TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BẮC GIANG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 99/2021/DS-PT.
Ngày: 15/9/2021
V/v:"Tranh chấp QSDĐ".

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 Văn Ngữ;
Ông Đặng Văn Quyết.

Thư ký phiên toà: Bà Nguyễn Thị Thanh 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.

Ngày 15/9/2021, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Bắc Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 05/20201/TLPT- DS ngày 06/01/2021 về "tranh chấp QSDĐ".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 74/2020/DS-ST ngày 30/9/2020của Toà án nhân dân thành phố Bắc Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 34/202021/QĐ-PT ngày 05/3/2021 và các Quyết định hoãn phiên tòa, Thông báo thay đổi lịch phiên tòa giữa:

Nguyên đơn: Cụ Nguyễn Thị H, sinh năm 1933, (có mặt).

Nơi cư trú: Tổ dân phố Ổ Ch, thị trấn V, huyện L, tỉnh Bắc Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho cụ H: Luật sư Vũ Trọng B Công ty Luật TNHH Fanci- Đoàn luật sư tỉnh Bắc Giang, (có mặt).

Bị đơn: Ông Đỗ Văn L, sinh năm 1966, (có mặt).

Nơi cư trú: Tổ dân phố Ổ Ch, thị trấn V, huyện L, tỉnh Bắc Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông L: Luật sư Triệu Hạnh H1 - Văn phòng Luật sư Triệu H1 - Đoàn luật sư tỉnh Bắc Giang, (có mặt).

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Trần Văn H2, sinh năm 1966, (con cụ H, vắng mặt);

2. Bà Lê Thị Ph, sinh năm 1967, vợ ông Hùng, (vắng mặt);

3. Anh Trần Duy Kh, sinh năm 1990, con ông Hùng, (vắng mặt);

4. Anh Trần Văn Th, sinh năm 1997, con ông Hùng, (vắng mặt);

(Bà Ph, anh Kh, anh Th đều do cụ H đại diện theo ủy quyền, cụ H có mặt)

Đều cư trú: Tổ dân phố Ổ Ch, thị trấn V, huyện L, tỉnh Bắc Giang.

5. Bà Từ Thị Nh, sinh năm 1967, vợ ông L, (vắng mặt);

6. Anh Đỗ Danh M, sinh năm 1989, con ông L, (có mặt);

7. Chị Hà Thị Ng, sinh năm 1989, vợ anh M, (vắng mặt);

8. Anh Đỗ Văn C, sinh năm 1992, con ông L, (vắng mặt);

9. Anh Đỗ Danh Đ, sinh năm 1994, con ông L, (vắng mặt);

10. Chị Phạm Thị L1, sinh năm 1992, vợ anh Cường, (vắng mặt);

(Bà Nh, anh M, chị Ng, anh C, anh Đ, chị L1 đều do ông Đỗ Văn L đại diện theo ủy quyền, ông L có mặt).

11. Ông Phạm H3, sinh năm 1957, (vắng mặt);

Đều cư trú: Tổ dân phố Ổ Ch, thị trấn V, huyện L, tỉnh Bắc Giang.

12. UBND thị trấn V, huyện L, tỉnh Bắc Giang do ông Phan Văn N – CB địa chính thị trấn V đại diện theo ủy quyền, (có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt);

Địa chỉ: Phố Vôi, thị trấn V, huyện L, tỉnh Bắc Giang.

13. UBND huyện L, tỉnh Bắc Giang do ông Nguyễn Khánh H4 – Phó trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện L đại diện theo ủy quyền, (có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt);

Địa chỉ: Thị trấn V, huyện L, tỉnh Bắc Giang.

14. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bắc Giang. Do ông Ngô Văn U – Phó giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L đại diện theo ủy quyền, (có đơn xin vắng mặt);

Địa chỉ: Số 50 đường Ngô Gia Tự, phường Ngô Quyền, TP Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn cụ Nguyễn Thị H trình bày: Cụ và cụ Trần Văn Q (chết năm 2008) sinh được 2 người con là bà Trần Thị Q1, sinh năm 1963; ông Trần Văn Hùng, sinh năm 1966. Hiện nay bà Q1 sinh sống tại thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang còn ông Hùng đang ở cùng cụ tại thửa đất ở tại tổ dân phố Ổ Ch, thị trấn V, huyện L, tỉnh Bắc Giang. Vợ chồng cụ có thửa đất giáp mặt đường TL295 tại phố Ổ Ch, thị trấn V, huyện L, tỉnh Bắc Giang. Năm 2013, cụ đã chuyển nhượng đất cho bà Q1 một phần của thửa đất có chiều rộng giáp mặt đường TL295 là 10m, chiều sâu kéo dài đến hết đất,giáp với đất của cụ và đất của hộ gia đình ông Phạm H3. Khi chuyển nhượng đất, địa phương đã đến đo đạc để làm thủ tục tách thửa đất của cụ. Ngày 03/6/2013, cụ và bà Q1 đã được UBND huyện L cấp Giấy chứng nhận QSDĐ. Theo Giấy chứng nhận QSDĐ của cụ thì cụ được quản lý sử dụng 751,4m^2 đất là thửa số 51, tờ bản đồ số 12; thửa đất của bà Q1 là thửa số 50, tờ bản đồ số 12, diện tích đất là 172,5m^2. Do bà Q1 chưa có nhu cầu xây nhà nên vẫn để đất trống. Thửa đất của bà Q1 và thửa đất của hộ gia đình ông H3, bà H5 được ngăn cách bằng bức tường cay do gia đình cụ đã xây từ rất lâu rồi, cụ không rõ xây bức tường này từ năm nào. Ngày 01/6/2017, vợ chồng bà Q1, ông Đinh Ngọc Thông đã lập Hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ thửa đất này cho vợ chồng ông Đỗ Văn L, bà Từ Thị Nh. Khi nhận chuyển nhượng đất của vợ chồng bà Q1, vợ chồng ông L đã làm thủ tục tách thửa đất của bà Q1 thành 2 thửa. Ngày 14/7/2017, ông L, bà Nh được cấp 2 Giấy chứng nhận QSDĐ đối với 2 thửa đất gồm: Thửa số 61, tờ bản đồ số 12, diện tích đất là 89,6m^2 và thửa số 62, tờ bản đồ số 12, diện tích đất là 82,9m^2. Sau khi ông L nhận bàn giao đất và làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận QSDĐ xong thì ông L không thắc mắc gì.

Khoảng tháng 9/2018, ông L mời một số người làm chứng đến để chứng kiến việc ông L cắm mốc giới để ông L đào móng làm nhà. Những người làm chứng gồm: Anh N cán bộ địa chính của UBND thị trấn V, cụ và ông H2, bà Q1 (là người bán đất cho ông L); vợ và con ông L, anh Ninh (thợ xây); ông Nguyễn Trọng M (Trưởng thôn Ổ Ch); vợ chồng ông H3, bà H5 (là hộ liền kề). Các bên và ông L đã xác định ranh giới đất của hộ gia đình ông L với đất của hộ ông H3 là mép ngoài bức tường cay mà gia đình cụ đã xây từ trước (nằm sát đất của hộ ông H3), chiều rộng mặt đường của đất của hộ ông L là 10m tính từ mép ngoài bức tường cay này. Anh N1 thợ xây đã đóng cọc để xác định vị trí đất của ông L tại mép bức tường nói trên trước sự chứng kiến của mọi người. Ngoài ra anh Ninh còn xác định các mốc giới của thửa đất của hộ gia đình ông L. Tất cả mọi người đều

không có ý kiến gì. Việc xác định mốc giới thửa đất của hộ ông L trên thực địa này không được lập thành văn bản.

Ngày hôm sau ông L đưa máy múc vào đào móng, cụ đã chứng kiến việc thợ múc đất để đào móng. Khi thợ xây đặt gạch xây tường móng tại góc phía Bắc giáp với thửa đất của hộ gia đình ông H3 đã để lại 1 khoảng đất trống, không xây sát vào bức tường cay. Cụ đã nhắc nhở ông L cùng thợ xây phải xây đúng ranh giới là mép tường ngoài của bức tường cay như cán bộ địa chính và các bên đã thống nhất từ ban đầu. Ông L có nói là "Cụ cứ yên tâm nếu cháu xây nhà mà không đúng thì cháu sẽ dỡ nhà để trả đất cho cụ". Từ đó cụ không có ý kiến gì. Sau khi ông L xây xong nhà, tháng 5/2019, cụ có đơn đề nghị UBND thị trấn V đo đạc lại thửa đất thì đã phát hiện là: Ông L xây nhà có chiều rộng giáp mặt đường 295 là 10m là đúng kích thước về chiều rộng khi ông L nhận chuyển nhượng đất của bà Q1, nhưng nhà của ông H3 đã xây sai vị trí của thửa đất cụ thể là: Tại phần đất tiếp giáp với đất của hộ gia đình ông H3 thì bức tường nhà của ông L đã chừa lại khoảng đất trống là 06cm so với mép bức tường cay nên tại phần tường nhà của ông L về phía giáp với đất của hộ gia đình cụ đã lấn sang phần đất mặt đường của gia đình cụ là 06cm. Phần đất mà hộ gia đình ông L đã lấn chiếm đất của gia đình cụ có chiều rộng 5cm và chiều dài chạy dài từ mặt đường đến hết đất. Hiện nay phần diện tích đất của hộ ông H3 bị thừa 4,6m^2 so với diện tích đất ghi trong Giấy chứng nhận QSDĐ. Phần diện tích đất thừa này là do ông H3 đã lấn chiếm đất của gia đình cụ. Do phần đất tranh chấp này đã bị ông H3 xây nhà nên cụ yêu cầu ông L phải trả lại cho cụ giá trị của phần diện tích đất tranh chấp theo giá đất mà hai bên thỏa thuận. Nếu không thống nhất được giá trị đất thì cụ yêu cầu ông L phải phá bỏ phần tường nhà mà ông L đã xây trên phần đất tranh chấp để trả lại đất cho gia đình cụ. Ông L phải chịu toàn bộ thiệt hại về việc tháo dỡ bức tường nhà vì ông L đã có lỗi xây tường lấn sang đất của cụ.

Bị đơn là ông Đỗ Văn L trình bày: Vợ ông là bà Từ Thị Nh, sinh năm 1968. Vợ chồng ông sinh được 3 người con là anh Đỗ Danh M, sinh năm 1989 (có vợ chị Hà Thị Ng, sinh năm 1988); anh Đỗ Văn C, sinh năm 1992 (có vợ là chị Phạm Thị L1, sinh năm 1992); anh Đỗ Danh Đ, sinh năm 1994 chưa có vợ. Các con ông đều đang ở cùng gia đình ông tại tổ dân phố Ổ Ch, thị trấn V, huyện L, tỉnh Bắc Giang. Năm 2017, ông nhận chuyển nhượng đất của bà Trần Thị Q1 (con gái cụ H). Đất của bà Q1 có nguồn gốc của cụ H do cụ H đã tách 1 phần đất cho bà Q1 từ trước đó. Đất của bà Q1 nằm giữa phần đất còn lại của cụ H (không có ranh giới) với thửa đất của hộ gia đình ông H3. Ngăn cách giữa đất của bà Q1 và đất của

hộ gia đình ông H3 là bức tường cay. Khi ông nhận chuyển nhượng đất của bà Q1 thì các bên đều thống nhất: Phần đất chuyển nhượng có chiều dài mặt đường 10m tính từ mép ngoài bờ tường cay (sát đất của hộ gia đình ông H3). Chiều dài tính từ mặt đường kéo sâu đến hết đất. Ông đã trả đủ tiền cho bà Q1 và nhận bàn giao đất. Ngày 14/7/2017, ông được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bắc Giang cấp Giấy chứng nhận QSDĐ gồm 2 thửa đất tách từ 1 thửa đất nói trên. Khoảng tháng 9/2018, ông cắm móng nhà để xây nhà. Khi đó ông có mời ông Nam cán bộ địa chính UBND thị trấn V; ông M - Trưởng thôn Ổ Ch; bà Q1, cụ H, ông Hùng và ông H3 hàng xóm cùng anh N1 là thợ xây đến thửa đất của ông để đo đạc. Sau khi thống nhất ranh giới đất, chiều dài của các cạnh của thửa đất thì anh Ninh thợ xây đã đóng cọc để đánh dấu các mốc giới và căng dây theo đúng vị trí đất mà cán bộ địa chính và mọi người vừa xác định. Mọi người đều không có ý kiến thắc mắc gì. Sau khi ông làm xong nhà, cụ H đã thuê anh Kh công tác ở Ban quản lý Quỹ đất của huyện L đến đo lại đất. Nay cụ H đã cho rằng ông đã xây nhà lấn sang đất của cụ H và cụ H yêu cầu ông phải trả cho cụ H giá trị của phần đất tranh chấp bằng tiền. Ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của cụ H, đề nghị giữ nguyên hiện trạng sử dụng đất.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ông Trần Văn H, bà Lê Thị Ph, anh Trần Duy Kh, anh Trần Văn Th đều trình bầy: Bà Ph là vợ ông H; anh Kh và anh Th đều là con của ông H2 đều nhất trí với ý kiến của cụ H và đều ủy quyền cho cụ H.

Bà Từ Thị Nh, anh Đỗ Danh M, chị Hà Thị Ng, anh Đỗ Văn C, anh Đỗ Danh Đ, chị Phạm Thị L1 (bà Nh là vợ ông L, anh M, anh C, anh Đ đều là con của ông L; chị Ng và chị L1 là con dâu của ông L đều nhất trí với ý kiến của ông L; không đồng với yêu cầu khởi kiện của cụ H và đều ủy quyền cho ông L.

Ông Phạm H3 trình bày: Trước kia đất của hộ gia đình ông nằm giáp với đất của hộ gia đình cụ H nay nằm giáp với đất của hộ gia đình ông L. Nguồn gốc của thửa đất của hộ gia đình ông có từ năm 1994 do ông mua của vợ chồng bà Hiền, ông Trình. Khi đó ranh giới giữa đất của hộ ông Trình và đất của hộ cụ H là bức tường cay do ông Trình xây. Khoảng năm 2000- 2002, bức tường cay này bị đổ, ông cùng cụ H cùng xây lại bức tường cay theo móng tường cũ. Năm 2015 ông xây nhà ở nhưng không xây hết đất mà để một khoảng đất trống phía mặt đường làm sân. Tường nhà của ông kéo dài đết hết đất về phía sau cách bức tường cay khoảng 18cm, (ông không xây nhà sát bức tường cay này). Phía trước ngôi nhà của gia đình ông là phần sân giáp mặt đường, khi làm nhà ông đã lát sân bằng gạch đỏ

đến sát chân bước tường cay này. Tháng 8/2018, ông L xây nhà tại phần đất giáp với đất của gia đình ông. Khi ông L cắm mốc giới để đào móng, ông L có mời ông, cụ H, bà Q1, cán bộ địa chính. Các bên đã xác định ranh giới đất của hộ gia đình ông L và đất của hộ gia đình ông là bức tường cay. Bờ tường cay thuộc đất của gia đình ông L. Còn phần đất mặt đường của gia đình ông tính từ mép bờ tường cay hất về phía Bắc. Sau khi thống nhất xác định vị trí của thửa đất của hộ ông L, ông L thuê máy xúc múc đất để đào móng theo các mốc đã được ghi lại trên thực địa. Ông L đã xây tường nhà sát với bức tường cay ngăn cách này. Hiện nay bức tường cay này đã bị phá bỏ. Phần tường nhà của ông và tường nhà của ông L vẫn có 1 khe hở. Nhưng phần đất là khe hở này là đất của hộ gia đình ông, khi ông đã xây nhà ông đã để chừa lại phần đất trống sát với bức tường cay. Nhưng phần sân gạch đỏ của ông (nằm ở phía mặt đường và nằm sát với tường nhà của ông L) do ông xây trước khi ông L xây nhà vẫn còn. Khoảng cách giữa chân tường nhà của ông L và phần sân gạch đỏ của ông hiện nay được thể hiện bằng mạch vữa xi măng. Mạch vữa này có chỗ rộng nhất chỉ vài cm còn chỗ hẹp nhất chỉ khoảng 01cm. Như vậy, nhìn vào mạch vữa có thể khẳng định ông L đã xây tường nhà đúng với ranh giới đất của ông và đất của hộ ông L mà không để lại phần đất trống nào. Ông đã được thông báo về kết quả thẩm định tài sản và kết quả chồng ghép sơ đồ đất thực tế (đo đạc ngày 24/10/2019) với sơ đồ đất của Giấy chứng nhận QSDĐ. Theo kết quả chồng ghép sơ đồ thì hiện ngôi nhà của ông L đã xây lấn sang phần đất của hộ gia đình nhà ông là hình tam giác ABC có diện tích 5,8m^2. Nhưng ông đã xây nhà từ trước khi ông L xây nhà. Ông không yêu cầu gì đối với ông L về phần diện tích đất chồng lấn trên, ông không có tranh chấp gì về QSDĐ đối với ông L.

UBND thị trấn V, huyện L, tỉnh Bắc Giang do ông Phan Văn N- Cán bộ địa chính UBND thị trấn V là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Năm 2017, ông Đỗ Văn L được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ, diện tích đất được cấp là 171,7m^2, thửa đất trên được tách làm 2 thửa cụ thể:

- Thửa đất số 61, tờ bản đồ số 12, diện tích 89,6m^2 (trong đó đất ở 50 m^2, đất TCLN 39,6 m^2)

- Thửa đất số 62, tờ bản đồ số 12, diện tích 82,9m^2 (trong đó: đất ở 50 m^2, đất TCLN 32,9 m^2).

Năm 2018, ông L đã xây dựng nhà 02 tầng. Giữa ông L và cụ H đã xảy ra tranh chấp QSDĐ. Cụ H có đơn đề nghị UBND thị trấn V giải quyết tranh chấp đất. UBND thị trấn V đã kiểm tra, xác minh đối với việc sử dụng đất và công trình xây dựng của ông L, kết quả như sau:

- Hiện trạng sử dụng đất và công trình xây dựng nhà ở của ông L không đúng ranh giới của thửa đất.

- Diện tích đất thực tế là 177,1m^2 là tăng 4,6 m^2 so với diện tích ghi trongGiấy chứng nhận QSDĐ.

Lý do tăng về diện tích do ông L đã sử dụng cả phần đất nông nghiệp và phần đất giao thông do UBND thị trấn V quản lý. Nay giữa các bên xẩy ra tranh chấp đất, Ủy ban nhân dân thị trấn V đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật

UBND huyện L, tỉnh Bắc Giang do ông Nguyễn Khánh H4 – Phó trưởng phòng TN & MT huyện L là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

+ Đối với đất cụ Nguyễn Thị H: Theo bản đồ địa chính thị trấn V đo đạc năm 2000 là thửa số 26, tờ bản đồ số 12, diện tích đất là 923,9m^2, đất đã được UBND huyện L cấp Giấy chứng nhận QSDĐ ngày 05/4/2002, trong đó: Đất ở 360m^2, đất TCLN 563,9m^2. Năm 2013, cụ H làm thủ tục tách thửa đất trên thành 02 thửa đất mới gồm:

Thửa đất số 51, diện tích 751,4m^2, (đất ở 260m^2, đất TCLN: 491,4m^2);

Thửa đất số 50, tờ bản đồ số 12, diện tích 172,5m^2, (đất ở 100m^2, đất TCLN: 72,5m^2).

Sau đó cụ H đã tặng cho con gái cụ H là bà Trần Thị Q1 thửa đất số 50, tờ bản đồ số 12, diện tích là 172,5m^2. Ngày 03/6/2013, UBND huyện L đã cấp Giấy chứng nhận QSDĐ cho cụ H thửa đất số 51 và cấp Giấy chứng nhận QSDĐ cho bà Q1 thửa đất số 50. Việc cấp Giấy chứng nhận QSDĐ cho cụ H và bà Q1 là đảm bảo đúng trình tự thủ tục của Luật đất đai năm 2003 và các văn bản hướng dẫn thi hành.

Ngày 24/10/2019, Hội đồng thẩm định tại chỗ đã xác định diện tích đất thực tế của hộ cụ H là 755,1m^2 là tăng 3,7m^2 so với diện tích 751,4m^2 được ghi trong Giấy chứng nhận QSDĐ. Cụ H đã xây dựng nhà, ranh giới giữa đất của cụ H với đất của các hộ liền kề có tường bao ngăn cách. Trong đó ranh giới đất giữa đất của hộ cụ H và đất của hộ ông L là đường thẳng ngăn cách bằng bức tường nhà 2 tầng của hộ ông L.

+ Đối với đất của hộ gia đình ông Đỗ Văn L, bà Từ Thị Nh: Năm 2017, ông L, bà Nh đã nhận chuyển nhượng thửa đất số 61, tờ bản đồ 12, diện tích 89,6m^2 (đất ở 50m^2, đất TCLN 39,6m^2) và thửa đất số 62, tờ bản đồ 12, diện tích 82,9m^2 (đất ở 50m^2, đất TCLN 32,9m^2) tại thôn Ổ Ch, thị trấn V, huyện L của bà Trần Thị Q1. Ngày 14/7/2017, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bắc Giang đã cấp Giấy

chứng nhận QSDĐ cho ông Đỗ Văn L và bà Từ Thị Nh 02 thửa đất nêu trên. Việc cấp Giấy chứng nhận QSDĐ cho ông L, bà Nh là đúng trình tự thủ tục của Luật đất đai năm 2013 và các văn bản quy phạm pháp luật.

Năm 2018, ông L, bà Nh đã xây dựng nhà ở kiên cố trên 02 thửa đất trên. Trước khi xây dựng nhà, ông L, cụ H và ông H3 (là những hộ giáp ranh liền kề) có mời cán bộ địa chính UBND thị trấn V xuống thực địa để xác định ranh giới, mốc giới của thửa đất của hộ ông L theo Giấy chứng nhận QSDĐ. Sau khi cán bộ địa chính cắm mốc, thợ xây đã căng dây và xây móng nhà theo đúng ranh giới được xác định.

Ngày 24/10/2019, Hội đồng thẩm định tại chỗ đã xác định diện tích đất thực tế của hộông L là 177,1m^2 là tăng 4,6m^2 so với diện tích 172,5m^2 được ghi trong Giấy chứng nhận QSDĐ. Ông L, bà Nh, đã xây dựng nhà ở 2 tầng kiên cố, phần ranh giới giữa đất của đất hộ ông L, bà Nh với đất của hộ cụ H là bức tường nhà ở 2 tầng của ông L ngăn cách).

Qua kết quả chồng ghép sơ đồ đất thực trạng với sơ đồ địa chính thửa đất (căn cứ cấp Giấy chứng nhận QSDĐ) đã thể hiện cụ thể như sau:

+ Tại cạnh phía Bắc giáp ranh với đất hộ ông H3, ông L đã xây dựng nhà ở lấn vào phần đất của ông H3 là 5,8m^2;

+ Cạnh cạnh phía Nam giáp đất cụ H; hộ ông L đã xây dựng nhà ở lấn vào phần đất của cụ H là 1,5m^2;

+ Cạnh phía Đông giáp đất nông nghiệp; hộ ông L đã xây dựng nhà ở đã lấn vào phần đất nông nghiệp có diện tích là 2,6m^2;

+ Cạnh phía Tây giáp đường thôn, hộ ông L xây dựng nhà ở có chiều rộng là 10,05m (thừa 5cm so với GCN được cấp (10m).

Như vậy diện tích đất thực tế của hộ cụ H đã tăng 3,7m^2 so với số liệu ghi trong Giấy chứng nhận QSDĐ có nguyên nhân là do sai số đo đạc và một phần là do hiện nay cụ H đang sử dụng 1 phần diện tích đất của hộ ông L do ông L đã bỏ lại khi xây nhà.

Qua kiểm tra hiện trạng thực tế việc sử dụng đất của hộ ông L và hộ cụ H, UBND huyện L đề nghị Tòa án giải quyết theo hướng giữ nguyên hiện trạng sử dụng đất của 2 hộ gia đình.

Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bắc Giang do ông Ngô Văn U – Phó giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L là người đại diện theo ủy quyền đã trình bày:

Ngày 03/6/2013, bà Trần Thị Q1 được UBND huyện L cấp Giấy chứng nhận QSDĐ số BP 042944 đối với thửa đất số 50, tờ bản đồ số 12, diện tích đất 172,5m^2 ở tổ dân phố Ổ Ch, thị trấn V, huyện L, tỉnh Bắc Giang (trong đó có 100m^2 đất ở, 72,5m^2 đất trồng cây lâu năm).

Ngày 29/5/2017, bà Q1 làm đơn đề nghị tách thửa đất trên thành 02 thửa đất gồm: Thửa số 61, tờ bản đồ số 12, diện tích 89,6m^2 (trong đó có 50m^2 đất ở, 39,6m^2 đất trồng cây lâu năm) và thửa số 62, tờ bản đồ số 12, diện tích 82,9m^2 (trong đó có 50m^2 đất ở, 32,9m^2 đất trồng cây lâu năm). Sau khi được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện L tách thửa thì ngày 30/5/2017, bà Trần Thị Q1 và chồng là ông Đinh Ngọc Thông đã lập Hợp đồng chuyển nhượng 02 thửa đất trên cho vợ chồng ông Đỗ Văn L, bà Từ Thị Nh.

Về trình tự, thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng 02 thửa đất nêu trên như sau:

Ngày 12/6/2017, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L tiếp nhận 02 Hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng 02 thửa đất của bà Trần Thị Q1 và ông Đinh Ngọc Th1 (trú tại Tổ 1, phố Huyền Q, phường Hoàng Văn Th, thành phố B, tỉnh Bắc Giang) cho ông Đỗ Văn L và bà Từ Thị Nh (trú tại tổ dân phố Ổ Ch, thị trấn V, huyện L) gồm có các tài liệu sau:

- Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ có được Văn phòng Công chứng Quang M, (địa chỉ số 199, đường Cần Trạm, thị trấn V, huyện L, tỉnh Bắc Giang) công chứng ngày 01/6/2017.

- Bản gốc Giấy chứng nhận QSDĐ số BP 042944 do UBND huyện L cấp ngày 03/6/2013mang tên bà Trần Thị Q1.

- Đơn đề nghị của ông Đỗ Văn L đề nghị cấp Giấy chứng nhận QSDĐ đối với 2 thửa đất;

- Đơn Đăng ký biến động QSDĐ do ông Đỗ Văn L ký ngày 01/6/2017 và các tờ khai thuế.

Hồ sơ chuyển nhượng QSD 02 thửa đất nêu trên đã được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện L thẩm tra, xác nhận và thực hiện các thủ tục theo quy định. Ngày 10/7/2017, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện L có Phiếu trình số 954/PT-ĐKĐĐ chuyển toàn bộ 02 hồ sơ trên đến Văn phòng Đăng ký đất đai thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường, đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận QSDĐ cho ông Đỗ Văn L, bà Từ Thị Nh. Ngày 14/7/2017, ông L và bà Nh đã được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp 02 Giấy chứng nhận QSDĐ số: CI 478588, thửa đất số 61, tờ bản đồ số 12, diện tích 89,6m^2

(trong đó có 50m^2 đất ở, 39,6m^2 đất trồng cây lâu năm); Giấy chứng nhận QSDĐ số CI 478587, thửa đất số 62, tờ bản đồ số 12, diện tích 82,9m^2 (trong đó có 50m^2 đất ở, 32,9m^2 đất trồng cây lâu năm).

Quan điểm của Sở TN&MT tỉnh Bắc Giang đối với vụ việc trên:

- Việc tách thửa đất số 50, tờ bản đồ số 12, diện tích 172,5m^2 (trong đó có 100m^2 đất ở, 72,5m^2 đất trồng cây lâu năm) thành 02 thửa đất gồm thửa đất số 61, tờ bản đồ số 12, diện tích 89,6m^2 (trong đó có 50m^2 đất ở, 39,6m^2 đất trồng cây lâu năm) và thửa số 62, tờ bản đồ số 12, diện tích 82,9m^2 (trong đó có 50m^2 đất ở, 32,9m^2 đất trồng cây lâu năm) theo đề nghị của chủ sử dụng đất là bà Trần Thị Q1 được thực hiện theo quy định Điều 75, Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Đất đai; Quyết định số 745/2014/QĐ-UBND ngày 07/11/2014 của UBND tỉnh Bắc Giang về Ban hành quy định hạn mức đất giao làm nhà ở; hạn mức công nhận đất ở đối với thửa đất có vườn, ao và diện tích đất ở tối thiểu được tách thửa áp dụng trên địa bàn tỉnh Bắc Giang.

Về hồ sơ cấp Giấy chứng nhận QSDĐ là đúng quy định tại khoản 11, Điều 9, Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường;

- Việc bà Trần Thị Q1, ông Đinh Ngọc Th1 đã chuyển nhượng quyền sử dụng đối với 02 thửa đất trên cho ông Đỗ Văn L, bà Từ Thị Nh được thực hiện theo điểm a, khoản 4, Điều 95 Luật Đất đai năm 2013;

Về trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận QSDĐ của các hộ gia đình được thực hiện theo quy định tại Điều 79, Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Đất đai 2013.

Nay có sự tranh chấp đất giữa cụ Nguyễn Thị H với ông Đỗ Văn L, Sở TN&MT tỉnh Bắc Giang đề nghị Tòa án nhân dân giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Do có nội dung trên, bản án dân sự sơ thẩm số 41/2020/DS-ST ngày 16/11/2020 của Toà án nhân dân huyện L đã áp dụng các Điều 26; 35; 147; 228; 235; 264; 271; 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Các Điều 98; 99; 100 luật Đất đai năm 2013; các Điều 357; 584; 585; 589 Bộ luật Dân sự; Điều 26; 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội xử:

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của cụ Nguyễn Thị H. Buộc ông Đỗ Văn L phải có trách nhiệm trả cụ Nguyễn Thị H 10.500.000đ trị giá 1,5m^2 đất lấn chiếm là hình tam giác IKM, (có sơ đồ kèm theo).

Ông Đỗ Văn L phải có trách nhiệm thanh toán trả cho cụ Nguyễn Thị H 3.000.000đ tiền chi phí định giá tài sản và 12.000.000đ tiền chi phí đo đạc bằng máy kỹ thuật số.

2/ Về án phí: Ông Đỗ Văn L phải chịu 525.000đ tiền án phí dân sự sơ thẩm.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 26/11/2020, cụ H nộp kháng cáo; ngày 27/11/2020, ông L nộp kháng cáo

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn là cụ H không rút đơn khởi kiện và không rút đơn kháng cáo. Các đương sự không thể thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

+ Cụ H và Luật sư Vũ Trọng B bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của cụ H đã trình bầy: Đề nghị Hội đồng xét xử không công nhận kết quả đo đạc của Công ty TNHH một thành viên TN& MT Thành Đ đã tiến hành đo đạc tháng 5/2021 vì Công ty này đã trả lại tiền đo vẽ cho cụ H và không đồng ý việc đo vẽ lại đồng nghĩa với việc phải hủy kết quả đo đạc. Đối với việc đo vẽ của Công ty CP Tài nguyên - Môi trường và Đầu tư xây dựng Thiên B cũng là không đúng quy định của pháp luật nhưng Thông tư số 25/2014/TT-BTNMT quy định về bản đồ địa chính vi phạm khoản 2, Điều 101 và khoản 2, Điều 102 BLTTDS do người đo vẽ không ký vào sơ đồ, không lập phiếu xác nhận thửa đất và mô tả ranh giới, mốc giới của thửa đất nên không được coi là chứng cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử mời Cơ quan chuyên môn để thẩm định lại. Về nội dung vụ án: Phần đất bà Q1 chuyển nhượng cho ông L là 10m mặt đường tính từ mép bức tường bao ngăn cách giữa đất của ông H3 và ông L, bức tường này nằm sát tường nhà của hộ ông H3. Nếu ông L đã xây nhà đúng vị trí đất mà ông H3 đã nhận chuyển nhượng của bà Q1 thì tường nhà của ông L phải nằm sát tường nhà của ông H3. Nhưng hiện nay giữa 2 bức tường có một khe hở có độ rộng 18cm. Nếu tính theo kết quả thẩm định tháng 5/2021 thì phần diện tích đất là khe hở nằm giáp danh giữa đất của hộ ông L với hộ ông H3 có diện tích là 3,6m^2. Hiện nay diện tích đất thực tế của hộ ông L đã tăng so với diện tích đất ghi trong Giấy chứng nhận QSDĐ của hộ ông L là 176m^2- 172,5m^2 = 3,5m^2. Nếu tính theo kết quả thẩm định tháng 10/2019 thì diện tích đất thực tế của hộ ông L đã tăng so với diện tích đất ghi trong Giấy chứng nhận QSDĐ của hộ ông

L là (177,1m^2- 172,5m^2 = 4,6m^2). Như vậy có thể khẳng định ông L đã xây nhà lấn sang đất của cụ H với diện tích đất 4,6m^2. Tuy nhiên do việc đo vẽ sơ đồ của Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành không đúng quy định của pháp luật và việc áp bản đồ thực tế vào bản đồ địa chính năm 2000 là không chính xác nên cần phải hủy bản án sơ thẩm đã xử.

+ Ông L và Luật sư Triệu Hạnh H1 bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông L đã trình bầy: Hồ sơ vụ án không có biên bản hòa giải hợp lệ. Các thành phần tham gia hòa giải không đúng quy định tại Điều 202 Luật đất đai năm 2013 vi phạm quy định của khoản 2 Điều 3 của Nghị quyết 04 của Tòa án tối cao năm 2017 như: không có các hộ dân sống lâu đời ở đó tham gia hòa giải; không có cán bộ của Hội cựu chiến binh. Sơ đồ đo vẽ lần thứ nhất không đúng quy định của Thông tư số 25/2014/TT-BTNMT quy định về bản đồ địa chính, vi phạm khoản 2, Điều 101 và khoản 2, Điều 102 BLTTDS. Lẽ ra cần phải hủy bản án sơ thẩm nhưng xét thấy không cần thiết. Theo kết quả thẩm định lần thứ 2 do Tòa án cấp phúc thẩm tiến hành thì sơ đồ có số liệu là chính xác hơn so với các lần đo vẽ trước. Phía cụ H còn đang sử dụng 1 phần đất của ông L do ông L khi xây nhà đã chừa lại và xây không hết đất trong Giấy chứng nhận QSDĐ. Cần bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện VKSND tỉnh Bắc Giang phát biểu quan điểm:

- 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 phúc thẩm Toà án nhân dân tỉnh Bắc Giang áp dụng khoản 1, Điều 308Bộ luật tố tụng dân sự không chấp nhận kháng cáo của cụ H, ông L: Sửa bản án sơ thẩm đã xử theo hướng: Buộc ông Đỗ Văn L phải có trách nhiệm trả cụ Nguyễn Thị H 24.000.000đ trị giá 1,5m^2 đất lấn chiếm là hình tam giác IKM, (có sơ đồ kèm theo) và sửa lại án phí sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

Nguyên đơn cụ Nguyễn Thị H trình bày: Cụ và cụ Trần Văn Quýnh có thửa đất giáp mặt đường TL295 tại phố Ồ Ch, thị trấn V, huyện L, tỉnh Bắc Giang. Năm 2013, cụ đã chuyển nhượng đất cho bà Trần Thị Q1 là con gái cụ H một phần của thửa đất có chiều rộng giáp mặt đường TL295 là 10m, chiều sâu kéo dài đến hết đất, giáp với đất của cụ và đất của hộ gia đình ông Phạm H3. Ngày 03/6/2013, cụ

H và bà Q1 đã được UBND huyện L cấp Giấy chứng nhận QSDĐ. Cụ H được quản lý sử dụng 751,4m^2 đất là thửa số 51, tờ bản đồ số 12; thửa đất của bà Q1 là thửa số 50, tờ bản đồ số 12, diện tích đất là 172,5m^2. Do bà Q1 chưa có nhu cầu xây nhà nên vẫn để đất trống. Thửa đất của bà Q1 và thửa đất của hộ gia đình ông H3, bà Hường được ngăn cách bằng bức tường cay do gia đình cụ H đã xây từ trước. Ngày 01/6/2017, vợ chồng bà Q1, ông Đinh Ngọc Thông đã lập Hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ thửa đất này cho vợ chồng ông Đỗ Văn L, bà Từ Thị Nh. Khi nhận chuyển nhượng đất của vợ chồng bà Q1, vợ chồng ông L đã làm thủ tục tách thửa đất của bà Q1 thành 2 thửa. Ngày 14/7/2017, ông L, bà Nh được cấp 2 Giấy chứng nhận QSDĐ đối với 2 thửa đất gồm: Thửa số 61, tờ bản đồ số 12, diện tích đất là 89,6m^2 và thửa số 62, tờ bản đồ số 12, diện tích đất là 82,9m^2. Khoảng tháng 9/2018, ông L mời một số người làm chứng đến để chứng kiến việc ông L cắm mốc giới để ông L đào móng làm nhà. Những người làm chứng gồm: Anh Nam cán bộ địa chính của UBND thị trấn V, cụ H và ông Hùng, bà Q1 (là người bán đất cho ông L); vợ và con ông L, anh N1 (thợ xây); ông Nguyễn Trọng M (Trưởng thôn Ổ Ch); vợ chồng ông H3, bà Hường (là hộ liền kề). Các bên và ông L đã xác định ranh giới đất của hộ gia đình ông L với đất của hộ ông H3 là mép ngoài bức tường cay mà gia đình cụ H đã xây từ trước (nằm sát đất của hộ ông H3), chiều rộng mặt đường của đất của hộ ông L là 10m tính từ mép ngoài bức tường cay này. Anh N1 là thợ xây đã đóng cọc để xác định vị trí đất của ông L tại mép bức tường nói trên trước sự chứng kiến của mọi người. Việc xác định mốc giới thửa đất của hộ ông L trên thực địa này không được lập thành văn bản. Khi thợ xây đặt gạch xây tường móng tại góc phía Bắc giáp với thửa đất của hộ gia đình ông H3 đã để lại 1 khoảng đất trống, không xây sát vào bức tường cay. Sau khi ông L xây xong nhà, tháng 5/2019, cụ H đã đo đạc lại đất thì đã phát hiện ông L xây nhà có chiều rộng giáp mặt đường 295 là 10m là đúng kích thước về chiều rộng khi ông L nhận chuyển nhượng đất của bà Q1, nhưng nhà của ông H3 đã xây sai vị trí của thửa đất cụ thể là: Tại phần đất tiếp giáp với đất của hộ gia đình ông H3 thì bức tường nhà của ông L đã chừa lại khoảng đất trống là 06cm so với mép bức tường cay nên tại phần tường nhà của ông L về phía giáp với đất của hộ gia đình cụ H đã lấn sang phần đất mặt đường của gia đình cụ H là 06cm còn chiều dài chạy dài từ mặt đường đến hết đất. Do phần đất tranh chấp này đã bị ông H3 xây nhà nên cụ H yêu cầu ông L phải trả lại cho cụ H giá trị của phần diện tích đất tranh chấp theo giá thị trường.

Bị đơn là ông L không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của cụ Lành và trình bầy: Ông L xây nhà đúng vị trí đất mà ông đã nhận chuyển nhượng đất của bà Q1. Tường nhà của ông L xây sát bức tường cay ngăn cách giữa đất của hộ gia đình ông với đất của hộ ông H3 và không lấn chiếm đất của gia đình cụ H.

Bản án sơ thẩm đã chấp nhận 1 phần yêu cầu khởi kiện của cụ H, buộc ông L phải trả lại cho cụ H số tiền 10.500.000đ là trị giá của phần diện tích đất tranh chấp 1,5m^2 là hình tam giác IKM, (có sơ đồ kèm theo).

Sau khi xét xử, cụ H và ông L làm đơn kháng cáo. Cụ H đề nghị ông L phải trả lại phần đất tranh chấp có diện tích là 4,6m^2. Ông L không đồng ý trả lại cho cụ H số tiền tương ứng với giá trị của phần diện tích đất tranh chấp. Cụ H đề nghị Tòa án tiến hành thẩm định lại. Trường hợp không thẩm định lại thì dề nghị hủy bản án sơ thẩm đã xử, phía ông L đề nghị sửa bản án sơ thẩm về việc bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn

Xét kháng cáo của cụ H và ông L, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Trước khi xét xử phúc thẩm, cụ H có đơn đề nghị Hội đồng xét xử không công nhận kết quả đo đạc của Công ty TNHH một thành viên TN& MT Thành Đ đã tiến hành đo đạc tháng 5/2021. Cụ H có đơn đề nghị Hội đồng xét xử mời Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L đo vẽ lại phần đất tranh chấp.

Về nội dung này, Hội đồng xét xử xét thấy:

Trong quá trình giải quyết vụ án, ngày 24/10/2019, Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành thẩm định và định giá tài sản tranh chấp cụ thể như sau:

* Kết quả thẩm định do Công ty CP Tài nguyên - Môi trường và Đầu tư xây dựng Thiên B thực hiện đã thể hiện:

+ Đối với thửa đất của vợ chồng ông Đỗ Văn L, bà Từ Thị Nh:

Đất có diện tích thực tế là 177,1m^2, tăng thêm 4,6m^2 so với diện tích 172,5m^2 ghi trong Giấy chứng nhận QSDĐ.

- Cạnh phía Bắc giáp đất hộ ông H3, ông L đã xây dựng nhà chồng lên phần đất của hộ ông H3 với diện tích là 5,8m^2;

- Cạnh phía Nam giáp đất cụ H, ông L xây dựng nhà chồng lên phần đất của hộ cụ H là 1,5m^2. Nhưng hộ ông L bỏ lại phần diện tích đất không sử dụng là 3,07m^2.

- Cạnh phía Đông giáp đất nông nghiệp, ông L đã xây dựng nhà chồng lên phần đất nông nghiệp có diện tích là 2,6m^2. Nhưng hộ ông L bỏ lại phần diện tích đất nông nghiệp không sử dụng là 2,02m^2.

- Cạnh phía Tây giáp đường thôn có chiều dài 10,05m, (thừa 5cm so với cạnh phía Tây trong Giấy chứng nhận QSDĐ của hộ ông L).

+ Đối với thửa đất hộ cụ H: Đất có diện tích thực tế là 755,1m^2 là tăng thêm 3,7m^2 so với diện tích 751,4m^2 ghi trong Giấy chứng nhận QSDĐ của hộ gia đình cụ H.

*Kết quả định giá tài sản tranh chấp: 7.000.000đ/m^2.

Trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp phúc thẩm, ngày 08/3/2021, cụ H đề nghị Tòa án tiến hành thẩm định lại và định giá lại. Ngày 18/3/2021, cụ H có đơn đề nghị Tòa án ký Hợp đồng đo đạc với Công ty TNHH một thành viên TN& MT Thành Đ. Sau khi có kết quả đo vẽ đề nghị so sánh với sơ đồ đo vẽ ngày 30/5/2017 khi bà Q1 tách đất chuyển nhượng đất cho ông L.

Theo đơn đề nghị của cụ H, Tòa án đã tiến hành ký Hợp đồng đo vẽ với Công ty TNHH một thành viên TN& MT Thành Đ.

Ngày 04/5/2021, Hội đồng thẩm định và định giá đã tiến hành thẩm định lại và định giá lại phần đất đang tranh chấp. Công ty TNHH một thành viên TN& MT Thành Đ sẽ trả kết quả đo vẽ cho Tòa án sau ngày thẩm định.

*Kết quả định giá lại phần tài sản tranh chấp: 18.000.000đ/m^2.

Cả cụ H và ông L đều khiếu nại về kết quả đo vẽ của Công ty TNHH một thành viên TN& MT Thành Đ.

+ Đối với ông L:

Ngày 07/5/2021, ông L có đơn khiếu nại đến Chánh án Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang đối với thẩm phán tiến hành thẩm định lại vì cho rằng thẩm phán tiến hành thủ tục thẩm định lại phần đất tranh chấp không đúng quy định của BLTTDS. Ông L không chấp nhận lấy kết quả thẩm định tại chỗ ngày 04/5/2021 để làm căn cứ giải quyết vụ án.

Ngày 02/6/2021, Chánh án Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang ra Quyết định số 713/2021/QĐ-TA không chấp nhận khiếu nại của ông L đối với thẩm phán tiến hành thẩm định lại phần đất tranh chấp.

Ngày 13/6/2021, ông L tiếp tục khiếu nại đối với Quyết định số 713/2021/QĐ-TA của Chánh án Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang tại Tòa án nhân dân cấp cao.

Ngày 01/7/2021, Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao ra Quyết định số 20/2021/QĐ-GQKN không chấp nhận khiếu nại của ông L, giữ nguyên Quyết định số 713/2021/QĐ-TA của Chánh án Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang.

+ Đối với cụ H:

Ngày 11/6/2021, Tòa án tiến hành giao kết quả đo vẽ của Công ty TNHH một thành viên TN& MT Thành Đ cho cụ H.

Ngày 13/6/2021, cụ H có đơn khiếu nại đến Công ty TNHH một thành viên TN& MT Thành Đ vì lý do không đồng ý kết quả đo vẽ của Công ty. Cụ H đề nghị Công ty cử người đo vẽ lại phần đất tranh chấp.

Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang đã có quyết định thu thập chứng cứ tại Công ty TNHH một thành viên TN& MT Thành Đ và phải nhiều lần tạm ngừng phiên tòa để chờ kết quả giải quyết khiếu nại của Công ty Thành Đ.

Tại công văn số 30/2021/CV ngày 29/7/2021, Công ty Thành Đ gửi Tòa án có nội dung: Công ty Thành Đ không thực hiện việc đo vẽ lại theo yêu cầu của cụ H. Phần kinh phí mà Tòa án đã thanh toán cho Công ty thì Công ty đồng ý hoàn trả lại cho Tòa án để Tòa án trả lại cho đương sự.

Ngày 10/7/2021, Tòa án có Công văn số 200/2021/CV ngày 10/7/2021 gửi UBND thị trấn V, huyện L hỏi về kết quả đo vẽ của Công ty TNHH một thành viên TN& MT Thành Đ.

Ngày 13/8/2021, UBND thị trấn V, huyện L có Công văn số 169/UBND-TP phúc đáp Tòa án có nội dung:

- Sơ đồ đo vẽ hiện trạng sử đụng đất của Công ty CP Tài nguyên - Môi trường và Đầu tư xây dựng Thiên B thực hiện ngày 24/10/2019 có ít sự chênh lệch so với hồ sơ địa chính và phù hợp với hiện trạng.

- Sơ đồ đo vẽ hiện trạng sử đụng đất của Công ty TNHH một thành viên TN& MT Thành Đ thực hiện ngày 04/5/2021 có nhiều sự chênh lệch so với hồ sơ địa chính và khác biệt với hiện trạng.

Đề nghị Tòa án sử dụng kết quả đo đạc của Công ty CP Tài nguyên - Môi trường và Đầu tư xây dựng Thiên B làm căn cứ giải quyết vụ án hoặc Tòa án mời Cơ quan đo vẽ khác để tiến hành thẩm định lại phần đất tranh chấp.

Ngày 16/8/2021, Tòa án đã trả lại cho cụ H số tiền chi phí đo đạc do Công ty Thành Đ hoàn trả cho Tòa án.

Ngày 19/8/2021, cụ H có đơn đề nghị Tòa án tiến hành mời Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L để đo lại phần đất tranh chấp.

Ngày 23/8/2021, Tòa án có Công văn đề nghị Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L cử người tham gia đo đạc lại phần đất tranh chấp theo đề nghị của cụ H.

Ngày 13/9/2021, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L có Công văn số 1176/CNVPĐKĐĐ trả lời Tòa án có nội dung: Năm 2017, Chi nhánh đã thực

hiện việc tách thửa đất số 50, tờ bản đồ số 12, diện tích 172,5m ^{2} thành 2 thửa gồm thửa số 61 và thửa số 62 theo đề nghị của chủ sử dụng đất là bà Nguyễn Thị Quý. Hiện nay 2 thửa đất trên đã được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ cho vợ chồng ông L, bà Nh. Trong quá trình sử dụng đất ông L đã phát sinh tranh chấp với cụ H. Quá trình các cấp Tòa án giải quyết vụ án đã tiến hành 02 lần thẩm định và đo vẽ phần diện tích đất tranh chấp. Trong đó ngày 04/5/2021, Chi nhánh cũng có đại diện tham gia thẩm định tại chỗ và chứng kiến việc đo vẽ bản đồ theo ủy quyền của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bắc Giang. Nay do khối lượng công việc nhiều, cán bộ chuyên môn phải tập trung giải quyết công việc vì vậy Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L không bố trí được cán bộ, thời gian để tham gia thẩm định lại và đo vẽ bản đồ phần đất tranh chấp giữa hộ cụ Nguyễn Thị H và ông Đỗ Văn L tại tổ dân phố Ổ Ch, thị trấn V, huyện L, tỉnh Bắc Giang.

Nay, ông L và Luật sư Triệu Hạnh H1 là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông L đã cho rằng: "Biên bản xem xét, đo vẽ thẩm định tại chỗ tài sản" của Tòa án thực hiện ngày 24/10/2019 là không đúng do cơ quan đo vẽ không có bản vẽ sau khi thẩm định để các đương sự tiếp cận.

Còn Luật sư Vũ Trọng B là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho cụ H đã cho rằng việc đo vẽ của Công ty CP Tài nguyên - Môi trường và Đầu tư xây dựng Thiên B không đúng quy định của Thông tư số 25/2014/TT-BTNMT quy định về bản đồ địa chính vi phạm khoản 2 Điều 101 và khoản 2 Điều 102 BLTTDS do người đo vẽ không ký vào sơ đồ, không lập phiếu xác nhận thửa đất và mô tả ranh giới, mốc giới của thửa đất nên không được coi là chứng cứ.

Hội đồng xét xử xét thấy: Tòa án không sử dụng sơ đồ đo vẽ của Công ty TNHH một thành viên TN& MT Thành Đ làm chứng cứ để giải quyết vụ án; không cần thiết phải đo vẽ lại phần đất tranh chấp theo đề nghị của cụ H và Luật sư Bình mà sử dụng sơ đồ đo vẽ hiện trạng sử đụng đất của Công ty CP Tài nguyên - Môi trường và Đầu tư xây dựng Thiên B thực hiện ngày 24/10/2019 làm căn cứ giải quyết vụ án vì các lý do sau:

- Các bên đương sự đều không đồng ý với kết quả đo đạc Công ty TNHH một thành viên TN& MT Thành Đ thực hiện ngày 04/5/2021. UBND thị trấn V, huyện L có quan điểm đề nghị Tòa án sử dụng kết quả đo đạc của Công ty CP Tài nguyên - Môi trường và Đầu tư xây dựng Thiên B làm căn cứ giải quyết vụ án

- Thông tư số 25/2014/TT-BTNMT của Bộ Tài nguyên và Môi trường chỉ quy định về bản đồ địa chính mà không phải là quy định việc đo vẽ sơ đồ khi Tòa án tiến hành thẩm định phần đất tranh chấp. Việc đo vẽ phần diện tích đất tranh

chấp của cơ quan đo vẽ trong quá trình Tòa án tiến hành thẩm định được thực hiện theo quy định của Điều 101 của BLTTDS.

- Quá trình thẩm định phần đất tranh chấp của Tòa án cấp sơ thẩm lập Biên bản đã không yêu cầu người đo vẽ ký tên vào sơ đồ đất và không ghi tên người đo vẽ trong biên bản là thiếu sót, nhưng đó không phải là vi phạm nghiêm trọng thủ tục thẩm định theo quy định tại Điều 101 BLTTDS. Vì việc đo vẽ của Công ty TNHH một thành viên TN& MT Thành Đ là có thật, quá trình đo vẽ theo chỉ dẫn của 2 bên đương sự và có sự chứng kiến của đại diện chính quyền địa phương và cán bộ địa chính. Việc mô tả phần đất tranh chấp cũng đã thể hiện bằng hình ảnh sơ đồ có hình dạng thửa đất và chiều dài của các cạnh thửa đất nên không cần thiết phải mô tả bằng lời.

- Mặc dù cơ quan đo vẽ không có số liệu để cung cấp cho các đương sự ngay sau khi thẩm định, nhưng sau đó các bên đương sự đều được nhận kết quả đo vẽ và không có ai khiếu nại về việc đo vẽ này.

- Hơn nữa chính những nội dung này cũng đã được ông L và Luật sư H1 bảo vệ quyền lợi cho ông L làm đơn khiếu nại đối với Thẩm phán tiến hành thẩm định tại chỗ ngày 04/5/2021. Chánh án Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang đã không chấp nhận việc khiếu nại của ông L và Luật sư H1; Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội đã giữ nguyên quyết định giải quyết khiếu nại của Chánh án Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang. Như vậy, ý kiến của Luật sư B; ông L và Luật sư H1 cho rằng: Kết quả đo vẽ của Công ty CP Tài nguyên - Môi trường và Đầu tư xây dựng Thiên B thực hiện ngày 24/10/2019 không chính xác, vi phạm tố tụng, vi phạm Thông tư số 25/2014/TT-BTNMT của Bộ Tài nguyên và Môi trường là không có cơ sở chấp nhận.

- Trước khi Công ty TNHH một thành viên TN& MT Thành Đ tiến hành đo đạc lại phần đất tranh chấp, cụ H không có căn cứ chứng minh về việc số đo thể hiện tại sơ đồ đo vẽ của Công ty CP Tài nguyên - Môi trường và Đầu tư xây dựng Thiên B thực hiện ngày 24/10/2019 là không chính xác. Cụ H có đơn đề nghị Tòa án mời Công ty TNHH một thành viên TN& MT Thành Đ Sau thực hiện việc đo vẽ. Tuy nhiên Tòa án vẫn tiến hành thẩm định lại phần đất tranh chấp theo đề nghị của cụ H. Sau khi có kết quả đo vẽ của Công ty TNHH một thành viên TN& MT Thành Đ thì cụ H lại khiếu nại chính Công ty TNHH một thành viên TN& MT Thành Đ. Nay cụ H lại đề nghị Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện L đo vẽ lại phần đất tranh chấp. Tòa án đã có văn bản đề nghị Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện L đo vẽ lại phần đất tranh chấp, nhưng Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện L

không đồng ý thực hiện việc đo vẽ sơ đồ phần đất tranh chấp theo yêu cầu của Tòa án vì lý do: Sơ đồ thửa đất của hộ cụ H, hộ bà Q1 nay là hộ ông L đã được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện L đo vẽ và cung cấp cho Tòa án cấp sơ thẩm.

- UBND thị trấn V, huyện L có quan điểm: Sơ đồ đo vẽ hiện trạng sử đụng đất của Công ty CP Tài nguyên - Môi trường và Đầu tư xây dựng Thiên B thực hiện ngày 24/10/2019 có ít sự chênh lệch so với hồ sơ địa chính và phù hợp với hiện trạng. Đề nghị Tòa án sử dụng kết quả đo đạc của Công ty CP Tài nguyên - Môi trường và Đầu tư xây dựng Thiên B làm căn cứ giải quyết vụ án.

[2] Về nội dung vụ án:

Tại Biên bản hòa giải ngày 02/02/2019, UBND thị trấn V đã xác định phía Bắc đất của hộ ông L giáp với đất của ông Phạm H3, đất của hộ ông L cách bờ tường ranh giới hộ ông H3 06cm. Chiều rộng 02 lô đất, ông L đã xây nhà ở cạnh phía Bắc là 10m. Ranh giới hộ ông L đang sử dụng có sự biến động so với Giấy chứng nhận QSDĐ được cấp.

Ngày 03/6/2013, cụ H và bà Q1 đã được UBND huyện L cấp Giấy chứng nhận QSDĐ. Cụ H được quản lý sử dụng 751,4m^2 đất là thửa số 51, tờ bản đồ số 12; thửa đất của bà Q1 là thửa số 50, tờ bản đồ số 12, diện tích đất là 172,5m^2. Sau khi bà Q1 chuyển nhượng đất cho ông L thì ngày 14/7/2017, ông L, bà Nh được cấp 2 Giấy chứng nhận QSDĐ đối với 2 thửa đất gồm: Thửa số 61, tờ bản đồ số 12, diện tích đất là 89,6m^2 và thửa số 62, tờ bản đồ số 12, diện tích đất là 82,9m^2.

Các đương sự đều không thắc mắc gì về việc cấp Giấy chứng nhận QSDĐ. Điều này thể hiện các đương sự đã công nhận sơ đồ đo vẽ do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện và sau khi nhận được Giấy chứng nhận QSDĐ thì không có khiếu kiện gì về hình dạng của thửa đất, chiều dài các cạnh của thửa đất của hộ gia đình mình.

Nay, cụ H dựa vào kết quả đo vẽ đất thực trạng của ông L và cụ H đã cho rằng: Diện tích đất thực tế của hộ ông L đã bị thừa 4,6m^2 so với diện tích đất của hộ ông L ghi trong Giấy chứng nhận QSDĐ. Việc thừa đất của ông L là do ông L đã xây nhà sai vị trí đất so với phần đất mà bà Q1 đã chuyển nhượng cho ông L trước kia nên ông L đã xây nhà lấn sang phần đất của cụ H với phần diện tích đúng bằng phần diện tích đất thừa của hộ ông L là 4,6m^2.

Nhưng quá trình cơ quan đo vẽ hiện trạng sử dụng đất của các hộ gia đình ngày 24/10/2019 rồi đem chồng ghép với bản đồ địa chính của UBND thị trấn V năm 2000 đã xác định ông L xây tường nhà tại vị trí phía Nam (giáp đất cụ H) đã

lấn sang phần đất nằm trong Giấy chứng nhận QSDĐ của hộ cụ H có diện tích là 1,5m^2 là có căn cứ.

Luật sư Bình cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm áp bản đồ năm 2000 là không đúng mà cần phải áp vào sơ đồ đất trong Giấy chứng nhận QSDĐ do UBND huyện L cấp từ năm 2017 mới chính xác.

Về vấn đề này thì thấy: Năm 2017, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bắc Giang đã cấp Giấy chứng nhận QSDĐ cho cụ H và bà Q1 (nay Giấy chứng nhận QSDĐ của bà Q1 được thay tên ông L) là dựa vào bản đồ địa chính của UBND thị trấn V đo vẽ năm 2000. Do vậy việc cơ quan đo vẽ đã áp bản đồ đo diện tích đất thực tế của các hộ gia đình vào bản đồ địa chính thị trấn V năm 2000 (tại vị trí có đất tranh chấp) là hoàn toàn chính xác.

Xét thấy không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của cụ H và ông L. Cần giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm về diện tích đất lấn chiếm là 1,5m^2. Do ông L đã xây nhà kiên cố trên phần đất tranh chấp nên Tòa án cấp sơ thẩm đã buộc ông L phải trả lại cho cụ H giá trị của phần diện tích đất tranh chấp là có căn cứ.

Nhưng do việc định giá lại tài sản đã xác định giá trị đất tranh chấp là 18.000.000đ/m^2 nên cần sửa bản án sơ thẩm đã xử theo hướng buộc ông L phải trả cho cụ H số tiền là: 1,5m^2 x 18.000.000đ/m^2 = 27.000.000đ.

Do số tiền ông L phải trả cho cụ H thay đổi nên số tiền án phí dân sự sơ thẩm cũng phải thay đổi theo. Số tiền án phí sơ thẩm là 27.000.000đ x 5% = 1.350.000đ.

Số tiền chi phí định giá lại tài sản là 3.900.000đ cần buộc ông L phải trả lại cho cụ H.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng khoản 2, Điều 308 BLTTDS chấp nhận 1 phần kháng cáo của cụ Nguyễn Thị H, không chấp nhận kháng cáo của ông Đỗ Văn L, sửa 1 phần bản án sơ thẩm đã xử.

Áp dụng các Điều 26; 35; 147; 228; 235; 264; 271; 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Các Điều 98; 99; 100 luật Đất đai năm 2013; các Điều 357; 584; 585; 589 Bộ luật Dân sự; Điều 26; 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội xử:

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của cụ Nguyễn Thị H. Buộc ông Đỗ Văn L phải có trách nhiệm trả cụ Nguyễn Thị H 27.000.000đ (hai mươi bẩy triệu đồng) là trị giá 1,5m^2 đất lấn chiếm là hình tam giác IKM, (có sơ đồ kèm theo).

Ông Đỗ Văn L có quyền quản lý, sử dụng phần đất tranh chấp có diện tích 1,5m^2 là hình tam giác IKM theo sơ đồ kèm theo bản án.

2/ Về chi phí tố tụng: Ông Đỗ Văn L phải có trách nhiệm thanh toán trả cho cụ Nguyễn Thị H 3.000.000đ tiền chi phí định giá tài sản lần 1 và 12.000.000đ tiền chi phí đo đạc bằng máy kỹ thuật số và số tiền chi phí định giá lại tài sản lần thứ hai là 3.900.000đ. Tổng số tiền chi phí tố tụng mà ông L phải trả lại cho cụ H là 18.900.000đ.

3/ Về án phí DSST: Ông Đỗ Văn L phải chịu 1.350.000đ tiền án phí dân sự sơ thẩm.

4/ Về án phí DSPT: Các đương sự không phải nộp tiền án phí dân sự phúc thẩm.

Hoàn trả cho ông L 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm tại Biên lai thu số AA/2019/0002701 ngày 27/11/2020 của Chi cục Thi hành án huyện L.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho 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.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người 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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6; 7, 7a, 7b và 9 của 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 xử phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
-VKSND tỉnh Bắc Giang;
-Toà án nhân dân huyện L;
-Chi cục THADS huyện L;
-Các đương sự;
-Lưu HS; VP.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà

Đã ký

Phạm Thị Minh Hiền

CÁC THẨM PHÁN **THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Đặng Văn Quyết Nguyễn Xuân Thạo **Phạm Thị Minh Hiền**

Bản án sơ thẩm đã Do vậy để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các bên, giữ được sự đoàn kết, tránh sảy ra thiệt hại vì hiện trạng thực tế các bên đã sử dụng đất ổn định có ranh giới cố định rõ ràng, việc ông L xây dựng nhà ở riêng lẻ kiên cố có lấn sang 1,5m^2 đất trống của gia đình cụ H, không ảnh hưởng gì lớn đến việc sử dụng đất của gia đình cụ H; nên cần buộc ông L có trách nhiệm trả cho cụ H 10.500.000đ trị giá 1,5m^2 đất lấn chiếm của cụ H, theo hình tam giác IKM (có sơ đồ kèm theo).

Đối với ý kiến của luật Hiển cho rằng, "Biên bản xem xét, đo vẽ thẩm định tại chỗ tài sản" ngày 24/10/2019 không đúng, nên sai số là do đo đạc. Về vấn đề này: Căn cứ "Biên bản xem xét, đo vẽ thẩm định tại chỗ tài sản" ngày 24/10/2019 (BL72+73), đã xác định được; Sau khi xem xét, thẩm định tại chỗ cụ thể toàn bộ khu vực tài sản tranh chấp gồm nhà, đất và các tài sản khác trên đất, chúng tôi tiến hành đo vẽ chi tiết, mô tả cụ thể các đặc điểm, nhà đất và các tài sản trên đất, được thể hiện theo số liệu đo đạc thực tế bằng máy kỹ thuật số. Vấn đề này đã được các đương sự tại phiên tòa hôm nay khẳng định, được trực tiếp dẫn đạc, chỉ ranh giới, mốc giới đo đạc chi tiết từng góc, cạnh, các công trình, được đo vẽ thể hiện chi tiết tại "Sơ đồ đo vẽ hiện trạng sử dụng đất và thẩm định tại chỗ ngày 24/10/2019", cũng như Biên bản định giá tài sản cùng ngày. Nên không có căn cứ cho rằng Tòa án thụ lý vụ án và thẩm định tại chỗ sai về thủ tục tố tụng.

[2] Về nội dung vụ án: