

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH HƯNG YÊN**

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

Bản án số: 31/2023/DS-PT

Ngày 23/6/2023

V/v “*Tranh chấp về quyền sử dụng đất*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH HƯNG YÊN**

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Ông Phạm Trung Thực.

Các thẩm phán: Bà Vũ Thị Nga.

Ông Trương Quang Tú.

Thư ký phiên toà: Ông Nguyễn Bá Thuận - Thư ký viên chính Toà án nhân dân tỉnh Hưng Yên.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hưng Yên: Bà Nguyễn Thị Anh - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 25 tháng 5 và 12 tháng 7 năm 2023, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Hưng Yên xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 46/2022/TLPT-DS ngày 25 tháng 10 năm 2022 về việc “*Tranh chấp về quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 07/2022/DS-ST ngày 14 tháng 9 năm 2022 của Toà án nhân dân huyện Kim Động, tỉnh Hưng Yên bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 15/2023/QĐ-PT ngày 27 tháng 3 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Đỗ Thị Ch - Sinh năm 1968; HKTT: Thôn A, xã T, huyện K, tỉnh H.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Ngọc D, sinh năm 1970; HKTT: Thôn A, xã T, huyện K, tỉnh H.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Hoàng Thị D, sinh năm 1977; HKTT: Thôn A, xã T, huyện K, tỉnh H.

4. Người làm chứng: Ông Hoàng Văn D, sinh năm 1967; HKTT: Thôn A, xã T, huyện K, tỉnh H.

5. Người kháng cáo: Ông Nguyễn Ngọc D – bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện và các lời khai, nguyên đơn Bà Đỗ Thị Ch trình bày:

Gia đình bà có thửa đất số 196 tờ bản đồ số 25 có tổng diện tích là 181 m² tại Thôn A, xã T, huyện K, tỉnh H. Nguồn gốc của thửa đất trên là vào khoảng cuối năm 2001 bà mua của gia đình Ông Hoàng Văn D, sinh năm 1967 và bà Trần Thị Hậu, sinh năm 1972 ở cùng thôn với tổng số tiền là 100.000.000 đồng. Tuy nhiên

tại thời điểm chuyển nhượng thì hai bên chỉ viết tay giấy chuyển nhượng đất cho nhau và chưa tiến hành làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật tại cơ quan có thẩm quyền. Đến năm 2013 Ủy ban nhân dân xã T, huyện K, tỉnh H tiến hành đo đạc lại theo dự án của VLAP nên đến ngày 19/8/2013 bà và gia đình Ông D đã tiến hành làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất trên theo quy định của pháp luật tại cơ quan có thẩm quyền. Ngày 31/12/2014 bà đã được Chủ tịch UBND huyện K, tỉnh H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo số: CH01125, tại thửa số 196 tờ bản đồ số 25 có tổng diện tích là 181 m². Cụ thể các cạnh như sau: Phía đông tiếp giáp với đường máng của thôn rộng 10,5 m; Phía nam tiếp giáp với đường thôn dài 17,8 m; Phía tây tiếp giáp với hộ gia đình ông Lý Văn T và bà Vũ Thị U rộng 11 m; Phía bắc tiếp giáp với hộ gia đình Ông Nguyễn Ngọc D và bà Hoàng Thị D dài 17,8 m. Trong quá trình sử dụng thì gia đình bà và gia đình Ông D, bà D không có tranh chấp gì. Tháng 7 năm 2020, bà đi vào Miền Nam thăm anh trai, gia đình Ông D, bà D ở nhà tiến hành xây dựng công trình phụ đã tự ý phá tường bao của nhà bà và lấn chiếm diện tích đất của gia đình bà cụ thể: Phía đông tiếp giáp với đường máng của thôn rộng 1,6 m; Phía tây tiếp giáp với hộ gia đình ông Tuyên và bà Ủy rộng 0,80 m, chạy dài hết thửa đất là 17,8 m. Tổng diện tích đất của gia đình bà bị gia đình Ông D, bà D lấn chiếm vào khoảng 21m² đất trị giá 25.000.000 đồng "*Hai mươi lăm triệu đồng*". Gia đình bà đã làm đơn đề nghị Ủy ban nhân dân xã T, huyện K, tỉnh H xem xét giải quyết. Chính quyền địa phương giải quyết và hoà giải tại cơ sở nhiều lần nhưng không thành. Nay bà đề nghị Tòa án nhân dân huyện K, tỉnh H buộc gia đình Ông D, bà D phải trả lại cho gia đình bà D tích đất đã lấn chiếm.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bà thay đổi yêu cầu: Đề nghị Tòa án buộc gia đình Ông D, bà D phải trả lại cho gia đình bà 17,9 m² đất theo như biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 03/12/2021 có sơ đồ hiện trạng vị trí tranh chấp kèm theo.

Về án phí và chi phí thẩm định, định giá đối với thửa đất đang tranh chấp và các chi phí khác liên quan đến việc giải quyết vụ án: Bà đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

* Những người được Bà Đỗ Thị Ch ủy quyền gồm ông Trần Văn H; ông Trần Đại Ph và ông Đặng Đình Ph, thuộc Công ty luật TNHH K - Đoàn luật sư thành phố H tham gia tố tụng đều nhất trí với quan điểm của Bà Ch.

Bị đơn Ông Nguyễn Ngọc D và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Hoàng Thị D thống nhất trình bày:

Về nguồn gốc thửa đất mà gia đình ông, bà đang quản lý, sử dụng: Khoảng cuối năm năm 1995, gia đình ông bà mua của gia đình Ông Hoàng Văn D, sinh năm 1967 ở cùng thôn. Khi mua bán hai bên chỉ viết giấy tay cho nhau không xác

định diện tích thửa đất và các cạnh của thửa đất và cũng không làm thủ tục chuyển nhượng tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Sau này gia đình ông bà đã bị thất lạc mất giấy mua bán đất với gia đình Ông D nên ông bà không thể cung cấp được cho Tòa án. Hai bên chỉ thỏa thuận với nhau, đất mà Ông D bán cho ông bà từ bức tường nhà Ông D lên phía Bắc, còn từ bức tường xuống phía Nam là đất của gia đình Ông D, chiều ngang của thửa đất là theo mặt đường. Năm 1998, ông bà xây ba gian công trình phụ lợp ngói phía sau thửa đất, phía Bắc giáp gia đình ông Sơn và sau này ông Sơn bán lại cho gia đình bà Bản, phía Nam giáp đất gia đình Ông D và sau này Ông D lại tiếp tục bán hết phần đất và nhà cho gia đình Bà Ch, bán năm nào và diện tích bao nhiêu thì ông bà không biết. Năm 2006, gia đình ông bà xây 03 gian nhà ống đồ trần kiên cố. Ông bà xác định, sau khi gia đình ông bà và gia đình Bà Ch mua đất của Ông D thì ranh giới đất giữa hai gia đình được xác định bằng bức tường mà gia đình Ông D đã xây từ trước khi bán đất cho Bà Ch và hai bên sử dụng không có tranh chấp gì. Hiện nay thửa đất mà ông bà mua của gia đình Ông D chưa được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khoảng tháng 9/2020, gia đình ông bà sửa chữa lại công trình phụ, tại thời điểm đó Bà Ch không có nhà, ông bà đã gọi chị Nguyễn Thị Tr (là con gái của Bà Ch) xuống để xác định mốc giới thì chị Trính có nói mốc đến đâu thì làm đến đấy nên ông bà vẫn tiến hành sửa chữa công trình phụ. Khi ông bà sửa chữa công trình phụ xong thì Bà Ch ở Miền Nam về không có ý kiến gì. Đến khoảng nửa tháng sau thì Bà Ch làm đơn gửi ra UBND xã T xác định gia đình ông bà đã xây dựng công trình phụ và đã tự ý phá tường bao để lấn chiếm đất của gia đình Bà Ch. Sau đó được UBND xã T tiến hành hòa giải nhưng không được. Nay Bà Ch đề nghị Tòa án giải quyết buộc gia đình ông bà phải trả cho gia đình Bà Ch diện tích đất 17,9 m² theo như biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 03/12/2021. Quan điểm của ông bà không đồng ý với yêu cầu của Bà Ch. Ông bà đề nghị Tòa án tiến hành xác minh và giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Về án phí và chi phí thẩm định, định giá đối với thửa đất đang tranh chấp và các chi phí khác liên quan đến việc giải quyết vụ án: Ông bà đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người làm chứng Ông Hoàng Văn D trình bày:

Về nguồn gốc của hai thửa đất mà gia đình ông trước đây đã bán và chuyển nhượng cho gia đình Ông D, bà D và gia đình Bà Ch là do gia đình ông được Nhà nước cấp cho để sử dụng, về diện tích và các cạnh của hai thửa đất này như thế nào do thời gian bán và chuyển nhượng đã lâu nên ông không còn nhớ.

- Khoảng năm 1995, gia đình ông có bán một phần diện tích đất cho gia đình Ông D, bà D cụ thể là: 06m mặt đường phía trước và 06m phía sau, còn tổng diện tích là bao nhiêu m² đất thì hai bên không xác định. Khi mua bán thì hai bên tự đo đất và chỉ viết giấy tay cho nhau chứ không làm thủ tục chuyển nhượng tại cơ quan

Nhà nước có thẩm quyền. Sau khi bán đất cho gia đình Ông D, bà D thì cũng vào năm 1995 gia đình ông tiến hành xây dựng nhà và tường bao xung quanh, khi xây thì phần móng nhà và phần móng tường bao của gia đình ông đã bị xây lấn sang phần đất của gia đình Ông D, bà D cụ thể là bao nhiêu cm thì đến nay ông cũng không còn nhớ. Vì phần móng nhà và phần móng tường bao của gia đình ông có bị xây lấn sang phần đất của gia đình Ông D, bà D nên gia đình ông và gia đình Ông D, bà D đã thỏa thuận là gia đình ông sẽ trả cho gia đình Ông D, bà D 01m mặt đường phía trước cho nên gia đình Ông D được quyền sở hữu 07m mặt đường phía trước và 06m phía sau. Tuy nhiên hai bên chỉ thỏa thuận bằng miệng không thiết lập văn bản giấy tờ gì với nhau, sau đó hai bên đã nhất trí sử dụng và không ai có ý kiến tranh chấp gì. Ông xác định trước đây gia đình ông xây nhà đặt móng nhà là móng cân, móng nhà rộng khoảng 80cm và xây tường cân ở giữa.

- Đến năm 2001, gia đình ông lại bán hết phần đất và nhà cho gia đình Bà Ch. Khi mua bán thì ông và Bà Ch thỏa thuận gia đình ông bán toàn bộ nhà đất cho gia đình Bà Ch từ móng tường nhà và tường bao xung quanh giáp phần diện tích đất của gia đình Ông D, bà D trở lại chứ không có thỏa thuận về diện tích đất và các cạnh của thửa đất như thế nào. Sau khi gia đình ông bán đất cho gia đình Ông D, bà D và gia đình Bà Ch thì giữa hai bên gia đình không xảy ra tranh chấp gì mà chỉ thời gian gần đây hai bên gia đình mới xảy ra tranh chấp. Sau khi hai bên gia đình xảy ra tranh chấp thì con nuôi của Bà Ch có đến gia đình ông xin ký xác nhận nội dung ghi trong giấy xác nhận ngày 29/12/2020 và ngày 01/01/2021. Ông xác định nội dung ghi trong giấy xác nhận ngày 29/12/2020 và nội dung ghi trong giấy xác nhận ngày 01/11/2021 của gia đình Bà Ch là đúng sự thật. Theo ông được biết sau khi ông bán đất cho gia đình Bà Ch thì Nhà nước tiến hành làm đường đã lấy một phần diện tích đất của gia đình Bà Ch để làm đường cụ thể lấy bao nhiêu m² thì ông không nắm được. Ông xác định nội dung ông đã trình bày trên là đúng sự thật nếu sai ông hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật. Do điều kiện công việc của ông nên nếu Tòa án tiến hành triệu tập lấy lời khai, mở phiên họp và đưa vụ án ra xét xử, ông xin được từ chối tham gia tố tụng và đề nghị Tòa án giải quyết, xét xử vụ án vắng mặt ông.

*Ngày 11/02/2022 Tòa án tiến hành xác minh tại phòng Đăng ký đất đai huyện Kim Động về nguồn gốc thửa đất của gia đình bà Nguyễn Thị Chinh được phòng Đăng ký đất đai cung cấp: Theo bản đồ năm 1993 thửa đất số 525, tờ bản đồ số 7, diện tích 181m² được đứng tên Ông Hoàng Văn D. Đến ngày 19/8/2013 gia đình Ông Hoàng Văn D đã chuyển nhượng thửa đất trên cho gia đình Bà Đỗ Thị Ch, sinh năm 1968 ở Thôn A, xã T, huyện K, tỉnh H. Hai bên đã thiết lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo nội dung của Hợp đồng thì gia đình Ông D đã chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 525, tờ bản đồ số 7, diện tích 181m². Ngày 31/12/2014 gia đình Bà Ch đã được Ủy ban nhân dân huyện Kim Động cấp

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo số: CH01125, tại thửa số 196, tờ bản đồ số 25, diện tích 181m². Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Kim Động xác định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình Bà Ch là đảm bảo về trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho gia đình Bà Ch và theo bản đồ VLAP thì kích thước các cạnh của thửa đất và diện tích đất có sự biến động, đề nghị Tòa án căn cứ vào nội dung trên để giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

* Ngày 14/02/2022 Tòa án tiến hành xác minh tại chính quyền địa phương về nguồn gốc và những nội dung có liên quan đến quá trình sử dụng đất của gia đình Bà Ch và gia đình Ông D, bà D, được địa phương cung cấp: Theo bản đồ 299 thửa đất số 85, tờ bản đồ số 10, diện tích 2075m² là loại đất ao do Ủy ban nhân dân xã quản lý. Đến năm 1993 gia đình Ông D được kê khai trên bản đồ và sổ mục kê thể hiện thửa đất số 525, tờ bản đồ số 07, diện tích 181m² loại đất ONT (đất thổ cư) đứng tên Ông Hoàng Văn D. Đến năm 1995 gia đình Ông D được UBND tỉnh Hải Hưng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện tại thửa số 525, tờ bản đồ số 07, diện tích 181m² có các cạnh như sau: Phía Đông tiếp giáp với đường máng nôi có cạnh 10,5m; Phía Tây tiếp giáp với đất của gia đình ông Tuyên có cạnh 11m; Phía Nam tiếp giáp với đường làng có cạnh 11,8m + 6,0m; Phía Bắc giáp đất ao của tập thể có cạnh 17,8m. Ngoài phần diện tích đất trên gia đình Ông D còn mua của một phần diện tích đất ao của tập thể, tại thửa số 195, tờ bản đồ số 25, diện tích 138m² loại đất ONT, chủ sử dụng là gia đình Ông Nguyễn Ngọc D, thửa đất có các cạnh như sau: Phía Đông tiếp giáp với đường máng nôi có cạnh 7,3m; Phía Tây tiếp giáp với đất của gia đình ông Tuyên và gia đình bà Trắng có cạnh 5,5m + 1,6m; Phía Nam tiếp giáp với gia đình Bà Ch có cạnh 18,8m; Phía Bắc giáp đất gia đình ông Bản có cạnh 19,8m. Thửa đất số 196, tờ bản đồ số 25, diện tích 193m², loại đất ONT chủ sử dụng là gia đình Bà Đỗ Thị Ch, thửa đất có các cạnh như sau: Phía Đông giáp máng nôi có cạnh 7,8m; Phía Tây giáp đất của gia đình bà Trắng có cạnh 12,8m; Phía Nam giáp đường làng có cạnh 13,8 m + 3,7m; Phía Bắc giáp hộ gia đình Ông D có cạnh 18,8m. Thửa đất của gia đình Ông D, bà D và gia đình Bà Ch đang sử dụng là do hai gia đình đã nhận chuyển nhượng của gia đình Ông D. Việc mua bán giữa gia đình Ông D và gia đình Ông D, bà D như thế nào thì địa phương không nắm được vì hai bên gia đình không làm thủ tục chuyển nhượng tại UBND xã, còn gia đình Ông D và gia đình Bà Ch đã làm thủ tục chuyển nhượng đất cho nhau tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền chứng nhận. Ngày 31/12/2014 gia đình Bà Ch đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, còn gia đình Ông D, bà D chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Theo bản đồ VLAP thửa đất của gia đình Ông D, bà D và gia đình Bà Ch vẫn giữ nguyên số thửa và diện tích đất theo như tờ bản đồ năm 2007. Khi thực hiện dự

án làm đường giao thông thì Nhà nước không lấy vào phần diện tích đất của gia đình Ông D, bà D và gia đình Bà Ch để làm đường. Nay Bà Ch có đơn khởi kiện gia đình Ông D, bà D phải trả lại cho gia đình Bà Ch phần diện tích mà gia đình Ông D, bà D đã lấn chiếm là khoảng 21m² đất. Sau khi Tòa án tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ đối với thửa đất của gia đình Ông D, bà D và gia đình Bà Ch thì có cạnh thửa đất của gia đình Ông D, bà D và gia đình Bà Ch tăng và có cạnh lại giảm. Diện tích của gia đình Bà Ch tăng 9,3m² và diện tích của gia đình Ông D, bà D giảm 3,7m² so với bản đồ 2007. Quan điểm của địa phương đề nghị Tòa án tiến hành xác minh và giải quyết theo quy định của pháp luật.

* Qua xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản thửa đất gia đình bà Chinh, gia đình Ông D, bà D đang quản lý, sử dụng được thể hiện như sau:

- Thửa đất của gia đình Bà Ch đang quản lý sử dụng có diện tích 190,3m² có các cạnh cụ thể: Cạnh phía đông dài 7,69m + 3,79m; cạnh phía nam dài 7,86m + 2,45m + 3,27m; cạnh phía tây dài 12,74m; cạnh phía bắc dài 3,85m + 2,50m + 4,39m + 6,82m + 0,74m. Trị giá 1.200.000 đồng/m². Trên đất có nhà ông xây kiên cố, sân bê tông, công trình phụ và tường xây bao.

- Thửa đất của gia đình Ông D, bà D đang quản lý sử dụng có diện tích 134,3m² có các cạnh cụ thể: Cạnh phía đông dài 4,57m + 2,93m; cạnh phía tây dài 6,76 m; cạnh phía nam dài 0,23m + 3,85m + 2,50m + 4,39m + 6,82m + 0,74m; cạnh phía bắc dài 4,09m + 15,58m. Trị giá 1.200.000 đồng/m². Trên đất có nhà xây kiên cố, sân lát gạch hoa và các công trình xây dựng khác trên đất.

Tại phiên toà sơ thẩm:

Nguyên đơn bà Đỗ Thị Chinh và những người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Trần Văn Hiếu, ông Trần Đại Phong và ông Đặng Đình Phong thống nhất trình bày: Yêu cầu gia đình Ông D và bà D phải trả lại cho gia đình bà Chinh 17,9m² đất đã lấn chiếm tại Thôn A, xã T, huyện K, tỉnh H.

Ông Nguyễn Ngọc D và bà Hoàng Thị D giữ nguyên quan điểm tại các lời khai mà ông bà đã trình bày; không nhất trí với yêu cầu của bà Chinh cho rằng gia đình ông bà đã lấn chiếm 17,9m² đất. Ông bà đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại bản án số 07/2022/DS-ST ngày 14/9/2022 của TAND huyện Kim Động quyết định:

Căn cứ các Điều 95, 170, 203 Luật Đất đai năm 2013. Điều 164, 166 và Điều 199 của Bộ luật Dân sự; khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 149, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; Khoản 4 Điều 26 Nghị quyết số 326 ngày 30/12/2016 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.

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Bà Đỗ Thị Ch kiện đòi gia đình Ông Nguyễn Ngọc D và bà Hoàng Thị D quyền sử dụng đất.

- Buộc gia đình Ông Nguyễn Ngọc D và bà Hoàng Thị D phải có nghĩa vụ trả lại $6,7m^2$ đất cho gia đình Bà Đỗ Thị Ch mà gia đình Ông D, bà D đã lấn chiếm có hình thể là BCDEG; có tứ cận như sau: Cạnh hướng đông giáp đường thôn BC = $0,31m$; hướng nam giáp phần đất của Bà Ch CD = $0,74m + 6,82m + 4,39m + 2,50m + 3,85m + 0,23m$; hướng tây giáp gia đình ông bà Tuyên, Ủy DE = $0,46m$; hướng bắc giáp gia đình Ông D, bà D EG = $6,61m$ và GB = $12,02m$; hiện gia đình Ông Nguyễn Ngọc D và bà Hoàng Thị D đang quản lý và sử dụng. (Có sơ đồ kèm theo)

- Buộc gia đình Ông D, bà D phải có trách nhiệm tháo dỡ tài sản đã xây dựng trên phần đất đã lấn chiếm để trả lại quyền sử dụng đất cho gia đình Bà Ch.

- Về chi phí tố tụng:

+ Buộc bà Chinh phải chịu số tiền chi phí tố tụng đối với phần yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận là 5.510.0000 đồng (Bà Ch đã nộp đủ chi phí tố tụng). Buộc gia đình Ông D, bà D phải chịu số tiền chi phí tố tụng đối với phần yêu cầu khởi kiện được chấp nhận là: 3.290.000 đồng. Đối trừ với số tiền tạm ứng chi phí tố tụng Bà Ch đã nộp là 10.000.000 đồng theo thông báo nộp tiền tạm ứng chi phí tố tụng ngày 13/10/2021 của Tòa án nhân dân huyện Kim Động. Buộc gia đình Ông D, bà D phải hoàn trả lại cho Bà Ch số tiền chi phí tố tụng là 3.290.000 đồng mà Bà Ch đã nộp.

- Về án phí: Bà Đỗ Thị Chinh phải chịu 672.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm. Đối trừ với số tiền tạm ứng án phí bà Chinh đã nộp là 625.000 đồng, tại biên lai số 0002015 ngày 15/6/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Kim Động, Bà Ch còn phải nộp tiếp 47.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Ông Nguyễn Ngọc D, bà Hoàng Thị Diện phải chịu 402.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ngoài ra bản án còn quyết định về nghĩa vụ nếu chậm trả; quyền và nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của đương sự theo luật định.

Sau khi xét xử sơ thẩm, Ông Nguyễn Ngọc D có đơn đề ngày 21/10/2022, kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Theo Ông D, năm 1995 gia đình anh Duyệt đã xây phần móng âm lấn sang phần đất của gia đình ông. Việc xây lấn sang này đến năm 1998 khi gia đình ông xây công trình phụ đào đất thì mới phát hiện. Anh Duyệt đồng ý cắt phần móng âm này. Nhưng vì sợ cắt móng sẽ ảnh hưởng đến công trình của anh Duyệt và tại phần đất này gia đình ông chỉ làm sân nên ông không cắt nữa mà vẫn cho anh Duyệt để nhờ phần móng âm. Năm 2001, anh Duyệt bán nhà đất cho Bà Ch theo đúng hiện trạng tường xây bao quanh và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là $181m^2$. Hiện gia đình Bà Ch đang quản lý $190,3m^2$ là thừa $8,7m^2$; gia đình ông theo hồ sơ địa chính là $138m^2$ nhưng đo thực tế chỉ còn $134,4m^2$ thiếu $3,6m^2$. Vì vậy ông xác định không lấn chiếm đất của gia đình Ông D trước đây và Bà Ch sau này. Việc anh Duyệt khai do móng nhà và móng tường xây sang đất nhà ông nên trả cho gia đình ông 1 mét phía trước là

không đúng. Vì vậy ông không đồng ý với bản án sơ thẩm buộc gia đình ông phải trả Bà Ch 6,7m². Ông đề nghị bác yêu cầu khởi kiện của Bà Ch và buộc Bà Ch phải tháo dỡ phần móng âm hiện đang lấn sang đất của gia đình ông.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Bị đơn Ông D giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đối với phần móng âm ngôi nhà mái bằng Ông D trước đây xây nhờ trên đất của gia đình ông nay Bà Ch đang quản lý, ông đề nghị giữ nguyên hiện trạng mốc giới hai bên đang sử dụng mà không yêu cầu Bà Ch phải tháo dỡ.

Các đương sự không thỏa thuận được về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hưng Yên phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, xác định đúng tư cách của những người tham gia tố tụng. Đối với người tham gia tố tụng đã chấp hành đầy đủ quy định của pháp luật.

Về nội dung: Đề nghị áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, chấp nhận kháng cáo của Ông D, sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Bà Ch.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[I]. Về tố tụng: Đơn kháng cáo của Ông Nguyễn Ngọc D được làm trong thời hạn quy định tại khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; đương sự đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên kháng cáo là hợp lệ và được xem xét.

[II]. Về nội dung:

Xem xét kháng cáo của Ông Nguyễn Ngọc D thì thấy:

[1]. Về nguồn gốc và sự biến động của hai thửa đất liên quan đến tranh chấp:

1.1. Đối với thửa đất số 196, tờ bản đồ số 25, diện tích là 181m² chủ sử dụng là Ông Hoàng Văn D nay Bà Đỗ Thị Ch đang quản lý sử dụng có sự biến động như sau:

- Theo bản đồ 299 năm 1987 là một phần của thửa đất số 85, tờ bản đồ số 10, diện tích 2075m² thuộc loại đất ao do UBND xã quản lý.

- Bản đồ năm 1993 theo sổ mục kê thể hiện tại thửa số 525, tờ bản đồ số 07, diện tích 181m² loại đất ONT (đất thổ cư), chủ sử dụng là Ông Hoàng Văn D. Ngày 18/12/1995, Ông D được UBND tỉnh Hải Hưng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo giấy chứng nhận thì thửa đất có các cạnh cụ thể như sau: Cạnh phía đông dài 10,5m; cạnh phía tây dài 11m; cạnh phía nam dài 11,8m + 6,0m; cạnh phía bắc dài 17,8m. Hồ sơ cấp không còn lưu giữ.

- Cho đến Bản đồ năm 2007: Theo sổ mục kê thể hiện là thửa số 196, tờ bản đồ số 25, diện tích 193m² loại đất ONT chủ sử dụng là Bà Đỗ Thị Ch.

Theo biên bản xác định ranh giới, mốc giới đất ngày 06/3/2007. Thửa đất nhà Bà Ch có kích thước: Cạnh phía đông dài 7,8m; cạnh phía tây dài 12,8m; cạnh phía nam dài 13,8m + 3,7m; cạnh phía bắc dài 18,8m.

- Theo kết quả đo đạc địa chính năm 2013 (BL157) thì thửa đất có diện tích 193m² và kích thước như sau: Cạnh phía đông 7,83m; cạnh phía tây 12,78m; cạnh phía bắc 18,76m; cạnh phía nam 3,73m + 13,82m. Số liệu đo năm 2013 cũng không thống nhất với kết quả đo đạc năm 2007.

- Đến ngày 31/12/2014, UBND huyện Kim Động cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình Bà Ch. Giấy chứng nhận đã không căn cứ vào kết quả thẩm định mốc giới năm 2007 và kết quả đo đạc địa chính năm 2013 mà lại lấy nguyên số liệu cũ của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1995 về diện tích và kích thước các cạnh đất để cấp cho Bà Ch. Cụ thể, theo giấy chứng nhận thì thửa đất 196, tờ bản đồ 25 có diện tích 181m²; tứ cận thửa đất: Cạnh phía đông dài 10,5m; cạnh phía tây dài 11m; cạnh phía nam dài 11,8m + 6,0m; cạnh phía bắc dài 17,8m. Đối chiếu với kết quả đo đạc địa chính năm 2013 thì cạnh phía đông giáp đường đi tăng 2,67m; cạnh phía nam tăng 0,25m; cạnh phía tây giảm 1,78m; cạnh phía bắc giảm 18,76m - 17,8m = 0,96m.

Như vậy, có đủ cơ sở kết luận, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện Kim Động cấp cho Bà Ch năm 2014 và các tài liệu đo đạc đo đất qua các thời kỳ là không phù hợp mà mâu thuẫn với nhau, không đúng với hiện trạng sử dụng đất của hộ Bà Ch nên không thể sử dụng làm tài liệu, chứng cứ để giải quyết vụ án.

Qua thẩm định tại chỗ, thửa đất nhà Bà Ch diện tích hiện trạng là 190,3m² có các cạnh cụ thể: Cạnh phía đông dài 7,69m + 3,79m; cạnh phía nam dài 7,86m + 2,45m + 3,27m; cạnh phía tây dài 12,74m; cạnh phía bắc dài 3,85m + 2,50m + 4,39m + 6,82m + 0,74m. Diện tích thực tế là thừa 9,3m² so với Giấy chứng nhận cấp năm 1995 và năm 2014.

1.2. Đối với thửa đất số 195, tờ bản đồ số 25, diện tích là 138 m² loại đất ONT chủ sử dụng là Ông Hoàng Văn D nay gia đình Ông Nguyễn Ngọc D và bà Hoàng Thị D đang quản lý sử dụng có sự biến động như sau:

Theo bản đồ năm 1993: Là một phần của thửa đất số 524, tờ bản đồ số 07, diện tích 1388m² thuộc loại đất ao do UBND xã quản lý;

Theo Bản đồ, sổ mục kê năm 2007 thể hiện: Thửa số 195, tờ bản đồ số 25, diện tích 138m² loại đất ONT chủ sử dụng là Ông Nguyễn Ngọc D và bà Hoàng Thị D Các cạnh thửa đất: Cạnh phía đông dài 7,3m; cạnh phía tây dài 5,5m + 1,6m; cạnh phía nam dài 18,8 m; cạnh phía bắc dài 19,8m.

Theo Bản đồ, sổ mục kê năm 2007 thể hiện: Thửa số 195, tờ bản đồ 25, diện tích 138,2m², loại đất ở nông thôn. Các cạnh thửa đất: phía đông 7,3m; phía bắc 19,8m; phía đông 5,5m + 1,6m; phía nam 18,8m.

Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ: Thửa đất có diện tích theo hiện trạng là 134,3m² có tứ cận như sau: Cạnh phía đông dài 4,57m + 2,93m; cạnh phía nam dài 0,23m + 3,85m + 2,50m + 4,39m + 6,82m + 0,74m; cạnh phía tây dài 6,76m; cạnh phía bắc dài 4,09m + 15,58m.

Như vậy diện tích thực tế gia đình Ông D đang sử dụng giảm đi 3,4m² so với diện tích trong hồ sơ địa chính.

[2]. Về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chủ đất cũ là Ông Hoàng Văn D với bên mua là các ông Bà Đỗ Thị Ch, Nguyễn Ngọc Du - Hoàng Thị Diên:

2.1. Có căn cứ xác định: Thời điểm mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng Ông D với vợ chồng Ông D, bà D năm 1995; giữa vợ chồng Ông D với gia đình Bà Ch năm 2001 thì các bên chỉ viết giấy tay với nhau mà không qua chính quyền địa phương hoặc qua công chứng, chứng thực. Đối với các bản giấy viết tay này, hai bên đều không còn để xuất trình cho tòa án.

2.2. Xét lời khai của Ông D và vợ chồng Ông D:

Ông D cho rằng, khi bán cho vợ chồng nhà Ông D thì bán 6 mét đằng trước (phía đông giáp đường đi) và 6 mét đằng sau (phía tây). Do ông xây nhà năm 1995 có xây móng sang phần đất bán cho Ông D cho nên gia đình ông và gia đình Ông D, bà D đã thỏa thuận là gia đình ông sẽ trả cho gia đình Ông D, bà D 01m mặt đường phía trước cho nên gia đình Ông D được quyền sở hữu 07m mặt đường phía trước và 06m phía sau. Phía vợ chồng Ông D, bà D thừa nhận việc Ông D xây móng lấn sang phần đất bán cho vợ chồng ông nhưng không có việc bán 6 mét phía trong và 6 mét phía giáp đường sau đó đền 1 mét mặt đường do xây sang mà đất vợ chồng đang sử dụng là nguyên trạng khi bán cho nhau, đối với phần móng nhà chìm là gia đình ông cho Ông D để nhờ trên đất của gia đình ông.

Nhận thấy, việc Ông D xây móng nhà sang phần đất đã bán cho vợ chồng Ông D là có thật và được hai bên thừa nhận. Qua xem xét thẩm định tại chỗ thể hiện: Ranh giới đất nhà Ông D và nhà Thịnh Bản đã được xác định và không có tranh chấp. Đối với phần móng chìm bằng gạch nhà Ông D xây năm 1995 (xây móng theo kiểu giắt cấp) sang phần đất bán cho vợ chồng nhà Ông D thì thấy, khoảng cách từ mép đất nhà Ông D giáp nhà Thịnh Bản đến phần mép ngoài chân móng chìm về phía tây là 6,32 mét và về phía đông là 6,59 mét. Nếu Ông D bán cho Ông D 6 mét phía trong (phần đuôi thửa đất) như lời khai của Ông D thì phần móng nhà của Ông D xây năm 1995 hoàn toàn không thuộc trong phần phạm vi 6 mét như lời Ông D khai. Vì vậy, việc Ông D cho rằng chỉ bán cho Ông D phía

trong có chiều rộng 6 mét và do xây sang đất bán cho Ông D nên mới cho Ông D 7 mét mặt đường là không đúng. Thực tế thì việc Ông D xây móng nhà (phần móng âm) sang đất nhà Ông D chỉ được phát hiện năm 1998 khi nhà Ông D đào đất xây công trình phụ phần đất giáp ranh. Khi đó thì Ông D đã xây nhà và tường bao quanh đất. Cho nên việc Ông D cho rằng có đền cho Ông D 1 mét đất đằng trước là không có cơ sở. Và lời trình bày của vợ chồng Ông D là có căn cứ chấp nhận.

2.3. Về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chủ đất cũ là Ông Hoàng Văn D với bên mua là Bà Đỗ Thị Ch cũng như mốc giới để phân biệt hai phần đất của gia đình Bà Ch và gia đình Ông D:

Khi chuyển nhượng đất cho Bà Ch thì Ông D đã xây nhà mái bằng, xây tường bao quanh khuôn viên đất.

Theo Ông D khai thì ranh giới phần đất của Bà Ch và phần đất của nhà Ông D là tường ông xây giáp với mép ngoài của căn nhà mái bằng ông xây kéo về hai phía đông và tây hết thửa đất, riêng tại phần nhà mái bằng thì có một phần móng chìm ăn sang đất nhà Ông D là của gia đình Bà Ch. Có lời khai, Ông D lại cho rằng, việc xây móng sang đất nhà Ông D là đúng nhưng phần móng xây sang ông đã đập rồi.

Đánh giá toàn diện các chứng cứ, lời khai các đương sự có trong hồ sơ nhận thấy: Đối với ranh giới đất giữa hai bên, ngoại trừ phần có nhà mái bằng thì mốc giới gia đình Bà Ch và Ông D đang sử dụng vẫn theo bức tường là ranh giới giữa hai nhà mà Ông D trước đây đã xây áp thẳng mép tường sau của ngôi nhà mái bằng Ông D xây năm 1995. Phía Ông D khi sửa chữa công trình phụ xây năm 1998 thì vẫn làm theo mốc cũ. Mặt khác phần phía đuôi thửa đất giáp ranh giữa hai nhà thì vẫn còn một đoạn tường cũ Ông D xây nằm trên phần đất Bà Ch đang sử dụng. Trong suốt thời gian từ khi Ông D mua năm 1995, Bà Ch mua năm 2001 của Ông D. Hai bên gia đình sử dụng ổn định theo mốc đã phân định và không tranh chấp với nhau. Đến năm 2021, phía gia đình Bà Ch chỉ căn cứ số liệu trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện Kim Động cấp năm 2014 và cho rằng gia đình Ông D lấn chiếm nên mới đòi đất. Song theo phân tích ở trên, số liệu của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2014 là hoàn toàn không chính xác, không phù hợp với hiện trạng đất (nếu theo Giấy chứng nhận thì chiều mặt đường phía đông thửa đất nhà Bà Ch sẽ là 10,5m so với hiện trạng 7,69m sẽ thiếu 2,81m; nếu lấy phần còn thiếu sang phần đất nhà Ông D thì chiều mặt đường phía đông của nhà Ông D chỉ còn lại là 4,64m). Ngoài ra, Bà Ch cũng không xuất trình được chứng cứ khác để chứng minh. Trên toàn bộ các hồ sơ địa chính thì ranh giới giữa hai nhà là một đường thẳng và không có phần lồi lõm. Nếu phần móng âm là đất của nhà Bà Ch như lời Ông D trình bày thì hồ sơ địa chính cũng như sơ đồ sơ họa

trong giấy chứng nhận phải có một phần lời ra nhưng toàn bộ các sơ đồ thửa đất do địa phương lưu trữ hoàn toàn không có phần này. Hơn nữa, việc Ông D xây móng sang đất Ông D là từ năm 1995 (trước thời điểm Bà Ch được cấp Giấy chứng nhận năm 2014) đã được chứng minh tại phần 2.2 và phần móng này còn nguyên như kết quả thăm định chứ không có việc đập và đã cất móng đi như lời khai của Ông D. Phần móng âm trên đất Ông D được xác định là 1,536m² (0,35m x 4,39m). Tại giai đoạn phúc thẩm, Ông D cũng thừa nhận “Phần móng nhà lấn sang đất của Ông D do Ông D sử dụng, gia đình ông không sử dụng, và sổ đỏ của gia đình ông không thể hiện móng nhà vào đất của ông; việc chuyển nhượng đất là theo hiện trạng và sổ đỏ”.

Mặt khác thì gia đình Bà Ch hiện tại đang sử dụng diện tích đất là thừa so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2014, diện tích đất gia đình Ông D là thiếu so với hồ sơ địa chính năm 2007.

Vì vậy có căn cứ chấp nhận kháng cáo của Ông D, bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Bà Ch. Với phần móng âm ngôi nhà mái bằng của Bà Ch xây trên phần đất của gia đình Ông D diện tích 1,536m². Chấp nhận sự tự nguyện của gia đình Ông D giữ nguyên hiện trạng để sử dụng. Khi nào Bà Ch không có nhu cầu sử dụng nhà mái bằng và phá đi thì phải trả Ông D phần đất này.

[3]. Về án phí:

- Bà Ch phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện đòi 17,9m² đất ở không được chấp nhận (trị giá 1.200.000 đồng/m² x 17,9m² = 21.480.000đồng).

Ông D không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm. Hoàn trả Ông D số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[4]. Về chi phí tố tụng.

Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tổng cộng là 12.800.000đồng. Trong đó, tại giai đoạn sơ thẩm là 8.800.000đồng (Bà Ch đã chi), tại giai đoạn phúc thẩm là 4.000.000đ (Ông D đã chi).

Yêu cầu khởi kiện của Bà Ch không được chấp nhận nên Bà Ch phải chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 12.800.000đồng. Do Ông D tự nguyện chịu số tiền xem xét thẩm định tại chỗ tại giai đoạn phúc thẩm nên Bà Ch không phải trả Ông D số tiền 4.000.000đ.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ: Khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng Dân sự. Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Hoàng Văn Du. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 07/2022/DS-ST ngày 14/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Kim Động, tỉnh Hưng Yên như sau:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Bà Đỗ Thị Ch.

2. Chấp nhận sự tự nguyện của ông Hoàng Ngọc Du giữ nguyên hiện trạng mốc giới hai gia đình Bà Đỗ Thị Ch và ông Hoàng Ngọc Du đang sử dụng.

Đối với phần móng âm ngôi nhà mái bằng của Bà Ch xây trên phần đất của gia đình Ông D diện tích 1,536m². Chấp nhận sự tự nguyện của gia đình Ông D giữ nguyên hiện trạng để sử dụng. Khi nào Bà Ch không có nhu cầu sử dụng nhà mái bằng và phá đi thì phải trả Ông D phần đất này.

3. Về án phí dân sự:

- Án phí sơ thẩm: Bà Đỗ Thị Ch phải chịu 1.074.000đ. Đối trừ với số tiền tạm ứng 625.000đ đã nộp theo biên lai thu số 2015 ngày 15/6/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Kim Động. Bà Ch còn phải nộp tiếp số tiền 449.000đ.

- Án phí phúc thẩm: Ông Hoàng Ngọc Du không phải chịu. Hoàn trả Ông D số tiền 300.000đ đã nộp theo biên lai thu số 2630 ngày 28/9/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Kim Động.

4. Về chi phí tố tụng.

Bà Ch phải chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 12.800.000đồng. Xác nhận Bà Ch đã nộp 8.800.000đồng, Ông D đã nộp 4.000.000đ.

Chấp nhận sự tự nguyện của Ông D chịu số tiền xem xét thẩm định tại chỗ tại giai đoạn phúc thẩm là 4.000.000đ. Bà Ch đã nộp đủ và không phải trả Ông D số tiền 4.000.000đ.

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

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

**THẨM PHÁN
CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Trương Quang Tú

Hoàng Hữu Tăng

Phạm Trung Thực

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH HƯNG YÊN**

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

Bản án số: .../2023/DS-PT

Ngày 25/5/2023

V/v “*Tranh chấp về quyền sử dụng đất*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH HUNG YÊN

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Ông Phạm Trung Thực.

Các thẩm phán: Bà Vũ Thị Nga.

Ông Trương Quang Tú.

Thư ký phiên toà: Ông Nguyễn Bá Thuận - Thư ký viên chính Toà án nhân dân tỉnh Hưng Yên.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hưng Yên: Bà Nguyễn Thị Anh - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 25 tháng 5 và 23 tháng 6 năm 2023, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Hưng Yên xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 46/2022/TLPT-DS ngày 25 tháng 10 năm 2022 về việc “*Tranh chấp về quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 07/2022/DS-ST ngày 14 tháng 9 năm 2022 của Toà án nhân dân huyện Kim Động, tỉnh Hưng Yên bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 15/2023/QĐ-PT ngày 27 tháng 3 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Đỗ Thị Ch - Sinh năm 1968; HKTT: Thôn A, xã T, huyện K, tỉnh H.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Ngọc D, sinh năm 1970; HKTT: Thôn A, xã T, huyện K, tỉnh H.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Hoàng Thị D, sinh năm 1977; HKTT: Thôn A, xã T, huyện K, tỉnh H.

4. Người làm chứng: Ông Hoàng Văn D, sinh năm 1967; HKTT: Thôn A, xã T, huyện K, tỉnh H.

5. Người kháng cáo: Ông Nguyễn Ngọc D – bị đơn.

NHẬN THẤY

Theo đơn khởi kiện và các lời khai của nguyên đơn Bà Đỗ Thị Ch trình bày:

Gia đình bà có thửa đất số 196 tờ bản đồ số 25 có tổng diện tích là 181 m² tại Thôn A, xã T, huyện K, tỉnh H. Nguồn gốc của thửa đất trên là vào khoảng cuối năm 2001 bà mua của gia đình Ông Hoàng Văn D, sinh năm 1967 và bà Trần Thị Hậu, sinh năm 1972 ở cùng thôn với tổng số tiền là 100.000.000 đồng. Tuy nhiên tại thời điểm chuyển nhượng thì hai bên chỉ viết tay giấy chuyển nhượng đất cho nhau và chưa tiến hành làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật tại cơ quan có thẩm quyền. Đến năm 2013 Ủy ban nhân dân xã Toàn Thắng, huyện Kim Động, tỉnh Hưng Yên tiến hành đo đạc lại theo dự án của VLAP nên đến ngày 19/8/2013 bà và gia đình Ông D đã tiến hành làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất trên theo quy định của pháp luật tại cơ quan có thẩm quyền. Ngày

31/12/2014 bà đã được Chủ tịch UBND huyện Kim Động, tỉnh Hưng Yên cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo số: CH01125, tại thửa số 196 tờ bản đồ số 25 có tổng diện tích là 181 m². Cụ thể các cạnh như sau: Phía đông tiếp giáp với đường máng của thôn rộng 10,5 m; Phía nam tiếp giáp với đường thôn dài 17,8 m; Phía tây tiếp giáp với hộ gia đình ông Lý Văn Tuyên và bà Vũ Thị Ủy rộng 11 m; Phía bắc tiếp giáp với hộ gia đình Ông Nguyễn Ngọc D và bà Hoàng Thị D dài 17,8 m. Trong quá trình sử dụng thì gia đình bà và gia đình Ông D, bà D không có tranh chấp gì. Tháng 7 năm 2020, bà đi vào Miền Nam thăm anh trai, gia đình Ông D, bà D ở nhà tiến hành xây dựng công trình phụ đã tự ý phá tường bao của nhà bà và lấn chiếm diện tích đất của gia đình bà cụ thể: Phía đông tiếp giáp với đường máng của thôn rộng 1,6 m; Phía tây tiếp giáp với hộ gia đình ông Tuyên và bà Ủy rộng 0,80 m, chạy dài hết thửa đất là 17,8 m. Tổng diện tích đất của gia đình bà bị gia đình Ông D, bà D lấn chiếm vào khoảng 21m² đất trị giá 25.000.000 đồng "*Hai mươi lăm triệu đồng*". Gia đình bà đã làm đơn đề nghị Ủy ban nhân dân xã Toàn Thắng, huyện Kim Động, tỉnh Hưng Yên xem xét giải quyết. Chính quyền địa phương giải quyết và hoà giải tại cơ sở nhiều lần nhưng không thành. Nay bà đề nghị Tòa án nhân dân huyện Kim Động, tỉnh Hưng Yên buộc gia đình Ông D, bà D phải trả lại cho gia đình bà D tích đất đã lấn chiếm.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bà thay đổi yêu cầu: Đề nghị Tòa án buộc gia đình Ông D, bà D phải trả lại cho gia đình bà 17,9 m² đất theo như biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 03/12/2021 có sơ đồ hiện trạng vị trí tranh chấp kèm theo.

Về án phí và chi phí thẩm định, định giá đối với thửa đất đang tranh chấp và các chi phí khác liên quan đến việc giải quyết vụ án: Bà đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

* Những người được Bà Đỗ Thị Ch ủy quyền gồm ông Trần Văn Hiếu; ông Trần Đại Phong và ông Đặng Đình Phong, thuộc Công ty luật TNHH Khang Thái - Đoàn luật sư thành phố Hà Nội tham gia tố tụng đều nhất trí với quan điểm của Bà Ch.

Bị đơn Ông Nguyễn Ngọc D và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Hoàng Thị D thống nhất trình bày:

Về nguồn gốc thửa đất mà gia đình ông, bà đang quản lý, sử dụng: Khoảng cuối năm năm 1995, gia đình ông bà mua của gia đình Ông Hoàng Văn D, sinh năm 1967 ở cùng thôn. Khi mua bán hai bên chỉ viết giấy tay cho nhau không xác định diện tích thửa đất và các cạnh của thửa đất và cũng không làm thủ tục chuyển nhượng tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Sau này gia đình ông bà đã bị thất lạc mất giấy mua bán đất với gia đình Ông D nên ông bà không thể cung cấp được cho Tòa án. Hai bên chỉ thỏa thuận với nhau, đất mà Ông D bán cho ông bà từ bức

tường nhà Ông D lên phía Bắc, còn từ bức tường xuống phía Nam là đất của gia đình Ông D, chiều ngang của thửa đất là theo mặt đường. Năm 1998, ông bà xây ba gian công trình phụ lợp ngói phía sau thửa đất, phía Bắc giáp gia đình ông Sơn và sau này ông Sơn bán lại cho gia đình bà Bản, phía Nam giáp đất gia đình Ông D và sau này Ông D lại tiếp tục bán hết phần đất và nhà cho gia đình Bà Ch, bán năm nào và diện tích bao nhiêu thì ông bà không biết. Năm 2006, gia đình ông bà xây 03 gian nhà ống đồ trần kiên cố. Ông bà xác định, sau khi gia đình ông bà và gia đình Bà Ch mua đất của Ông D thì ranh giới đất giữa hai gia đình được xác định bằng bức tường mà gia đình Ông D đã xây từ trước khi bán đất cho Bà Ch và hai bên sử dụng không có tranh chấp gì. Hiện nay thửa đất mà ông bà mua của gia đình Ông D chưa được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khoảng tháng 9/2020, gia đình ông bà sửa chữa lại công trình phụ, tại thời điểm đó Bà Ch không có nhà, ông bà đã gọi chị Nguyễn Thị Trịnh (là con gái của Bà Ch) xuống để xác định mốc giới thì chị Trịnh có nói mốc đến đâu thì làm đến đấy nên ông bà vẫn tiến hành sửa chữa công trình phụ. Khi ông bà sửa chữa công trình phụ xong thì Bà Ch ở Miền Nam về không có ý kiến gì. Đến khoảng nửa tháng sau thì Bà Ch làm đơn gửi ra UBND xã T xác định gia đình ông bà đã xây dựng công trình phụ và đã tự ý phá tường bao để lấn chiếm đất của gia đình Bà Ch. Sau đó được UBND xã T tiến hành hòa giải nhưng không được. Nay Bà Ch đề nghị Tòa án giải quyết buộc gia đình ông bà phải trả cho gia đình Bà Ch diện tích đất 17,9 m² theo như biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 03/12/2021. Quan điểm của ông bà không đồng ý với yêu cầu của Bà Ch. Ông bà đề nghị Tòa án tiến hành xác minh và giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Về án phí và chi phí thẩm định, định giá đối với thửa đất đang tranh chấp và các chi phí khác liên quan đến việc giải quyết vụ án: Ông bà đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người làm chứng Ông Hoàng Văn D trình bày:

Về nguồn gốc của hai thửa đất mà gia đình ông trước đây đã bán và chuyển nhượng cho gia đình Ông D, bà D và gia đình Bà Ch là do gia đình ông được Nhà nước cấp cho để sử dụng, về diện tích và các cạnh của hai thửa đất này như thế nào do thời gian bán và chuyển nhượng đã lâu nên ông không còn nhớ.

- Khoảng năm 1995 gia đình ông có bán một phần diện tích đất cho gia đình Ông D, bà D cụ thể là: 06m mặt đường phía trước và 06m phía sau, còn tổng diện tích là bao nhiêu m² đất thì hai bên không xác định. Khi mua bán thì hai bên tự đo đất và chỉ viết giấy tay cho nhau chứ không làm thủ tục chuyển nhượng tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Sau khi bán đất cho gia đình Ông D, bà D thì cũng vào năm 1995 gia đình ông tiến hành xây dựng nhà và tường bao xung quanh, khi xây thì phần móng nhà và phần móng tường bao của gia đình ông đã bị xây lấn sang phần đất của gia đình Ông D, bà D cụ thể là bao nhiêu cm thì đến nay ông cũng

không còn nhớ. Vì phần móng nhà và phần móng tường bao của gia đình ông có bị xây lấn sang phần đất của gia đình Ông D, bà D nên gia đình ông và gia đình Ông D, bà D đã thỏa thuận là gia đình ông sẽ trả cho gia đình Ông D, bà D 01m mặt đường phía trước cho nên gia đình Ông D được quyền sở hữu 07m mặt đường phía trước và 06m phía sau. Tuy nhiên hai bên chỉ thỏa thuận bằng miệng không thiết lập văn bản giấy tờ gì với nhau, sau đó hai bên đã nhất trí sử dụng và không ai có ý kiến tranh chấp gì. Ông xác định trước đây gia đình ông xây nhà đặt móng nhà là móng cân, móng nhà rộng khoảng 80cm và xây tường cân ở giữa.

- Khoảng năm 2001 thì gia đình ông lại bán hết phần đất và nhà cho gia đình Bà Ch. Khi mua bán thì ông và Bà Ch thỏa thuận gia đình ông bán toàn bộ nhà đất cho gia đình Bà Ch từ móng tường nhà và tường bao xung quanh giáp phần diện tích đất của gia đình Ông D, bà D trở lại chứ không có thỏa thuận về diện tích đất và các cạnh của thửa đất như thế nào. Sau khi gia đình ông bán đất cho gia đình Ông D, bà D và gia đình Bà Ch thì giữa hai bên gia đình không xảy ra tranh chấp gì mà chỉ thời gian gần đây hai bên gia đình mới xảy ra tranh chấp. Sau khi hai bên gia đình xảy ra tranh chấp thì con nuôi của Bà Ch có đến gia đình ông xin ký xác nhận nội dung ghi trong giấy xác nhận ngày 29/12/2020 và ngày 01/01/2021. Ông xác định nội dung ghi trong giấy xác nhận ngày 29/12/2020 và nội dung ghi trong giấy xác nhận ngày 01/11/2021 của gia đình Bà Ch là đúng sự thật. Theo ông được biết sau khi ông bán đất cho gia đình Bà Ch thì Nhà nước tiến hành làm đường đã lấy một phần diện tích đất của gia đình Bà Ch để làm đường cụ thể lấy bao nhiêu m² thì ông không nắm được. Ông xác định nội dung ông đã trình bày trên là đúng sự thật nếu sai ông hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật. Do điều kiện công việc của ông nên nếu Tòa án tiến hành triệu tập lấy lời khai, mở phiên họp và đưa vụ án ra xét xử, ông xin được từ chối tham gia tố tụng và đề nghị Tòa án giải quyết, xét xử vụ án vắng mặt ông.

*Ngày 11/02/2022 Tòa án tiến hành xác minh tại phòng Đăng ký đất đai huyện Kim Động về nguồn gốc thửa đất của gia đình bà Nguyễn Thị Chinh được phòng Đăng ký đất đai cung cấp: Theo bản đồ năm 1993 thửa đất số 525, tờ bản đồ số 7, diện tích 181m² được đứng tên Ông Hoàng Văn D. Đến ngày 19/8/2013 gia đình Ông Hoàng Văn D đã chuyển nhượng thửa đất trên cho gia đình Bà Đỗ Thị Ch, sinh năm 1968 ở Thôn A, xã T, huyện K, tỉnh H. Hai bên đã thiết lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo nội dung của Hợp đồng thì gia đình Ông D đã chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 525, tờ bản đồ số 7, diện tích 181m². Ngày 31/12/2014 gia đình Bà Ch đã được Ủy ban nhân dân huyện Kim Động cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo số: CH01125, tại thửa số 196, tờ bản đồ số 25, diện tích 181m². Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Kim Động xác định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình Bà Ch là đảm bảo về trình tự, thủ tục theo quy định của

pháp luật. Tuy nhiên theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho gia đình Bà Ch và theo bản đồ VLAP thì kích thước các cạnh của thửa đất và diện tích đất có sự biến động, đề nghị Tòa án căn cứ vào nội dung trên để giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

* Ngày 14/02/2022 Tòa án tiến hành xác minh tại chính quyền địa phương về nguồn gốc và những nội dung có liên quan đến quá trình sử dụng đất của gia đình Bà Ch và gia đình Ông D, bà D, được địa phương cung cấp: Theo bản đồ 299 thửa đất số 85, tờ bản đồ số 10, diện tích 2075m² là loại đất ao do Ủy ban nhân dân xã quản lý. Đến năm 1993 gia đình Ông D được kê khai trên bản đồ và sổ mục kê thể hiện thửa đất số 525, tờ bản đồ số 07, diện tích 181m² loại đất ONT (đất thổ cư) đứng tên Ông Hoàng Văn D. Đến năm 1995 gia đình Ông D được UBND tỉnh Hải Hưng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện tại thửa số 525, tờ bản đồ số 07, diện tích 181m² có các cạnh như sau: Phía Đông tiếp giáp với đường máng nổi có cạnh 10,5m; Phía Tây tiếp giáp với đất của gia đình ông Tuyên có cạnh 11m; Phía Nam tiếp giáp với đường làng có cạnh 11,8m + 6,0m; Phía Bắc giáp đất ao của tập thể có cạnh 17,8m. Ngoài phần diện tích đất trên gia đình Ông D còn mua của một phần diện tích đất ao của tập thể, tại thửa số 195, tờ bản đồ số 25, diện tích 138m² loại đất ONT, chủ sử dụng là gia đình Ông Nguyễn Ngọc D, thửa đất có các cạnh như sau: Phía Đông tiếp giáp với đường máng nổi có cạnh 7,3m; Phía Tây tiếp giáp với đất của gia đình ông Tuyên và gia đình bà Trắng có cạnh 5,5m + 1,6m; Phía Nam tiếp giáp với gia đình Bà Ch có cạnh 18,8m; Phía Bắc giáp đất gia đình ông Bản có cạnh 19,8m. Thửa đất số 196, tờ bản đồ số 25, diện tích 193m², loại đất ONT chủ sử dụng là gia đình Bà Đỗ Thị Ch, thửa đất có các cạnh như sau: Phía Đông giáp máng nổi có cạnh 7,8m; Phía Tây giáp đất của gia đình bà Trắng có cạnh 12,8m; Phía Nam giáp đường làng có cạnh 13,8 m + 3,7m; Phía Bắc giáp hộ gia đình Ông D có cạnh 18,8m. Thửa đất của gia đình Ông D, bà D và gia đình Bà Ch đang sử dụng là do hai gia đình đã nhận chuyển nhượng của gia đình Ông D. Việc mua bán giữa gia đình Ông D và gia đình Ông D, bà D như thế nào thì địa phương không nắm được vì hai bên gia đình không làm thủ tục chuyển nhượng tại UBND xã, còn gia đình Ông D và gia đình Bà Ch đã làm thủ tục chuyển nhượng đất cho nhau tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền chứng nhận. Ngày 31/12/2014 gia đình Bà Ch đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, còn gia đình Ông D, bà D chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Theo bản đồ VLAP thửa đất của gia đình Ông D, bà D và gia đình Bà Ch vẫn giữ nguyên số thửa và diện tích đất theo như tờ bản đồ năm 2007. Khi thực hiện dự án làm đường giao thông thì Nhà nước không lấy vào phần diện tích đất của gia đình Ông D, bà D và gia đình Bà Ch để làm đường. Nay Bà Ch có đơn khởi kiện gia đình Ông D, bà D phải trả lại cho gia đình Bà Ch phần diện tích mà gia đình Ông D, bà D đã lấn chiếm là khoảng 21m² đất. Sau khi Tòa án tiến hành xem xét

thẩm định tại chỗ đối với thửa đất của gia đình Ông D, bà D và gia đình Bà Ch thì có cạnh thửa đất của gia đình Ông D, bà D và gia đình Bà Ch tăng và có cạnh lại giảm. Diện tích của gia đình Bà Ch tăng $9,3m^2$ và diện tích của gia đình Ông D, bà D giảm $3,7m^2$ so với bản đồ 2007. Việc biến động về các cạnh và diện tích đất là do gia đình Bà Ch lấn vào hành lang đường giao thông. Quan điểm của địa phương đề nghị Tòa án tiến hành xác minh và giải quyết theo quy định của pháp luật.

* Qua xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản thửa đất gia đình bà Chinh, gia đình Ông D, bà D đang quản lý, sử dụng được thể hiện như sau:

- Thửa đất của gia đình Bà Ch đang quản lý sử dụng có diện tích $190,3m^2$ có các cạnh cụ thể: Cạnh phía đông dài $7,69m + 3,79m$; cạnh phía nam dài $7,86m + 2,45m + 3,27m$; cạnh phía tây dài $12,74m$; cạnh phía bắc dài $3,85m + 2,50m + 4,39m + 6,82m + 0,74m$. Trị giá $1.200.000$ đồng/ m^2 . Trên đất có nhà ống xây kiên cố, sân bê tông, công trình phụ và tường xây bao.

- Thửa đất của gia đình Ông D, bà D đang quản lý sử dụng có diện tích $134,3m^2$ có các cạnh cụ thể: Cạnh phía đông dài $4,57m + 2,93m$; cạnh phía tây dài $6,76m$; cạnh phía nam dài $0,23m + 3,85m + 2,50m + 4,39m + 6,82m + 0,74m$; cạnh phía bắc dài $4,09m + 15,58m$. Trị giá $1.200.000$ đồng/ m^2 . Trên đất có nhà xây kiên cố, sân lát gạch hoa và các công trình xây dựng khác trên đất.

Tại phiên toà sơ thẩm:

Nguyên đơn bà Đỗ Thị Chinh và những người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Trần Văn Hiếu, ông Trần Đại Phong và ông Đặng Đình Phong thống nhất trình bày: Yêu cầu gia đình Ông D và bà D phải trả lại cho gia đình bà Chinh $17,9m^2$ đất đã lấn chiếm tại Thôn A, xã T, huyện K, tỉnh H.

Ông Nguyễn Ngọc D và bà Hoàng Thị D giữ nguyên quan điểm tại các lời khai mà ông bà đã trình bày; không nhất trí với yêu cầu của bà Chinh cho rằng gia đình ông bà đã lấn chiếm $17,9m^2$ đất. Ông bà đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại bản án số 07/2022/DS-ST ngày 14/9/2022 của TAND huyện Kim Động quyết định:

Căn cứ các Điều 95, 170, 203 Luật Đất đai năm 2013. Điều 164, 166 và Điều 199 của Bộ luật Dân sự; khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 149, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; Khoản 4 Điều 26 Nghị quyết số 326 ngày 30/12/2016 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.

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Bà Đỗ Thị Ch kiện đòi gia đình Ông Nguyễn Ngọc D và bà Hoàng Thị D quyền sử dụng đất.

- Buộc gia đình Ông Nguyễn Ngọc D và bà Hoàng Thị D phải có nghĩa vụ trả lại $6,7m^2$ đất cho gia đình Bà Đỗ Thị Ch mà gia đình Ông D, bà D đã lấn chiếm có hình thể là BCDEG; có tứ cận như sau: Cạnh hướng đông giáp đường thôn BC =

0,31cm; hướng nam giáp phần đất của Bà Ch CD = 0,74m + 6,82m + 4,39m + 2,50m + 3,85m + 0,23m; hướng tây giáp gia đình ông bà Tuyên, Ủy DE = 0,46cm; hướng bắc giáp gia đình Ông D, bà D EG = 6,61m và GB = 12,02m; hiện gia đình Ông Nguyễn Ngọc D và bà Hoàng Thị D đang quản lý và sử dụng. (Có sơ đồ kèm theo)

- Buộc gia đình Ông D, bà D phải có trách nhiệm tháo dỡ tài sản đã xây dựng trên phần đất đã lấn chiếm để trả lại quyền sử dụng đất cho gia đình Bà Ch.

- Về chi phí tố tụng:

+ Buộc bà Chinh phải chịu số tiền chi phí tố tụng đối với phần yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận là 5.510.0000 đồng (Bà Ch đã nộp đủ chi phí tố tụng). Buộc gia đình Ông D, bà D phải chịu số tiền chi phí tố tụng đối với phần yêu cầu khởi kiện được chấp nhận là: 3.290.000 đồng. Đối trừ với số tiền tạm ứng chi phí tố tụng Bà Ch đã nộp là 10.000.000 đồng theo thông báo nộp tiền tạm ứng chi phí tố tụng ngày 13/10/2021 của Tòa án nhân dân huyện Kim Động. Buộc gia đình Ông D, bà D phải hoàn trả lại cho Bà Ch số tiền chi phí tố tụng là 3.290.000 đồng mà Bà Ch đã nộp.

- Về án phí: Bà Đỗ Thị Chinh phải chịu 672.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm. Đối trừ với số tiền tạm ứng án phí bà Chinh đã nộp là 625.000 đồng, tại biên lai số 0002015 ngày 15/6/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Kim Động, Bà Ch còn phải nộp tiếp 47.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Ông Nguyễn Ngọc D, bà Hoàng Thị Diện phải chịu 402.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ngoài ra bản án còn quyết định về nghĩa vụ nếu chậm trả; quyền và nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của đương sự theo luật định.

Sau khi xét xử sơ thẩm, Ông Nguyễn Ngọc D có đơn đề ngày 21/10/2022, kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Theo Ông D, năm 1995 gia đình anh Duyệt đã xây phần móng âm lấn sang phần đất của gia đình ông. Việc xây lấn sang này đến năm 1998 khi gia đình ông xây công trình phụ đào đất thì mới phát hiện. Anh Duyệt đồng ý cắt phần móng âm này. Nhưng vì sợ cắt móng sẽ ảnh hưởng đến công trình của anh Duyệt và tại phần đất này gia đình ông chỉ làm sân nên ông không cắt nữa mà vẫn cho anh Duyệt để nhờ phần móng âm. Năm 2001, anh Duyệt bán nhà đất cho Bà Ch theo đúng hiện trạng tường xây bao quanh và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 181m². Hiện gia đình Bà Ch đang quản lý 190,3m² là thừa 8,7m²; gia đình ông theo hồ sơ địa chính là 138m² nhưng đo thực tế chỉ còn 134,4m² thiếu 3,6m². Vì vậy ông xác định không lấn chiếm đất của gia đình Ông D trước đây và Bà Ch sau này. Việc anh Duyệt khai do móng nhà và móng tường xây sang đất nhà ông nên trả cho gia đình ông 1 mét phía trước là không đúng. Vì vậy ông không đồng ý với bản án sơ thẩm buộc gia đình ông phải trả Bà Ch 6,7m². Ông đề nghị bác yêu cầu khởi kiện của Bà Ch và buộc Bà Ch phải tháo dỡ phần móng âm hiện đang lấn sang đất của gia đình ông.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Bị đơn

Các đương sự không thỏa thuận được về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hưng Yên phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, xác định đúng tư cách của những người tham gia tố tụng. Đối với người tham gia tố tụng đã chấp hành đầy đủ quy định của pháp luật.

Về nội dung: Đề nghị áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, chấp nhận kháng cáo của Ông D, sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Bà Ch.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[I]. Về tố tụng: Đơn kháng cáo của Ông Nguyễn Ngọc D được làm trong thời hạn quy định tại khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; đương sự đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên kháng cáo là hợp lệ và được xem xét.

[II]. Về nội dung:

Xem xét kháng cáo của Ông Nguyễn Ngọc D thì thấy:

[1]. Về nguồn gốc và sự biến động của hai thửa đất liên quan đến tranh chấp:

1.1. Đối với thửa đất số 196, tờ bản đồ số 25, diện tích là 181m² chủ sử dụng là Ông Hoàng Văn D nay Bà Đỗ Thị Ch đang quản lý sử dụng có sự biến động như sau:

- Theo bản đồ 299 năm 1987 là một phần của thửa đất số 85, tờ bản đồ số 10, diện tích 2075m² thuộc loại đất ao do UBND xã quản lý.

- Bản đồ năm 1993 theo sổ mục kê thể hiện tại thửa số 525, tờ bản đồ số 07, diện tích 181m² loại đất ONT (đất thổ cư), chủ sử dụng là Ông Hoàng Văn D. Ngày 18/12/1995, Ông D được UBND tỉnh Hải Hưng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo giấy chứng nhận thì thửa đất có các cạnh cụ thể như sau: Cạnh phía đông dài 10,5m; cạnh phía tây dài 11m; cạnh phía nam dài 11,8m + 6,0m; cạnh phía bắc dài 17,8m. Hồ sơ cấp không còn lưu giữ.

- Cho đến Bản đồ năm 2007: Theo sổ mục kê thể hiện là thửa số 196, tờ bản đồ số 25, diện tích 193m² loại đất ONT chủ sử dụng là Bà Đỗ Thị Ch.

Thời điểm này, UBND xã T có lập biên bản xác định ranh giới, mốc giới đất ngày 06/3/2007 cho hộ Bà Ch. Biên bản có chữ ký xác nhận của các hộ liên kề gồm hộ Ông Nguyễn Ngọc D, hộ bà Vũ Thị Trắng; chữ ký của chủ sử dụng đất là

Bà Đỗ Thị Ch, cán bộ dẫn đạc Đặng Văn Bình, cán bộ đo đạc Nguyễn Thanh Tùng và xác nhận của chủ tịch UBND xã Nguyễn Văn Hoàn (BL 180). Thửa đất nhà Bà Ch có kích thước thực tế: Cạnh phía đông dài 7,8m; cạnh phía tây dài 12,8m; cạnh phía nam dài 13,8m + 3,7m; cạnh phía bắc dài 18,8m. Vì vậy, biên bản xác định ranh giới đất này là một trong các căn cứ để giải quyết vụ án.

- Ngày 27/8/2013, Bà Ch có đơn đề nghị đăng ký biến động về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (BL159). Theo kết quả đo đạc địa chính thửa đất năm 2013 (BL157) có chữ ký của Bà Ch thì thửa đất có diện tích 193m^2 và kích thước như sau: Cạnh phía đông 7,83m; cạnh phía tây 12,78m; cạnh phía bắc 18,76m; cạnh phía nam 3,73m + 13,82m. Kết quả đo năm 2013 gần như tương đương với kết quả đo đạc năm 2007.

Tuy nhiên, đến ngày 31/12/2014, UBND huyện Kim Động cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình Bà Ch. Và Giấy chứng nhận đã không căn cứ vào kết quả thẩm định mốc giới năm 2007 và kết quả đo đạc địa chính năm 2013 mà lại lấy nguyên số liệu cũ của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1995 về diện tích và kích thước các cạnh đất để cấp cho Bà Ch. Cụ thể, theo giấy chứng nhận thì thửa đất 196, tờ bản đồ 25 có diện tích 181m^2 ; tứ cận thửa đất: Cạnh phía đông dài 10,5m; cạnh phía tây dài 11m; cạnh phía nam dài 11,8m + 6,0m; cạnh phía bắc dài 17,8m. Đối chiếu với kết quả đo đạc địa chính năm 2013 thì cạnh phía đông giáp đường đi tăng 2,67m; cạnh phía nam tăng 0,25m; cạnh phía tây giảm 1,78m; cạnh phía bắc giảm $18,76\text{m} - 17,8\text{m} = 0,96\text{m}$.

Như vậy, có đủ cơ sở kết luận, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện Kim Động cấp cho Bà Ch năm 2014 là không đúng với hiện trạng sử dụng đất của hộ Bà Ch đã được đo đạc. Vì vậy Giấy chứng nhận trên không được xem là căn cứ để Bà Ch đòi đất.

Qua thẩm định tại chỗ, thửa đất nhà Bà Ch diện tích hiện trạng là $190,3\text{m}^2$ có các cạnh cụ thể: Cạnh phía đông dài 7,69m + 3,79m; cạnh phía nam dài 7,86m + 2,45m + 3,27m; cạnh phía tây dài 12,74m; cạnh phía bắc dài 3,85m + 2,50m + 4,39m + 6,82m + 0,74m. Diện tích thực tế là thừa $9,3\text{m}^2$ so với Giấy chứng nhận cấp năm 1995 và năm 2014.

1.2. Đối với thửa đất số 195, tờ bản đồ số 25, diện tích là 138m^2 loại đất ONT chủ sử dụng là Ông Hoàng Văn D nay gia đình Ông Nguyễn Ngọc D và bà Hoàng Thị D đang quản lý sử dụng có sự biến động như sau:

Theo bản đồ năm 1993: Là một phần của thửa đất số 524, tờ bản đồ số 07, diện tích 1388m^2 thuộc loại đất ao do UBND xã quản lý;

Theo Bản đồ, sổ mục kê năm 2007 thể hiện: Thửa số 195, tờ bản đồ số 25, diện tích 138m^2 loại đất ONT chủ sử dụng là Ông Nguyễn Ngọc D và bà Hoàng

Thị D Các cạnh thửa đất: Cạnh phía đông dài 7,3m; cạnh phía tây dài 5,5m + 1,6m; cạnh phía nam dài 18,8 m; cạnh phía bắc dài 19,8m.

Theo Bản đồ, sổ mục kê năm 2007 thể hiện: Thửa số 195, tờ bản đồ 25, diện tích 138,2m², loại đất ở nông thôn. Các cạnh thửa đất: phía đông 7,3m; phía bắc 19,8m; phía đông 5,5m + 1,6m; phía nam 18,8m.

Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ: Thửa đất có diện tích 134,3m² có tứ cận như sau: Cạnh phía đông dài 4,57m + 2,93m; cạnh phía nam dài 0,23m + 3,85m + 2,50m + 4,39m + 6,82m + 0,74m; cạnh phía tây dài 6,76m; cạnh phía bắc dài 4,09m + 15,58m.

Như vậy diện tích thực tế gia đình Ông D đang sử dụng giảm đi 3,4m² so với diện tích trong hồ sơ địa chính.

1.3. Về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chủ đất cũ là Ông Hoàng Văn D với bên mua là các ông Bà Đỗ Thị Ch, Nguyễn Ngọc Du - Hoàng Thị Diện:

1.3.1. Có căn cứ xác định: Thời điểm mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng Ông D với vợ chồng Ông D, bà D năm 1995; giữa vợ chồng Ông D với gia đình Bà Ch năm 2001 thì các bên chỉ viết giấy tay với nhau mà không qua chính quyền địa phương hoặc qua công chứng, chứng thực. Đối với các bản giấy viết tay này, hai bên đều không còn để xuất trình cho tòa án.

1.3.2. Xét lời khai của Ông D và vợ chồng Ông D:

Ông D cho rằng, khi bán cho vợ chồng nhà Ông D thì bán 6 mét đằng trước (phía đông giáp đường đi) và 6 mét đằng sau (phía tây), do ông xây nhà năm 1995 có xây móng sang phần đất bán cho Ông D cho nên gia đình ông và gia đình Ông D, bà D đã thỏa thuận là gia đình ông sẽ trả cho gia đình Ông D, bà D 01m mặt đường phía trước cho nên gia đình Ông D được quyền sở hữu 07m mặt đường phía trước và 06m phía sau. Phía vợ chồng Ông D, bà D thừa nhận việc Ông D xây móng lấn sang phần đất bán cho vợ chồng ông nhưng không có việc bán 6 mét phía trong và 6 mét phía giáp đường sau đó đền 1 mét mặt đường do xây sang mà đất vợ chồng đang sử dụng là nguyên trạng khi bán cho nhau, đối với phần móng nhà chìm là gia đình ông cho Ông D để nhờ trên đất của gia đình ông.

Nhận thấy, việc Ông D xây móng nhà sang phần đất đã bán cho vợ chồng Ông D là có thật và được hai bên thừa nhận. Qua xem xét thẩm định tại chỗ thể hiện: Ranh giới đất nhà Ông D và nhà Thịnh Bản đã được xác định và không có tranh chấp. Đối với phần móng chìm bằng gạch nhà Ông D xây năm 1995 (xây móng theo kiểu giắt cấp) sang phần đất bán cho vợ chồng nhà Ông D thì thấy, khoảng cách từ mép đất nhà Ông D giáp nhà Thịnh Bản đến phần mép ngoài chân móng chìm về phía tây là 6,32 mét và về phía đông là 6,59 mét. Nếu Ông D bán

cho Ông D 6 mét phía trong (phần đuôi thửa đất) như lời khai của Ông D thì phần móng nhà của Ông D xây năm 1995 hoàn toàn không thuộc trong phần phạm vi 6 mét như lời Ông D khai. Vì vậy, việc Ông D cho rằng chỉ bán cho Ông D phía trong có chiều rộng 6 mét và do xây sang đất bán cho Ông D nên mới cho Ông D 7 mét mặt đường là không đúng. Thực tế thì việc Ông D xây móng nhà (phần móng âm) sang đất nhà Ông D chỉ được phát hiện năm 1998 khi nhà Ông D đào đất xây công trình phụ phần đất giáp ranh. Khi đó thì Ông D đã xây nhà và tường bao quanh đất. Cho nên việc Ông D cho rằng có đền cho Ông D 1 mét đất đằng trước là không có cơ sở. Và lời trình bày của vợ chồng Ông D là có căn cứ.

1.3.3. Về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chủ đất cũ là Ông Hoàng Văn D với bên mua là Bà Đỗ Thị Ch cũng như mốc giới để phân biệt hai phần đất của gia đình Bà Ch và gia đình Ông D:

Khi chuyển nhượng đất cho Bà Ch thì Ông D đã xây nhà mái bằng, xây tường bao quanh khuôn viên đất.

Theo Ông D khai thì ranh giới phần đất của Bà Ch và phần đất của nhà Ông D là tường ông xây giáp với mép ngoài của căn nhà mái bằng ông xây kéo về hai phía đông và tây hết thửa đất, riêng tại phần nhà mái bằng thì có một phần móng chìm ăn sang đất nhà Ông D là của gia đình Bà Ch. Có lời khai, Ông D lại cho rằng, việc xây móng sang đất nhà Ông D là đúng nhưng phần móng xây sang ông đã đập rồi.

Đánh giá toàn diện các chứng cứ, lời khai các đương sự có trong hồ sơ nhận thấy: Đối với ranh giới đất giữa hai bên, ngoại trừ phần có nhà mái bằng thì mốc giới gia đình Bà Ch và Ông D đang sử dụng vẫn theo bức tường là ranh giới giữa hai nhà mà Ông D trước đây đã xây. Phía Ông D khi sửa chữa công trình phụ xây năm 1998 thì vẫn làm theo mốc cũ. Mặt khác phần phía đuôi thửa đất giáp danh giữa hai nhà thì vẫn còn một đoạn tường cũ Ông D xây nằm trên phần đất Bà Ch đang sử dụng. Trong suốt thời gian từ khi Ông D mua năm 1995, Bà Ch mua năm 2001 của Ông D. Hai bên gia đình sử dụng ổn định theo mốc cũ không tranh chấp. Phía gia đình Bà Ch chỉ căn cứ số liệu trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp năm 2014 và cho rằng gia đình Ông D lấn chiếm nên mới đòi đất. Song theo phân tích ở trên, số liệu của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2014 là hoàn toàn không chính xác. Trên toàn bộ các hồ sơ địa chính thì ranh giới giữa hai nhà là một đường thẳng và không có phần lồi lõm. Nếu phần móng âm là đất của nhà Bà Ch như lời Ông D trình bày thì hồ sơ địa chính cũng như sơ đồ sơ họa trong giấy chứng nhận phải có một phần lồi ra nhưng toàn bộ các sơ đồ do địa phương lưu trữ hoàn toàn không có phần này. Hơn nữa, việc Ông D xây móng sang đất

Ông D đã được chứng minh tại phần 1.3.2 và phần móng này còn nguyên như kết quả thăm định chứ không có việc đập móng đi.

Nhận thấy, hiện trạng mốc giới hai bên đã xác định và sử dụng ổn định không tranh chấp từ những năm 2001. Diện tích của gia đình Bà Ch thừa so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2014, diện tích đất gia đình Ông D thiếu so với hồ sơ địa chính năm 2007.

Giấy ytttr

và cho

đối với hai phần

Xét thấy, lời khai của Ông D là không có cơ sở

Tại giai đoạn phúc thẩm, Ông D xác định lại: Phần

cũng vào năm 1995 gia đình ông tiến hành xây dựng nhà và tường bao xung quanh, khi xây thì phần móng nhà và phần móng tường bao của gia đình ông đã bị xây lấn sang phần đất của gia đình Ông D, bà D cụ thể là bao nhiêu cm

Xét việc Ông D xây móng lấn đất Ông D: Quá trình giải quyết vụ án Ông D đều thừa nhận sau khi ông bán đất cho Ông D, ông mới xây nhà và tường bao. Ông D cũng thừa nhận ông đã xây móng nhà và móng tường lấn sang đất của Ông D. Tuy nhiên, có lúc Ông D xác nhận đã đập phần móng nhà xây sang đất Ông D (BL 07), có lúc xác nhận phần móng ông xây sang đất Ông D ông đã trả Ông D 1m mặt đường đằng trước (BL 06 và 173). Sau khi xét xử sơ thẩm, Ông D kháng cáo và nộp kèm theo một giấy xác nhận của Ông Hoàng Văn D thì Ông D lại xác nhận có làm phần móng âm sang phần đất Ông D, thời điểm đó đất Ông D bỏ không nên Ông D cho ông nhờ. (BL 321). Ông D luôn khẳng định Ông D xây móng tường bao và móng nhà sang đất của ông, vì phần đất đó ông để không nên ông cho Ông D để nhờ móng chứ không có việc Ông D trả ông 1m đằng trước. Như vậy việc Ông D xây móng tường và móng nhà lấn sang đất của Ông D là có thật.

Xét việc Ông D trình bày trả Ông D 1 m đằng trước: Suốt quá trình giải quyết vụ án, Ông D không thừa nhận và Ông D cũng không có căn cứ chứng minh Ông D trả Ông D 1 m đằng trước. Nếu Ông D bán cho Ông D 6m đằng trước và 6 m đằng sau thì phần móng tường và móng nhà Ông D sẽ không lấn sang đất Ông D như Ông D trình bày bởi kết quả thăm định cho thấy từ mép ngoài chân móng nhà Ông D đo đến hết đất Ông D theo chiều ngang thì đều trên 6m. Sau khi Ông D xây nhà và tường bao mới phát sinh việc lấn đất Ông D thì Ông D cũng không còn đất để trả cho Ông D 1m đằng trước nên lời khai của Ông D là không hợp lý. Tại giấy xác nhận (BL 321) Ông D đã thừa nhận xây móng lấn đất Ông D và móng nhà ông vẫn để nhờ đất Ông D. Do vậy, có đủ cơ sở khẳng định không có việc Ông D trả Ông D 1m đằng trước.

Từ các phân tích trên xác định phần móng chìm là Ông D xây trên đất Ông D. Do vậy, bản án sơ thẩm xác định Ông D, bà D lấn chiếm và sử dụng đè lên phần móng nhà của Bà Ch là không có căn cứ và không đúng bản chất sự việc. Kháng cáo của Ông D là có căn cứ chấp nhận.

+ mà phần có căn cứ. phía

ít hơn so với

Theo sổ mục kê, bản đồ VLAP và thẩm định tại chỗ của thửa đất thì kích thước các cạnh của thửa đất và diện tích đất không đồng nhất và đã có sự biến động. Như vậy thửa đất số 195, bản đồ năm 2007 và năm 2013 có mâu thuẫn nên không thể sử dụng làm tài liệu, chứng cứ để giải quyết vụ án. Căn cứ vào bản đồ năm 1993, lời khai của người làm chứng là Ông Hoàng Văn D xác định khoảng năm 1995 gia đình ông có bán một phần diện tích đất cho gia đình Ông D, bà D là 06m mặt đường phía trước và 06m phía sau, còn tổng diện tích là bao nhiêu m² đất thì hai bên không xác định. Khi mua bán thì hai bên tự đo đất và chỉ viết giấy tay cho nhau chứ không làm thủ tục chuyển nhượng tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Sau khi bán đất cho gia đình Ông D, bà D thì cũng vào năm 1995 gia đình ông tiến hành xây nhà và tường bao xung quanh đã đặt phần móng nhà bị lấn sang một phần diện tích đất của gia đình Ông D, bà D nên gia đình ông và gia đình Ông D, bà D đã tự thỏa thuận bằng miệng với nhau là gia đình ông sẽ trả cho gia đình Ông D, bà D thêm 01m mặt đường phía trước cho nên gia đình Ông D, bà D được quyền sử dụng là 07m mặt đường phía trước và 06m phía sau, hai bên đã nhất trí sử dụng và không ai có ý kiến tranh chấp gì. Xét thấy lời khai của Ông D là khách quan và có tính thuyết phục phù hợp với hiện trạng của thửa đất mà gia đình Ông D, bà D đang quản lý và sử dụng là có cơ sở nên được chấp nhận. Tuy nhiên tại phiên tòa Ông D, bà D không nhất trí với lời khai của Ông D, ông bà cho rằng khi gia đình Ông D xây nhà thì có đặt phần móng nhà lấn sang phần diện tích đất của gia đình ông bà, sau đó thì gia đình ông bà đã đồng ý bằng miệng cho gia đình Ông D đặt nhờ móng trên phần đất của gia đình ông bà và đến khi nào gia đình ông bà sử dụng đến thì sẽ đòi lại. Xét thấy lời khai của Ông D, bà D không có tính thuyết phục và không có cơ sở nên không có căn cứ chấp nhận. Qua thẩm định tại chỗ thì thửa đất của gia đình Ông D, bà D đang quản lý sử dụng một chiều mặt đường phía trước của gia đình Ông D dài hơn là 0,49cm (đã trừ phần đất Ông D trả cho

01m), một chiều phía sau dài hơn là 0,76cm. Do đó có căn cứ xác định gia đình Ông D, bà D có lấn chiếm và sử dụng đè lên phần móng nhà của gia đình Bà Ch diện tích là $6,7\text{m}^2$ đất tại thửa đất Bà Ch đang quản lý, sử dụng tại Thôn A, xã T, huyện K, tỉnh H là có cơ sở.

Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho gia đình Bà Ch vào ngày 31/12/2014 so với bản đồ năm 2007, bản đồ VLAP và thẩm định tại chỗ của thửa đất thì kích thước các cạnh của thửa đất và diện tích đất không đồng nhất và đã có sự biến động. Như vậy thửa đất số 196, bản đồ năm 2007 và năm 2013 có mâu thuẫn nên không thể sử dụng làm tài liệu, chứng cứ để giải quyết vụ án. Căn cứ vào các bản đồ 299 năm 1987, bản đồ năm 1993 đã được đăng ký kê khai, lời khai của người làm chứng là Ông Hoàng Văn D xác định khoảng năm 2001 gia đình ông có bán toàn bộ nhà đất cho gia đình Bà Ch từ móng tường nhà chạy hết thửa đất giáp phần diện tích đất của gia đình Ông D, bà D trở lại, còn hai bên không có thỏa thuận gì về diện tích đất và các cạnh của thửa đất. Qua thẩm định tại chỗ thì thửa đất của gia đình Bà Ch đang quản lý sử dụng có diện tích nhiều hơn trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là $9,3\text{m}^2$, tuy nhiên trên thực tế gia đình Ông D, bà D đang sử dụng lấn sang phần móng nhà của gia đình Bà Ch. Do đó có căn cứ xác định gia đình Ông D, bà D có lấn chiếm và sử dụng đè lên phần móng nhà của gia đình Bà Ch tại thửa đất Bà Ch đang quản lý, sử dụng tại Thôn A, xã T, huyện K, tỉnh H là có cơ sở chấp nhận.

[3]. Xét thửa đất số 195, tờ bản đồ số 25, diện tích là 138m^2 loại đất ONT chủ sử dụng là Ông Hoàng Văn D nay gia đình Ông Nguyễn Ngọc D và bà Hoàng Thị D đang quản lý sử dụng có sự biến động như sau: Theo bản đồ năm 1993 thửa đất số 524, tờ bản đồ số 07, diện tích 1388m^2 là loại đất ao do UBND xã quản lý; Bản đồ năm 2007 theo sổ mục kê thể hiện tại thửa số 195, tờ bản đồ số 25, diện tích 138m^2 loại đất ONT chủ sử dụng là Ông Nguyễn Ngọc D và bà Hoàng Thị D tự đứng ra kê khai có các cạnh cụ thể: Cạnh phía đông dài 7,3m; cạnh phía tây dài 5,5m + 1,6m; cạnh phía nam dài 18,8 m; cạnh phía bắc dài 19,8 m, chưa được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Qua thẩm định tại chỗ thửa đất có diện tích $134,3\text{m}^2$ có các cạnh cụ thể: Cạnh phía đông dài 4,57m + 2,93m; cạnh phía nam dài 0,23m + 3,85m + 2,50m + 4,39m + 6,82m + 0,74m; cạnh phía tây dài 6,76m; cạnh phía bắc dài 4,09m + 15,58m. Theo sổ mục kê, bản đồ VLAP và thẩm định tại chỗ của thửa đất thì kích thước các cạnh của thửa đất và diện tích đất không đồng nhất và đã có sự biến động. Như vậy thửa đất

số 195, bản đồ năm 2007 và năm 2013 có mâu thuẫn nên không thể sử dụng làm tài liệu, chứng cứ để giải quyết vụ án. Căn cứ vào bản đồ năm 1993, lời khai của người làm chứng là Ông Hoàng Văn D xác định khoảng năm 1995 gia đình ông có bán một phần diện tích đất cho gia đình Ông D, bà D là 06m mặt đường phía trước và 06m phía sau, còn tổng diện tích là bao nhiêu m² đất thì hai bên không xác định. Khi mua bán thì hai bên tự đo đất và chỉ viết giấy tay cho nhau chứ không làm thủ tục chuyển nhượng tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Sau khi bán đất cho gia đình Ông D, bà D thì cũng vào năm 1995 gia đình ông tiến hành xây nhà và tường bao xung quanh đã đặt phần móng nhà bị lấn sang một phần diện tích đất của gia đình Ông D, bà D nên gia đình ông và gia đình Ông D, bà D đã tự thỏa thuận bằng miệng với nhau là gia đình ông sẽ trả cho gia đình Ông D, bà D thêm 01m mặt đường phía trước cho nên gia đình Ông D, bà D được quyền sử dụng là 07m mặt đường phía trước và 06m phía sau, hai bên đã nhất trí sử dụng và không ai có ý kiến tranh chấp gì. Xét thấy lời khai của Ông D là khách quan và có tính thuyết phục phù hợp với hiện trạng của thửa đất mà gia đình Ông D, bà D đang quản lý và sử dụng là có cơ sở nên được chấp nhận. Tuy nhiên tại phiên tòa Ông D, bà D không nhất trí với lời khai của Ông D, ông bà cho rằng khi gia đình Ông D xây nhà thì có đặt phần móng nhà lấn sang phần diện tích đất của gia đình ông bà, sau đó thì gia đình ông bà đã đồng ý bằng miệng cho gia đình Ông D đặt nhờ móng trên phần đất của gia đình ông bà và đến khi nào gia đình ông bà sử dụng đến thì sẽ đòi lại. Xét thấy lời khai của Ông D, bà D không có tính thuyết phục và không có cơ sở nên không có căn cứ chấp nhận. Qua thẩm định tại chỗ thì thửa đất của gia đình Ông D, bà D đang quản lý sử dụng một chiều mặt đường phía trước của gia đình Ông D dài hơn là 0,49cm (đã trừ phần đất Ông D trả cho 01m), một chiều phía sau dài hơn là 0,76cm. Do đó có căn cứ xác định gia đình Ông D, bà D có lấn chiếm và sử dụng đè lên phần móng nhà của gia đình Bà Ch diện tích là 6,7m² đất tại thửa đất Bà Ch đang quản lý, sử dụng tại Thôn A, xã T, huyện K, tỉnh H là có cơ sở.

[4] Về chi phí tố tụng.

- Quá trình tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản đã chi trả hết số tiền 8.800.000đồng. Trong đó: Chi cán bộ UBND xã Toàn Thắng tham gia 02 buổi xem xét thẩm định tại chỗ là 2.600.000đồng; thuê đào móng tại 02 điểm ở góc nhà Bà Ch là 1.000.000 đồng; thuê 02 buổi Công ty TNHH khảo sát và đo đạc bản đồ Hưng Yên đo đạc hai thửa đất đang có tranh chấp phục vụ cho việc thẩm định tại chỗ là 3.400.000đồng; chi thành viên Hội đồng tham gia định giá tài sản 02 buổi là 1.800.000 đồng. Xét yêu cầu khởi kiện của bà Chinh được chấp nhận một phần nên bà Chinh không phải chịu chi phí tố tụng tương đương với giá trị tài sản tranh chấp mà Bà Ch được Tòa án chấp nhận; Bà Chinh phải chịu chi phí tố tụng tương đương với giá trị tài sản tranh chấp mà Bà Ch không được Tòa án chấp nhận. Gia đình Ông D, bà D phải chịu chi phí tố tụng tương đương với giá trị tài sản tranh chấp mà Bà Ch được Tòa án chấp nhận là phù hợp theo quy định của pháp luật.

- Do các bên không thỏa thuận được với nhau về giá trị quyền sử dụng đất có tranh chấp. Tại biên bản định giá tài sản ngày 23/6/2012 xác định thực tế phần diện tích đất đang có tranh chấp tại phần đất gia đình Ông D, bà D đang quản lý sử

dụng là 17,9m² đất ở có giá trị là 1.200.000 đồng/m². Tổng giá trị tranh chấp là: 21.480.000 đồng (*Hai mươi một triệu, bốn trăm tám mươi nghìn đồng*). Xét yêu cầu khởi kiện của bà Chinh được chấp nhận một phần nên bà Chinh phải chịu án phí sơ thẩm dân sự theo giá trị tài sản tranh chấp mà Bà Ch không được Tòa án chấp nhận. Gia đình Ông D, bà D phải chịu án phí sơ thẩm dân sự theo giá trị tài sản tranh chấp mà Bà Ch được Tòa án chấp nhận là phù hợp theo quy định của pháp luật.

[5] Về án phí: Bà Ch phải chịu án dân sự sơ thẩm, chi phí tố tụng tương đương với giá trị tài sản tranh chấp mà Bà Ch không được Tòa án chấp nhận. Gia đình Ông D, bà D phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, chi phí tố tụng tương đương với giá trị tài sản tranh chấp mà Bà Ch được Tòa án chấp nhận, theo quy định tại Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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.

2. Tính có căn cứ, hợp pháp của kháng cáo

Bị đơn Ông Nguyễn Ngọc D kháng cáo trong thời hạn và đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm nên kháng cáo của Ông D là hợp lệ và được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Nhận thấy:

Thửa đất số 196, tờ bản đồ số 25, diện tích là 181 m² Bà Đỗ Thị Ch đang quản lý, sử dụng có nguồn gốc từ thửa đất số 85, tờ bản đồ số 10 bản đồ 299 có diện tích 2075m² loại đất ao do UBND xã quản lý; Đến bản đồ năm 1993, sổ mục kê thể hiện tại thửa số 525, tờ bản đồ số 07, diện tích 181m² loại đất ONT chủ sử dụng là Ông Hoàng Văn D có cạnh phía đông dài 10,5m; cạnh phía tây dài 11m; cạnh phía nam dài 11,8m + 6,0m; cạnh phía bắc dài 17,8m; ngày 18/12/1995 Ông D được UBND tỉnh Hải Hưng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bản đồ năm 2007, sổ mục kê thể hiện tại thửa số 196, tờ bản đồ số 25, diện tích 193m² loại đất ONT chủ sử dụng là Bà Đỗ Thị Ch có cạnh phía đông dài 7,8m; cạnh phía tây dài 12,8m; cạnh phía nam dài 13,8m + 3,7m; cạnh phía bắc dài 18,8m. Ngày 31/12/2014 UBND huyện Kim Động cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình Bà Ch thửa số 196, tờ bản đồ 25 diện tích 181 m² và các cạnh của thửa đất theo như bản đồ năm 1993. Qua thẩm định tại chỗ thửa đất có diện tích 190,3m² có cạnh phía đông dài 7,69m + 3,79m; cạnh phía nam dài 7,86m + 2,45m + 3,27m; cạnh phía tây dài 12,74m; cạnh phía bắc dài 3,85m + 2,50m + 4,39m + 6,82m + 0,74m.

Thửa đất số 195, tờ bản đồ số 25, diện tích là 138 m² Ông Nguyễn Ngọc D và bà Hoàng Thị D đang quản lý sử dụng: Theo bản đồ năm 1993 là một phần của thửa đất số 524, tờ bản đồ số 07, diện tích 1388m² loại đất ao do UBND xã quản lý; Bản đồ năm 2007, sổ mục kê thể hiện tại thửa số 195, tờ bản đồ số 25, diện tích 138m² loại đất ONT chủ sử dụng là Ông Nguyễn Ngọc D và bà Hoàng Thị D, có

cạnh phía đông dài 7,3m; cạnh phía tây dài 5,5m + 1,6m; cạnh phía nam dài 18,8 m; cạnh phía bắc dài 19,8 m, chưa được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Qua thẩm định tại chỗ thửa đất có diện tích 134,3m² có cạnh phía đông dài 4,57m + 2,93m; cạnh phía nam dài 0,23m + 3,85m + 2,50m + 4,39m + 6,82m + 0,74m; cạnh phía tây dài 6,76m; cạnh phía bắc dài 4,09m + 15,58m.

Như vậy, diện tích và số đo các cạnh của hai thửa đất trên qua mỗi lần đo đạc và các thời kỳ đều biến động và không đồng nhất nên không thể làm căn cứ giải quyết vụ án.

Xét việc Ông D xây móng lán đất Ông D: Quá trình giải quyết vụ án Ông D đều thừa nhận sau khi ông bán đất cho Ông D, ông mới xây nhà và tường bao. Ông D cũng thừa nhận ông đã xây móng nhà và móng tường lán sang đất của Ông D. Tuy nhiên, có lúc Ông D xác nhận đã đập phần móng nhà xây sang đất Ông D (BL 07), có lúc xác nhận phần móng ông xây sang đất Ông D ông đã trả Ông D 1m mặt đường đằng trước (BL 06 và 173). Sau khi xét xử sơ thẩm, Ông D kháng cáo và nộp kèm theo một giấy xác nhận của Ông Hoàng Văn D thì Ông D lại xác nhận có làm phần móng âm sang phần đất Ông D, thời điểm đó đất Ông D bỏ không nên Ông D cho ông nhờ. (BL 321). Ông D luôn khẳng định Ông D xây móng tường bao và móng nhà sang đất của ông, vì phần đất đó ông để không nên ông cho Ông D để nhờ móng chứ không có việc Ông D trả ông 1m đằng trước. Như vậy việc Ông D xây móng tường và móng nhà lán sang đất của Ông D là có thật.

Xét việc Ông D trình bày trả Ông D 1 m đằng trước: Suốt quá trình giải quyết vụ án, Ông D không thừa nhận và Ông D cũng không có căn cứ chứng minh Ông D trả Ông D 1 m đằng trước. Nếu Ông D bán cho Ông D 6m đằng trước và 6 m đằng sau thì phần móng tường và móng nhà Ông D sẽ không lán sang đất Ông D như Ông D trình bày bởi kết quả thẩm định cho thấy từ mép ngoài chân móng nhà Ông D đo đến hết đất Ông D theo chiều ngang thì đều trên 6m. Sau khi Ông D xây nhà và tường bao mới phát sinh việc lán đất Ông D thì Ông D cũng không còn đất để trả cho Ông D 1m đằng trước nên lời khai của Ông D là không hợp lý. Tại giấy xác nhận (BL 321) Ông D đã thừa nhận xây móng lán đất Ông D và móng nhà ông vẫn để nhờ đất Ông D. Do vậy, có đủ cơ sở khẳng định không có việc Ông D trả Ông D 1m đằng trước.

Từ các phân tích trên xác định phần móng chìm là Ông D xây trên đất Ông D. Do vậy, bản án sơ thẩm xác định Ông D, bà D lán chiếm và sử dụng đè lên phần móng nhà của Bà Ch là không có căn cứ và không đúng bản chất sự việc. Kháng cáo của Ông D là có căn cứ chấp nhận.

3. Đề xuất quan điểm giải quyết vụ án

Đề nghị HĐXXPT áp dụng khoản 2 Điều 308, khoản 2 Điều 309 BLTTDS: Tuyên xử sửa bản án sơ thẩm không chấp nhận đơn khởi kiện của Bà Ch, xác định phần móng tường và móng nhà Bà Ch là Ông D đã xây lán sang đất Ông D. Tuy

nhiên, do công trình xây dựng kiên cố nếu buộc Bà Ch phá dỡ móng sẽ ảnh hưởng lớn đến kết cấu công trình, mặt khác phần diện tích này Ông D, bà D cũng chưa xây dựng nên khi nào công trình của Bà Ch phá dỡ thì phải trả lại đất cho Ông D, bà D. Bà Ch phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng và án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ: Khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng Dân sự. Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh Trần Văn Bắc, chị Trần Thị Mai Hương, anh Trần Hải Nam, chị Trần Thị Hương Cúc, chị Trần Thị Vân Anh.

2. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 08/2022/DS – ST ngày 23/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Kim Động, tỉnh Hưng Yên.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Anh Trần Văn Bắc, chị Trần Thị Mai Hương, anh Trần Hải Nam, chị Trần Thị Hương Cúc, chị Trần Thị Vân Anh mỗi người phải chịu 300.000đ án phí. Đối trừ với số tiền tạm ứng đã nộp theo biên lai thu lần lượt số 2674, 2672, 2677, 2676, 2675 ngày 02/11/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Kim Động. Anh Bắc, anh Nam, chị Hương, chị Cúc, chị Vân Anh đã nộp đủ.

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

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

**THẨM PHÁN
CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Trương Quang Tú Hoàng Hữu Tăng

Phạm Trung Thực