

Bản án số: 05/2022/DS-PT
Ngày: 13 - 01 - 2022
V/v: Tranh chấp quyền
sử dụng đất

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Ông Nguyễn Tiến Dũng

Các Thẩm phán: Ông Lại Văn Tùng

Ông Nguyễn Đức Cảnh

- Thư ký phiên toà: Ông Vũ Hoàng Giang - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Nam Định.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nam Định tham gia phiên toà:
Ông Trần Mạnh Trường - Kiểm sát viên

Ngày 13 tháng 01 năm 2022, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Nam Định mở phiên toà xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 64/2021/TLPT- DS ngày 03/11/2021 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”

Do bản án dân sự sơ thẩm số 16/2021/DS-ST ngày 20 tháng 9 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố Nam Định bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 193/2021/QĐXX-PT ngày 31/12/2021

1. Nguyên đơn: Ông Bùi Văn Q, sinh năm 1949; Địa chỉ cư trú: Số 2/37 đường HN, phường PĐP, thành phố NĐ, tỉnh NĐ.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Quốc H, sinh năm 1963 và bà Trần Thị L, sinh năm 1966;

Cùng địa chỉ cư trú tại: Số 1/37 đường HN, phường PĐP, thành phố NĐ, tỉnh NĐ.

Người đại diện theo uỷ quyền của ông Nguyễn Quốc H và bà Trần Thị L là: Bà Nguyễn Thị Thu H, sinh năm 1968; Địa chỉ cư trú tại: Số 3/37 đường HN, phường PĐP, thành phố NĐ, tỉnh NĐ (Văn bản uỷ quyền ngày 06 tháng 01 năm 2022)

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Đỗ Thị Hà, sinh năm 1957; Địa chỉ cư trú: Số 2/37 đường HN, phường PĐP, thành phố NĐ, tỉnh NĐ.

Người đại diện theo uỷ quyền của bà Hà: Ông Bùi Văn Q, sinh năm 1949; Địa chỉ đăng ký hộ khẩu và cư trú tại: Số 2/37 đường HN, phường PĐP, thành

phố ND, tỉnh ND. (Văn bản ủy quyền ngày 23-12-2020)

4. Người kháng cáo: Ông Bùi Văn Q là nguyên đơn và bà Nguyễn Thị Thu H là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn.

Tại phiên tòa: Có mặt ông Quang, bà Hà, ông Hoàn, bà Hương.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Tại đơn khởi kiện nộp ngày 26-11-2020 và trong quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn là ông Bùi Văn Q trình bày:

Nguồn gốc thửa đất số 176 tờ bản đồ số 6 diện tích 51,1m² tại địa chỉ 2/37 đường Hoàng Ngân, phường Phan Đình Phùng, thành phố Nam Định được Ủy ban nhân dân (UBND) thành phố Nam Định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK053815 ngày 30-8-2007 là do vợ chồng ông mua từ năm 1980, khi mua trên thửa đất đã có căn nhà cấp 4 lợp ngói cũ, giáp bên cạnh là căn nhà cấp 4 hai gian của bố mẹ ông Nguyễn Quốc H. Năm 1984 vợ chồng ông phá toàn bộ nhà cấp 4 để xây lại thành nhà mái bằng và giữ nguyên hiện trạng cho đến nay. Năm 2003 ông Hoàn được bố mẹ cho 1 gian nhà giáp nhà ông, gian còn lại bố mẹ ông Hoàn bán cho ông Trần Văn Sơn và bà Trần Thị Ngọc. Vợ chồng ông Hoàn ở gian nhà này đến tháng 4-2019 mới phá đi xây dựng lại. Ranh giới quyền sử dụng thửa đất của nhà ông và thửa đất của nhà ông Hoàn đã được xác định và sử dụng ổn định từ năm 1980 đến nay bởi bức tường của 2 nhà, khi nhà ông Hoàn xây hết tầng 1 hai bên không có tranh chấp gì về ranh giới, mốc giới tuy nhiên khi xây dựng tầng 2 thì ông Hoàn đã xây tường lấn sang khoảng không nhà ông (đề lên mái nhà ông) với chiều rộng khoảng 5cm, chiều dài là 3,49m đã ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình ông. Ông đã làm đơn đề nghị UBND phường Phan Đình Phùng can thiệp giải quyết, UBND phường đã tiến hành đo đạc hiện trạng sử dụng đất và hòa giải nhưng hai gia đình vẫn không hòa giải được vì vậy ông làm đơn khởi kiện đề nghị Tòa án buộc gia đình ông Nguyễn Quang Hoàn và bà Trần Thị L phải phá dỡ phần công trình lấn sang khoảng không nhà ông với chiều rộng là 5cm, chiều dài là 3,49m.

Tại đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện ngày 09-8-2021 ông Bùi Văn Q chỉ yêu cầu ông Nguyễn Quốc H và bà Trần Thị L phá dỡ phần công trình xây dựng trên tầng 2 lấn sang khoảng không thửa đất của ông với diện tích là 0,04m² đúng như sơ đồ mặt cắt giữa nhà ông và nhà ông Hoàn.

* Tại đơn phản tố ngày 28-12-2020, tại bản tự khai ngày 05-01-2021 và trong quá trình giải quyết vụ án người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là bà Nguyễn Thị Thu H trình bày:

Về nguồn gốc nhà đất số thửa 115 tờ bản đồ số 6 với diện tích 17,2m² tại địa chỉ số 01/37 đường Hoàng Ngân, phường Phan Đình Phùng, thành phố Nam Định của ông Nguyễn Quốc H và bà Trần Thị L là của bố mẹ ông Hoàn ở từ năm 1960. Ban đầu căn nhà gồm 2 gian, năm 2003 ông Hoàn và bà Lân được bố mẹ cho 01 gian giáp nhà ông Quang, gian còn lại bán cho ông Sơn và bà Ngọc để làm bếp và công trình vệ sinh. Ông Hoàn bà Lân sử dụng ổn định căn nhà đó từ năm 2003

đến năm 2006 được UBND thành phố Nam Định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 199749 ngày 18-12-2006. Năm 2019 ông Hoàn bà Lân phá nhà cũ để xây nhà như hiện tại. Trong quá trình xây dựng ông Hoàn bà Lân có báo cáo UBND phường Phan Đình Phùng và các hộ liền kề, nhưng không ai có ý kiến gì. Ông Quang chứng kiến toàn bộ quá trình xây nhà, nhưng đến khi hoàn thiện công trình thì ông Bùi Văn Q lại có đơn đề nghị UBND phường Phan Đình Phùng giải quyết tranh chấp. Nay ông Quang khởi kiện buộc gia đình ông Nguyễn Quang Hoàn và bà Trần Thị L phải phá dỡ phần bê tông lấn sang khoảng không nhà ông Quang với chiều rộng là 5cm, chiều dài là 3,49m thì bà không nhất trí vì bà xác định ông Hoàn bà Lân không lấn sang khoảng không thừa đất nhà ông Quang.

Khi hai bên gia đình xảy ra tranh chấp, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Nam Định phối hợp với UBND phường Phan Đình Phùng tiến hành đo đạc hiện trạng sử dụng đất của các bên. Tại sơ đồ hiện trạng sử dụng đất do UBND phường Phan Đình Phùng cung cấp ngày 08-10-2020 đã xác định phần diện tích đất của nhà ông Hoàn giáp nhà ông Quang thiếu so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong khi đó phần diện tích đất nhà ông Quang thừa so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là $0,2m^2$, chiều dài thừa đất phía Tây Nam nhà ông Quang tăng thêm 0,09m. Bà xác định phần diện tích đất tăng thêm và phần kích thước tăng thêm trên là do gia đình ông Quang lấn sang nhà ông Hoàn nên làm đơn phản tố yêu cầu Tòa án buộc ông Quang phải trả lại phần diện tích đất tăng thêm trên.

Trước khi ông Hoàn xây nhà thì bức tường nhà ông Hoàn và bức tường nhà ông Quang sát vào nhau, sau khi ông Hoàn phá nhà đi xây lại thì giữa hai bức tường tồn tại một khe hở. Do mái nhà ông Quang bị thấm nên ông Quang đã đổ thêm một lớp bê tông trên mái cũ của nhà ông, lớp mái này đã lấn toàn bộ khe hở giữa hai bức tường của hai nhà. Bà xác định khe hở giữa hai bức tường nhà ông Hoàn và ông Quang là thuộc phần đất của nhà ông Hoàn vì vậy bà đề nghị ông Quang phải phá bỏ phần bê tông đã lấn chiếm có kích thước $0,07m \times 3,49m = 0,2443m^2$.

* Tại biên bản lấy lời khai ngày 04-01-2021, ngày 03-3-2021 và ngày 22-7-2021 bà Phạm Thị Kim Ngọc trình bày:

Nguồn gốc nhà đất tại Thửa đất số 117 tờ bản đồ số 6 tại địa chỉ 41 đường Hoàng Ngân, phường Phan Đình Phùng, thành phố Nam Định là hai thửa mà vợ chồng bà mua của hai chủ khác nhau, năm 2003 ông bà phá toàn bộ nhà trên hai thửa đất để xây dựng lại thành căn nhà hoàn chỉnh như hiện tại. Gian nhà mặt tiền giáp chợ Hoàng Ngân vợ chồng ông bà mua từ năm 2000 của ông Tiến – Dậu (hiện tại là phòng khách và phòng ngủ) không biết diện tích cụ thể. Đến năm 2001 vợ chồng bà mua tiếp gian nhà mái ngói của bố ông Hoàn là cụ Nguyễn Quốc Huy nối với gian nhà mặt tiền để làm bếp và công trình phụ như hiện tại. Trước khi vợ chồng bà mua thì nhà đất của cụ Huy gồm có 1 căn nhà 4 gian, hai gian bên trong giáp nhà ông Quang thì anh Hoàn ở từ đó đến năm 2019 thì phá đi xây lại, hai gian nhà bên ngoài thì bán cho vợ chồng ông bà.

Khi mua cụ Huy cùng các con của cụ Huy thỏa thuận bán cho vợ chồng tôi hai gian nhà mái ngói mà không đo đạc diện tích cụ thể nhưng có chỉ vị trí các bức tường cho nhau để làm ranh giới và xác định bức tường giữa 2 gian nhà ông bà mua với 2 gian nhà ông Hoàn hiện đang ở là bức tường chung của hai nhà. Khi xây nhà vào năm 2003 thì bức tường chung giữa hai nhà ông bà không phá mà để lại cho ông Hoàn sử dụng vì sợ việc xây dựng ảnh hưởng đến nhà ông Hoàn. Hiện tại 2 gian nhà mái ngói mua của cụ Huy chính là công trình phụ của nhà ông bà.

Việc ông Quang khởi kiện đề nghị Tòa án buộc ông Hoàn bà Lân trả phần đất đã lấn chiếm là bức tường trên tầng hai thì quan điểm của vợ chồng tôi là chúng tôi không liên quan gì đến việc tranh chấp nên đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Đối với yêu cầu phản tố của ông Hoàn về việc buộc ông Quang trả lại diện tích đất tăng thêm là $0,2m^2$ mà ông Quang lấn sang nhà ông Hoàn, buộc ông Quang phải cắt phần bê tông có kích thước là $0,07 \times 3,49 = 0,2443m^2$ đã lấn sang khoảng không phía đông của gia đình ông Hoàn thì bà không có ý kiến gì vì đó là phần đất của ông Quang và ông Hoàn không liên quan đến đất nhà bà.

* Ông Bùi Văn Q đề nghị Tòa án tiến hành định giá tài sản, xem xét thẩm định tại chỗ và ký hợp đồng đo đạc với Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Nam Định để xác định hiện trạng sử dụng đất của các bên. Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và đo đạc khảo sát ngày 22-4-2021 xác định: Hiện trạng sử dụng đất thửa đất số 176 tờ bản đồ địa chính số 6 của ông Bùi Văn Q và bà Đỗ Thị Hà có diện tích là $51,1m^2$ trong đó cạnh phía Tây Bắc có kích thước là 3,49m, cạnh phía Tây Nam có kích thước là 4,74m. Hiện trạng sử dụng đất thửa đất số 115 tờ bản đồ địa chính số 6 của ông Nguyễn Quốc H và bà Trần Thị L có diện tích là $17,0m^2$ trong đó cạnh phía Đông Nam có kích thước là 3,49m, cạnh phía Tây Nam có kích thước 5m, cạnh phía Đông Bắc (mặt giáp ngõ 43) có kích thước là 4,88m, cạnh phía Tây Bắc có kích thước là 3,37m. Hiện trạng sử dụng đất thửa 117 tờ bản đồ địa chính số 6 của ông Trần Văn Sơn và bà Phạm Thị Kim Ngọc có diện tích là $52,3m^2$ trong đó cạnh Đông Bắc (mặt ngõ 43) có kích thước là 4,86m, cạnh phía Tây Bắc (giáp nhà ông Hoàn) có kích thước 3,37m.

Về vị trí bức tường nhà ông Hoàn hội đồng đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ đã thả dây rọi từ đỉnh mái tầng 2 nhà ông Hoàn xuống mặt đất, điểm thả cách đầu cột nhà ông Hoàn là 10cm. Tại vị trí kiểm tra móng của nhà ông Quang và nhà ông Hoàn thì từ điểm giáp ranh giữa hai chân móng đến vạch mốc rọi thẳng từ trên mái nhà ông Hoàn kích thước là 5cm. Sau khi đục kiểm tra bức tường nhà ông Hoàn và bức tường nhà ông Quang, hai bức tường giáp nhau ở giữa là ni lông màu xanh, không có khe hở. Tại vị trí trên mái nhà ông Quang, giáp tường nhà ông Hoàn (phía mặt ngõ 43) thì bức tường trên mái nhà ông Quang cao 40cm áp sát mặt tường nhà ông Hoàn, sau khi đục kiểm tra thì giữa bức tường nhà ông Quang và bức tường nhà ông Hoàn có khe hở 5cm được chèn bằng vữa, từ mặt ngoài bức tường nhà ông Hoàn đến vị trí dây rọi là 9cm. Tại vị trí trên mái nhà ông Quang giáp tường tầng 2 nhà ông Hoàn (phía bức tường Tây Nam nhà ông Quang): sau khi đục kiểm tra bức tường 40cm nhà ông Quang giáp bức tường tầng 2 nhà ông Hoàn ngăn cách bởi vỏ bao xi măng, giữa mái bê tông nhà ông

Quang và mặt ngoài bức tường nhà ông Hoàn có khe hở kích thước là 7cm, phía dưới khe hở chèn gạch và vữa. Bức tường phía Tây Nam nhà ông Quang có kích thước là 4,83m.

Tại biên bản định giá tài sản ngày 22-4-2021 Hội đồng định giá tài sản xác định giá trị quyền sử dụng đất tại vị trí ngõ 43 đường Hoàng Ngân, phường Phan Đình Phùng, thành phố Nam Định là 6.500.000 đồng/m².

* Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2021/DS – ST ngày 20 tháng 9 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố Nam Định quyết định.

Căn cứ vào Điều 174 và Điều 175 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ vào khoản 1 Điều 147, điểm c khoản 2 Điều 266 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 12, Điều 14 và Điều 26, Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Văn Q.

Xác định bức tường phía Đông Nam tầng 2 nhà ông Nguyễn Quốc H và bà Trần Thị L (ở vị trí số 4,5 trên sơ đồ hiện trạng sử dụng đất) lấn sang khoảng không thửa đất số 176 tờ bản đồ số 6 tại địa chỉ số 2/37 đường HN, phường PĐP, thành phố ND, tỉnh ND của ông Bùi Văn Q và bà Đỗ Thị Hà. Kích thước theo các điểm từ 1 đến 3 là 1,44m và từ 2 đến 3 là 1,44m; vị trí đỉnh mái nhà ông Nguyễn Quốc H thì chiều rộng từ mặt ngoài bức tường chạy vào 5cm, vị trí mái nhà ông Quang thì chiều rộng từ mặt ngoài bức tường chạy vào 4cm, diện tích là 0,04m² (Có sơ đồ kèm theo).

Buộc ông Nguyễn Quốc H và bà Trần Thị L phải thanh toán giá trị diện tích khoảng không lấn chiếm sang nhà ông Bùi Văn Q, bà Đỗ Thị Hà số tiền là 260.000 đồng (Hai trăm sáu mươi nghìn đồng).

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Quốc H, buộc ông Bùi Văn Q và bà Đỗ Thị Hà phá dỡ phần bê tông chống thấm và bức tường đè mái cao 40cm lấn sang khe hở thuộc diện tích đất của ông Nguyễn Quốc H bà Trần Thị L có diện tích là 0,1m². Kích thước chiều rộng theo các điểm từ 4 đến 5 là 7cm; kích thước chiều dài theo các điểm từ 3 đến 4 là 2,05m và từ 3 đến 5 là 2,06m (Có sơ đồ kèm theo).

Bác yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Quốc H về việc yêu cầu ông Bùi Văn Q và bà Đỗ Thị Hà trả lại phần kích thước tăng thêm 0,09m của bức tường phía Tây Nam và diện tích 0,2m² ở vị trí bức tường phía Tây Bắc nhà ông Bùi Văn Q, bà Đỗ Thị Hà.

3. Về chi phí tố tụng: Ông Bùi Văn Q phải chịu số tiền 6.032.500 đồng. Ông Nguyễn Quốc H và bà Trần Thị L phải trả cho ông Bùi Văn Q chi phí tố tụng là 6.032.500 đồng (Sáu triệu không trăm ba mươi hai nghìn năm trăm đồng).

Tổng cộng ông Nguyễn Quốc H và bà Trần Thị L phải trả cho ông Bùi Văn Q số tiền 6.032.500 đồng + 260.000 đồng = 6.292.500 đồng (Sáu triệu hai trăm chín mươi hai nghìn năm trăm nghìn đồng).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, ông Nguyễn Quốc H và bà Trần Thị L còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông Bùi Văn Q.

Ông Nguyễn Quốc H và bà Trần Thị L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 600.000 đồng (Sáu trăm nghìn đồng), được trừ vào số tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án 500.000 đồng ông Nguyễn Quốc H đã nộp tại biên lai số 0003461 tại Chi Cục Thi hành án dân sự thành phố Nam Định. Ông Nguyễn Quốc H và bà Trần Thị L còn phải nộp 100.000 đồng.

* Ngày 01/10/2021 ông Bùi Văn Q kháng cáo bản án sơ thẩm, ông không nhất trí với bản án sơ thẩm về những vấn đề sau: Không nhất trí việc Tòa án buộc ông Hoàn trả cho ông 260.000đ, yêu cầu ông Hoàn phải tháo dỡ phần lấn chiếm để trả lại đất cho gia đình ông; ông Hoàn kiện nhà ông lấn chiếm đất nhà ông Hoàn (7cm x 2,05) là không có căn cứ, đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Hoàn; ông không đồng ý việc Tòa án sơ thẩm buộc ông phải chịu số tiền chi phí thẩm định, định giá tài sản là 6.032.000đ.

Ngày 02/10/2021 người đại diện theo uỷ quyền bị đơn là bà Nguyễn Thị Thu H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Bà Hương cho rằng Tòa án sơ thẩm đánh giá chứng cứ không khách quan, không minh bạch, tuyên án trái ngược với thực tế, xâm phạm đến quyền lợi của bị đơn. Đề nghị Tòa án phúc thẩm xem xét lại một cách công minh.

* Tại phiên tòa các đương sự vẫn giữ nguyên lời trình bày, quan điểm, yêu cầu như đã nêu trên.

* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nam Định phát biểu quan điểm:

- Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn. Căn cứ Khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 16/2021/DS-ST ngày 20 tháng 9 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố Nam Định

- Về án phí: Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn làm trong thời hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Xét thấy bà Phạm Thị Kim Ngọc và ông Trần Văn Sơn không có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án nên Tòa án cấp phúc thẩm không đưa vào tham gia tố tụng.

[2] Xét kháng cáo của các đương sự:

[2.1] Năm 1980 vợ chồng ông Bùi Văn Q mua thửa đất 176 tờ bản đồ số 6 tại địa chỉ số 2/37 đường HN, phường PĐP, thành phố ND, tỉnh ND trên đất đã có gian nhà lợp giấy dầu, đến năm 1984 vợ chồng ông Quang phá gian nhà lợp giấy dầu xây nhà mái bằng và gian nhà mái bằng vẫn còn nguyên hiện trạng cho đến nay. Bên cạnh thửa đất phía Tây Bắc nhà ông Quang là căn nhà 2 gian của bố mẹ ông Hoàn ở từ năm 1960 đến năm 2003 thì cho vợ chồng ông Hoàn một gian, năm 2019 vợ chồng ông Hoàn phá gian nhà cũ đi xây dựng nhà mới như hiện tại. Như vậy ranh giới giữa thửa đất của ông Bùi Văn Q và thửa đất của ông Nguyễn Quốc H đã được xác định bởi hai bức tường của hai nhà giáp nhau và ranh giới đã ổn định từ năm 1960, khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các bên không có ý kiến gì cho đến năm 2019 khi vợ chồng ông Hoàn xây nhà mới xảy ra tranh chấp. Theo quy định tại khoản 1 Điều 175 của Bộ luật dân sự thì ranh giới giữa các bất động sản được xác định theo ranh giới đã tồn tại từ 30 năm trở lên mà không có tranh chấp. Khi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cả ông Quang và ông Hoàn đều đã ký vào Biên bản xác định ranh giới, mốc giới của hai thửa đất trên cơ sở đó UBND thành phố Nam Định cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Quang bà Hà số AK 053815 ngày 30-8-2007 với diện tích là 51,1m² và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Hoàn bà Lân số AE 199749 ngày 18-12-2006 với diện tích là 17,2m². Căn cứ vào biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và sơ đồ hiện trạng sử dụng đất ngày 22-4-2021 thì tại vị trí kiểm tra số 1 và số 2 điểm giáp ranh giữa 2 chân móng, tường của nhà ông Quang và nhà ông Hoàn chiếu tương ứng cách vạch mốc rọi thẳng từ trên đỉnh mái nhà ông Hoàn là 5cm. Hội đồng xét xử xác định đây chính là đường ranh giới giữa hai thửa đất nhà ông Quang và nhà ông Hoàn. Tại vị trí kiểm tra số 4 trên mái nhà ông Quang giáp nhà ông Hoàn (phía mặt ngõ 43) thì bức tường phía Đông Nam nhà ông Hoàn cách đường dây rọi là 9cm, như vậy đối chiếu với đường ranh giới thì tường nhà ông Hoàn nghiêng sang khoảng không nhà ông Quang là 4cm. Đỉnh mái nhà ông Hoàn cách đường dây rọi là 10cm, như vậy đối chiếu với đường ranh giới thì tường nhà ông Hoàn nghiêng sang khoảng không nhà ông Quang là 5cm. Từ những số liệu trên đưa về mặt cắt ngang mái thì diện tích xây dựng nhà ông Hoàn đang nghiêng sang khoảng không thửa đất nhà ông Quang là 0,04m² kích thước theo các điểm từ 1 đến 3 là 1,44m và từ 2 đến 3 là 1,44m; ở vị trí đỉnh mái nhà ông Hoàn thì chiều rộng từ mặt ngoài bức tường đến đường ranh giới là 5cm, ở vị trí mái nhà ông Quang thì chiều rộng từ mặt ngoài bức tường nhà ông Hoàn đến đường ranh giới là 4cm. Vì vậy Tòa án cấp sơ thẩm xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Quang, xác định bức tường tầng 2 phía Đông Nam nhà ông Hoàn lấn sang khoảng không nhà ông Quang là có căn cứ.

[2.2] Đối với yêu cầu kháng cáo của ông Quang về việc buộc ông Hoàn phải tháo dỡ phần công trình lấn sang khoảng không thừa đất của ông Quang, xét thấy: Diện tích bức tường lấn chiếm của gia đình ông Hoàn là nhỏ so với khoảng không thừa đất của ông Quang chưa sử dụng, mặt khác bức tường tầng 2 nhà ông Hoàn xây là tường gạch 10cm, cột bê tông 20 x 20cm, nếu cắt bỏ một phần tường và cột bê tông lấn sang khoảng không thì sẽ ảnh hưởng đến kết cấu chung của bức tường và ảnh hưởng đến công trình nhà ông Hoàn. Do đó Tòa án cấp sơ thẩm không buộc ông Hoàn, bà Lân tháo dỡ bức tường và cột bê tông lấn sang khoảng không nhà ông Quang mà buộc ông Hoàn và bà Lân phải thanh toán cho ông Quang và bà Hà giá trị diện tích khoảng không bị lấn chiếm là phù hợp.

[2.3] Đối với yêu cầu phản tố của ông Hoàn: Tại sơ đồ hiện trạng sử dụng đất thì diện tích thừa đất 176 của ông Quang và bà Hà là $51,1\text{m}^2$, trong đó cạnh phía Tây Nam có kích thước là 4,74m là đủ so với kích thước cạnh và diện tích được cấp trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không có cơ sở chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Hoàn về việc buộc ông Quang trả phần kích thước tăng thêm cạnh phía Tây Nam là 0,09m. Đối với diện tích $0,2\text{m}^2$, bà Hương không xác định được cụ thể vị trí bị lấn chiếm mà chỉ giải trình bằng đơn đề nghị ngày 02-8-2021 và khẳng định trên thực địa thì thừa đất nhà ông Quang có lấn sang nhà ông Hoàn nhưng không có căn cứ chứng minh nên không được chấp nhận.

[2.4] Đối với yêu cầu buộc ông Quang và bà Hà phải tháo dỡ phần bê tông chống thấm trên mái có kích thước là $0,07 \times 3,49 = 0,2443\text{m}^2$ đã lấn sang khoảng không phía đông thừa đất của ông Hoàn bà Lân: Theo sơ đồ hiện trạng sử dụng đất ngày 22-4-2021 thì kích thước bức tường phía Tây Nam dưới mặt đất là 4,74m là đủ so với kích thước được cấp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tại vị trí kiểm tra trong nhà ông Quang thì giữa tường nhà ông Quang và tường nhà ông Hoàn có khe hở rộng khoảng 2 - 2,5cm. Tuy nhiên tại vị trí trên mái nhà ông Quang, giáp tầng 2 nhà ông Hoàn thì bức tường Tây Nam có kích thước là 4,83m. Sau khi đục kiểm tra giữa mái nhà ông Quang và tường nhà Hoàn tồn tại khe hở 7cm, phía dưới mái bê tông có chèn gạch đỏ nguyên viên và vữa. Tại biên bản hòa giải ngày 28-7-2021 ông Quang xác nhận đã đổ mái bê tông đến sát tường nhà ông Hoàn và xây bức tường đè mái cao 40cm giáp bức tường nhà ông Hoàn. Do đó có cơ sở khẳng định ông Quang đã đổ bê tông lấn sang phần khe hở thuộc diện tích nhà ông Hoàn với kích thước chiều rộng là 0,07m ở vị trí bức tường phía Tây Nam. Về kích thước chiều dài: Sau khi trừ đi chiều dài bức tường phía Đông Nam nhà ông Hoàn lấn sang khoảng không nhà ông Quang thì phần tường còn lại ông Quang đổ bê tông lấn sang khe hở thuộc diện tích nhà ông Hoàn là $3,49\text{m} - 1,44\text{m} = 2,05\text{m}$. Như vậy diện tích bê tông ông Quang lấn sang khe hở thuộc diện tích đất nhà ông Hoàn là $0,1\text{m}^2$ theo các điểm từ 3 đến 4 là 2,05m và từ 3 đến 5 là 2,06m. Xét thấy việc tháo dỡ phần bê tông và một phần bức tường chèn mái không ảnh hưởng đến kết cấu công trình nhà ông Quang nên Tòa án sơ thẩm đã chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn, buộc ông Bùi Văn Q và bà Đỗ Thị Hà phải phá dỡ phần bê tông chống thấm trên mái và một phần bức tường đè mái là phù hợp.

[2.5] Về chi phí tố tụng: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận, yêu cầu phản tố của bị đơn cũng được chấp nhận một phần, do đó Tòa án cấp sơ thẩm buộc cả ông Quang và ông Hoàn bà Lân mỗi bên phải chịu một nửa chi phí thẩm định, định giá tài sản là đúng quy định của pháp luật. Do ông Quang đã nộp toàn bộ chi phí nên buộc ông Hoàn và bà Lân trả cho ông Quang một nửa số tiền là 6.032.500 đồng.

[3] Từ những phân tích nhận định nêu trên, xét thấy những quyết định của Bản án sơ thẩm là phù hợp và có căn cứ pháp luật, tại cấp phúc thẩm nguyên đơn và bị đơn không cung cấp thêm tài liệu chứng cứ mới và không đưa ra được lý lẽ thuyết phục để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình. Vì vậy không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm,

[4] Về án phí: Ông Bùi Văn Q là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm cho ông Quang.

Nguyễn Quốc H và bà Trần Thị L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm về việc phải thanh toán giá trị khoảng không lần chiếm là 300.000 đồng và án phí về việc không được Tòa án chấp nhận yêu cầu đòi 0,2m² đất và 9cm của bức tường phía Tây Nam giáp nhà ông Nguyễn Quốc H là 300.000 đồng. Tổng cộng ông Hoàn, bà Lân phải nộp 600.000 đồng.

Kháng cáo của ông Hoàn không được chấp nhận nên ông Hoàn phải nộp án phí dân sự phúc thẩm, được đối trừ số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 16/2021/DS-ST ngày 20 tháng 9 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố Nam Định.

Căn cứ vào Điều 174 và Điều 175 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 147, 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Văn Q.

Xác định bức tường phía Đông Nam tầng 2 nhà ông Nguyễn Quốc H và bà Trần Thị L (ở vị trí số 4,5 trên sơ đồ hiện trạng sử dụng đất) lấn sang khoảng không thửa đất số 176 tờ bản đồ số 6 tại địa chỉ số 2/37 đường HN, phường PDP, thành phố ND, tỉnh ND của ông Bùi Văn Q và bà Đỗ Thị Hà. Kích thước theo các điểm từ 1 đến 3 là 1,44m và từ 2 đến 3 là 1,44m; vị trí đỉnh mái nhà ông Hoàn thì chiều rộng từ mặt ngoài bức tường chạy vào 5cm, vị trí mái nhà ông Quang thì chiều rộng từ mặt ngoài bức tường chạy vào 4cm, diện tích là 0,04m² (Có sơ đồ kèm theo).

Buộc ông Nguyễn Quốc H và bà Trần Thị L phải thanh toán cho ông Bùi Văn Q và bà Đỗ Thị Hà giá trị diện tích khoảng không lấn chiếm là 260.000 đồng (Hai trăm sáu mươi nghìn đồng).

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Quốc H, buộc ông Bùi Văn Q và bà Đỗ Thị Hà phá dỡ phần bê tông chống thấm và bức tường đè mái cao 40cm lấn sang khe hở thuộc diện tích đất của ông Nguyễn Quốc H và bà Trần Thị L có diện tích là $0,1m^2$. Kích thước chiều rộng theo các điểm từ 4 đến 5 là 7cm; kích thước chiều dài theo các điểm từ 3 đến 4 là 2,05m và từ 3 đến 5 là 2,06m (Có sơ đồ kèm theo).

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Quốc H về việc yêu cầu ông Bùi Văn Q và bà Đỗ Thị Hà trả lại phần kích thước tăng thêm 0,09m của bức tường phía Tây Nam và diện tích $0,2m^2$ ở vị trí bức tường phía Tây Bắc nhà ông Bùi Văn Q và bà Đỗ Thị Hà.

3. Về chi phí tố tụng: Ông Bùi Văn Q phải chịu số tiền 6.032.500 đồng, ông Quang đã nộp đủ. Ông Nguyễn Quốc H và bà Trần Thị L phải trả cho ông Bùi Văn Q số tiền chi phí tố tụng là 6.032.500 đồng (Sáu triệu không trăm ba mươi hai nghìn năm trăm đồng).

4. Tổng cộng ông Nguyễn Quốc H và bà Trần Thị L phải trả cho ông Bùi Văn Q số tiền 6.032.500 đồng + 260.000 đồng = 6.292.500 đồng (Sáu triệu hai trăm chín mươi hai nghìn năm trăm đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong, 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 Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

5. Án phí dân sự:

Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm cho ông Bùi Văn Q.

Ông Nguyễn Quốc H và bà Trần Thị L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 600.000 đồng (Sáu trăm nghìn đồng), được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 500.000 đồng theo biên lai số 0003461 ngày 06/01/2021 tại Chi Cục Thi hành án dân sự thành phố Nam Định. Ông Nguyễn Quốc H và bà Trần Thị L còn phải nộp 100.000đ (Một trăm nghìn đồng)

Ông Nguyễn Quốc H phải nộp 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp (Bà Hương nộp thay) là 300.000 đồng theo biên lai số 0004966 ngày 04/10/2021 tại Chi Cục Thi hành án dân sự thành phố Nam Định. Ông Hoàn đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

Trong 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 và người phải thi hành án 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, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Nam Định;
- TAND thành phố Nam Định;
- Chi cục THADS thành phố Nam Định;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VP.

Nguyễn Tiến Dũng

*(Kèm theo Bản án dân sự phúc thẩm số 05/2022/DS-PT
ngày 13-01-2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Nam Định)*

(Kèm theo Bản án dân sự phúc thẩm số 05/2022/DS-PT ngày 13-01-2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Nam Định)