật. Miễn nộp tiền án phí DSST và DSPT cho bà Ninh Thị Th1 và ông Nguyễn Văn Th2 do trên 60 tuổi.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên Tòa, kết quả tranh tụng tại phiên toà, ý kiến Kiểm sát viên,

Xét kháng cáo của bà Đào Thị Đ1 thì thấy:

Nguồn gốc đất đai của 2 gia đình bà Đ1 và ông C1 là đều được cấp quyền sử dụng đất từ những năm 1980. Khi đó quyền sử dụng đất nhà bà Đ1 thì mang tên mẹ bà Đ1 là bà Ninh Thị Ng1; quyền sử dụng đất nhà ông C1 mang tên bố mẹ ông C1 là ông Đào Văn Nhiệm và bà Phạm Thị Mai. Đến năm 2005 thì bà Ng1 chia đất cho các con và tách cho ông Đ2 một thửa, bà Đ1 một thửa, còn lại một thửa đứng tên bà Ng1. Đến năm 2012 đất nhà ông Đào Văn Nhiệm và bà Phạm Thị Mai được chia tách cho 2 người con là Đào Văn C1 và Đào Ngọc Thi.

Hiện nay bà Đào Thị Đ1 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 100,3 m² thuộc thửa đất số 143, tờ bản đồ số 10 tại địa chỉ Xóm Đ, thôn SKh, xã SKh, thành phố BG được UBND huyện Yên Dũng cấp ngày 11/10/2005.

Ông Đào Văn C1 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 144,7 m² thuộc thửa đất số 137, tờ bản đồ số 10 tại địa chỉ Xóm Đ, thôn SKh, xã SKh, thành phố BG được UBND thành phố BG cấp ngày 07/5/2012.

Quá trình sử dụng đất, vào năm 1983 bên nhà ông C1 đã xây nhà cấp 4 lợp ngói. Vào năm 1995, bà Đ1 cho di ruột là bà Th1 xây ngôi nhà cấp 4 trên đất, xây trụ cổng và lắp đồng hồ nước sạch. Giữa hai nhà có một rãnh nước thải rộng 0,32 cm. Ông C1 cho rằng rãnh nước này thuộc về nhà ông C1 nên làm đơn khởi kiện yêu cầu tòa án buộc bà Th1, ông Th2 phải tháo dỡ trụ cổng và di chuyển đồng hồ nước sạch, buộc bà Đ1 phải trả lại cho ông C1 phần đất lấn chiếm.

Hội đồng xét xử xét thấy:

Về nguồn gốc sử dụng đất: được chuyển nhượng hoặc được cấp từ những năm 1980. Hai nhà đều được cấp quyền sử dụng đất và ở ổn định, đến khi bà Th1 lắp đồng hồ nước sạch nên xảy ra mâu thuẫn.

Căn cứ kết quả đo đạc kỹ thuật hiện trạng sử dụng đất cho kết quả có sự sai lệch tăng, giám so với diện tích được cấp theo Giấy CNQSDĐ được cấp đối với thửa đất số 142 (của hộ gia đình bà Ninh Thị Ng1), 143 (của hộ gia đình bà Đào Thị Đ1), 137 (của hộ gia đình ông Đào Văn C1), 24 (của hộ gia đình ông Đào Văn Đ2), 23 (của hộ gia đình ông Đào Văn Nhiệm) tờ bản đồ số 10 địa chỉ thôn SKh, xã SKh, thành phố BG.

Để có cơ sở giải quyết vụ án, Tòa án đã có Công văn đề nghị UBND thành

phố BG có quan điểm về việc: Có sự sai lệch tăng, giảm so với diện tích được cấp theo Giấy CNQSDĐ đối với thửa đất số 142, 143, 137, 23, 24 tờ bản đồ số 10 địa chỉ thôn SKh, xã SKh, thành phố BG của hộ gia đình bà Ninh Thị Ng1, ông Đào Văn Đ2, bà Đào Thị Đ1, ông Đào Văn Nhiệm, ông Đào Văn C1; Có sự sai lệch giữa các tọa độ đo đạc khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với thực tế hiện trạng sử dụng đất giữa hai hộ bà Đ1 và ông C1; UBND thành phố BG có cần phải hủy bỏ, sửa đổi, chỉnh lý Giấy CNQSDĐ đã cấp cho 2 hộ hay không. Tuy nhiên, UBND thành phố BG có quan điểm chưa đủ cơ sở để thực hiện việc hủy bỏ, sửa đổi, chỉnh lý Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho 2 hộ gia đình nêu trên. Do đó Tòa án tiến hành giải quyết vụ án theo thủ tục chung.

Căn cứ vào kết quả đo đạc của Công ty TNHH MTV địa chính Bắc Giang, theo hiện trạng sử dụng đất của gia đình ông C1 và gia đình bà Đ1 thì cộng cả diện tích rãnh nước 3,4 m² (trong đó chiều rộng 0,32 m, chiều dài: một cạnh tiếp giáp với nhà ông C1 dài 10,57 m, một cạnh tiếp giáp với đất nhà bà Đ1 dài 10,68 m) thì diện tích đất của gia đình ông C1 khi đó là 144,7 m² bằng với diện tích gia đình ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đồng thời khi đó diện tích đất của gia đình bà Đ1 bằng với diện tích đất mà bà Đ1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bằng 100,3 m². Nên không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của bà Đ1.

Hội đồng xét xử thấy cấp sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Đào Văn C1 về việc yêu cầu bà Đào Thị Đ1 trả lại cho ông C1 phần đất lấn chiếm, buộc ông bà Thanh, Thảo tháo dỡ phần công trình xây lấn sang nhà ông C1 là trụ cổng, tường bao và đồng hồ nước sạch là có căn cứ.

Ghi nhận việc tự nguyện của Công ty cổ phần nước sạch Bắc Giang về việc chuyển đường ống và đồng hồ sang vị trí đất nhà bà Đ1.

Về số tiền chi phí định giá, thẩm định tại chỗ và hợp đồng đo đạc kỹ thuật hết 13.600.000 đồng ông C1 đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật nên cần buộc bà Đ1 phải chịu số tiền này do yêu cầu khởi kiện của ông C1 được Tòa án chấp nhận.

Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận, nên bà Đ1 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 1 Điều 308- BLTTDS; Không chấp nhận kháng cáo của bà Đào Thị Đ1; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Căn cứ Điều 26; Điều 35; Điều 147, Điều 228; Điều 266 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 105, Điều 158, Điều 164, Điều 166 của Bộ luật dân sự 2015;

Căn cứ khoản 2, khoản 3 Điều 106; khoản 16 Điều 3; khoản 1 Điều 170 Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ Điều 12, khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, nộp án phí, lệ phí Tòa án. Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đào Văn C1.

2. Buộc ông Nguyễn Văn Th2 và bà Ninh Thị Th1 giải tỏa, tháo dỡ, di dời phần công trình xây lấn sang nhà ông C1 là trụ cổng, tường bao, đường ống và đồng hồ nước sạch có chiều dài tường gạch là 0,32 m, cao 2,5 m thuộc thửa đất số 137, tờ bản đồ số 10 tại địa chỉ Xóm Đ, thôn SKh, xã SKh, thành phố BG được UBND thành phố BG cấp ngày 07/5/2012, thuộc vị trí 01 theo sơ đồ đo vẽ hiện trạng sử dụng đất của Công ty TNHH MTV địa chính Bắc Giang.

3. Buộc bà Đào Thị Đ1 trả lại cho ông Đào Văn C1 phần đất lấn chiếm là 3,4 m² (trong đó chiều rộng 0,32 m, chiều dài: một cạnh tiếp giáp với nhà ông C1 dài 10,57 m, một cách tiếp giáp với đất nhà bà Đ1 dài 10,68 m) thuộc thửa đất số 137, tờ bản đồ số 10 tại địa chỉ Xóm Đ, thôn SKh, xã SKh, thành phố BG được UBND thành phố BG cấp ngày 07/5/2012, thuộc vị trí 02 theo sơ đồ đo vẽ hiện trạng sử dụng đất của Công ty TNHH MTV địa chính Bắc Giang (có sơ đồ kèm theo).

Ông Đào Văn C1 có trách nhiệm liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

4. Ghi nhận việc tự nguyện của Công ty cổ phần nước sạch Bắc Giang về việc chuyển đường ống và đồng hồ nước sạch sang vị trí đất nhà bà Đào Thị Đ1.

5. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

6. Về chi phí định giá, thẩm định tại chỗ và đo vẽ kỹ thuật: buộc bà Đ1 phải chịu tổng cộng 13.600.000 đồng (mười ba triệu sáu trăm nghìn đồng). Ông Đào Văn C1 được nhận lại số tiền này khi bà Đ1 nộp.

Bà Đào Thị Đ1 phải chịu 300.000 án phí dân sự sơ thẩm và 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm (được trừ vào số tiền đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai số 0000588 ngày 13/8/2019 của Chi cục Thi hành án TP Bắc Giang).

Miễn nộp tiền án phí cho bà Ninh Thị Th1 và ông Nguyễn Văn Th2.

Hoàn trả ông Đào Văn C1 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai số AA/2014/06611 ngày 18/01/2018 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố BG.

7. Trường hợp bản án được thi hành theo qui định tại Điều 2 Luật Thi hành án 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 qui định tại các điều 6,7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN- CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

(đã ký)

(đã ký)

(đã ký)

Lương Xuân Lộc

Trần Thị Hà

Đặng Văn Quyết

- Nơi nhận:**
- VKSND tỉnh Bắc Giang;
 - CTHA-DS tỉnh Bắc Giang;
 - Các đương sự;
 - Lưu HS, VP.

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
Thẩm phán - Chủ tọa phiên Tòa

Đặng Văn Quyết

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN- CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Lương Xuân Lộc

Trần Thị Hà

Đặng Văn Quyết

- Nơi nhận:**
- VKSND TP Bắc Giang;
 - CCTHA-DS TP Bắc Giang;
 - TAND tỉnh Bắc Giang;
 - Các đương sự;
 - Lưu HS, VP.

T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
Thẩm phán - Chủ tọa phiên Tòa

Nguyễn Văn Trường

