

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH HÀ GIANG**

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

Bản án số: 08 /DS-PT
Ngày 23 tháng 9 năm 2015
“V/v tranh chấp ranh giới QSDĐ và
yêu cầu bồi thường thiệt hại tài sản”

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

Với thành phần Hội đồng xét xử Phúc thẩm gồm có:

- Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Mai Văn Hùng.
- Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Xuân;
Ông Hoàng Đức Trường
- Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Linh Thị Phượng - Cán bộ Tòa án nhân dân tỉnh Hà Giang.
- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hà Giang tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Nguyệt - Kiểm sát viên trung cấp.

Ngày 23 tháng 9 năm 2015 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hà Giang tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 03 /2015/TLST-DS ngày 04/5/2015 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 15/2015/QĐ-PT ngày 31/8/2015 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Hà Thành N - SN 1977.
Trú tại: tổ 4, thị trấn V, huyện V, tỉnh H.
2. Bị đơn : Ông Lâm Quốc C - SN 1973.
Trú tại: tổ 4, thị trấn V, huyện V, tỉnh H.
3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:
 - Bà Nguyễn Thị T, bà T ủy quyền cho bà Phạm Thị P theo giấy ủy quyền ngày 19/5/2015;
 - Bà Lý Thị N:
Địa chỉ: Bà T; bà P và bà N đều trú tại tổ 04, thị trấn V, huyện V, tỉnh Hà Giang.
4. Người kháng cáo: ông Hà Thành N là nguyên đơn trong vụ án.

NHẬN THẤY:

Theo đơn khởi kiện ngày 23/4/2015 và tại các bản khai, tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn Hà Thành N trình bày:

Năm 2006 tôi có mua một mảnh đất của chị Trần Thị N là con gái đẻ của ông Trần T, khi mua xong tôi có làm thủ tục sang tên và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Giấy CNQSDĐ) mang tên người sử dụng hộ ông Hà

Thành N, vợ là Nguyễn Thị T, địa chỉ thường trú tại Tổ 4, thị trấn V, huyện V, tỉnh H, thửa đất được quyền sử dụng là thửa đất số 68^b, tờ bản đồ số 27, địa chỉ thửa đất: Tổ 4, thị trấn V, huyện V, tỉnh Hà Giang, diện tích 92m², được cấp Giấy CNQSDĐ ngày 07/12/2006 của UBND huyện V, Số vào sổ theo dõi cấp Giấy CNQSDĐ: “H” 00158/QSDĐ 93/QĐ-UB. Đến ngày 28/12/2006 vợ tôi là Nguyễn Thị T làm đơn xin cấp phép xây dựng công trình để xây nhà, với diện tích tầng 1 là 80m², chiều ngang móng xây là 4m, chiều sâu móng xây là 20m.

Sau khi được cấp phép gia đình tôi có xây móng đá có chiều rộng mặt trước, mặt sau là 3,96m, chiều dài của móng 20m và xây luôn 3m móng phía sau để giữ đất, xây nhỏ hơn móng chính, xây móng bằng đá hộc, có chiều rộng và chiều sâu là 1m, từ đáy móng xây cao lên 50cm thì thu móng vào còn 60cm, tổng khối lượng đá xây móng là 36 khối.

Sau khi xây móng xong gia đình tôi chưa xây nhà, khi đó đất của tôi không tranh chấp với các hộ liền kề.

Đến năm 2013, hộ anh Lâm Quốc C xây dựng nhà, khi xây anh C có xin cấp phép xây dựng, tôi là hộ liền kề có được ký vào biên bản và anh C có nhờ tôi mượn mặt bằng thửa đất để đổ vật liệu xây nhà, tôi đồng ý, quá trình xây dựng nhà, giằng móng nhà anh C có đè lên móng của gia đình tôi, khi xây tường cao khoảng 1m thì tôi mới phát hiện ra, tôi có đơn đề nghị chính quyền thị trấn giải quyết. UBND thị trấn V thành lập một tổ công tác xuống thực địa để đo đạc lại diện tích đất của tôi, kết quả đất của tôi chiều rộng bám đường nội huyện bị giằng móng nhà anh C lấn chiếm sang đất của tôi phía trước là 0,5m và phía sau là 0,3m, sau khi có kết quả kiểm tra UBND thị trấn V tổ chức hòa giải giữa hai bên, kết quả không thành. Vì vậy Tôi có đơn đề nghị Tòa án giải quyết buộc anh C phải bồi thường giá trị diện tích đất với số tiền là 50.000.000 đồng và phần móng đá bị ảnh hưởng với số tiền là 20.000.000 đồng. Tổng giá trị yêu cầu anh C bồi thường là 70.000.000 đồng (bảy mươi triệu đồng) và yêu cầu anh C phải đập bỏ những phần móng lấn sang móng của gia đình tôi.

* Tại bản khai và tại phiên tòa bị đơn Lâm Quốc C trình bày: Vào năm 2012, tôi mua một mảnh đất của anh Mai Trung K, vợ là chị Lương Thị T, khu đất tại tổ 4, thị trấn V, huyện V, tỉnh V, diện tích đất này đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Số vào sổ theo dõi cấp Giấy CNQSDĐ: “H” 00183/QSDĐ 60/QĐ – UB, ngày 07/6/2007 đứng tên người sử dụng anh K và chị T. Đến ngày 23/01/2013, tôi và vợ tôi là chị Lý Thị N được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện V chứng nhận chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 108, tờ bản đồ số 27, diện tích 92m², loại đất tại đô thị theo hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ được Văn phòng Công chứng huyện V công chứng ngày 26/12/2012. Có vị trí đất tiếp giáp như sau:

Phía Nam giáp đường nội huyện hướng đi quốc lộ 2 có chiều rộng là 4m;

Phía Tây giáp đất anh N.

Phía Đông tiếp giáp đất bà Đỗ Thị N.

Phía Bắc giáp đất ông C1.

Sau khi nhận chuyển nhượng đất, đến năm 2013 tôi có xây dựng nhà theo giấy phép xây dựng số 33/GPXD, ngày 22/5/2013 của UBND huyện V, tỉnh Hà

Giang, cho phép tôi được phép xây dựng công trình Nhà cấp IV (dân dụng). Địa điểm xây dựng: Tổ 4, thị trấn V, huyện V, tỉnh H.

Quá trình xây dựng tôi xây nhà có chiều rộng tám mét đường là 3,95m, rộng tám mét sau là 3,98m, chiều dài ngôi nhà là 18m, khi xây dựng tôi không thấy móng nhà anh Nam. Khi đào móng phần tiếp giáp đất nhà anh N có đào thấy vật cứng, tôi nghĩ là đá bàn nên đã xây thu móng vào 3,95m.

Trước khi xây vợ tôi là Lý Thị N có sang hộ liền kề là anh N nhờ đổ vật liệu phần phía trước đất anh N, được gia đình anh N đồng ý, khi xây dựng vào ngày 18/5/2013 tôi có đổ 2 xe cát tại phần đất nhà anh N, thì mẹ vợ anh N là bà Phạm Thị P đến yêu cầu tôi dọn đi và không cho đổ nữa, tôi thuê người dọn đi luôn. Sau đó gia đình anh N có nhờ tổ và UBND thị trấn V giải quyết về việc dọn đất và xác định diện tích đất của anh N bị thiếu chiều rộng tám mét đường là 5cm, chiều rộng sau thiếu 3cm, kết quả tại UBND thị trấn hòa giải không thành.

Bà Nguyễn Thị N trình bày: Tôi là hộ liền kề đất nhà tôi sát với đất nhà anh N đã có Giấy CNQSD đất mang tên tôi, diện tích đất của tôi có chiều rộng là 11m, chiều dài là 23m tính từ mốc lộ giới vào, căn cứ vào biên bản thẩm định, xem xét tại chỗ ngày 04/02/2015 của Tòa án huyện V thì đất của tôi đo từ mốc lộ giới vào đến giáp đất nhà anh N là 11m chiều rộng, chiều sâu 23m, còn đất nhà anh N đến giáp đất nhà anh C thì kết quả đo đất nhà anh N có chiều rộng mặt trước là 4,06m, mặt đằng sau là 4,01m như vậy thì đất nhà anh N không thiếu, theo bìa đồ thì rộng 4m còn quá trình xây dựng giữa các hộ liền kề thừa thiếu thế nào thì tôi không nắm rõ, quan điểm của tôi không có ý kiến gì nhất trí với kết quả thẩm định của Tòa án, còn về phía anh N cho rằng đất của anh phải đo từ tường xây nhà tôi vào 15cm như vậy thì đất nhà anh N bị thiếu 5cm và đo như vậy thì không thành một đường thẳng mà bị chéo theo hình thang, nếu đo thành một đường thẳng thì đất nhà anh N thừa ra đoạn chỗ tường xây nhà tôi là 5cm, như vậy là đất anh N không thiếu, còn phần đất nhà tôi thì tôi không có ý kiến gì thực tế thì móng nhà anh N làm cũng sát với đất nhà tôi theo một đường thẳng.

Ông Hoàng Chiến C trình bày: Tôi là hộ liền kề phần đất phía sau của các hộ trên, trong quá trình anh N, anh C xây móng nhà đã lấn vào phần sau đất của gia đình tôi mỗi hộ lấn vào 1,26m theo chiều sâu móng nhà, chiều rộng mỗi hộ là 4m, quan điểm của tôi là anh N, anh C đã xây móng và làm nhà rồi nên tôi không có ý kiến gì, tôi cũng không tranh chấp gì với các hộ liền kề đằng sau, vậy Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại bản án số 01/DS-ST ngày 24/3/2015, Tòa án nhân dân huyện V đã quyết định:

Áp dụng: Điều 179, Điều 195, Điều 238 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 203 Luật đất đai 2013; Khoản 1 Điều 131 Bộ luật tố tụng dân sự, khoản 1, 2 Điều 27 Pháp lệnh về án phí, lệ phí Tòa án;

1. Xử bác đơn yêu cầu khởi kiện về Tranh chấp quyền sử dụng đất của anh Hà Thành N.

2. Về án phí: Anh Hà Thành N phải chịu 3.500.000đ án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu đòi bồi thường 70.000.000đ do không được chấp nhận, nhưng được khấu trừ vào số tiền 520.000đ tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 01762 ngày 06/5/2014 của Chi cục THADS huyện V, anh N còn phải nộp thêm 2.980.000đ (*hai triệu chín trăm tám mươi nghìn đồng*) án phí DSST có giá ngạch.

Anh Hà Thành N phải chịu 1.500.000đ tiền chi phí xem xét, thẩm định, và định giá tài sản, anh N đã nộp 2.000.000đ tiền tạm ứng chi phí định giá, thẩm định, xem xét tại chỗ tại các phiếu thu ngày 06/8/2014, ngày 29/8/2014 của Tòa án huyện V, trả lại cho anh N 500.000đ (*năm trăm nghìn đồng*).

Anh Lâm Quốc C phải chịu 500.000đ tiền thẩm định, xem xét tại chỗ, anh Chuyên đã nộp 2.000.000đ tiền tạm ứng chi phí định giá, thẩm định, xem xét tại chỗ tại phiếu thu ngày 10/11/2014 của Tòa án huyện V, trả lại cho anh C 1.500.000đ (*một triệu năm trăm nghìn đồng*).

Anh Hà Thành N, anh Lâm Quốc C và những hộ liền kề có quyền đề nghị cơ quan có thẩm quyền về đất đai huyện V điều chỉnh lại diện tích đất đang sử dụng vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho phù hợp với thực tế.

Ngoài ra Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về quyền thỏa thuận, yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự,

Ngày 01/4/2015 ông Hà Thành N đã có đơn kháng cáo không nhất trí với quyết định của bản án sơ thẩm đã tuyên và đề nghị cấp phúc thẩm xem xét giải quyết lại. Tại phiên tòa phúc thẩm ông Hà Thành N vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hà Giang phát biểu: Ông Hà Thành N khởi kiện yêu cầu giải quyết 2 nội dung: Tranh chấp diện tích đất và phần móng nhà, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chỉ xem xét thẩm định đối với phần diện tích đất mà không xem xét thẩm định phần móng nhà là không đảm bảo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chưa thu thập đầy đủ chứng cứ vi phạm khoản 1 Điều 5 BLTTDS. Quá trình giải quyết vụ án, các đương sự 3 lần có yêu cầu xem xét thẩm định tại chỗ với 3 nội dung khác nhau, nhưng cả 3 lần xem xét thẩm định tại chỗ Tòa án cấp sơ thẩm đều xem xét thẩm định về cùng một nội dung, không thẩm định theo yêu cầu của đương sự. Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ qua 3 lần, mỗi lần có một kết quả khác nhau, Tòa án cấp sơ thẩm không làm rõ tại sao có sự chênh lệch đó, vi phạm khoản 2 Điều 89 BLTTDS.

Biên bản thẩm định tại chỗ ngày 09/7/2015 của Tòa án nhân dân tỉnh Hà Giang không thẩm định đúng nội dung theo quyết định thẩm định số 01/2015/QĐ-TĐTC ngày 01/7/2015 của Tòa án nhân dân tỉnh Hà Giang.

Xét thấy Bản án số 01/2015/DS-ST ngày 24/3/2015 của Tòa án nhân dân huyện V chưa thu thập đầy đủ chứng cứ để giải quyết vụ án, chưa giải quyết đầy đủ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn mà tại cấp phúc thẩm không thể bổ sung được.

Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 3 Điều 275, Điều 277 BLTTDS hủy bản án dân sự sơ thẩm số 01/2015/DS-ST ngày 24/3/2015 của Tòa án nhân dân huyện V, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện V giải quyết lại.

XÉT THẤY:

Về tố tụng: Trong vụ án này nguyên đơn cho rằng khi xây nhà bị đơn đã xây nhà đè lên một phần móng nhà của nguyên đơn và yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn phải trả lại diện tích đất đã xây lấn sang đất của nguyên đơn và bồi thường thiệt hại phần móng nhà bị hư hỏng do bị xây đè lên. Diện tích đất mà nguyên đơn đề nghị Tòa án xem xét giải quyết là phần đất nằm giữa ranh giới quyền sử dụng của nguyên đơn và bị đơn, không liên quan đến quyền sử dụng đất của các gia đình khác liền kề. Nguyên đơn, bị đơn không có đơn đề nghị đưa các gia đình liền kề tham gia tố tụng và các gia đình liền kề cũng không có đơn yêu cầu tham gia tố tụng, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại đưa bà Đỗ Thị N; bà Nguyễn Thị N; bà Nguyễn Thị Hồng N và ông Hoàng Chiến C vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ trong vụ án là không đúng với quy định tại khoản 4 Điều 56 BLTTDS. Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thấy rằng Tòa án cấp sơ thẩm xác định tranh chấp giữa các đương sự là: " Tranh chấp quyền sử dụng đất" là chưa đúng với yêu cầu của nguyên đơn và bản chất của vụ việc. Trong vụ án này cần xác định tranh chấp giữa các đương sự là: " Tranh chấp về ranh giới quyền sử dụng đất và yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản" mới đúng với yêu cầu của nguyên đơn và bản chất của vụ việc.

Về ý kiến đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hà Giang, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 01/2015/DS-ST ngày 24/3/2015 của Tòa án nhân dân huyện V nêu: Tòa án nhân dân huyện V tiến hành xét xử về việc " Tranh chấp quyền sử dụng đất" và quyết định: Xử bác đơn yêu cầu khởi kiện về tranh chấp quyền sử dụng đất của anh Hà Thành N. Tuy nhiên trong phần xét thấy của bản án sơ thẩm thể hiện Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét đến cả hai yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là buộc bị đơn bồi thường diện tích đất lấn chiếm trị giá 50.000.000 đồng và phần móng bị ảnh hưởng là 20.000.000 đồng, tổng cộng là 70.000.000 đồng. Tòa án cấp sơ thẩm cũng buộc nguyên đơn phải chịu án phí 3.500.000 đồng tương ứng với số tiền yêu cầu bồi thường 70.000.000 đồng không được Tòa án chấp nhận. Như vậy thể hiện Tòa án cấp sơ đã xem xét đến cả hai yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Về việc xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án cấp sơ thẩm và phúc thẩm: Theo quy định tại khoản 2 Điều 85 và Điều 89 của BLTTDS thì trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán có thể tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ để thu thập chứng cứ. Việc xem xét, thẩm định tại chỗ phải được tiến hành với sự có mặt của đại diện UBND cấp xã hoặc cơ quan tổ chức nơi có đối tượng cần xem xét, thẩm định và phải báo trước việc xem xét, thẩm định tại chỗ để đương sự biết và chứng kiến việc xem xét, thẩm định đó. Việc xem xét, thẩm định tại chỗ phải được ghi thành biên bản. Biên bản phải ghi rõ kết quả xem xét, thẩm định, mô tả rõ hiện trường....

Như vậy quyết định xem xét, thẩm định tại chỗ là văn bản thông báo của Tòa án cho UBND cấp xã hoặc cơ quan, tổ chức nơi có đối tượng cần xem xét, thẩm định để họ cử người tham gia và thông báo cho đương sự để họ biết và chứng kiến.

Việc xem xét, thẩm định tại chỗ là một trong những biện pháp mà Thẩm phán được phép thực hiện để thu thập chứng cứ. Việc thu thập chứng cứ của Thẩm phán là nhằm giải quyết yêu cầu của đương sự, do đó trong quá trình xem xét, thẩm định tại chỗ Thẩm phán căn cứ vào thực tế của đối tượng cần xem xét, thẩm định và yêu cầu giải quyết của đương sự để tiến hành việc xem xét, thẩm định mà không nhất thiết chỉ tiến hành việc xem xét, thẩm định theo nội dung đã ghi trong quyết định. Pháp luật cũng không quy định Thẩm phán chỉ được xem xét, thẩm định tại chỗ theo nội dung và phạm vi theo yêu cầu của đương sự.

Trong vụ án này Tòa án cấp sơ thẩm đã ba lần tiến hành việc xem xét, thẩm định tại chỗ, tuy nhiên việc xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án cấp sơ thẩm chưa đủ cơ sở để xem xét giải quyết vụ án theo yêu cầu của đương sự. Tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 09/7/2015 của Tòa án nhân dân tỉnh Hà Giang đã thể hiện rõ hiện trường của vụ án, đủ căn cứ để xem xét cả hai yêu cầu của người khởi kiện. Như vậy tuy Tòa án cấp sơ thẩm thu thập đủ chứng cứ chưa đầy đủ nhưng cấp phúc thẩm đã thực hiện bổ sung đầy đủ, do đó không cần thiết phải hủy bản án sơ thẩm như đề nghị của Viện kiểm sát.

Về nội dung: Sau khi xem xét yêu cầu kháng cáo, lời trình bày của đương sự và các tài liệu có trong hồ sơ được thẩm tra tại phiên toà. Căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng:

Ngày 07/12/2006 vợ chồng ông Hà Thành N và bà Nguyễn Thị T được UBND huyện V cấp Giấy CNQSDĐ số: "H" 00158/QSDĐ 93/QĐ-UB đối với thửa đất số 68^B, tờ bản đồ địa chính số 27 tại tổ 4 thị trấn V, diện tích thửa đất là 92 m². Ngày 28/12/2006 gia đình ông N được Phòng Hạ tầng Kinh tế huyện V tiến hành đo đạc thực tế, xác định vị trí xây dựng nhà ở theo Hồ sơ xin phép xây dựng của gia đình ngày 25/12/2006, có sự chứng kiến của các hộ liên kề. Theo Biên bản định vị ngày 28/12/2006 thì nhà ở của gia đình ông N được phép xây: Nhà 1 tầng, trực trước cách tim đường 8,6 m, chiều ngang móng xây 4,0 m, chiều sâu móng xây 20 m; diện tích xây dựng tầng 1 là 80 m². Tuy nhiên gia đình ông N chỉ mới xây dựng phần móng nhà.

Ngày 07/6/2007 vợ chồng ông Mai Trung K và bà Lương Thị T được UBND huyện V cấp Giấy CNQSDĐ số: "H" 00183/QSDĐ 60/QĐ-UB đối với thửa đất số 108, tờ bản đồ giải thửa số 27 tại tổ 4 thị trấn V, diện tích thửa đất là 92 m² (liên kề với thửa đất số 68^B của vợ chồng ông N và bà T). Ngày 26/12/2012 vợ chồng ông C và bà N nhận chuyển nhượng thửa đất trên của vợ chồng ông K và bà T và đã được Văn phòng đăng ký QSDĐ huyện V xác nhận ngày 23/01/2013. Ngày 05/4/2013 gia đình ông C được Phòng Công thương huyện V tiến hành đo đạc thực tế, xác định vị trí xây dựng nhà ở theo Hồ sơ xin phép xây dựng của gia đình ngày 22/3/2013, có sự chứng kiến của các hộ liên kề. Ngày 22/5/2013 gia đình ông C và bà N được UBND huyện V cấp Giấy phép xây dựng số 33/GPXD. Theo Biên bản định vị ngày 05/4/2013 và Giấy phép xây dựng số 33/GPXD ngày 22/5/2013 thì nhà ở của gia đình ông C được phép xây: Nhà 2

tầng. Tầng 1 diện tích 72 m^2 , trục trước cách tim đường 11m, chiều ngang móng xây 4,0 m, chiều dài móng xây 18 m; tầng 2 diện tích 78 m^2 . Hiện tại gia đình ông C đã xây xong nhà theo Giấy phép xây dựng đã được cấp và Biên bản định vị công trình, ngoài ra tại tầng 1 gia đình ông C còn xây thêm phía trước, phần xây thêm này có trong sơ đồ thiết kế nhưng không có trong Giấy phép xây dựng và Biên bản định vị.

Trong quá trình gia đình ông C xây nhà, giữa gia đình ông N và gia đình ông C đã xảy ra tranh chấp. Ông N khởi kiện ông C yêu cầu phải trả lại diện tích đất $0,58 \text{ m}^2$ đã lấn chiếm của gia đình ông hoặc đền bù bằng tiền là 50.000.000 đồng và đền bù thiệt hại về móng nhà là 20.000.000 đồng Tổng cộng là 70.000.000 đồng.

Kể từ khi gia đình ông N xây móng nhà tháng 12/2006, giữa gia đình ông N và hộ liền kề là ông Trần T, sau này là ông K và bà T không xảy ra tranh chấp gì, như vậy thể hiện ông T và sau này là ông K bà T đã công nhận ranh giới quyền sử dụng đất của hộ ông N theo ranh giới móng nhà đã xây.

Ngày 05/4/2013 khi Phòng Công thương huyện V tiến hành đo đạc thực tế, xác định vị trí xây dựng nhà ở cho gia đình ông C thì gia đình ông C và gia đình ông N đều không có ý kiến gì, Như vậy thể hiện gia đình ông N và gia đình ông C đều nhất trí với ranh giới đã xây móng của gia đình ông N. Giấy phép xây dựng số 33/GPXD ngày 22/5/2013 của UBND huyện V cấp cho hộ ông C và bà N cũng nêu rõ: Chủ đầu hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật nếu xâm phạm quyền lợi hợp pháp của các chủ sở hữu liền kề. Việc ông C khai: Khi xây dựng tôi không thấy móng nhà anh N, khi đào móng phần tiếp giáp đất nhà anh N có đào thấy vật cứng, tôi nghĩ là đá bàn nên đã xây thu móng vào 3,95 m là không đúng sự thật bởi lẽ: Theo thiết kế được cấp phép xây dựng thì móng nhà ông C là móng trụ kết hợp móng băng có chiều dài dọc hết chiều dài của nhà là 18 m; chiều sâu của móng là 1,8 m đối với phần móng trụ và 1,2 m đối với phần móng băng so với cốt nền (cốt nền là 0,45 m, cốt 0,0 là cốt vỉa hè). Do đó khi thi công phần móng ông C biết rõ gia đình ông N đã xây phần móng nhà. Tuy nhiên ông C đã không có ý kiến gì với gia đình ông N và khi thi công phần giằng móng ông C đã lấn sang phần móng gia đình ông N đã xây.

Tại biên bản làm việc ngày 19/6/2013 của tổ công tác của UBND thị trấn V thể hiện hộ ông C đã xây đè lên móng nhà ông N tại vị trí từ tim đường vào 11 m là 5 cm, phần sau tại vị trí đo vào 23 m là 3 cm (Tại thời điểm này tường nhà ông C chưa trát vữa).

Theo biên bản thẩm định tại chỗ ngày 09/7/2015 của TAND tỉnh Hà Giang thể hiện:

- Đối với phần móng nhà ông N: Nhà ông N đã xây móng đá cao độ đến mặt đất, phần phía trước từ trục AD đến trục A_4D_4 xây trong ranh giới sử dụng đất, phần phía sau từ trục AD đến trục BC xây lệch sang phần đất nhà bà N, cụ thể tại điểm B xây lệch 0,44 m.

- Đối với nhà ông C: Nhà ông C đã xây dựng xong và xây chồng lấn lên móng đá nhà ông N. Cụ thể diện tích đất gia đình ông C đã xây lấn lên đất của gia đình ông N theo sơ đồ kèm theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 09/7/2015 là:

Từ vị trí D đến vị trí D₃: Diện tích đất xây chồng lẫn là $S_1 = (1,45 + 3,50 + 2,00) \times 0,06 \times 1/2 = 0,2085 \text{ m}^2$

Từ vị trí D đến vị trí D₄: Diện tích đất xây chồng lẫn là $S_2 = (4,75 - 0,90) \times 1/2 \times 0,06 \times 1/2 = 0,05775 \text{ m}^2$

Tổng diện tích đất xây chồng lẫn là $S = 0,2085 + 0,05775 = 0,26625 \text{ m}^2$.

Như vậy việc ông N khởi kiện ông C yêu cầu Tòa án buộc ông C phải trả lại phần đất đã xây lẫn hoặc đền bù bằng tiền là có căn cứ. Tòa án cấp sơ thẩm xử bác yêu cầu khởi kiện của ông N, nhưng lại tuyên ông N; ông C và những hộ liền kề có quyền đề nghị cơ quan có thẩm quyền về đất đai huyện V điều chỉnh lại diện tích đất đang sử dụng vào Giấy CNQSDĐ cho phù hợp với thực tế là không đúng quy định của pháp luật. Hiện nay ngôi nhà của gia đình ông C đã xây dựng xong, còn ngôi nhà của gia đình ông N mới chỉ xây phần móng, diện tích gia đình ông C xây chồng lên diện tích nhà ông N không lớn nên cần chấp nhận kháng cáo của ông N, buộc ông C phải thanh toán cho gia đình ông N số tiền bằng trị giá của diện tích đất đã xây chồng lẫn nêu trên và giữ nguyên ranh giới mà hai bên đã xây dựng. Theo biên bản định giá ngày 11/9/2014 thì diện tích $0,25 \text{ m}^2$ đất có trị giá là 3.000.000 đồng, như vậy diện tích $0,26625 \text{ m}^2$ đất có giá trị là: $3.000.000 \text{ đồng} \times 0,26625/0,25 = 3.195.000 \text{ đồng}$.

Về yêu cầu đòi bồi thường thiệt hại về móng nhà của ông N: Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 09/7/2015 thì tuy nhà ông C có xây chồng lẫn lên móng nhà ông N nhưng diện tích không lớn, tường nhà ông C cũng không trực tiếp đè lên móng nhà ông N (Mặt dưới của giằng móng nhà ông C cách mặt móng nhà ông N là 17 cm) do đó không có việc móng nhà ông N bị thiệt hại do bị nhà ông C xây đè lên. Tòa án cấp sơ thẩm xử bác yêu cầu đòi bồi thường thiệt hại về móng nhà của ông N là có căn cứ.

Về chi phí định giá, thẩm định tại chỗ: Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành định giá và thẩm định tại chỗ theo yêu cầu của đương sự các lần như sau:

- Ngày 26/8/2014, thẩm định tại chỗ theo yêu cầu của ông N. Chi phí 900.000 đồng;
- Ngày 11/9/2014, định giá yêu cầu của ông N. Chi phí 600.000 đồng;
- Ngày 18/11/2014, thẩm định tại chỗ theo yêu cầu của ông C. Chi phí 500.000 đồng;
- Ngày 09/7/2015, thẩm định tại chỗ theo yêu cầu của ông N. Chi phí 1.000.000 đồng.

Tổng chi phí là 3.000.000 đồng.

Do yêu cầu định giá của ông N về giá trị tài sản tranh chấp không đúng nên ông N phải chịu số tiền chi phí định giá 600.000 đồng. Ông N đã nộp 2.500.000 đồng, nên được lấy lại 1.900.000 đồng.

Do yêu cầu trả lại diện tích đất bị lấn chiếm của ông N là có căn cứ nên ông C phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 2.400.000 đồng. Ông C đã nộp 500.000 đồng, nên phải nộp tiếp 1.900.000 đồng để hoàn trả cho ông N.

Về án phí sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của ông N được chấp nhận một phần nên ông C phải chịu án phí tương ứng với số tiền phải trả cho ông N

(3.195.000 đồng) và ông N phải chịu án phí tương ứng với phần yêu cầu không được chấp nhận (70.000.000 đồng - 3.195.000 đồng = 66.805.000 đồng).

Về án phí phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của ông N được chấp nhận nên ông N không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

Căn cứ vào khoản 2 Điều 275 và Điều 276 của Bộ luật tố tụng dân sự.

QUYẾT ĐỊNH:

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Hà Thành N, sửa bản án sơ thẩm số 01/DS-ST ngày 24/3/2015 của Tòa án nhân dân huyện V.

Áp dụng: Khoản 1 Điều 12; khoản 5 Điều 166 Luật đất đai năm 2013, Điều 608 Bộ luật dân sự, Điều 138 và 142 Bộ luật tố tụng dân sự, Điều 27 và Điều 30 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Hà Thành N: Buộc ông Lâm Quốc C phải trả cho ông Hà Thành N số tiền tương ứng với diện tích 0,26625 m² đất đã xây chồng lấn lên móng nhà ông N là 3.195.000 đồng (giữ nguyên ranh giới quyền sử dụng đất giữa hộ ông Hà Thành N và ông Lâm Quốc C theo hiện trạng đã xây dựng) và hoàn trả cho ông Hà Thành N số tiền chi phí thẩm định là 1.900.000 đồng. Tổng cộng ông Lâm Quốc C phải trả cho ông Hà Thành N số tiền 5.095.000 đồng (Năm triệu không trăm chín lăm nghìn đồng).

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi xuất cơ bản do Ngân hàng nhà nước quy định tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

Ông Lâm Quốc C phải chịu 159.750 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Hà Thành N phải chịu 3.340.250 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm, không phải chịu án phí phúc thẩm. Được khấu trừ số tiền 720.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 01762 ngày 06/5/2014 và biên lai số 01550 ngày 15/4/2015 của Chi cục THADS huyện V.

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, 7a, 7b 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.

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

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN- CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Đã ký

Đã ký

Đã ký

Nguyễn Thị Xuân

Hoàng Đức Trường

Mai Văn Hùng