

Bản án số: 141/2021/DS-PT

Ngày 30 - 12 - 2021

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 GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đặng Văn Quyết

Các Thẩm phán: Ông: Nguyễn Hải Vinh; Bà Phạm Thị Minh Hiền

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Hương Mai - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Giang tham gia phiên tòa:

Bà Hà Thị Hải - Kiểm sát viên.

Do bản án số 31/2021/DS-ST ngày 21/7/2021 của TAND huyện Lạng Gi có kháng cáo.

Trong các ngày 29-30 tháng 12 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang, tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 97/2021/TLPT-DS ngày 12/10/2021 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”, theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 133/2021/QĐXXPT-DS ngày 15/11/2021; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số: 51/2021/QĐPT-DS ngày 30/11/2021; giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Anh Phạm Văn L, sinh năm 1971 (có mặt).

Địa chỉ: Thôn Chùa, xã Xuân H, huyện Lạng Gi, tỉnh Bắc Giang.

Ủy quyền cho bà Bùi Thị H- sinh năm 1957. Địa chỉ: Tổ dân phố Phú Mỹ 3, phường Dĩnh Kế, TP Bắc Giang (Có mặt khi xét xử, vắng mặt khi tuyên án).

- Bị đơn: Ông Nguyễn Văn Tr, sinh năm 1956 (có mặt);

Địa chỉ: Thôn Chùa, xã Xuân H, huyện Lạng Gi, tỉnh Bắc Giang.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Nguyên đơn:

Luật sư: Nguyễn Văn Th- Văn phòng luật sư Thành Đạt- Đoàn luật sư tỉnh Bắc Giang.
(có mặt khi xét xử, vắng mặt khi tuyên án).

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Chị Nguyễn Thị D, sinh năm 1974 (có mặt);

2. Anh Phạm Văn Qu, sinh năm 1992 (vắng mặt);

Đều cư trú: Thôn Chùa, xã Xuân H, huyện Lạng Gi, tỉnh Bắc Giang.

3. Chị Phạm Thị Th, sinh năm 1995 (vắng mặt);

Nơi cư trú: Thôn Văn Giàng, xã Tân Tiến, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang.

Chị Dân, anh Quân, chị Thủy đều do anh L đại diện theo ủy quyền.

4. Bà Phạm Thị Đ, sinh năm 1956 (vắng mặt);

5. Bà Phạm Thị Ng, sinh năm 1929 (chết ngày 25/3/2021);

6. Anh Nguyễn Văn Th, sinh năm 1987 (vắng mặt);

7. Chị Nguyễn Thị Y, sinh năm 1990 (vắng mặt);

8. Anh Nguyễn Văn T, sinh năm 1984 (vắng mặt);

9. Chị Nguyễn Thị H, sinh năm 1985 (vắng mặt);

Đều cư trú: Thôn Chùa, xã Xuân H, huyện Lạng Gi, tỉnh Bắc Giang.

Bà Đông, anh Thắng, anh Tâm đều do ông Tr đại diện theo ủy quyền.

10. UBND xã Xuân H, huyện Lạng Gi, tỉnh Bắc Giang do bà Nguyễn Thị Trần H – CB địa chính xã Xuân H đại diện theo ủy quyền (vắng mặt, có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: Thôn Trại Phúc Mãn, xã Xuân H, huyện Lạng Gi, tỉnh Bắc Giang.

11. UBND huyện Lạng Gi, tỉnh Bắc Giang do ông Nguyễn Khánh Hưng – Phó trưởng phòng tài nguyên và môi trường huyện Lạng Gi đại diện theo ủy quyền (vắng mặt, có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện và các lời khai tiếp theo nguyên đơn anh Phạm Văn L trình bày: Nguồn gốc thửa đất số 282, tờ bản đồ số 21, diện tích 348,5m², tại thôn Chùa, xã Xuân H, huyện Lạng Gi, tỉnh Bắc Giang là của bố mẹ đẻ anh (ông Phạm Văn Mừng chết năm 1990, bà Nguyễn Thị Tý, chết năm 2013) ăn ở sinh sống trên đất từ lâu, nhưng chưa được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Mừng, bà Tý. Năm 1990 anh lấy vợ là Nguyễn Thị D; vợ chồng anh sinh được 2 người con là Phạm Văn Qu, sinh năm 1992,

hiện chưa lấy vợ đang chung sống trên đất cùng vợ chồng anh; Phạm Thị Th, sinh năm 1995 (lấy chồng năm 2014 hiện ở thôn Văn Giàng, xã Tân Tiến, TP Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang).

Ngày 24/8/2004 gia đình anh được UBND huyện Lạng Gi cấp giấy chứng nhận QSD đất đối với thửa đất này mang tên người sử dụng là Hộ ông Phạm Văn L.

Cạnh phía bắc thửa đất này giáp thửa đất ở của gia đình ông Tr. Năm 2000 gia đình anh có xây dựng ngôi nhà ở hai tầng như hiện nay (năm 2000 xây xong tầng 1 để ở, năm 2009 xây chồng lên tầng 2), phía sau ngôi nhà này khi đó giáp đường cống đi vào nhà ông Tr gia đình anh có để một phần đất rộng khoảng 20cm làm rãnh thoát nước chạy dài giáp danh với thửa đất nhà ông Tr. Năm 2003 gia đình anh có xây dựng dãy công trình phụ và nhà chăn nuôi lợn ngói con trên nền móng cũ giáp phần đất phía trên của gia đình ông Tr, phía sau ngôi nhà này khi đó giáp đầu hồi nhà ở cấp bốn của gia đình ông Tr (ngôi nhà này gia đình ông Tr đã phá năm 2019) hai gia đình đều có để một phần đất rộng khoảng 60cm làm rãnh thoát nước chung chạy dài theo ranh giới tiếp nối với rãnh thoát nước phía sau ngôi nhà 2 tầng nhà anh, khi đó hai bên không xảy ra tranh chấp gì.

Năm 2020 gia đình ông Tr chuyển công ra chỗ khác và xây dãy nhà công trình phụ chăn nuôi lợn tôn và ngói móc (có máng chắn nước rọt ranh) ra phía sau ngôi nhà ở hai tầng của gia đình anh, khi xây gia đình ông Tr có để một khoảng đất trống rộng từ 17cm đến 20cm chạy dài phía sau dãy công trình phụ chăn nuôi giáp ranh phía sau ngôi nhà ở 2 tầng của gia đình anh để làm rãnh thoát nước, việc xây dựng ngôi nhà này của gia đình ông Tr không ảnh gì (về môi trường) đối với việc sử dụng ngôi nhà ở 2 tầng của gia đình anh. Cùng năm 2020 gia đình ông Tr có xây dựng ngôi nhà 2 tầng cùng công trình phụ giáp phía sau dãy nhà công trình phụ và nhà chăn nuôi lợn ngói con của gia đình anh, khi xây ngôi nhà 2 tầng này, gia đình ông Tr có để một khoảng đất trống rộng khoảng từ 17cm đến 18cm chạy dài bên cạnh nhà 2 tầng của gia đình ông Tr và phía sau dãy nhà công trình phụ và nhà chăn nuôi lợn ngói con của gia đình anh để làm rãnh thoát nước, ở mặt trần tầng 1 và tầng 2 ngôi nhà hai tầng này, gia đình ông Tr có đổ my trần nhô ra 10cm chạy dài theo nhà, không ảnh hưởng gì đến không gian dẫn nước chảy bên dưới, nhưng nếu mưa thì nước mưa rơi vào my trần này sẽ bật ra rơi xuống mái ngói nhà anh (mái ngói nhà anh chìa ra khỏi tường nhà rộng khoảng 17cm chạy dài theo phía sau nhà, mái ngói thấp hơn my trần tầng 1 nhà ông Tr khoảng 70cm). Khoảng tháng 5/2020 gia đình ông Tr xây dựng xong toàn bộ các công trình. Ngày 11/5/2020 anh đã có đơn đề nghị UBND xã Xuân H giải quyết về tranh chấp đất. Tại buổi hòa giải ngày 21/7/2020 hai gia đình và địa phương đã thống nhất hòa giải thành như nội dung biên bản hòa giải là phía gia đình ông Tr tự “tháo dỡ phần tường ốp vào tường hộ ông Lương, trả lại dòng chảy thoát nước mưa đảm bảo không đọng nước và tháo phần tường đầu trên giáp đất nhà anh Dung và phần giáp đường phía dưới để khe 10cm, không được xây dựa vào tường hộ ông Lương, thời gian hộ ông Tr thực hiện từ nay đến hết ngày 31/7/2020” nhưng hết hạn gia đình ông Tr vẫn không thực hiện việc tháo dỡ; nên anh có đề nghị UBND xã đôn đốc gia đình ông Tr phải tháo dỡ, nhưng đến nay gia đình ông Tr vẫn chưa tháo dỡ.

Anh đã được xem kết quả đo vẽ hiện trạng sử dụng đất của hai hộ ngày 01/12/2020, anh thấy hiện trạng gia đình anh sử dụng đất thiếu 8,4m², còn gia đình ông Tr đang sử dụng thừa 4,1m². Do vậy nay anh yêu cầu gia đình ông Tr phải trả lại gia đình anh 4,1m² đất đã lấn chiếm của gia đình anh.

*** Bị đơn ông Nguyễn Văn Tr trình bày:** Nguồn gốc thửa đất số 268, tờ bản đồ số 21, diện tích 432,7m², tại thôn Chùa, xã Xuân H, huyện Lạng Gi, tỉnh Bắc Giang là của bố mẹ đẻ ông (ông Nguyễn Văn Cường chết năm 2008, bà Phạm Thị Ng, sinh năm 1929 chết ngày 25/3/2021) ăn ở sinh sống trên đất từ lâu, nhưng chưa được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Cường, bà Nguyệt. Khoảng năm 1974 ông lấy vợ là bà Phạm Thị Đ; vợ chồng ông sinh được 4 người con là Nguyễn Thị Đức, sinh năm 1976 (lấy chồng năm 2000 hiện ở huyện Yên Thế); Nguyễn Văn Định, sinh năm 1979 (lấy vợ năm 2001 mua đất ở chỗ khác cùng thôn); Nguyễn Văn T, sinh năm 1984 (lấy vợ là Nguyễn Thị H năm 2005 hiện xây nhà ở cùng trên đất với gia đình ông); Nguyễn Văn Th, sinh năm 1987 (lấy vợ là Nguyễn Thị Y năm 2009 hiện xây nhà ở cùng trên đất với gia đình ông).

Ngày 24/8/2004 gia đình ông được UBND huyện Lạng Gi cấp giấy chứng nhận QSD đất đối với thửa đất này mang tên người sử dụng là Hộ ông Nguyễn Văn Tr.

Cạnh phía nam thửa đất này giáp thửa đất ở của gia đình anh L. Khoảng trước năm 2000 (năm một chín chín mấy ông không nhớ) gia đình anh L có xây dựng ngôi nhà ở hai tầng như hiện nay, phía sau ngôi nhà giáp đường công đi vào nhà ông, cùng thời gian này gia đình anh L có xây dựng dãy công trình phụ và nhà chăn nuôi lợn ngôi con giáp phần đất phía trên của gia đình ông, khi đó hai bên không xảy ra tranh chấp gì.

Năm 2020 gia đình ông chuyển công ra chỗ khác và xây dãy nhà công trình phụ chăn nuôi lợn tôn và ngói móc (có máng chắn nước rọt danh) ra phía sau ngôi nhà ở hai tầng của gia đình anh L, khi xây gia đình ông có để một khoảng đất trống rộng từ 20cm đến 25cm chạy dài phía sau dãy công trình phụ chăn nuôi giáp danh phía sau ngôi nhà ở 2 tầng của gia đình anh L để làm rãnh thoát nước của gia đình. Cùng năm 2020 gia đình ông có xây dựng ngôi nhà 2 tầng giáp phía sau dãy công trình phụ và nhà chăn nuôi lợn ngôi con của gia đình anh L, khi xây ngôi nhà 2 tầng này, gia đình ông có để một khoảng đất trống rộng khoảng 20cm chạy dài bên cạnh nhà 2 tầng của ông và phía sau dãy công trình phụ và nhà chăn nuôi lợn ngôi con của gia đình anh L để làm rãnh thoát nước của gia đình, ở mặt trần tầng 1 và tầng 2 ngôi nhà hai tầng ông có đổ my trần nhô ra 10cm chạy dài theo nhà để đỡ bị co dụt cổ trần, nhưng không ảnh hưởng gì đến không gian dành nước chảy bên dưới. Khoảng tháng 5/2020 gia đình ông xây dựng xong toàn bộ các công trình. Khoảng tháng 7/2020 gia đình anh L cho rằng gia đình ông đổ my trần nhô ra 10cm và lắp vòi nước rửa tay lẫn sang đất nhà anh L, nên đã kiện gia đình ông ra UBND xã Xuân H, khi UBND xã Xuân H về giải quyết thì xác định gia đình ông không lấn đất gia đình anh L. Thực tế ông có lắp vòi nước rửa chân cao khoảng 50cm, cách tường nhà tắm gia đình anh L khoảng 10cm, nên ông có xây ốp viên gạch dày 5cm vào phía sau tường nhà tắm nhà anh L để chèn cho chắc vòi nước,

chứ ông không lấn đất nhà anh L, ông đồng ý sẽ phá bỏ viên gạch và lắp lại vòi nước cho tiện sử dụng, tránh xảy ra tranh chấp. Ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của anh L, cho rằng gia đình ông lấn đất của gia đình anh L.

**** Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:***

- Chị Nguyễn Thị D, anh Phạm Văn Qu, chị Phạm Thị Th, đều do anh Phạm Văn L đại diện theo ủy quyền, xác nhận toàn bộ lời khai của anh Phạm Văn L trình bày là đúng và yêu cầu gia đình ông Tr phải trả lại cho gia đình các anh, chị diện tích đất đã lấn chiếm.

- Bà Phạm Thị Đ, bà Phạm Thị Ng, anh Nguyễn Văn Th, chị Nguyễn Thị Y, anh Nguyễn Văn T, chị Nguyễn Thị H, (Bà Đông, anh Thắng, anh Tâm đều do ông Tr đại diện theo ủy quyền), đều xác nhận toàn bộ lời khai của ông Nguyễn Văn Tr là đúng, không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của gia đình anh L.

- UBND xã Xuân H, huyện Lạng Gi, tỉnh Bắc Giang do bà Nguyễn Thị Trần Huệ – CB địa chính xã Xuân H đại diện theo ủy quyền trình bày:

Nguồn gốc thửa đất: Hộ ông Phạm Văn L được UBND huyện Lạng Gi cấp GCNQSD đất ngày 24/8/2004 tại thửa đất số 285, tờ bản đồ số 21, diện tích 348,5m² mục đích sử dụng là đất ở tại nông thôn 348,5m². Nguồn gốc thửa đất là do bố mẹ ông Lưỡng sử dụng từ trước năm 1980 sau đó cho vợ chồng ông Lưỡng ra ở từ trước năm 1993 và đến năm 2004 được UBND huyện Lạng Gi cấp GCN QSD đất và sử dụng ổn định từ đó cho đến nay không có thắc mắc gì về việc cấp GCN QSD đất nêu trên.

Hộ ông Nguyễn Văn Tr được UBND huyện Lạng Gi cấp GCNQSD ngày 24/8/2004, thửa đất số 268, tờ bản đồ số 21, diện tích 432,7m², mục đích sử dụng là đất ở tại nông thôn 360m²; đất TCLN 72,7m². Nguồn gốc thửa đất là do bố mẹ ông Tr sử dụng từ trước năm 1980 sau đó cho vợ chồng ông Tr ra sử dụng và đến năm 2004 được UBND huyện Lạng Gi cấp GCN QSD đất và sử dụng ổn định từ đó cho đến nay không có thắc mắc gì về việc cấp GCN QSD đất nêu trên.

Năm 2020 ông Phạm Văn L có đơn đề nghị UBND xã xác định ranh giới giữa gia đình ông Lưỡng với gia đình ông Nguyễn Văn Tr, UBND xã đã xác minh ranh giới và tiến hành hòa giải tranh chấp đất của 2 gia đình nhiều lần, do 2 bên không thống nhất được ranh giới nên gia đình ông Lưỡng đã khởi kiện ra Tòa án nhân dân huyện Lạng Gi.

Quan điểm của UBND xã Xuân H: Việc UBND huyện Lạng Gi đã cấp GCN QSD đất cho 2 hộ gia đình nêu trên là đúng trình tự theo quy định của pháp luật và hiện tại 2 hộ gia đình không có ý kiến gì về việc cấp GCN QSD đất nêu trên mà chỉ có tranh chấp về ranh giới và tài sản trên đất, khi tranh chấp xảy ra, UBND xã đã tiến hành xác minh và hòa giải theo đúng quy định của pháp luật nhưng do các bên không thỏa thuận được và đã khởi kiện lên Tòa án. Nay UBND xã đề nghị Tòa án giải quyết việc tranh chấp theo thẩm quyền và theo quy định của Luật đất đai.

- UBND huyện Lạng Gi, tỉnh Bắc Giang do ông Nguyễn Khánh Hưng – Phó trưởng phòng tài nguyên và môi trường huyện Lạng Gi đại diện theo ủy quyền trình bày:

+ Nguồn gốc thửa đất và diễn biến quá trình sử dụng đất:

Đối với hộ ông Phạm Văn L: Theo hồ sơ địa chính xã Xuân H đang lưu trữ, tại tờ bản đồ địa chính số 26 đo đạc năm 1993, Trang số 727 Sổ địa chính, Sổ mục kê có thể hiện thửa đất số 491, tờ bản đồ 26, diện tích 332m² do hộ ông Phạm Văn L quản lý và sử dụng. Ngày 20/8/1995, UBND huyện Lạng Gi đã cấp GCNQSD đất cho hộ ông Phạm Văn L đối với thửa đất nêu trên. Việc cấp GCNQSD đất của UBND huyện cho hộ ông Phạm Văn L là đảm bảo theo đúng quy định của Luật Đất đai năm 1993 và các văn bản hướng dẫn thi hành. Năm 2003, đo đạc lại bản đồ địa chính xã Xuân H thửa đất hộ ông Lương sử dụng thể hiện thành thửa đất số 282, tờ bản đồ 21, diện tích 348,5m². Ngày 24/8/2004, UBND huyện Lạng Gi đã cấp đổi GCNQSD đất cho hộ ông Phạm Văn L đối với thửa đất sau đo đạc nêu trên. Việc cấp đổi GCNQSD đất của UBND huyện cho hộ ông Phạm Văn L là đảm bảo theo đúng quy định của Luật Đất đai và các văn bản hướng dẫn thi hành.

Đối với hộ ông Nguyễn Văn Tr: Theo hồ sơ địa chính xã Xuân H đang lưu trữ, tại tờ bản đồ địa chính số 26 đo đạc năm 1993, Sổ mục kê có thể hiện thửa đất số 329, tờ bản đồ 26, diện tích 432m² do hộ ông Nguyễn Văn Cường (bố ông Nguyễn Văn Tr) quản lý và sử dụng. Năm 2003, đo đạc lại bản đồ địa chính xã Xuân H thửa đất hộ ông Nguyễn Văn Tr sử dụng thể hiện tại thửa đất số 268, tờ bản đồ 21, diện tích 432,7m². Ngày 24/8/2004, UBND huyện Lạng Gi đã cấp GCNQSD đất cho hộ ông Nguyễn Văn Tr đối với thửa đất số 268, tờ bản đồ 21, diện tích 432,7m². Việc cấp GCNQSD đất của UBND huyện cho hộ ông Nguyễn Văn Tr là đảm bảo theo đúng quy định của Luật Đất đai năm 2003 và các văn bản hướng dẫn thi hành.

Sau khi được cấp GCNQSD đất hộ ông Phạm Văn L và hộ ông Nguyễn Văn Tr sử dụng đất ổn định, không tranh chấp với các hộ giáp ranh, liền kề. Đến đầu năm 2020, hộ ông Nguyễn Văn Tr có xây dựng nhà ở và công trình phụ trên diện tích đất được cấp GCN. Quá trình hộ ông Tr xây dựng, phần giáp ranh giữa 2 hộ gia đình, ông Tr có xây nhà đổ trần bê tông và để văng tầng 1 thò ra ngoài phía đất giáp hộ ông Lương khoảng 10cm, hai bên đã xảy ra tranh chấp. Ông Phạm Văn L đã làm đơn gửi UBND xã Xuân H đề nghị giải quyết tranh chấp giữa 2 hộ gia đình.

Sau khi nhận được đơn của hộ ông Phạm Văn L. Ngày 04/6/2020, tổ công tác của UBND xã Xuân H đã tiến hành đo đạc lại hiện trạng sử dụng đất của 2 hộ gia đình. Theo báo cáo số 193/BC-UBND ngày 08/6/2020 của UBND xã Xuân H thì ranh giới của 2 gia đình có công trình xây dựng ổn định, kích thước chiều dài các cạnh giữa hiện trạng và GCNQSD đất được cấp không thay đổi. Đầu năm 2020, gia đình ông Tr có xây dựng công trình và có vạ vĩa thêm một đoạn tường có chiều dài 2,8m, chiều rộng 0,05m vào phần tường của gia đình ông Lương. UBND xã Xuân H đã tổ chức hòa giải và yêu cầu hộ ông Nguyễn Văn Tr dỡ bỏ đoạn

và vừa thêm vào tường có chiều dài 2,8m, chiều rộng 0,05m. Tuy nhiên, ông Tr không thực hiện.

Ngày 01/12/2020, phòng Tài nguyên và Môi trường đã cùng các thành viên Hội đồng định giá và thẩm định tại chỗ do Tòa án nhân dân huyện thành lập, tiến hành đo đạc hiện trạng sử dụng đất của 02 hộ gia đình ông Phạm Văn L và hộ ông Nguyễn Văn Tr theo ranh giới, mốc giới hộ gia đình tự xác định, kết quả cho thấy:

+ Đối với thửa đất ông Tr đang quản lý, sử dụng được thể hiện thửa đất số 1, diện tích $436,8\text{m}^2$ tăng $4,1\text{m}^2$ so với GCNQSD đất đã cấp.

+ Đối với thửa đất ông Lưỡng đang quản lý, sử dụng được thể hiện thửa đất số 2, diện tích $340,1\text{m}^2$ giảm $8,4\text{m}^2$ so với GCNQSD đất đã cấp.

Kiểm tra hiện trạng sử dụng đất của 02 hộ ông Nguyễn Văn Tr và hộ ông Phạm Văn L thì hiện trạng các hộ gia đình đã xây dựng tường bao kiên cố ngăn cách giữa các hộ giáp ranh, liền kề. Ranh giới, mốc giới rõ ràng. Phần ranh giới tranh chấp giữa hộ ông Lưỡng và hộ ông Tr hiện trạng là phần rãnh thoát nước chung của 2 hộ gia đình có chiều rộng khoảng 10-20cm.

Lý do hộ ông Nguyễn Văn Tr diện tích hiện trạng là $436,8\text{m}^2$, tăng thêm $4,1\text{m}^2$ so với số liệu ghi trong giấy tờ về quyền sử dụng đất (GCN được cấp là $432,7\text{m}^2$) là vì, ranh giới sử dụng đất theo hiện trạng của hộ ông Nguyễn Văn Tr không trùng khớp với ranh giới được cấp GCN, cụ thể như sau:

+ Cạnh phía Đông Bắc giáp đường thôn, hiện trạng hộ ông Nguyễn Văn Tr đã xây tường thụt vào so với ranh giới được cấp GCNQSD đất; diện tích chênh lệch giữa đo đạc hiện trạng và diện tích được cấp GCNQSD đất là $2,2\text{m}^2$.

+ Cạnh phía Tây Bắc giáp đường thôn, hiện trạng hộ ông Nguyễn Văn Tr đã xây tường thụt vào so với ranh giới được cấp GCNQSD đất; diện tích chênh lệch giữa đo đạc hiện trạng và diện tích được cấp GCNQSD đất là $1,2\text{m}^2$.

+ Cạnh phía Tây Nam giáp đường thôn và giáp hộ ông Phạm Văn Dung, hiện trạng hộ ông Nguyễn Văn Tr đã xây nhà ở lấn đường thôn và đất hộ ông Phạm Văn Dung diện tích là $4,5\text{m}^2$.

+ Cạnh phía Đông Nam giáp hộ ông Phạm Văn L, hiện trạng hộ ông Nguyễn Văn Tr đã xây nhà ở lấn đất hộ ông Phạm Văn L diện tích là $2,2\text{m}^2$.

Tổng diện tích chênh lệch giữa ranh giới đo đạc hiện trạng và ranh giới được cấp GCN là: $436,8\text{m}^2 - (2,2 + 4,5)\text{m}^2 + (1,2 + 2,2)\text{m}^2 = 433,5\text{m}^2$.

Như vậy đối chiếu với diện tích đất được cấp GCNQSD đất là $433,5\text{m}^2 - 432,7\text{m}^2 = 0,8\text{m}^2$ (thừa $0,8\text{m}^2$ so với diện tích đất được cấp GCN; nguyên nhân thừa $0,8\text{m}^2$ là do sai số đo đạc tính toán).

Lý do hộ ông Phạm Văn L diện tích hiện trạng là $340,1\text{m}^2$, giảm $8,4\text{m}^2$ so với GCNQSD đất đã cấp (GCN được cấp là $348,5\text{m}^2$) là vì, ranh giới sử dụng đất theo hiện trạng của hộ ông Phạm Văn L không trùng khớp với ranh giới được cấp GCN, cụ thể như sau:

+ Cạnh phía Đông Bắc giáp đường thôn, hiện trạng hộ ông Phạm Văn L đã xây tường thụt vào so với ranh giới được cấp GCNQSD đất; diện tích chênh lệch giữa đo đạc hiện trạng và diện tích được cấp GCNQSD đất là $2,8\text{m}^2$.

+ Cạnh phía Tây Nam giáp đất hộ ông Phạm Văn Dung, hiện trạng hộ ông Phạm Văn L đã xây tường thụt vào so với ranh giới được cấp GCNQSD đất; diện tích chênh lệch giữa đo đạc hiện trạng và diện tích được cấp GCNQSD đất là $1,1\text{m}^2$. Phần giáp đất hộ ông Nguyễn Văn Hùng, hiện trạng hộ ông Phạm Văn L đã xây dựng nhà vệ sinh lấn sang đất ông Hùng diện tích là $1,1\text{m}^2$.

+ Cạnh phía Đông Nam giáp đất hộ ông Nguyễn Văn Vĩnh và hộ bà Nguyễn Thị Miên, hiện trạng một phần hộ ông Phạm Văn L xây tường thụt vào so với ranh giới được cấp GCNQSD đất; diện tích chênh lệch giữa đo đạc hiện trạng và diện tích được cấp GCNQSD đất là $4,8\text{m}^2$. Một phần lấn đất hộ bà Nguyễn Thị Miên diện tích là $1,0\text{m}^2$.

+ Cạnh phía Tây Bắc giáp hộ ông Nguyễn Văn Tr, hiện trạng hộ ông Nguyễn Văn Tr đã xây nhà ở lấn đất hộ ông Phạm Văn L diện tích là $2,2\text{m}^2$.

Tổng diện tích chênh lệch giữa ranh giới đo đạc hiện trạng và ranh giới được cấp GCN là: $340,1\text{m}^2 - (1,1+1,0)\text{m}^2 + (1,1 + 4,8+2,8+2,2)\text{m}^2 = 348,9\text{m}^2$.

Như vậy đối chiếu với diện tích đất được cấp GCNQSD đất là $348,9\text{m}^2 - 348,5\text{m}^2 = 0,4\text{m}^2$ (thừa $0,4\text{m}^2$ so với diện tích đất được cấp GCN; nguyên nhân thừa $0,4\text{m}^2$ là do sai số đo đạc tính toán).

Qua kiểm tra hiện trạng thực tế việc sử dụng đất của hộ ông Phạm Văn L và hộ ông Nguyễn Văn Tr sử dụng đất ổn định, ranh giới, mốc giới rõ ràng (phần ranh giới giáp nhau đã xây dựng nhà ở và công trình phụ ngăn cách, khoảng cách giữa ranh giới của 2 hộ có để rãnh thoát nước chung có chiều rộng khoảng 10-20cm), diện tích tranh chấp không làm ảnh hưởng lớn tới việc sử dụng đất của 02 hộ gia đình. Do đó đề nghị Tòa án nhân dân huyện xem xét giải quyết theo quy định.

Với nội dung trên, tòa án nhân dân huyện Lạng Gi đã quyết định: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Phạm Văn L buộc ông Nguyễn Văn Tr phải có trách nhiệm trả gia đình anh L $4,1\text{m}^2$ đất tại thửa đất số 282, tờ bản đồ số 21, diện tích $348,5\text{m}^2$, đã được UBND huyện Lạng Gi, tỉnh Bắc Giang cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành P 524785, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 01077 QSDĐ/QĐ1694QĐ/UB(H) ngày 24/8/2004 mang tên người sử dụng đất là Hộ ông Phạm Văn L, địa chỉ thửa đất: Thôn Chùa, xã Xuân H, huyện Lạng Gi, tỉnh Bắc Giang.

Ngoài ra bản án còn tuyên về người phải chịu chi phí tố tụng, án phí sơ thẩm, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định.

Ngày 26/7/2021 ông Phạm Văn L làm đơn kháng cáo toàn bộ bản án số 31/2021/DSST ngày 21/7/2021 của TAND huyện Lạng Gi.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn ông Lương yêu cầu gia đình ông Tr phải tháo dỡ phần móng nhà và phần tường nhà ở 2 tầng để trả lại cho ông phần đất đang tranh chấp theo sơ đồ đo đạc, thẩm định ngày 01/12/2021 của TAND huyện Lạng Gi, cụ thể diện tích là 2,2m² có hình đa giác ABCDEF.

Ông Tr không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của anh L; vì danh giới, mốc giới giữa hai gia đình từ trước đến nay vẫn có rãnh nước chảy chung như hiện trạng, không có tranh chấp gì về danh giới đất. Năm 2020 gia đình ông có xây dựng ngôi nhà công trình phụ (phía dưới thửa đất giáp đường thôn) và ngôi nhà 2 tầng (phía trên thửa đất giáp đất ông Dung); khoảng đất trống giáp danh thửa đất gia đình anh L (đoạn từ ngôi nhà 2 tầng xuống đến ngôi nhà công trình phụ) dài khoảng 2m gia đình ông có lắp vòi nước lãng bê tông cả khu vực làm nơi rửa chân tay. UBND xã Xuân H đã hòa giải, giữa hai gia đình đồng ý thống nhất, nhưng lúc đó ông chưa tháo dỡ được. Vừa qua gia đình ông đã tháo dỡ phần vữa chát lên tường, chuyển vòi nước, xây gạch ngăn cách làm rãnh thoát nước riêng, trả lại đúng hiện trạng dẫn nước chảy cũ, như Biên bản hòa giải thành ngày 21/7/2020 của UBND xã Xuân H. Gia đình ông không lấn đất của gia đình anh L, nên ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Lương.

Phát biểu của kiểm sát viên tại phiên tòa: Về việc chấp hành pháp luật tố tụng của Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa, Thẩm phán được phân công giải quyết, các đương sự trong suốt quá giải quyết vụ án và tại phiên tòa hôm nay đều tuân thủ đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Tại phiên tòa hôm nay người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là UBND xã Xuân H và UBND huyện Lạng Gi vắng mặt đều có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt. Đề nghị HĐXX tiếp tục xét xử vụ án theo quy định của pháp luật.

Áp dụng: khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Chấp nhận kháng cáo của ông Lương, Sửa bản án sơ thẩm số 31/2021/DSST ngày 21/7/2021 của TAND huyện Lạng Gi.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Phạm Văn L buộc ông Nguyễn Văn Tr phải có trách nhiệm trả gia đình anh L 2,2m² đất tại thửa đất số 282, tờ bản đồ số 21, diện tích 348,5m², đã được UBND huyện Lạng Gi, tỉnh Bắc Giang cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành P 524785, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 01077 QSDĐ/ QĐ1694QĐ/UB(H) ngày 24/8/2004 mang tên người sử dụng đất là Hộ ông Phạm Văn L, địa chỉ thửa đất: Thôn Chùa, xã Xuân H, huyện Lạng Gi, tỉnh Bắc Giang. Nhưng phải trả bằng tiền tương đương với giá trị tài sản đã được định giá. Ngoài ra còn đề nghị xử lý tiền chi phí định giá tài sản, chi phí đo đạc và án phí.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và được thẩm tra tại phiên tòa. Căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, phát biểu của kiểm sát viên tại phiên tòa, xét kháng cáo của ông Lưỡng thì thấy:

[1]. Về đơn kháng cáo của ông L làm đúng theo mẫu và nộp đúng hạn theo quy định nên cần được xem xét giải quyết theo trình tự Phúc thẩm.

[2] Tại phiên tòa hôm nay người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là UBND xã Xuân H và UBND huyện Lạng Gi vắng mặt đều có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt. Đề nghị HĐXX tiếp tục xét xử vụ án theo quy định của pháp luật.

Về nội dung: Thửa đất số 282, tờ bản đồ số 21, diện tích 348,5m², tại thôn Chùa, xã Xuân H, huyện Lạng Gi, tỉnh Bắc Giang, ngày 24/8/2004 đã được UBND huyện Lạng Gi cấp giấy chứng nhận QSD đất đối với thửa đất này mang tên hộ ông Lưỡng. Thửa đất số 268, tờ bản đồ số 21, diện tích 432,7m², tại thôn Chùa, xã Xuân H, huyện Lạng Gi, ngày 24/8/2004 đã được UBND huyện Lạng Gi cấp giấy chứng nhận QSD đất mang tên hộ ông Tr.

Hai bên gia đình đã sử dụng thửa đất của mình ổn định và không tranh chấp với ai. Đến Năm 2000 gia đình ông Lưỡng có xây dựng ngôi nhà ở hai tầng như hiện nay, theo ông Lưỡng trình bày thì khi xây dựng ngôi nhà 2 tầng thì gia đình ông có để một phần đất rộng khoảng 20cm làm rãnh thoát nước. Năm 2003 gia đình ông Lưỡng có xây dựng dãy công trình phụ và nhà chăn nuôi lợn ngói con trên nền móng cũ giáp phần đất phía trên của gia đình ông Tr, phía sau ngôi nhà này khi đó giáp đầu hồi nhà ở cấp bốn của gia đình ông Tr, hai gia đình đều có để một phần đất làm rãnh thoát nước chung rộng khoảng 60cm chạy dài theo danh giới tiếp nối với rãnh thoát nước phía dưới, sau ngôi nhà 2 tầng nhà ông Lưỡng, từ đó hai bên không xảy ra tranh chấp gì.

Năm 2020 gia đình ông Tr chuyển cổng và đường đi ra chỗ khác, xây dãy nhà công trình phụ chăn nuôi lợn tôn và ngói móc (có máng hắt nước rọt danh) ra phía sau ngôi nhà ở hai tầng của gia đình ông Lưỡng, khi xây gia đình ông Tr có để một khoảng đất trống rộng khoảng 20cm chạy dài phía sau dãy công trình phụ chăn nuôi giáp danh phía sau ngôi nhà ở 2 tầng của gia đình ông Lưỡng để làm rãnh thoát nước chung như trước đây, việc xây dựng ngôi nhà này của gia đình ông Tr không ảnh gì (về môi trường) đối với việc sử dụng ngôi nhà ở 2 tầng của gia đình ông Lưỡng. Cùng năm 2020 gia đình ông Tr có xây dựng ngôi nhà 2 tầng cùng công trình phụ giáp phía sau dãy nhà công trình phụ và nhà chăn nuôi lợn ngói con xây dựng năm 2003 của gia đình ông Lưỡng; khi xây ngôi nhà 2 tầng này, gia đình ông Tr có để một khoảng đất trống rộng khoảng 20cm chạy dài bên cạnh nhà giáp phía sau dãy nhà công trình phụ và nhà chăn nuôi lợn ngói con của gia đình ông Lưỡng để làm rãnh thoát nước chung như trước đây; ở mặt trần tầng 1 và tầng 2 ngôi nhà 2 tầng này, gia đình ông Tr

có đồ my trần nhô ra khỏi tường 10cm chạy dài theo nhà, nhưng không ảnh hưởng gì đến không gian dẫn nước chảy bên dưới; tuy nhiên theo ông Lưỡng khai, nếu mưa to thì nước mưa rơi vào my trần này sẽ bật ra và rơi xuống mái ngói nhà ông Lưỡng (mái ngói nhà ông Lưỡng chia ra khỏi tường nhà rộng khoảng 17cm chạy dài theo phía sau nhà, mái ngói thấp hơn my trần tầng 1 của nhà ông Tr khoảng 70cm).

Nay ông Lưỡng đã khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu ông Tr phải trả cho ông phần đất ông Tr đã lấn chiếm là $5,7m^2$; tại phiên tòa sơ thẩm ông Lưỡng yêu cầu gia đình ông Tr phải trả lại gia đình anh L $4,1m^2$ đất lấn chiếm. Tại đơn thay đổi yêu cầu kháng cáo ngày 24/12/2021 thì ông Lưỡng yêu cầu ông Tr phải tháo dỡ phần tường và mi trần đã xây lấn chiếm sang phần đất nhà ông là $2,2m^2$.

Kết quả chồng ghép sơ đồ đo vẽ hiện trạng sử dụng đất ngày 01/12/2020 với tờ bản đồ số 21 đo đạc năm 2003 của UBND xã Xuân H, xác định được đầu năm 2020 gia đình ông Tr xây dựng ngôi nhà hai tầng và khu rửa chân tay có lấn sang đất gia đình anh L có hình ABCDEF diện tích $2,2m^2$.

Như vậy, theo kết quả đo đạc, thẩm định do tòa án thành lập và việc chồng ghép bản đồ ngày 01/12/2020 đã xác định nhà ông Tr đã lấn sang đất nhà ông Lưỡng theo hình A, B, C, D, E, F có diện tích lấn chiếm $2,2m^2$ là đúng. Mặc dù trong bản án sơ thẩm đã nhận định việc hộ ông Tr đã xây nhà và công trình trên đất có lấn chiếm một phần đất sang đất nhà ông Lưỡng (nhưng lại xác định là do số sự sai số giữa các lần đo, nhưng không nói rõ là sai số ở phần đất trong tổng diện tích đã cấp cho hai hộ hay là phần đất mà các bên đang có tranh chấp khi áp bản đồ với thực địa). Việc Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh L là ảnh hưởng đến quyền lợi của hộ ông Lưỡng. Do vậy, có căn cứ để xem xét chấp nhận kháng cáo của ông Lưỡng.

Vì vậy, căn cứ vào kết quả thẩm định đã xác định rõ việc Ông Tr khi xây dựng ngôi nhà 2 tầng đồ trần (có mi trần chia ra khỏi tường là 10cm) và công trình trên đất đã lấn sang phần đất của hộ ông Lưỡng là $2,2m^2$ là có căn cứ. Tuy nhiên theo kết quả đo đạc thì phần công trình (nhà ở) của ông Tr đã xây nhà tầng kiên cố, nên việc ông Lưỡng yêu cầu phải tháo dỡ phần lấn của bức tường nhà cao tầng kiên cố là không phù hợp, nếu tháo dỡ bức tường và mi trần sẽ ảnh hưởng trực tiếp đến kết cấu của công trình và sẽ gây thiệt hại cho gia đình ông Tr, đồng thời cũng nhằm ổn định tình hình trật tự tại địa phương.

Do vậy, cần giao cho hộ ông Tr được quản lý, sử dụng phần đất đang tranh chấp là $2,2m^2$ có hình đa giác (ABCDEF) và buộc ông Tr phải thanh toán trả bằng tiền cho ông Lưỡng theo trị giá đất đã được hội đồng định giá tương đương với diện tích đất đang tranh chấp là $2,2 \times 620.000 \text{ đồng}/m^2 = 1.364000 \text{ đồng}$. (có sơ đồ kèm theo).

[3] Về chi phí định giá tài sản và đo đạc bằng máy: Quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Lưỡng đã nộp 3.000.000đ để chi phí cho việc định giá tài sản và 10.000.000đ tiền chi phí

cho việc đo vẽ sơ đồ bằng máy kỹ thuật số, do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận, nên cần buộc ông Tr phải nộp số tiền 13.000.000 đồng để trả cho ông Lưỡng.

[4] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận, nên cần hoàn trả cho ông Lưỡng số tiền 356.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai số 0002581 ngày 15/10/2020 và 300.000 đồng theo biên lai số 0012331 ngày 26/7/2021 của Chi cục THADS huyện Lạng Gi. Ông Tr là người cao tuổi nên không phải chịu án phí sơ thẩm và phúc thẩm.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH:

* Áp dụng khoản 2 Điều 308, Điều 309, Điều 148 BLTTDS. Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Lưỡng, sửa bản án sơ thẩm số 31/2021/DSST ngày 21/7/2021 của TAND huyện Lạng Gi.

* Áp dụng: Điều 26; 35; 147; 228; 235; 264 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Điều 166; 165; 170, 203 luật Đất đai năm 2013; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội. Xử:

1/ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn L. Xác nhận phần đất có diện tích 2,2m² là hình đa giác ABCDEF thuộc quyền quản lý của ông Phạm Văn L. Nhưng giao phần đất này cho hộ ông Tr được sử dụng và buộc hộ ông Nguyễn Văn Tr phải trả cho gia đình ông Lưỡng giá trị của 2,2m² đất tương ứng với số tiền là 2,2m²x620.000đ/m²= 1.360.000 đồng.

-Giao cho hộ ông Tr được quản lý, sử dụng 2,2m² đất là hình đa giác ABCDEF (theo phương thẳng đứng)có các cạnh: CD = 0,2m; FA= 9cm; BE= 0,3m; tại thửa đất số 282, tờ bản đồ số 21, diện tích 348,5m², đã được UBND huyện Lạng Gi, tỉnh Bắc Giang cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành P 524785, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 01077 QSDĐ/ QĐ1694QĐ/UB(H) ngày 24/8/2004 mang tên người sử dụng đất là hộ ông Phạm Văn L, địa chỉ thửa đất: Thôn Chùa, xã Xuân H, huyện Lạng Gi, tỉnh Bắc Giang.(có sơ đồ kèm theo).

2/. Về chi phí tố tụng: Do ông Lưỡng đã nộp 3.000.000đ để chi phí cho việc định giá tài sản và 10.000.000đ tiền chi phí cho việc đo vẽ sơ đồ bằng máy kỹ thuật số, nên cần buộc ông Tr phải nộp số tiền 13.000.000 đồng để trả cho ông Lưỡng.

3/ Về án phí: ông Tr được miễn toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm và án phí phúc thẩm. Hoàn trả cho ông Lưỡng số tiền 356.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai số 0002581 ngày 15/10/2020 và 300.000 đồng theo biên lai số 0012331 ngày 26/7/2021 của Chi cục THADS huyện Lạng Gi.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên còn phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi

của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự, 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; 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Án xử phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận.

- VKSND tỉnh Bắc Giang;
- TAND huyện Lạng Gi;
- Chi cục THADS huyện Lạng Gi;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, VP.

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

Đặng Văn Quyết