

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẮC NINH**

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

Bản án số: 51/2023/DSPT

Ngày: 18/4 và 21/4/2023

V/v: Tranh chấp quyền sử dụng đất

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

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

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

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Tính

Ông Nguyễn Thanh Bình

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

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

Trong các ngày 18/4/2023 và ngày 21/4/2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 81/2023/TLPT-DS ngày 03/02/2023 về “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 17/2022/DS-ST ngày 28/11/2022 của Tòa án nhân dân huyện Thuận Thành, tỉnh Bắc Ninh bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 75/2023/QĐ-PT ngày 01/3/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Ninh, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị A, sinh năm 1941. Vắng mặt;

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn B, sinh năm 1963. Có mặt;

Cùng địa chỉ: Thôn X, xã Nghĩa Đạo, huyện Thuận Thành, tỉnh Bắc Ninh.

- Bị đơn: 1/Anh Nguyễn Xuân C, sinh năm 1981. Vắng mặt;

Người đại diện theo ủy quyền: Chị Nguyễn Thị Hải D, sinh năm 1988. Có mặt;

2/ Chị Nguyễn Thị Hải D, sinh năm 1988. Có mặt;

Cùng địa chỉ: Thôn X, xã Nghĩa Đạo, huyện Thuận Thành, tỉnh Bắc Ninh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho chị Nguyễn Thị Hải D:

Luật sư Nguyễn Thị Phương E, Công ty Luật TNHH Tràng An, Đoàn luật sư thành phố Hà Nội. Có mặt;

Người kháng cáo: Bị đơn chị Nguyễn Thị Hải D.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

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

**Nguyên đơn là bà Nguyễn Thị A và đại diện nguyên đơn trình bày:* Gia đình bà Nguyễn Thị A và gia đình anh Nguyễn Văn F, chị Nguyễn Thị Hải D là hàng xóm liền kề. Thửa đất số 111, tờ bản đồ 06P, diện tích 460m² ở thôn X, xã Nghĩa Đạo, huyện Thuận Thành, tỉnh Bắc Ninh (viết tắt là thửa đất số 111) đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là giấy CNQSDĐ) mang tên hộ bà Nguyễn Thị A có nguồn gốc là do chính quyền thôn X chia đất cho hộ gia đình bà A. Thửa đất có tứ cận như sau: Phía Đông giáp thửa đất của ông Nguyễn Văn G, phía Tây giáp thửa đất của ông Nguyễn Văn Bình (ông Bình đã cho con trai là anh Nguyễn Xuân C ngày 08/8/2014), phía Nam giáp đường ngõ, phía Bắc giáp đường của thôn. Năm 1984 bà A xây tường bao bằng gạch chỉ (sau đó xây lại vào năm 2018 trên nền móng cũ), năm 2017 xây ngôi nhà cấp 4 trên nền móng của ngôi nhà cũ. Phần đất phía Tây giáp đất của vợ chồng anh C, bà A để rãnh thoát nước rộng khoảng 0,5m chạy theo hướng Bắc Nam từ năm 1964 để thoát nước từ công trình phụ của gia đình ra rãnh nước của thôn.

Năm 1996, khi bà A xây công trình phụ phía Tây (hiện nay công trình phụ đó đã phá dỡ chỉ còn lại bức tường) thì gia đình bà A và gia đình anh C đã xảy ra tranh chấp liên quan đến phần đất gia đình bà A làm rãnh thoát nước. Sau đó thôn X và UBND xã Nghĩa Đạo hòa giải, gia đình hai bên thống nhất để làm rãnh thoát nước chung, các bên sử dụng chung và không xảy ra tranh chấp gì.

Tháng 4/2020, do vợ chồng anh C xây dựng công trình phụ gần hết rãnh thoát nước nên bà A làm đơn đề nghị thôn và xã giải quyết. Hướng giải quyết của UBND xã Nghĩa Đạo là phần diện tích đất thuộc rãnh nước mà vợ chồng anh C đã xây dựng công trình thì giữ nguyên, phần đất thuộc rãnh nước mà vợ chồng anh C không xây dựng lấn chiếm thì để làm rãnh nước chảy chung của hai gia đình. Bà A không đồng ý và đề nghị Tòa án buộc vợ chồng anh C phải trả lại bà phần diện tích đất mà vợ chồng anh C đã lấn chiếm để xây dựng công trình trên đất khoảng 10m². Sau khi có kết quả đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ, ngày 10 tháng 8 năm 2022 bà A có yêu cầu bổ sung: Đề nghị Tòa án buộc vợ chồng anh C phải trả lại cho bà phần diện tích đất chạy dọc theo ranh giới giữa hai gia đình là 26m².

** Bị đơn là anh Nguyễn Xuân C và chị Nguyễn Thị Hải D do chị D đại diện trình bày:* Anh C và chị D kết hôn năm 2011, đến năm 2014 anh C được bố mẹ tặng cho thửa đất số 112, tờ bản đồ số 06, diện tích 486m² ở thôn X, xã Nghĩa Đạo, huyện Thuận Thành, tỉnh Bắc Ninh mang tên Nguyễn Xuân C (viết tắt là thửa đất số 112). Sau khi được bố mẹ tặng cho đất anh chị đã xây dựng nhà và công trình phụ trên đất. Khi anh chị xây công trình phụ thì phần giáp ranh với gia đình bà A xảy ra tranh chấp, bà A cho rằng phần công trình phụ mà anh chị xây dựng đã lấn chiếm lên phần diện tích đất của gia đình bà. UBND xã Nghĩa Đạo đã tiến hành hòa giải, ban đầu bà A nhất trí: Phần công trình vợ chồng chị xây dựng đến vị trí nào thì giữ nguyên, còn

rãnh nước thì hai gia đình dùng chung. Sau đó không hiểu tại sao bà A lại khởi kiện đòi anh chị khoảng 10m² đất, sau đó bổ sung yêu cầu khởi kiện buộc anh chị phải trả 26m² đất chạy dọc theo ranh giới giữa hai gia đình và tháo dỡ các công trình xây dựng trên phần diện tích lấn chiếm.

Nguyên nhân là do vợ chồng chị không biết ranh giới giữa hai thửa đất nên anh chị đã xây dựng công trình theo ranh giới cũ. Khi được thông báo về kết quả đo đạc thực tế dựa theo sơ đồ địa chính của hai thửa đất, anh chị mới biết diện tích đất của anh chị đã xây lấn sang phần đất của bà A là 26m². Sau đó anh chị nhiều lần sang nói chuyện với bà A, nhận sẽ bồi thường giá trị phần đất lấn chiếm theo giá trị định giá tài sản nhưng bà A không đồng ý. Nay chị D vẫn giữ quan điểm, vợ chồng chị sẽ đồng ý nhận sẽ bồi thường giá trị phần đất lấn chiếm theo giá trị định giá tài sản cho bà A để tránh thiệt hại từ việc phải phá dỡ công trình anh chị đã xây dựng.

Với nội dung trên, bản án sơ thẩm số 17/2022/DSST, ngày 28 tháng 11 năm 2022 của TAND huyện Thuận Thành đã: Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 147, khoản 1 Điều 156, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 164, khoản 1 Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự. Điều 175, 176 Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 5,7 Điều 166, khoản 5 Điều 170, khoản 1 Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 26 Nghị quyết 326/2016/NQ-UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội qui định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng quy định về án phí, lệ phí tòa án; xử:

- Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị A.
- Buộc anh Nguyễn Xuân C và chị Nguyễn Thị Hải D phải trả lại bà Nguyễn Thị A 26m² phần diện tích đất chạy dọc theo ranh giới giữa hai gia đình của thửa đất số 111, tờ bản đồ số 06P mang tên hộ bà Nguyễn Thị A thể hiện trên sơ đồ minh họa là hình tạo bởi các điểm A,B,C,D (có sơ đồ kèm theo). Buộc anh C và chị D phải tháo dỡ, di dời phần các công trình xây dựng khác trên phần đất đã lấn chiếm.

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

Ngày 12/12/2022, chị Nguyễn Thị Hải D kháng cáo bản án, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

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

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Ninh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân thủ pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử; việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý phúc thẩm cho đến phần tranh luận tại phiên tòa là đảm bảo theo đúng trình tự, quy định của pháp luật và đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ

thẩm. Buộc bị đơn phải tháo dỡ toàn bộ công trình đã xây để trả lại nguyên đơn 12m² lấn chiếm.

NHẬN ĐỊNH CỦA HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

[1] Tổ tụng:

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

[2] Nội dung:

- *Nguồn gốc đất*: Thửa đất số 111 của bà Nguyễn Thị A được nhà nước cấp, thửa đất số 112 của anh Nguyễn Xuân C là do bố mẹ tặng cho ngày 08/8/2014, hai thửa đất này đều sử dụng ổn định trước năm 1993 và đã được cấp giấy CNQSDĐ.

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

Quá trình giải quyết vụ án Tòa án cấp sơ thẩm đã đo kiểm tra hiện trạng sử dụng của 2 thửa đất. Căn cứ vào kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và trích đo địa chính thửa đất của Công ty cổ phần xây dựng Đông Đường ngày 06/01/2022 thì phần công trình xây dựng của bị đơn đã xây lấn sang đất nguyên đơn là 26m².

Sau khi xét xử bị đơn kháng cáo và đề nghị đo đạc lại diện tích đất tranh chấp. Căn cứ kết quả đo vẽ ngày 06/4/2023 của Công ty cổ phần tư vấn dịch vụ kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường Bắc Ninh thì diện tích đất lấn chiếm là 12m².

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện nguyên đơn và bị đơn đều đồng ý với kết quả đo vẽ của Công ty cổ phần tư vấn dịch vụ kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường Bắc Ninh, xác nhận diện tích đất lấn chiếm là 12m². Vì vậy, chấp nhận sự tự nguyện này của các đương sự và công nhận kết quả đo vẽ ngày 06/4/2023 của Công ty cổ phần tư vấn dịch vụ kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường Bắc Ninh, xác nhận diện tích lấn chiếm là 12m².

[3] *Xét kháng cáo của bị đơn thì thấy*:

Đại diện nguyên đơn xác nhận: Năm 1996, khi nguyên đơn xây công trình phụ tại phần đất phía tây (giáp thửa đất số 112) thì xảy ra tranh chấp, quá trình giải quyết tại UBND xã Nghĩa Đạo hai bên đã thống nhất diện tích đất tranh chấp để làm rãnh thoát nước chung của hai nhà và sử dụng ổn định kể từ đó cho đến trước tháng 4 năm 2020 khi anh C xây công trình phụ (BL số 27).

Căn cứ kết quả xem xét thẩm định và đo vẽ ngày 06/4/2023 thì: Phần rãnh nước giữa nhà gạch của nguyên đơn và nhà gạch của bị đơn rộng 0,3m, móng nhà nguyên đơn và bị đơn vẫn là móng cũ mà không có sự thay đổi, đại diện nguyên đơn cũng xác nhận khi bị đơn xây nhà gạch và nhà vệ sinh trên phần móng cũ thì hai bên không có tranh chấp gì. Nếu bị đơn xây tường thành một đường thẳng theo móng tường cũ (không xây lấn 0,27m) và để chừa rãnh nước như cũ thì nguyên đơn cũng đồng ý.

Như vậy, có căn cứ xác định kể từ năm 1996 cho đến trước tháng 4/2020 các bên sử dụng chung phần rãnh nước và không có tranh chấp. Theo hiện trạng sử dụng thì phần tường nhà gạch và công trình phụ của bị đơn (đoạn 3-2) được xây trên nền móng nhà cũ cách tường nhà gạch của nguyên đơn 0,3m có diện tích là 4m²(phần đất trống) đây là hiện trạng sử dụng từ năm 2007, đã được các bên thừa nhận nên không buộc bị đơn phải tháo dỡ phần tường này.

Đối với phần tường nhà gạch (đoạn 1-8) bị đơn xây lần theo hiện trạng trước đây có kích thước là 0,27m x 8,98m = 2,42m² nên cần buộc bị đơn phải tháo dỡ phần xây lần này và xây lùi vào 0,27m so với hiện trạng để trả lại diện tích rãnh nước là 2,42m² cho nguyên đơn.

Tổng diện tích bị đơn lấn chiếm là 12m² - 2,42m² (phần phải tháo dỡ) = 9,58m², cần buộc bị đơn phải trả giá trị bằng tiền cho nguyên theo biên bản định giá là 9,58m² x 5.000.000đ = 47.900.000đ là phù hợp. Tại phiên tòa, đại diện bị đơn đề nghị tự nguyện tháo dỡ phần tường xây lấn 2,42m² và bồi thường 9,58m² đất lấn chiếm cho nguyên đơn là 60.000.000đ nên chấp nhận sự tự nguyện này của bị đơn.

Xác nhận ranh giới giữa thửa đất số 111 và thửa đất số 112 là một đường thẳng được tạo bởi các điểm 3-2-8' (có sơ đồ kèm theo bản án).

Từ những phân tích trên, chấp nhận kháng cáo của chị Nguyễn Thị Hải D, sửa bản án sơ thẩm.

[3]. Án phí: Bị đơn phải chịu 3.000.000đ án phí dân sự sơ thẩm, không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Lệ phí: Bị đơn phải chịu 10.000.000đ chi phí thẩm định, định giá tài sản ngày 06/01/2022 (số tiền này nguyên đơn đã nộp nên bị đơn phải trả lại nguyên đơn 10.000.000đ) và 10.000.000đ chi phí thẩm định, đo vẽ ngày 06/4/2023 (xác nhận bị đơn đã nộp đủ).

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố dân sự, chấp nhận kháng cáo của chị Nguyễn Thị Hải D, sửa bản án sơ thẩm.

Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 147, khoản 1 Điều 156, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 164, khoản 1 Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự. Điều 175, 176 Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 5,7 Điều 166, khoản 5 Điều 170, khoản 1 Điều 203 Luật đất đai năm 2013. Điều 26 Nghị quyết 326/2016/NQ-UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội qui định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng quy định về án phí, lệ phí tòa án; xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị A.

Xác nhận ranh giới giữa thửa đất số 111 tờ bản đồ số 06P mang tên hộ bà Nguyễn Thị A và thửa đất số 112 tờ bản đồ số 06 mang tên anh Nguyễn Xuân C

cùng ở thôn X, xã Nghĩa Đạo, huyện Thuận Thành, tỉnh Bắc Ninh, là một đường thẳng được tạo bởi các điểm 3-2-8' (có sơ đồ kèm theo bản án).

2. Chấp nhận sự tự nguyện của bị đơn: Anh Nguyễn Xuân C và chị Nguyễn Thị Hải D tháo dỡ phần tường nhà gạch (đoạn 1-8) có kích thước là 0,27m x 8,98m = 2,42m² để trả lại diện tích rãnh nước cho bà Nguyễn Thị A.

Anh Nguyễn Xuân C và chị Nguyễn Thị Hải D bồi thường trị giá 9,58m² đất lấn chiếm cho bà Nguyễn Thị A là 60.000.000đ (sáu mươi triệu đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với 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, bên phải thi hành còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 - Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6,7 và 9 - Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 - Luật thi hành án dân sự.

3. Án phí và lệ phí: Anh Nguyễn Xuân C và chị Nguyễn Thị Hải D phải chịu 3.000.000đ án phí dân sự sơ thẩm. Anh Nguyễn Xuân C và chị Nguyễn Thị Hải D không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Anh Nguyễn Xuân C và chị Nguyễn Thị Hải D phải chịu 20.000.000đ chi phí đo vẽ, thẩm định, định giá tài sản ngày 06/01/2022 và ngày 06/4/2023 (xác nhận anh C, chị D đã nộp 10.000.000đ). Anh Nguyễn Xuân C và chị Nguyễn Thị Hải D phải hoàn trả bà Nguyễn Thị A 10.000.000đ chi phí thẩm định, định giá tài sản.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bắc Ninh;
- TAND tx Thuận Thành;
- Chi cục THADS tx Thuận Thành;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Nguyễn Tuyết Mai