

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH HẢI DƯƠNG**

Bản án số: 08/2022/DS-PT

Ngày 13/4/2022

“V/v Kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất”

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

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

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

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Đào.

Các thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Hoài Thanh và bà Đoàn Thị Hương Nhu.

- Thư ký phiên tòa: Bà Vũ Bích Thủy - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Hải Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hải Dương tham gia phiên tòa: Bà Bùi Thị Hậu - Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 4 năm 2022, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Hải Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 52/2021/TLPT-DS ngày 02 tháng 12 năm 2021 về việc kiện đòi tài sản là quyền sử dụng đất;

Do bản án dân sự sơ thẩm số 03/2021/DS-ST ngày 01/9/2021 của Tòa án nhân dân huyện Cẩm Giàng, tỉnh Hải Dương bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 02/2022/QĐPT-DS ngày 25 tháng 01 năm 2022, Các quyết định hoãn phiên tòa và Thông báo thay đổi thời gian mở phiên tòa giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1950; địa chỉ: Khu 18, thôn G, thị trấn LC, huyện CG, tỉnh HD.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà L: Ông Phạm Văn Điều, Trợ giúp viên pháp lý Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh Hải Dương.

Người đại diện theo ủy quyền của bà L: Ông Vũ Xuân T, sinh năm 1974. Địa chỉ: thôn T, xã CD, huyện CG, tỉnh HD.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Đình C, sinh năm 1963 và bà Bùi Thị H, sinh năm 1961; địa chỉ: thôn PA, xã CA, huyện CG, tỉnh HD.

Người đại diện theo ủy quyền của ông C, bà H: Anh Nguyễn Đình Đ, sinh năm 1988. Địa chỉ: Số nhà 96 khu 18 thôn G, thị trấn LC, huyện CG, tỉnh HD.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông C, bà H: Bà Phạm Thị Diệu và bà Lưu Thị Huyền, Luật sư - văn phòng luật sư Tâm Á. Địa chỉ: Số 615 Lê Thanh Nghị, phường Hải Tân, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương.

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông Nguyễn Sỹ Q, sinh năm 1957 và bà Vũ Thị V, sinh năm 1957. Địa chỉ: thôn N, thị trấn LC, huyện CG, tỉnh HD.

3.2. Ông Nguyễn Sỹ T, sinh năm 1948. Địa chỉ: Khu 18 thôn G, thị trấn LC, huyện CG, tỉnh HD.

Người đại diện theo ủy quyền của ông T: Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1950. Địa chỉ: khu 18 thôn G, thị trấn LC, huyện CG, tỉnh HD.

4. Người làm chứng:

4.1. Ông Nguyễn Sỹ B, sinh năm 1972.

Nơi cư trú: thôn N, thị trấn LC, huyện CG, tỉnh HD.

4.2. Ông Nguyễn Sỹ N, sinh năm 1965.

Nơi cư trú: thôn N, thị trấn LC, huyện CG, tỉnh HD.

5. Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị L, bị đơn ông Nguyễn Đình C và bà Bùi Thị H.

Tại phiên tòa. Có mặt ông Điều, ông Thường, anh Đức, bà Diệu, bà Huyền, ông B, ông N. Vắng mặt: Bà L, ông T, ông Q, bà V.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và các tài liệu khác có trong hồ sơ nguyên đơn là bà Nguyễn Thị L cùng người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Sỹ T thống nhất trình bày: Năm 1976, Nhà nước cấp cho ông bà một thửa đất ở nhưng chưa xác định được số diện tích, số thửa và tờ bản đồ. Ông bà trực tiếp sử dụng phần diện tích được cấp. Khoảng năm 1988 - 1989 ông bà mua thêm thửa đất bên cạnh của ông Tầm, việc mua bán có thiết lập bằng văn bản nhưng lâu ngày không giữ được. Ông bà sử dụng thông cả hai thửa đất. Đến năm 1990 ông bà xây dựng ngôi nhà hai tầng như hiện nay. Kết cấu móng của ngôi nhà được xây dựng là móng cân. Xây nhà được 01 năm thì ông bà cho ông Nguyễn Sỹ B (là em trai ông T) phần đất còn lại nhưng trừ đi móng nhà mà ông bà đã xây dựng. Sau khi nhận đất ông B có xây dựng căn nhà nằm trên phần móng của ông bà. Ông B sử dụng một thời gian thì tiếp tục bán phần diện tích đất này cho ông Q. Khi bán ông B cũng trao đổi rõ về phần móng nhà của vợ chồng bà, ông Q nắm được và nhất trí mua. Do đều là anh chị em ruột nên không thiết lập thành văn bản nội dung trên. Ông Q mua đất và đã làm nhà tạm không có móng, mái bê tông, tường 10 nhò trên phần chân móng của gia đình bà L. Khi ông Q làm nhà có trao đổi mượn phần diện tích đất nằm trên móng nhà để sử dụng, vợ chồng bà đồng ý. Khi Nhà nước đo đạc hiện trạng sử dụng lần

đầu cho các hộ dân thì thửa đất của ông bà được thể hiện là thửa đất số 309, tờ bản đồ 07, diện tích 73m². Phần đo đạc này là đo trên bề mặt, không trừ đi phần móng nằm dưới lòng đất nên phần đất của vợ chồng ông Q có một phần móng nhà bà. Biết được sự việc trên bà L đã trao đổi với ông Q thì ông Q xác định, khi nào ông phá nhà tạm xây dựng nhà kiên cố thì trả lại cho vợ chồng bà phần đất có chân móng nhà. Đến năm 2014 vợ chồng ông Q bán nhà đất trên cho vợ chồng ông C, bà H, hai bên có biên bản thỏa thuận ngày 13/10/2014 với nội dung: Chỉ bán diện tích đất sau khi trừ đi phần đất có chân móng của ông bà. Năm 2019 - 2020 ông bà đề nghị UBND thị trấn Lai Cách thiết lập hồ sơ để ông bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo hiện trạng sử dụng, bao gồm cả phần đất có chân móng nhưng gia đình ông C không đồng ý dẫn đến hai gia đình tranh chấp. Do vậy, bà L khởi kiện, sau đó lại bổ sung yêu cầu khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết. Buộc vợ chồng ông C bà H phải trả lại cho vợ chồng bà diện tích 7,8m² đất tại thửa số 294 tờ bản đồ 07 địa chỉ khu 18 thị trấn Lai Cách, huyện Cẩm Giàng, tỉnh Hải Dương. Kích thước các cạnh: Phía bắc 13,32m, phía nam 12,48m, phía đông 0,6m, phía nam 0,78m. Phần công trình trên đất buộc vợ chồng ông C bà H phải tự tháo dỡ để trả lại vợ chồng bà toàn bộ diện tích đất trên.

Bị đơn là ông Nguyễn Đình C, bà Bùi Thị H và người đại diện theo ủy quyền là anh Nguyễn Đình Đ thống nhất trình bày: Năm 2014 vợ chồng ông C bà H có nhận chuyển nhượng thửa đất số 294 tờ bản đồ 07 diện tích 74,8m² địa chỉ thôn Gạch, thị trấn Lai Cách, huyện Cẩm Giàng, tỉnh Hải Dương của vợ chồng ông Q. Hai bên có thiết lập hợp đồng chuyển nhượng và ông bà đã được UBND huyện Cẩm Giàng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên. Hiện trạng thửa đất từ thời điểm vợ chồng ông nhận chuyển nhượng đến nay vẫn vậy, vợ chồng ông không sửa sang gì, trên đất có ngôi nhà 02 tầng (tầng 01 đổ mái bê tông, tầng 02 lợp tôn). Trước khi nhận chuyển nhượng thì thửa đất trên vợ chồng ông Q đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2008, khi đo đạc vợ chồng bà L đều ký giáp ranh cụ thể, công nhận mốc giới hiện trạng. Ông bà thừa nhận có ký biên bản thỏa thuận với ông Q về phần móng nhà của bà L, tuy nhiên phần diện tích xác định móng chỉ có 0,31m chứ không đúng như diện tích bà L khởi kiện. Nay bà L khởi kiện đòi lại 7,8m² vợ chồng ông bà không đồng ý vì việc chuyển nhượng giữa vợ chồng ông bà với vợ chồng ông Q không liên quan đến bà L, việc chuyển nhượng là tự nguyện, vợ chồng ông bà đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên thuộc quyền sử dụng của ông bà. Trường hợp yêu cầu khởi kiện của bà L được chấp nhận mà phá nhà của ông bà để trả lại đất có phần chân móng thì phải cắt phần mái bê tông là không khả thi, ảnh hưởng đến kết cấu của ngôi nhà. Hiện nay gia đình ông bà có 04 người sinh sống trong ngôi nhà đó nên sẽ ảnh hưởng đến tính mạng

của con người. Ông bà đề nghị Tòa án bác bỏ toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà L.

Quan điểm của những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

+. Ông Nguyễn Sỹ Q và bà Vũ Thị V xác định: Vợ chồng ông bà không nhớ chính xác năm nhưng vợ chồng bà L và ông B có bán cho vợ chồng bà thừa đất (không xác định được diện tích) nhưng hai bên thống nhất là trừ đi phần móng nhà của bà L. Việc mua bán trên chỉ trao đổi miệng, không có văn bản giấy tờ. Sau khi bàn giao tiền và nhận đất xong hai bên cũng không đo đạc cụ thể, không thông qua chính quyền địa phương. Do biết phần đất mình mua có móng nhà của vợ chồng bà L nên khi xây dựng, vợ chồng ông chỉ xây tường 10 không móng đề lên móng nhà bà L, còn phần giáp ranh với gia đình ông Kha thì có móng kiên cố. Vợ chồng ông xây dựng nhà 02 tầng, tầng 01 đổ bê tông và có xây 03 trụ cột với mục đích chống mái. Mục đích kết cấu xây dựng như vậy là để khi bà L làm nhà mới thì vợ chồng ông phải trả lại phần diện tích có móng nhà và chỉ cắt phần mái bê tông thả xuống mép ngoài chân móng là xong, việc cắt mái không ảnh hưởng đến kết cấu và độ an toàn của ngôi nhà. Khi nhà nước đo đạc hiện trạng sử dụng, ông bà không biết nên không báo cáo đo đạc trừ đi phần diện tích móng là phần đất của vợ chồng bà L. Năm 2008 vợ chồng ông bà được UBND huyện Cẩm Giàng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 74,8m² (phần diện tích này có cả phần móng của vợ chồng bà L). Khi biết vậy, vợ chồng ông đã thỏa thuận khi nào vợ chồng bà L xây dựng nhà mới thì vợ chồng ông tự nguyện trả lại toàn bộ diện tích thuộc phần móng nhà. Đến năm 2014 vợ chồng ông bán nhà đất cho vợ chồng ông C bà H, khi bán đất chỉ căn theo kích thước của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên hai bên vẫn thiết lập văn bản thỏa thuận kèm theo là trừ đi phần đất có chân móng nhà thuộc quyền sử dụng của vợ chồng bà L. Việc chuyển nhượng nhà đất giữa vợ chồng ông và vợ chồng ông C đã thực hiện xong, không có tranh chấp gì. Phần đất phía sau, không có chân móng nhà thuộc quyền sử dụng hợp pháp của vợ chồng ông C nên bà L có khởi kiện cũng không có căn cứ. Ông bà đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật và không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà L.

Qua xác minh tại địa phương xác định như sau: Nguồn gốc diện tích đất của ông Nguyễn Sỹ T và bà Nguyễn Thị L đang sử dụng không phải đất ông cha để lại. Theo hồ sơ 299 không thể hiện quyền sử dụng đất của vợ chồng bà L. Theo sổ mục kê năm 1993 thể hiện ông T là chủ sử dụng thửa đất số 309 tờ bản đồ 07 diện tích 69m², tuy nhiên trong bản đồ lại thể hiện diện tích của thửa đất trên là 73m². Lý do có sự chênh lệch trên là do nhầm lẫn, diện tích trong sổ mục kê là chính xác. Theo bản đồ đo đạc năm 2008 ông T được quyền sử dụng thửa đất số 50 tờ bản đồ 57 diện tích 46,8m², diện tích giảm so với năm 1993 là do

Nhà nước mở rộng đường nên có thu hồi của ông T 18,6m² đất. Tại thời điểm này ông T chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên.

Nguồn gốc diện tích đất của ông Nguyễn Đình C và bà Bùi Thị H là do nhận chuyển nhượng của ông Q bà V. Theo hồ sơ 299 thửa đất chưa thể hiện chủ sử dụng đất. Theo bản đồ và sổ mục kê 1993 ông Q là chủ sử dụng thửa đất số 294 tờ bản đồ số 07 diện tích 98m². Theo bản đồ và sổ mục kê 2008 thửa đất trên được thể hiện tại thửa số 47 tờ bản đồ 57 diện tích 74,7m² chủ sử dụng là ông Q. Lý do diện tích của thửa đất trên giảm qua các thời kỳ là do Nhà nước thu hồi 15,4m² đất để mở rộng đường. Năm 2008 ông Q được UBND huyện Cẩm Giàng, tỉnh Hải Dương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, diện tích được cấp là 74,8m².

Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: xác định diện tích đất tranh chấp là 7,8m², hiện trạng do ông C bà H đang trực tiếp quản lý sử dụng. Phần đất dưới có chân móng nhà chính của bà L là 3,9m², kích thước: Cạnh phía tây dài 0,6m, cạnh đông dài 0,59m, cạnh bắc dài 6,67m, cạnh nam dài 6,22m + 0,28m. Diện tích đất tiếp giáp liền kề phía sau phần đất có chân móng nhà chính của bà L là 3,9m², kích thước: Cạnh phía tây dài 0,59m, cạnh đông dài 0,78m, cạnh bắc dài 6,75m, cạnh nam dài 6,26m. Vị trí đất có giá 24.000.000đ/m².

Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn tự nguyện chịu nên không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 03/2021/DS-ST ngày 01/9/2021, Tòa án nhân dân huyện Cẩm Giàng, tỉnh Hải Dương đã áp dụng: Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 107, Điều 175, Điều 164, Điều 166, Điều 246, Điều 247 Bộ luật dân sự; khoản 5 Điều 166 Luật đất đai; khoản 1 Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết 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 và lệ phí Tòa án; Xử:

1. Bác 01 phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị L đối với diện tích 3,9m² đất ở tiếp giáp phía sau chân móng nhà chính của gia đình bà L.
2. Chấp nhận 01 phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị L.

Xác định ranh giới đất giữa gia đình ông Nguyễn Đình C, bà Bùi Thị H (thửa đất số 294 tờ bản đồ 07) và gia đình bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Sỹ T (thửa đất số 309 tờ bản đồ 07) tại khu 8 thị trấn Lai Cách, huyện Cẩm Giàng, tỉnh Hải Dương theo sơ đồ là các cạnh có các điểm BCDA₄.

Buộc ông Nguyễn Đình C, bà Bùi Thị H phải trả lại cho bà Nguyễn Thị L và ông Nguyễn Sỹ T diện tích 3,9m² đất tại thửa đất số 294 tờ bản đồ 07, khu 18

thị trấn Lai Cách, huyện Cẩm Giàng, tỉnh Hải Dương, dưới có chân móng nhà chính của gia đình bà L xây dựng năm 1990 trị giá 93.600.000đ, vị trí đất theo hình $A_5A_6BCDEA_5$, kích thước, cạnh A_5 đến $A_6 = 0,28m$; cạnh A_6 đến $B = 0,6m$; cạnh B đến $C = 6,67m$; cạnh C đến $D = 0,59m$; cạnh D đến $E = 0,15m$; cạnh E đến $A_5 = 6,22m$ (có sơ đồ kèm theo).

3. Buộc ông Nguyễn Đình C và bà Bùi Thị H phải tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng nằm phía trên $3,9m^2$ theo hình $A_5A_6BCDEA_5$ để bàn giao trả lại mặt bằng đất ở cho gia đình bà Nguyễn Thị L và ông Nguyễn Sỹ T.

Các đương sự có trách nhiệm làm thủ tục tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để cấp đổi lại, cấp mới giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và phải chấp hành đầy đủ theo quy định của pháp luật về đất đai.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn kháng cáo đề nghị Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện. Bị đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án sửa bản án theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Quá trình giải quyết tại cấp phúc thẩm, nguyên đơn và bị đơn đề nghị Tòa án tiến hành xem xét thẩm định lại tài sản tranh chấp. Tòa án cấp phúc thẩm đã tiến hành thẩm định bằng phương pháp đào 03 hố tại 03 vị trí khác nhau để xác định móng nhà chính theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Kết quả thẩm định: *Hố thứ nhất*: Cách vị trí A_6 (vị trí cửa giáp đường nhà bị đơn) 0,6m. Hố được đào rộng 0,66m, dài 1,4m, sâu 1,38m (đào trơ chân móng nhà) xác định: Tường nhà ông C bà H là tường 10, xây gạch chỉ, phía dưới giằng bê tông cốt thép, dưới giằng bê tông là móng rộng dần ra phía đất nhà ông C đang quản lý. Tiến hành cắt giằng bê tông, đục xuyên móng từ phía nhà ông C sang nhà bà L. Từ vị trí đáy hố dùng xà beng thúc xuống 0,4m không có vật liệu xây dựng cứng phía dưới. Giữa tường nhà bà L với phần móng xây dựng bên phần đất nhà ông C đang quản lý không liên kết với nhau thành một khối mà tách rời. *Hố thứ hai*: Đào cách hố thứ nhất 4,6m. Hố được đào rộng 0,93m, dài 1,2m, sâu 1,2m (đào trơ chân móng) xác định: Phía dưới đáy hố đào có móng của nhà bà L cách chân tường 0,7m. Từ tường nhà bà L đến đế của cột thứ ba là 0,5m. *Hố thứ ba*: Đào cách hố thứ hai 1,3m (phía trong nhà tắm dưới cầu thang). Hố được đào rộng 0,8m, dài 0,8m, sâu 0,1m (đào trơ chân móng) xác định: tường đối diện với cửa nhà tắm là tường nhà bà L (nhà ông C mượn tường nhà bà L để làm nhà tắm), mặt ngoài tường nhà bà L là mặt thẳng đứng, không có móng phía ngoài tường.

Đo vị trí trên của ba trụ cột xác định: Từ tường 10 nhà ông C về phía trong nhà 0,74m có 03 trụ cột bê tông thẳng hàng, phía trên có xà bê tông cốt thép nối 03 cột và xà ngang đỡ mái ở vị trí đầu cột, chân của các cột có đế bê

tông.

Thẩm định tầng 02 nhà ông C, bà L xác định: Toàn bộ tầng 02 nhà ông C lợp mái tôn, mượn toàn bộ tường nhà bà L. Mái bằng tầng 02 nhà bà L đưa ra phía ngoài tường 26,5cm (chạy dọc nhà chính của bà L).

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, đề nghị Tòa án buộc vợ chồng ông C bà H phải trả lại diện tích đất theo hiện trạng móng nhà mà Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương tiến hành thẩm định. Đồng thời thay đổi nội dung kháng cáo theo hướng đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm buộc bị đơn trả lại phần diện tích đất phía sau nhà có kích thước chiều rộng là 0,7m, chiều dài hết đất. Bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Trường hợp có căn cứ xác định phần đất của gia đình nguyên đơn bị lấn chiếm thì HĐXX cũng không thể tuyên buộc bị đơn phải phá dỡ công trình để trả lại đất được bởi khoảng cách từ tường nhà ông C đến phần cột là 0,74m, phá phần mái bê tông thì ngôi nhà không còn an toàn nên bị đơn đề nghị HĐXX xem xét cho bị đơn được thanh toán bằng tiền theo giá mà Hội đồng định giá đã định giá.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn, bị đơn nhất trí với quan điểm của nguyên đơn, bị đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hải Dương phát biểu ý kiến: Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định của BLTTDS từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử. Về quan điểm giải quyết vụ án: Sau khi đại diện Viện kiểm sát phân tích các tình tiết của vụ án, các căn cứ xem xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn, ý kiến của các bên đương sự, đại diện VKS đề nghị HĐXX áp dụng: Khoản 2 Điều 308 BLTTDS. Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 03/2021/DSST ngày 01/9/2021 của Tòa án nhân dân huyện Cẩm Giàng, tỉnh Hải Dương. Buộc ông C bà H phải trả lại cho ông T bà L diện tích 4,6m² đất có móng nhà chính. Buộc bị đơn phải tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng trên diện tích 4,6m² để trả đất cho nguyên đơn. Không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bị đơn. Về án phí. Các đương sự phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra công khai tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện chứng cứ, ý kiến của Kiểm sát viên, của đương sự, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn trong thời hạn luật định, đương sự đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm đầy đủ nên kháng cáo hợp lệ. Trước khi mở phiên tòa, nguyên đơn bà Nguyễn Thị L đã có giấy ủy quyền cho ông Vũ

Xuân T tham gia tố tụng tại phiên tòa. HĐXX xét thấy giấy ủy quyền phù hợp với quy định của pháp luật nên được chấp nhận. Tại phiên tòa vắng mặt bà L, ông T, ông Q, bà V nhưng các ông bà đều có yêu cầu xin vắng mặt. Căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, HĐXX tiếp tục xét xử vụ án theo thủ tục chung. Tại phiên tòa ông N và ông B đề nghị Tòa án đưa các ông vào tham gia tố tụng với tư cách là người làm chứng vì các ông là người trực tiếp xây dựng ngôi nhà mà hiện nay ông C bà H đang sử dụng. Căn cứ quy định của BLTTDS, HĐXX chấp nhận đưa ông B và ông N tham gia tố tụng tại phiên tòa.

[2] Về nội dung kháng cáo:

[2.1] Đối với việc thay đổi yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn. Tại đơn khởi kiện và đơn kháng cáo, nguyên đơn căn cứ vào kết quả xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án cấp sơ thẩm để xác định diện tích đất tranh chấp, sau khi cấp phúc thẩm tiến hành xem xét thẩm định lại thì diện tích tranh chấp có thay đổi nên nguyên đơn đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết theo kết quả đo đạc lại. Cụ thể nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại tổng diện tích $9,2m^2$ có kích thước chiều rộng 0,7m chiều dài hết thửa đất. Xét việc thay đổi yêu cầu khởi kiện trên không vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu, thay đổi yêu cầu kháng cáo cũng không vượt quá yêu cầu kháng cáo ban đầu nên HĐXX phúc thẩm sẽ xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

[2.2]. Nguyên đơn kháng cáo buộc bị đơn phải trả lại diện tích $4,6m^2$ tại phần móng nhà chính của thửa đất số 294: Căn cứ vào lời khai của các đương sự và các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, HĐXX thấy:

Về nguồn gốc hai thửa đất giáp ranh hiện đang tranh chấp: Trước năm 1990 thì thửa đất 294 tờ bản đồ 07 và thửa đất 309 tờ bản đồ 07 đều thuộc quyền sử dụng hợp pháp của vợ chồng bà L. Quá trình sử dụng đất, năm 1990 vợ chồng bà L xây dựng nhà 02 tầng nhưng không xây dựng hết đất. Phần móng nhà làm móng cân (*tức là: móng dài ra so với tường nhà*). Phần đất còn lại vợ chồng bà cho ông B sử dụng, sau này ông B bán cho ông Q. Khi mua bán hai bên đều thống nhất diện tích bán phải trừ đi phần móng nhà chính của bà L. Do là anh chị em trong gia đình nên không lập thành biên bản và cũng không đo cụ thể kích thước diện tích móng nhà. Như vậy, việc chuyển nhượng và thỏa thuận về móng nhà của bà L là có thật và đến năm 2008 ông Q được UBND huyện Cẩm Giàng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng diện tích được cấp là $74,8m^2$ có cả phần diện tích móng nhà của vợ chồng bà L nên không thể căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để xác lập quyền sử dụng hợp pháp với tổng diện tích $74,8m^2$ đất cho ông Q, bà V.

Đến năm 2014 ông Q tiếp tục chuyển nhượng nhà đất trên cho vợ chồng ông C bà H. Ngoài thủ tục ký hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng, các bên còn thiết lập biên bản thỏa thuận ngoài với nội dung: ông Q chỉ

bán phần đất không có chân móng nhà chính của gia đình bà L, đồng thời hai bên thỏa thuận về diện tích móng nhà là $1,8m^2$. Tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn thừa nhận khi lập biên bản ghi diện tích móng nhà bà L chỉ ước tính vì các bên không đào móng để đo hiện trạng. Điều đó chứng tỏ ngay từ khi nhận chuyển nhượng ông C bà H đã biết về việc tồn tại móng nhà chính của vợ chồng bà L và nó thuộc quyền sử dụng của hợp pháp của vợ chồng bà L. Biên bản thỏa thuận ngày 13/10/2014 không thể đúng kích thước diện tích móng nhà, không thể hiện đúng ý chí của vợ chồng bà L nên HĐXX không căn cứ vào nội dung thỏa thuận trên để xác định mốc giới của hai thửa đất mà xác định phần diện tích đất có chân móng nhà của vợ chồng bà L đến đâu thì thuộc quyền sử dụng hợp pháp của vợ chồng bà L đến đó.

Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ của cấp sơ thẩm thì phần móng nhà của vợ chồng bà L mà hiện nay vợ chồng ông C đang quản lý sử dụng có diện tích $3,9m^2$. Tuy nhiên khi đào hố để xác định móng nhà cấp sơ thẩm chưa đào trơ chân móng nên xác định diện tích chưa chính xác. Cấp phúc thẩm đã thẩm định lại và đào trơ chân móng tại 03 hố, hai hố nằm trên phần nhà chính, 01 hố nằm ở vị trí phía sau nhà chính. Hố thứ nhất không phát hiện khối liên kết giữa tường nhà bà L ông T với móng nằm trên phần đất của vợ chồng ông C, tại hố thứ hai xác định có khối liên kết và móng nhà nguyên đơn sang bên phần đất bị đơn đang quản lý là $0,7m$. Theo ông N và ông B là thợ xây thời kỳ đó khẳng định, móng nhà nguyên đơn là móng cân, nằm trải dài hết phần nhà chính, tuy nhiên thời điểm nguyên đơn cho ông B mượn đất đã phá đi chân móng để xây trụ cột làm nhà tạm nên tại vị trí hố 01 không có móng. Từ kết quả thẩm định, HĐXX nhận thấy, tại thời điểm nguyên đơn xây dựng nhà thì cả hai thửa đất thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn nên việc nguyên đơn làm móng cân là phù hợp, khi xây dựng nhà móng sẽ được làm thẳng chiều dài của ngôi nhà. Mặc dù khi thẩm định tại vị trí hố 01 không có móng nhưng HĐXX vẫn có đủ cơ sở để xác định, móng nhà nguyên đơn có chiều dài hết ngôi nhà là $6,67m$, chiều rộng là $0,7m$ thuộc quyền sử dụng của hợp pháp của vợ chồng nguyên đơn. Vợ chồng nguyên đơn khởi kiện buộc vợ chồng ông C bà H trả lại là có căn cứ nên HĐXX phúc thẩm cần sửa bản án sơ thẩm để chấp nhận yêu cầu khởi kiện này mới đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho các đương sự.

Đối với công trình nằm trên diện tích $4,6m^2$ đất của vợ chồng bà L. HĐXX thấy rằng. Khi xây dựng nhà ông Q đã xây dựng ba cột bê tông thẳng hàng, phía trên có xà bê tông cốt thép nối 03 cột và xà ngang để đỡ mái ở vị trí đầu cột. Tòa án cấp phúc thẩm đào trơ chân móng cột thì thấy các cột đều có đế bê tông để đỡ trụ cột, khoảng cách từ tường nhà bà L ra đến đế cột là $0,5m$. Trên mặt sàn thể hiện từ vị trí tường 10 nhà ông C ra đến cột bên tông có khoảng cách là $0,74m$. HĐXX tuyên buộc bị đơn phải trả lại đất cho nguyên đơn có chiều

rộng là 0,7m. Trường hợp buộc bị đơn phải tháo dỡ toàn bộ công trình trên diện tích 4,6m² sẽ ảnh hưởng đến độ an toàn của toàn bộ ngôi nhà mà bị đơn đang quản lý sử dụng bởi ngôi nhà của bị đơn không có móng tại phần giáp ranh với gia đình nguyên đơn, toàn bộ trọng lực của nhà phụ thuộc vào bức tường 10m và chân móng nhà của nguyên đơn. Ba trụ cột giúp chống đỡ phần nào ngôi nhà nhưng khi cắt mái bê tông 0,7m thẳng xuống phía dưới thì toàn bộ phần đế của trụ cột sẽ bị cắt hết, trụ cột không còn điểm tựa, có thể bị sập cột dẫn đến độ an toàn của ngôi nhà là không còn. Do vậy, căn cứ Điều 245; Điều 246; Điều 247; Điều 248; Điều 249 Bộ luật dân sự, HĐXX buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn 4,6m² đất nhưng không buộc bị đơn phải phá công trình (phần mái nhà bê tông, một phần đế cột, một phần mái tôn...) trên diện tích 4,6m² đất nêu trên. Nguyên đơn được sử dụng diện tích 4,6m² đất sẽ bị ảnh hưởng bởi bất động sản liền kề là mái nhà bê tông tầng 01, một phần đế 03 trụ cột, một phần mái tôn tầng 02, một phần mi cửa của bị đơn đưa sang phần đất của nguyên đơn. Do nguyên đơn sử dụng đất hợp pháp của mình bị hạn chế nên buộc bị đơn phải đền bù cho nguyên đơn một khoản chi phí hợp lý bằng 1/3 giá trị tài sản tranh chấp. Cụ thể buộc bị đơn phải đền bù cho nguyên đơn số tiền 36.800.000đ.

[2.3]. Nguyên đơn kháng cáo buộc bị đơn phải trả lại diện tích 4,6m² tại vị trí phía sau nhà chính của thửa đất số 294. Tại cấp sơ thẩm, nguyên đơn không yêu cầu đào móng tại vị trí phía sau nhà, tại cấp phúc thẩm, nguyên đơn yêu cầu Tòa án thẩm định lại. Kết quả thẩm định. Tại vị trí hồ thứ 3 không có móng nhà cũng như móng tường. Theo nguyên đơn, hồ sơ địa chính qua các thời kỳ thì giáp ranh giữa hai thửa đất là một đường thẳng nên căn cứ vào đó để xác định đất của nguyên đơn đang bị lấn chiếm cũng là một đường thẳng. Tuy nhiên, quá trình sử dụng nguyên đơn đã tự ý xây dựng bức tường ngăn cách giữa hai thửa đất, bức tường này tồn tại trên 30 năm. Tại giai đoạn phúc thẩm nguyên đơn không xuất trình được chứng cứ chứng minh phần diện tích 4,6m² phía sau nhà thuộc quyền sử dụng hợp pháp của mình nên căn cứ Điều 175 Bộ luật dân sự, HĐXX không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo này của nguyên đơn.

[2.4]. Đối với yêu cầu kháng cáo của bị đơn. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Như HĐXX đã phân tích ở phần trên, xác định diện tích 4,6m² đất có móng nhà chính của vợ chồng bà L thuộc quyền sử dụng của vợ chồng bà L. Nay vợ chồng bị đơn đang quản lý sử dụng mà không được sự đồng ý của nguyên đơn nên buộc vợ chồng bị đơn phải trả lại đất cho nguyên đơn là phù hợp với quy định của pháp luật. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn về việc không buộc bị đơn phải phá dỡ công trình xây dựng trên diện tích 4,6m². Đối với diện tích 4,6m² đất phía sau nhà thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bị đơn nên bị đơn được tiếp tục quản lý

sử dụng mà không phải trả lại theo yêu cầu của nguyên đơn.

[2.5] Về chi phí tố tụng: Bị đơn tự nguyện nộp tiền chi phí thẩm định tại cấp phúc thẩm và không yêu cầu HĐXX xem xét giải quyết nên HĐXX phúc thẩm không phải giải quyết.

[2.6] Về án phí: Do HĐXX sửa bản án dân sự sơ thẩm, chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn nên phần án phí dân sự sơ thẩm sẽ bị sửa theo quy định. Nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Yêu cầu kháng cáo của bị đơn được chấp nhận một phần nên bị đơn không phải chịu án phí phúc thẩm.

[2.7]. Các nội dung khác của bản án không có kháng cáo, kháng nghị, không được HĐXX xem xét giải quyết, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Nguyễn Thị L, chấp nhận một phần kháng cáo của ông Nguyễn Đình C, bà Bùi Thị H. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 03/2021/DS-ST ngày 01/9/2021 của Tòa án nhân dân huyện Cẩm Giàng, tỉnh Hải Dương.

Căn cứ vào Điều 175, 176; 245; 246; 247; 248; 249; 256 của Bộ luật dân sự; khoản 1 Điều 157, Điều 147; Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết 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 và lệ phí Tòa án, xử:

[1]. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị L. Buộc ông Nguyễn Đình C, bà Bùi Thị H phải trả cho ông Nguyễn Sỹ T, bà Nguyễn Thị L diện tích $4,6m^2$ đất tại thửa đất số 294 tờ bản đồ số 07 địa chỉ: khu 18, thị trấn Lai Cách, huyện Cẩm Giàng, tỉnh Hải Dương (phần diện tích đất này nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông C bà H). Diện tích $4,6m^2$ được giới hạn bởi các điểm $A_5A_6B_1C_1DEA_5$ có kích thước các cạnh cụ thể như sau: $A_5A_6 = 0,28m$; $A_6B_1 = 0,7m$; $B_1C_1 = 6,67m$; $C_1D = 0,7m$; $DE = 0,15m$; $EA_5 = 6,22m$ (có sơ đồ kèm theo bản án).

[1.1]. Diện tích $4,6m^2$ đất thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Sỹ T, bà Nguyễn Thị L bị hạn chế bởi các phần của công trình, vật kiến trúc thuộc quyền sở hữu của ông Nguyễn Đình C, bà Bùi Thị H gồm: 01 phần đế của 03 trụ bê tông; $4,6m^2$ mái bê tông tầng 01, 01 phần mi của ngôi nhà tầng 01; $4,6m^2$ mái tôn của tầng 02.

[1.2]. Buộc ông C, bà H phải đền bù cho ông T, bà L vì được hưởng quyền đối với bất động sản liền kề là 36.800.000đ (ba mươi sáu triệu, tám trăm nghìn đồng chẵn).

[1.3]. Quyền đối với bất động sản liền kề của ông C bà H bị chấm dứt trong các trường hợp sau đây: Thứ nhất: Bất động sản hưởng quyền và bất động sản chịu hưởng quyền thuộc quyền sở hữu của một người. Thứ hai: Việc sử dụng, khai thác bất động sản không còn làm phát sinh nhu cầu hưởng quyền. Thứ ba: Theo thỏa thuận của các bên. Thứ tư: Trường hợp pháp luật có quy định khác.

[2]. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị L đối với yêu cầu buộc ông Nguyễn Đình C, bà Bùi Thị H trả lại diện tích 4,6m² đất nằm tiếp giáp phía sau nhà chính của bà L, ông T thuộc thửa đất số 294 tờ bản đồ 07 địa chỉ: khu 18, thị trấn Lai Cách, huyện Cẩm Giàng, tỉnh Hải Dương.

Khi bản án có hiệu lực pháp luật, các đương sự có quyền đề nghị Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục để điều chỉnh, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án mà người phải thi hành án chưa thi hành thì phải chịu trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự.

[3]. Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Đình C và bà Bùi Thị H về việc: Đề nghị cấp phúc thẩm bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn

Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Nguyễn Đình C và bà Bùi Thị H về việc: Không buộc ông C bà H phải tháo dỡ toàn bộ công trình nằm trên diện tích 4,6m² đất tại thửa đất 294 tờ bản đồ 07 địa chỉ khu 18, thị trấn Lai Cách, huyện Cẩm Giàng, tỉnh Hải Dương.

[4]. Về án phí: Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà Bùi Thị H. Ông Nguyễn Đình C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 3.680.000đ nhưng được đối trừ với số tiền tạm ứng án phí ông C đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2018/0000433 ngày 27/9/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cẩm Giàng, tỉnh Hải Dương. Ông C còn phải nộp số tiền án phí là 3.380.000đ.

Ông C, bà H, bà L không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[5]. Các nội dung khác của bản án không có kháng cáo, kháng nghị, không bị HĐXX sửa có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo kháng nghị.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án ngày 13 tháng 4 năm 2022.

Trường hợp bản án, quyết định 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.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Hải Dương;
- TAND huyện Cẩm Giàng;
- VKSND huyện Cẩm Giàng;
- Chi cục THADS huyện Cẩm Giàng;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Phạm Thị Đào