TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH HÀ GIANG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 14/2018/DS-PT
Ngày 26-9-2018
V/v tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Xuân

Các Thẩm phán: Ông Hoàng Văn Tiến

Ông Mai Văn Hùng.

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà Phạm Thanh Huyền - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Hà Giang.

- ***Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Hà Giang:*** Ông An Viết Thành - Kiểm sát viên tham gia phiên toà.

Trong các ngày 20 tháng 11 năm 2017 và 26 tháng 9 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hà Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 03/2017/TLPT-DS ngày 06 tháng 7 năm 2017 về tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 02/2017/DS-ST ngày 31 tháng 5 năm 2017 của Toà án nhân dân thành phố HG bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 21/2017/QĐ-PT ngày 04 tháng 10 năm 2017 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Phạm Văn N

Địa chỉ: Số nhà 459, tổ 9, phường T, thành phố HG, tỉnh Hà Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Xuân H

Địa chỉ: Tổ 9, phường T, thành phố HG, tỉnh Hà Giang. (Văn bản ủy quyền ngày 10 tháng 10 năm 2017)

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị L

Địa chỉ: Tổ 9, phường T, thành phố HG, tỉnh Hà Giang.

3. Người kháng cáo: Bị đơn bà Nguyễn Thị L.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện ngày 13/10/2016 và quá trình tố tụng, nguyên đơn ông Phạm Văn N trình bày: Gia đình ông N hiện đang sử dụng 01 mảnh đất có diện tích 199m^2 tại tổ 9, phường T,thành phố HG đã được Ủy ban nhân dân thị xã HG (nay là thành phố HG) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) năm 2003, thuộc thửa số 29, tờ bản đồ số 16. Đầu năm 2016, khi có nhu cầu cải tạo, xây dựng nhà mới, sau khi dỡ bỏ nhà cũ thì gia đình ông phát hiện nhà bà Nguyễn Thị L khi xây nhà đã lấn sang phần đất nhà ông với chiều ngang là 10cm, cụ thể gạch tường xây chờm sang phần tường bếp nhà ông, đường ống nước thải lắp sang đất nhà ông. Gia đình ông đã yêu cầu nhà bà L dỡ bỏ vật kiến trúc trả lại đất nhưng bà L không nhất trí. Sự việc đã được UBND phường T tiến hành đo đạc, hòa giải nhưng không thành. Vì vậy ông làm đơn khởi kiện đề nghị Tòa án xem xét, buộc gia đình bà L tháo dỡ vật kiến trúc, trả lại phần đất đã lấn chiếm cho gia đình ông.

Quá trình tố tụng bị đơn bà Nguyễn Thị L trình bày: Bà được mẹ đẻ (bà N1) cho 01 mảnh đất tại tổ 9 phường T, thành phố HG, được cấp bìa đỏ là đất thổ cư tháng 12/2002. Tháng 02/2012, bà xây nhà kiên cố và sinh sống ổn định đến tháng 4/2016 nhà ông N dỡ nhà để làm nhà mới, ông N cho rằng bà làm nhà và ống nước sang đất nhà ông N, vì vậy phát sinh mâu thuẫn. Bà khẳng định bà không xây nhà và đặt ống nước sang đất nhà ông N, chỉ có hàng gạch quay ngang ngoài tường để tránh nước chảy vào tường bà có xây đè lên một góc tường bếp nhà ông N là 05cm, dài khoảng 60cm, vấn đề này bà đã nói với ông N khi ông N làm đến thì bà sẽ cắt đi và nhà ông N còn xếp gạch đè vào để nước không chảy vào khe hở giữa hai nhà. Theo bà, giữa nhà bà, nhà ông N và nhà bà H1 có 01 diện tích đất nhỏ hình tam giác kéo dài từ đầu nhà bà H1 đến đầu bếp nhà ông N. Phần đất này không thuộc đất nhà ông N, bà đã đặt ống nước vào đó. Căn cứ vào bìa đỏ nhà ông N thì đất nhà ông N không thẳng mà phía trước hơi thụt vào. Vì đất nhà bà không vuông nên khi làm nhà bà không làm tường sát nhà ông N, đằng sau vẫn còn cách đất nhà ông N 20cm, đằng trước cách tường bếp nhà ông N 05cm. Ông N cho rằng bà làm nhà lấn sang đất của ông N bà không nhất trí. Còn về ống nước bà không di dời mà sẽ thu hẹp hết sức có thể để nhà ông N tiến hành xây.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án nhân dân thành phố HG đã tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ tại chỗ và định giá tài sản.

Tại bản án số: 02/2017/DS-ST ngày 31/5/2017, Tòa án nhân dân thành phố HG đã quyết định:

Căn cứ vào các Điều 170, 203 Luật đất đai 2013; Điều 248, 580 Bộ luật dân sự năm 2015; Khoản 1 Điều 48 Nghị quyết số 326/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn N đối với bà Nguyễn Thị L về tranh chấp quyền sử dụng đất.

Xử: Buộc bà Nguyễn Thị L phải thanh toán trả số tiền 24.300.000đ *(Hai mươi bốn triệu ba trăm nghìn đồng chẵn)* tương ứng với phần diện tích đất bà L

đã xây móng nhà lấn sang đất nhà ông N là 0,81m^2, buộc bà L phải tháo dỡ toàn bộ đường ống nước thải phần giáp với đất nhà ông N (đường nước gồm 03 ống PVC loại T90 + 02 cút T90 + 02 cút góc T90) và cắt bỏ phần gạch xây quay ngang chờm sang bếp nhà ông Phạm Văn N là 05cm, dài 60cm.

Ngoài ra bản án còn tuyên về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ tại chỗ, chi phí định giá tài sản, chi phí tố tụng, điều kiện thi hành án và quyền kháng cáo của các bên đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 12/6/2017 bị đơn bà Nguyễn Thị L có đơn kháng cáo với nội dung không nhất trí với toàn bộ bản án sơ thẩm số 02/2017/DS-ST ngày 31/5/2017 của Tòa án nhân dân thành phố HG đã tuyên và đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Hà Giang xem xét, giải quyết theo thủ tục phúc thẩm để đảm bảo quyền lợi chính đáng cho bà.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bị đơn bà Nguyễn Thị L giữ nguyên kháng cáo. Các nội dung kháng cáo gồm:

1. Bà L không chấp nhận yêu cầu buộc bà phải thanh toán trả số tiền 24.300.000đ *(Hai mươi bốn triệu ba trăm nghìn đồng chẵn)* tương ứng với phần diện tích đất bà đã xây móng nhà lấn sang đất nhà ông N là 0,81m^2.

2. Bà L không đồng ý việc tháo dỡ toàn bộ đường ống nước thải phần giáp với đất nhà ông N vì bà cho rằng bà không làm lấn sang nhà ông N. Bà L cho rằng ranh giới đất giữa nhà ông N và nhà bà L là một khoảng trống. Bà đề nghị phải thu thập hồ sơ cấp đất của hộ gia đình ông N. Bà L chỉ nhất trí thu hẹp đường ống nước thải vào 05cm.

3. Bà không nhất trí việc buộc bà phải chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ tại chỗ, bao gồm: Chi phí đo bằng máy là 9.161.064đ *(Chín triệu một trăm sáu mươi mốt nghìn không trăm sáu mươi tư đồng)*; Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ lần 1 là 600.000đ *(Sáu trăm nghìn đồng)*, lần 2 là 700.*000đ (Bảy trăm nghìn đồng)*; Chi phí định giá tài sản là 600.000đ *(Sáu trăm nghìn đồng).*

4. Bà không nhất trí với án phí dân sự bà phải chịu là 1.215.000đ *(Một triệu hai trăm mười lăm nghìn đồng).*

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Xuân H đề nghị HĐXX giải quyết theo quy định của pháp luật để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho gia đình nguyên đơn đồng thời xác định rõ nội dung tranh chấp giữa gia đình ông N và bà L là tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Hà Giang tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, HĐXX, Thư ký trong quá trình giải quyết vụ ở giai đoạn phúc thẩm tuân thủ đúng quy định của BLTTDS. Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Hà Giang về việc giải quyết vụ án như sau: Tại phiên tòa ngày 20/11/2017, đại diện Viện kiểm sát đã đề nghị hủy bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố HG nhưng sau khi ngừng phiên tòa để xác minh thu thập thêm chứng cứ, đại diện Viện kiểm sát xét thấy

các tài liệu chứng cứ làm căn cứ gải quyết vụ án đã được thu thập đầy đủ, vì vậy, đề nghị HĐXX căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 BLTTDS sửa bản án số: 02/2017/DS-ST ngày 31/5/2017của Tòa án nhân dân thành phố HG như sau:

Căn cứ vào các Điều 170, 203 Luật đất đai 2013; Điều 174,175, Điều 248, Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 147 BLTTDS 2015, Khoản 1 Điều 48 Nghị quyết số 326/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội: Chấp nhận đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị L.

Bà Nguyễn Thị L không phải thanh toán số tiền 24.300.000đ *(Hai mươi bốn triệu ba trăm nghìn đồng chẵn)* đối với phần diện tích đất 0,81m^2 Tòa án cấp sơ thẩm xác định bà L đã làm móng nhà.

Buộc bà L tháo dỡ toàn bộ đường ống nước thải (gồm 03 ống PVC loại T90 + 02 cút T90 + 02 cút góc T90) đã lắp đặt nằm giáp ngoài tường nhà bà L nằm trong ranh giới đất nhà ông N tại thửa đất số 04 có vị trí tại các điểm vị trí các điểm 1A’2C (điểm C trùng với vị trí điểm 2 theo mảnh trích đo địa chính số 42/2018) để trả lại phần diện tích đất diện tích đất 0,5m^2 cho ông Phạm Văn N.

Ghi nhận sự tự nguyện của bà Nguyễn Thị L đối với việc bà L tự tháo dỡ phần gạch xây quay ngang chờm sang bếp nhà ông Phạm Văn N có chiều rộng 05cm, chiều dài 60cm (Theo biên bản thẩm định tại Tòa án cấp sơ thẩm).

Về chi phí xem xét thẩm định và chi phí tố tụng: Ông Phạm Văn N phải chịu toàn bộ các chi phí tố tụng: Chi phí đo bằng máy là 9.161.064đ *(Chín triệu một trăm sáu mươi mốt nghìn không trăm sáu mươi tư đồng)*; Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ lần 1 là 600.000đ *(Sáu trăm nghìn đồng)*, lần 2 là 700.*000đ (Bảy trăm nghìn đồng)*; Chi phí định giá tài sản là 600.000đ *(Sáu trăm nghìn đồng)*

Bà Nguyễn Thị L phải chịu chi phí đo bằng máy là 10.048.857đ *(Mười triệu không trăm bốn mươi tám nghìn tám trăm năm mươi bảy đồng)*; Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 1.000.000đ *(một triệu đồng).*

Các đương sự phải chịu án phí sơ thẩm và phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên toà và căn cứ kết quả tranh tụng, HĐXX nhận định về nội dung kháng cáo như sau:

[1] Về tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý và giải quyết vụ án với quan hệ pháp luật tranh chấp là “Tranh chấp quyền sử dụng đất”. Quá trình giải quyết tại cấp phúc thẩm và căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ, Tòa án cấp phúc thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là “Tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất” quy định tại Điều 26 BLTTDS.

II. Về nội dung kháng cáo:

[1] Bà L không chấp nhận yêu cầu buộc bà phải thanh toán trả số tiền 24.300.000đ *(Hai mươi bốn triệu ba trăm nghìn đồng chẵn)* tương ứng với phần diện tích đất bà đã xây móng nhà lấn sang đất nhà ông N là 0,81m^2. HĐXX thấy rằng:

Tại đơn khởi kiện của ông Phạm Văn N và trong suốt quá trình giải quyết vụ án ông N không có yêu cầu về việc bà L phải bồi thường hay phải tháo dỡ móng nhà xây nhà lấn sang đất nhà ông N. Nội dung phần móng nhà này do phía bị đơn bà L tại phiên tòa sơ thẩm đã đề nghị HĐXX tạm ngừng phiên tòa tiến hành xác định phần móng nhà vì bà L khẳng định bà không xây lấn sang nhà ông N. Tại phiên tòa sơ thẩm bà L khẳng định móng nhà bà L xây thụt vào so với nhà ông T1 05cm, tường nhà xây thụt vào so với móng nhà 05cm. Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 09/5/2017 đã xác định: Tường xây nhà ông T1 xây thụt vào so với móng nhà ông T1 0,5cm; Tường xây nhà ông T1 cách tường nhà bà L 10cm; Tường xây nhà bà L cách tường nhà ông T1 theo chiều dọc 5,5cm; Tường xây nhà bà L xây thụt vào so với móng nhà bà L 5,5cm. Tại vị trí góc cột nhà bà L, Hội đồng thẩm định xác định móng nhà bà L làm đè lên một hòn đá thuộc móng nhà ông N = 7cm. Tại vị trí cuối nhà bà L: Khoảng cách từ tường nhà bà L sang tường nhà bếp ông N: Từ cột nhà bà L sang tường nhà ông N = 20cm, từ tường rào nhà bà L sang tường nhà ông N = 10cm.

Tại biên bản xác minh diện tích đất đang tranh chấp ngày 12/5/2017 của Tòa án với đại diện Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố đã xác định: Hiện trạng nhà bà L đã tiến hành xây dựng thì phần tiếp giáp với đất ông N đã xây vượt diện tích so với GCNQSDĐ và vượt sang đất nhà ông N là 0,81m^2. Phần diện tích 0,81m^2 nằm trong 1.9m^2 đất tranh chấp theo sơ đồ hiện trạng.

Từ kết quả trên, Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành tiếp tục phiên tòa và nhận định trong bản án: *" .... Đối với phần móng hiện bà L đã xây nhà kiên cố nên bà L phải trả cho ông N số tiền tương đương với diện tích đất lấn chiếm là 0,81m^2 = 24.300.000đ"*.

Xét thấy, việc Tòa án cấp sơ thẩm thẩm định tại chỗ phần móng xây của bà L chỉ bằng 1 hòn đá rộng 7cm làm căn cứ để tính ra tổng phần móng xây lấn của nhà bà L là không có cơ sở; Mặt khác, khi Tòa án cấp sơ thẩm xác định phần móng xây tương đương với diện tích đất là 0,81m^2 tính thành tiền buộc bị đơn phải trả là không đúng với nội dung yêu cầu khởi kiện vì: Nguyên đơn ông Phạm Văn N khởi kiện yêu cầu tháo dỡ vật kiến trúc trả lại diện tích đất chứ không yêu cầu bồi thường đất bị lấn chiếm hay có yêu cầu bà L phải cắt phần móng nhà trả lại đất cho ông N. Bên cạnh đó, đây là yêu cầu của bị đơn phát sinh tại phiên tòa, nằm ngoài yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu này của bị đơn chỉ là căn cứ chứng minh nhà bị đơn có xây lấn chiếm sang đất nhà nguyên đơn hay không chứ không phải nội dung các bên đương sự yêu cầu Tòa án giải quyết nên việc Tòa án cấp sơ thẩm buộc bị đơn phải trả tiền phần đất 0,81m^2 = 24.300.000đ vì đã xây móng nhà lấn đất nhà ông N là không có căn cứ pháp luật. Vì vậy, bà L không phải trả số tiền 24.300.000đ cho ông N.

[2] Bà L không đồng ý việc tháo dỡ toàn bộ đường ống nước thải phần giáp với đất nhà ông N vì bà cho rằng bà không làm lấn sang nhà ông N. Bà L cho rằng: Quá trình xem xét thẩm định tại chỗ bà L có yêu cầu phía Tòa án phải đo đạc toàn bộ phần diện tích đất nhà ông N trước khi tặng cho các con nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không đồng ý, như vậy Tòa án sơ thẩm không thực hiện yêu cầu của đương sự, không đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho bà L. Quá trình lấy lời khai và trong các bản khai của bà L khẳng định: Bà có xây thừa so với diện tích đất được cấp GCNQSDĐ nhưng bà xây lấn sang phần đường vào khu vệ sinh công cộng chứ bà không xây lấn sang đất nhà ông N. Tòa án cấp sơ thẩm không xác minh thu thập chứng cứ làm rõ chính xác và cụ thể bà L có lấn vào đường của nhà nước hay không, nếu lấn chiếm thì lấn bao nhiêu để xác định phần diện tích đất của bà L thừa cụ thể ở những điểm nào. Ngoài ra bà L khẳng định ranh giới giữa nhà bà L và nhà ông N không phải là đường thẳng mà là một góc tù 175^0. Tòa án cấp sơ thẩm không làm rõ phần diện tích đất nhà ông N được tính từ phần ngang với nhà bà L hay ngang với nhà ông T1 để xác định ranh giới giữa hai nhà là đường thẳng hay tạo thành góc tù hình tam giác phần có đường ống nước thải nhà bà L để làm cơ sở khẳng định rõ bà L có lấn chiếm lên đất nhà ông N hay không. Tất cả những vấn đề này chưa được Tòa án cấp sơ thẩm xác minh thu thập chứng cứ làm rõ nên việc khẳng định nhà bà L lấn chiếm 1,9m^2 đất là chưa có cơ sở pháp lý.

Bà L còn cho rằng nhà bà lấy mốc giới là sát đầu móng nhà ông T1 để đo đạc ranh giới giữa nhà bà L và nhà ông N. HĐXX xét thấy: Theo tài liệu có trong hồ sơ giải quyết tại Tòa án sơ thẩm thể hiện: Nguồn gốc đất nhà ông N nhận chuyển nhượng năm 1967. Năm 2003 ông N có tặng cho ông Nguyễn Xuân H một phần thửa đất với diện tích 91m^2 và cấp đổi lại GCNQSDĐ với diện tích 199m^2 thửa số 29, tờ bản đồ số 16 theo Quyết định số 125/QĐUB ngày 13/11/2003 của UBND thị xã HG. Hiện trạng đất nhà ông N đo đạc được theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ (đo đạc bằng máy) đã xác định theo mảnh trích đo địa chính số 03/2017 ngày 16/01/2017: Diện tích đất thực tế nhà ông N = 187m^2 (rộng trước 7,43, rộng sau 9,08m) đang xây dựng kiên cố một phần thửa đất bằng 80,2m^2; phần nhà bếp cũ chưa dỡ = 44,8m^2, diện tích đất còn thiếu so với GCNQSDĐ = 11,3m2.

Nguồn gốc đất của bà L nhận tặng cho từ mẹ đẻ là bà N1. Năm 2002 được cấp GCNQSDĐ với diện tích 119m2 thửa 26 tờ bản đồ 16 do UBND thị xã HG cấp ngày 24/12/2002. Hiện trạng đất nhà bà L đo đạc được theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ (đo đạc bằng máy) đã xác định theo mảnh trích đo địa chính số 03/2017 ngày 16/1/2017: Diện tích thực tế nhà bà L = 132,9m2 (rộng trước 7,94, rộng sau 7,05), diện tích đất thừa so với GCNQSDĐ = 13,9m2.

Theo mảnh trích đo địa chính số 03/2017 ngày 16/1/2017 phần diện tích tranh chấp là 1,9m2.

Trong giai đoạn chuẩn bị xét xử phúc thẩm, Tòa án cấp phúc thẩm căn cứ vào nội dung kháng cáo, căn cứ vào hồ sơ thấy rằng việc Tòa án cấp sơ thẩm yêu cầu các cơ quan chức năng cung cấp tài liệu chứng cứ chưa đầy đủ, TAND tỉnh

Hà Giang đã tiến hành thu thập tài liệu chứng cứ đối với: Hồ sơ cấp GCNQSDĐ của hộ ông Phạm Văn N; Hồ sơ cấp GCNQSDĐ hộ bà Nguyễn Thị L; Bản đồ địa chính năm 1997 khu vực đất có tranh chấp; Bản đồ giải thửa khu vực đất có tranh chấp. Kết quả cơ quan chuyên môn đã cung cấp cho Tòa án hồ sơ cấp đất của nhà bà L; GCNQSDĐ của ông Nguyễn Xuân H và ông Phạm Văn N. Ngày 20/11/2017 TAND tỉnh Hà Giang mở phiên tòa xét xử phúc thẩm. Tại phiên tòa bà L đề nghị HĐXX tạm ngừng phiên tòa để tiến hành xác minh thu thập thêm chứng cứ.

Quá trình thu thập chứng cứ sau khi tạm ngừng phiên tòa, TAND tỉnh Hà Giang đã tiến hành đo đạc thẩm định lại phần diện tích đất có tranh chấp theo đơn đề ngị của bà Nguyễn Thị L. Tại biên bản xem xét thẩm định ngày 06/4/2018: Các đương sự đã thống nhất: Đo hiện trạng sử dụng nhà ông N, nhà bà L và đường đi vào nhà vệ sinh công cộng; Sau khi có kết quả đo hiện trạng sẽ lồng ghép với bản đồ năm 1997, đưa các các tọa độ góc làm căn cứ cấp GCNQSDĐ cho các hộ gia đình lồng ghép với hiện trạng đất các hộ đang sử dụng.

Sau khi đo đạc ông Phạm Văn N có đơn xin được giữ nguyên kết quả đo đạc lần 1 tại Tòa án cấp sơ thẩm. Bà Nguyễn Thị L có đơn đề nghị lồng ghép với bản đồ địa chính năm 1997 và với GCNQSDĐ đã cấp cho hai hộ gia đình. Xét đơn của các bên đương sự thấy rằng:

Quá trình tiến hành đo đạc bằng máy được thực hiện 02 lần, lần đo đạc thứ nhất và lần đo đạc thứ 2 các đương sự chỉ hiện trạng đất với các vị trí không khớp nhau, dẫn đến hai lần đo đạc có hai kết quả với hai diện tích đất khác nhau. HĐXX yêu cầu Văn phòng đăng ký đất đai xác định đúng hiện trạng các bên đang sử dụng thực tế để lồng ghép với bản đồ địa chính 1997 và đưa tọa độ ranh giới do cơ quan chuyên môn làm căn cứ cấp bìa đỏ cho hai hộ gia đình lồng ghép với ranh giới hiện trạng đất được cấp GCNQSDĐ của hai hộ gia đình để tiến hành lồng ghép theo yêu cầu của bị đơn, Tòa án còn tiến hành xác minh thu thập hồ sơ kỹ thuật thửa đất ngày 19/4/1998 tại Sở tài nguyên và Môi trường của nhà ông Phạm Văn N và bà Trần Thị N1 trước khi cho tặng cho các con cấp cho hai hộ gia đình làm căn cứ để Văn phòng đăng ký đất đai có cơ sở tiến hành lồng ghép theo yêu cầu của bà Nguyễn Thị L.

Tại bản lồng ghép kết quả đo đạc mảnh trích đo địa chính số 42-2018 với hình thể bản đồ địa chính năm 1997 hệ tọa độ VN2000 thấy rằng: Diện tích đất hiện trạng theo bà L chỉ là 124,4m^2; Diện tích đất hiện trạng do ông H chỉ là 164,8m^2.

Theo kết quả lồng ghép mảnh trích đo địa chính số 42/2018 thấy rằng hiện trạng nhà đất thực tế ông H chỉ lần 2 phần cuối đất (phần ranh giới đất giữa bếp nhà ông N và nhà bà L) tại thửa đất số 2 có vị trí tại các điểm 2C (vị trí điểm C trùng với vị trí điểm 2) và điểm 5 có diện tích: 1,4m^2 (không có tranh chấp nhưng có sự chồng lấn ranh giới). Nhưng căn cứ vào kết quả đo lần 1 và kết quả lồng ghép lần hai thì phần đất phía sau bếp không có sự chồng lấn, ranh giới đất tại phần diện tích đất này phù hợp với hiện trạng hai gia đình đang sử dụng. Hiện trạng nhà ông T1 (nằm phía trước nhà bà L) có ranh giới giáp đất nhà ông N trùng

với bản đồ địa chính năm 1997. Diện tích đất tranh chấp tại thửa 4, vị trí các điểm gồm 1A'2C (vị trí điểm C trùng với vị trí điểm 2) với diện tích đất là 0,5m^2 có đường ống nước bà L lắp đặt tại mảnh trích đo địa chính số 42/2018 ngày 16/5/2018. Ranh giới đất được cấp theo bìa đỏ của bà L với bản đồ năm 1997 thì phần vị trí 1A'2C (vị trí điểm C trùng với vị trí điểm 2) có diện tích = 0,5m^2 là phần bà L lắp đường ống nước T90 bên ngoài tường bao. Theo ranh giới lồng ghép hiện trạng đất với bản đồ địa chính 1997 thì đường ống nước nằm trong ranh giới đất ông N được cấp GCNQSDĐ năm 2003.

Tại phiên tòa phúc thẩm bà L cho rằng: Khi bà được tặng cho đất và được cấp GCNQSDĐ thì diện tích đất được cấp bìa đỏ chưa đủ so với diện tích đất thực tế bà đang sử dụng trước khi được cấp bìa đỏ và phần diện tích đất chưa được cấp bìa đỏ có vị trí giáp ranh với đất nhà ông N, và nhà ông N sử dụng đất thừa so với GCNQSDĐ nhưng bà L không đưa ra được căn cứ nào chứng minh cho phần diện tích đất còn nằm ngoài bìa đỏ chưa được cấp GCNQSDĐ còn bao nhiêu diện tích đất, có bao giờ tranh chấp với hộ ông Phạm Văn N không và không đưa ra được căn cứ chứng minh gia đình ông N đang sử dụng thừa đất so với GCNQSDĐ.

Bên cạnh đó, quá trình kháng cáo bà L đề nghị đo toàn bộ đất nhà ông N trước khi cấp bìa đỏ năm 2003, lồng ghép với bản đồ năm 1997, lồng ghép với GCNQSDĐ của hai hộ gia đình được cấp. HĐXX xét thấy diện tích đất của hai hộ gia đình có thay đổi so với trước khi được cấp GCNQSDĐ (căn cứ vào bản đồ địa chính năm 1997, hồ sơ kỹ thuật thửa đất, bản đồ giải thửa) các giấy tờ này là căn cứ pháp lý để cấp đất nhưng việc xác định hộ bà L và ông N được sử dụng bao nhiêu diện tích đất phụ thuộc GCNQSDĐ tại thời điểm được cấp đất và hiện trạng thực tế các gia đình sử dụng. Quá trình 02 lần thực hiện đo đạc các bên đương sự chỉ có một số vị trí không trùng khớp nhau qua hai lần đo dẫn đến có hai kết quả đo với 02 diện tích đất khác nhau và đều không đúng với diện tích đất do cơ quan chuyên môn đã cấp GCNQSDĐ cho hai hộ gia đình nên HĐXX chỉ đo hiện trạng đất nhà ông N và xác định ranh giới đất giữa nhà ông N và nhà bà L có biến động hay không. Kết quả đo đạc thấy rằng vị trí ranh giới giáp ranh giữa hai hộ gia đình không có biến động bởi: Mặt trước của gia đình nhà bà L có hộ gia đình ông T1 đã xây nhà kiên cố năm 1984, phía nhà ông N vẫn còn phần nhà bếp xây tử năm 1986 chưa tháo dỡ, phần nhà phía trước ông N mới tháo dỡ năm 2016, khi nhà nước cấp đất cho hộ gia đình nhà bà L năm 2002 và nhà ông N năm 2003 thì nhà ông N vẫn còn nhà xây cố định, các hộ liền kề với đất nhà bà L và ông N đã được cấp phép trước đó và cũng đã xây dựng kiên cố theo đơn kháng cáo của bà L).

Đối với việc bà L xác định ranh giới nhà bà L và nhà ông N được tính từ đầu móng nhà ông T1 kéo thẳng đến giáp bếp nhà ông N tạo thành một góc tù 175^0 đúng phần bà L đặt đường ống nước ra ngoài nên không thể làm sang đất nhà ông N được. HĐXX xét thấy: Hồ sơ cấp đất cho bà L tại biên bản thẩm tra không có chữ ký của hộ giáp ranh; GCNQSDĐ đã cấp cho bà L năm 2002 phần giáp ranh với nhà ông N không thể hiện có khoảng trống nào tạo nên một góc 175^0 tại vị trí đất giáp ranh nhà ông N có chiều dài 8,1m. Bên cạnh đó theo kết

quả lồng ghép mảnh trích đo địa chính số 42/2018 với hiện trạng đất hai gia đình sử dụng không thể hiện có khoảng trống nào tại phần bà L đặt ống nước ra ngoài tường. Ngoài ra, nhà ông T1 được cấp GCNQSDĐ trước nhà bà L và được xây dựng từ năm 1984, còn nhà bà L được cấp GCNQSDĐ năm 2002 và xây dựng năm 2012, vì vậy, ranh giới đất giữa nhà bà L (là phần đất bà L đã đóng đinh tại lần đo đạc thứ 2) và nhà ông N phải được tính từ phần đất nhà bà L được cấp GCNQSDĐ và đối chiếu với bản đồ địa chính năm 1997. Căn cứ vào kết quả lồng ghép thì không có khoảng trống nào tạo thành góc tù 1750 hình thành nên một diện tích đất hình tam giác không thuộc quyền sử dụng đất của ai để bà L đặt đường ống nước ra ngoài mà không xâm phạm đến ranh giới đất nhà ông N. Vì vậy, lập luận của bà L đưa ra là không có cơ sở xem xét.

Phần đường ống nước T90 bà L làm bám ngoài tường. HĐXX thấy rằng: Tại buổi xem xét thẩm định tại chỗ bà L đã chỉ phần diện tích đất nhà bà L tại vị trí số 1 (có đóng đinh) cách tường xây nhà bà L 05cm, thực tế tường nhà bà L xây thừa ra so với tường nhà ông T1 05cm. Theo bà L nhà bà thẳng với nhà ông T1, nhà ông T1 xây lùi vào 05cm so với móng nhà, còn nhà bà L làm móng nhà ra thêm 10 cm so với móng nhà ông T1, như vậy móng nhà bà L so với tường xây nhà bà L còn thừa ra 05cm và như vậy bà L chỉ lấn sang nhà ông N 05cm và bà chỉ nhất trí thu hẹp đường ống tương đương với phần đất là 05cm. Nhưng theo kết quả lồng ghép ranh giới đất nhà ông T1 giáp phía nhà ông N và ranh giới đất giáp phía đường bê tông nhà ông T1 phù hợp với ranh giới đất theo bản đồ địa chính 1997.

Theo kết quả lồng ghép thể hiện trên bản đồ kết quả đo hiện trạng đường bê tông vào khu vệ sinh so với bản đồ năm 1997 thấy rằng ranh giới đường bê tông và ranh giới đất nhà bà L không có sự chồng lấn thể hiện tại vị trí điểm 3,4 có độ dài 16m, nhưng thể hiện tại vị trí số 3 tường xây nhà bà L thừa ra phía ngoài so với tường nhà phía sau nhà ông T1 là 18 cm (phần cuối đất bà L xây vuông nhà và so với GCNQSDĐ là phần đất nằm trong đường bê tông của nhà nước nhưng phần này không có tranh chấp).

Như vậy, đối chiếu với GCNQSDĐ bà L được cấp và thực trạng nhà bà L xây dựng thấy rằng: Về chiều ngang mặt trước nhà giáp tường nhà ông T1, Nhà nước cấp GCNQSDĐ cho bà L 7,7m, thực tế đo đạc là sau khi xây dựng 7,94 m (bao gồm cả đường ống nước nằm ngoài tường) tăng là 0,24m. Phần tường xây thò ra bên đường bê tông của nhà nước là 0,18m (theo kết quả do văn phòng đăng ký đất đai xác định), còn 0,06 m là phần bà L làm lấn sang đất nhà ông N.

Từ những căn cứ nêu trên thấy rằng: Việc bà L cho rằng nhà bà L xây dựng và làm đường ống nước không lấn vào đất nhà ông N do ranh giới đất giữa đất nhà bà L và nhà ông N không phải là đường thẳng mà tại phần nhà bà L đặt ống nước ra ngoài là phần đất trống hình tam giác tạo thành góc tù 175^0, nhà bà L xây sang phía đường bê tông của nhà nước không làm lấn sang đất nhà ông N, nhà bà L làm thẳng tường nhà ông T1, bà L chỉ chấp nhận thu nhỏ đường ông nước vào 05cm vì bà cho rằng bà làm đường ống nước sang đất nhà ông N là 05cm là không đủ cơ sở để chấp nhận. Phần làm ống nước thải ra ngoài tường

nhà gồm 03 ống PVC loại T90 + 02 cút T90 + 02 cút góc T90 trên diện tích 0,5m2 nằm trong ranh giới đất nhà ông N đã được cấp GCNQSDĐ.

Theo quy định tại Điều 174 BLDS 2015 về nghĩa vụ tôn trọng quy tắc xây dựng. Đối chiếu với giấy phép xây dựng mà cơ quan chuyên môn đã cấp cho bà L thì bà L xây dựng không đúng với giấy phép.

Theo quy định tại Điều 175 BLDS 2015 quy định về ranh giới bất động sản liền kề thì: *Ranh giới giữa các bất động sản liền kề được xác định theo thỏa thuận hoặc theo quy định của cơ quan có thẩm quyền…. Không được lấn chiếm thay đổi mốc giới ngăn cách…. Người sử dụng đất sử dụng không gian và lòng đất theo chiều thẳng đứng từ ranh giới của thửa đất phù hợp với quy định của pháp luật và không được làm ảnh hưởng đến việc sử dụng đất của người khác*. Đối chiếu với quy định của pháp luật thấy rằng việc bà L làm đường ống nước thải ra phía ngoài tường nhà đã xâm phạm ranh giới đất nhà ông N và làm ảnh hưởng đến việc sử dụng đất của ông N. Do đó, để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của người có bất động sản liền kề cần buộc bà L tháo dỡ toàn bộ đường ống nước thải (gồm 03 ống PVC loại T90 + 02 cút T90 + 02 cút góc T90) đã lắp đặt nằm giáp ngoài tường nhà bà L nằm trong ranh giới đất nhà ông N tại thửa 4 có vị trí tại các điểm vị trí các điểm 1A’2C (điểm C trùng với vị trí điểm 2 theo mảnh trích đo địa chính số 42/2018) diện tích đất 0,5m^2 để trả lại phần đất theo ranh giới đất ông N đã được cấp GCNQSDĐ năm 2003. Như vậy kháng cáo của bà L đối với nội dung này không được chấp nhận.

[3] Bà L không nhất trí việc buộc bà phải chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ tại chỗ, bao gồm: Chi phí đo bằng máy là 9.161.064đ *(Chín triệu một trăm sáu mươi mốt nghìn không trăm sáu mươi tư đồng);* Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ lần 1 là 600.000đ *(Sáu trăm nghìn đồng)*, lần 2 là 700.*000đ (Bảy trăm nghìn đồng)*; Chi phí định giá tài sản là 600.000đ *(Sáu trăm nghìn đồng)* và Bà không nhất trí với án phí dân sự bà phải chịu là 1.215.000đ *(Một triệu hai trăm mười lăm nghìn đồng),* HĐXX thấy rằng: Quá trình bà L tiến hành xây dựng nhà và làm đường ống nước ra phía ngoài tường xây, phía nhà ông N biết nhưng không có ý kiến gì, chỉ đến năm 2016 khi gia đình ông N tiến hành tháo dỡ nhà để xây nhà mới, đo đạc lại đất mới xảy ra tranh chấp phần diện tích đất có phần ống nước nằm ngoài tường nhà bà L. Như vậy, lỗi một phần thuộc về gia đình ông N. Bên cạnh đó, trong hồ sơ không thể hiện số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ lần 1 là 600.000đ và lần 2 là 700.000đ, do đó, Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà L phải chịu toàn bộ các chi phí gồm: Chi phí đo bằng máy là 9.161.064đ *(Chín triệu một trăm sáu mươi mốt nghìn không trăm sáu mươi tư đồng)*; Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ lần 1 là 600.000đ *(Sáu trăm nghìn đồng),* lần 2 là 700.*000đ (Bảy trăm nghìn đồng)*; Chi phí định giá tài sản là 600.000đ *(Sáu trăm nghìn đồng)* là không hợp lý. Vì vậy HĐXX chấp nhận nội dung kháng cáo này của bà L.

Đối với khoản án phí dân sự có giá ngạch của số tiền 24.300.000đ x 5% = 1.215.000đ *(Một triệu hai trăm mười lăm nghìn đồng)* Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà L phải chịu, HĐXX xét thấy: Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết nội dung này vượt

quá yêu cầu khởi kiện nên việc bà L không nhất trí phải chịu khoản tiền án phí có giá ngạch là có cơ sở để xem xét. Nhưng theo quy định tại Điều 147 BLTTDS bà L vẫn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch.

Đối với chi phí tố tụng tại giai đoạn phúc thẩm: Bà L đã nộp các khoản chi phí tố tụng gồm: Chi phí đo bằng máy là 10.048.857đ *(Mười triệu không trăm bốn mươi tám nghìn tám trăm năm mươi bảy đồng)*; Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 1.000.000đ *(Một triệu đồng)*. Do bà L không nhất trí kết quả đo đạc lần 1 tại cấp sơ thẩm và yêu cầu đo đạc xem xét thẩm định lại nên bà L phải chịu khoản chi phí tố tụng này (Bà L đã nộp đủ).

Ngoài ra, qua nghiên cứu hồ sơ HĐXX thấy rằng: Theo đơn khởi kiện, nguyên đơn yêu cầu tháo dỡ vật kiến trúc trả lại phần đất lấn chiếm nhưng khi Tòa án cấp sơ thẩm khi quyết định lại không ghi chính xác phần diện tích đất có đường ống dẫn nước thải tại vị trí nào, diện tích là bao nhiêu để thi hành án được dễ dàng. Bên cạnh đó, Tòa án cấp sơ thẩm không ghi nhận sự tự nguyện của bà L về việc tháo dỡ hàng gạch phía sau phần giáp bếp nhà ông N mà buộc bà L phải tháo dỡ hàng gạch phía sau phía giáp bếp nhà ông N có chiều rộng 05cm, dài 60cm. Như vậy, quyết định của bản án không phù hợp với nội dung vụ án đã giải quyết.

Tòa án cấp sơ thẩm không áp dụng Điều 147 BLTTDS quy định về án phí sơ thẩm để giải quyết án phí, chưa áp dụng Điều 174, 175 Bộ luật dân sự 2015, HĐXX áp dụng thêm Điều luật này cho đúng quy định của pháp luật. Đối với việc áp dụng Điều 580 BLDS 2015 quy định về tài sản hoàn trả, HĐXX xét thấy, theo nội dung đơn khởi kiện không có yêu cầu tài sản hoàn trả mà chỉ có yêu cầu tháo dỡ vật kiến trúc trả lại đất, vì vậy HĐXX phúc thẩm không áp dụng Điều luật này trong giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm.

Đối với phần tạm ứng án phí ông Phạm Văn N đã nộp là 1.750.000đ *(Một triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng)* theo biên thu số 00234 ngày 17/10/2016, Tòa án cấp sơ thẩm không xử lý đối với khoản tiền tạm ứng án phí sơ thẩm này, HĐXX phúc thẩm sẽ căn cứ quy định của pháp luật để giải quyết.

HĐXX xét thấy trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án cấp sơ thẩm đã giải quyết không đúng yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện, quá trình xác minh thu thập chứng cứ chưa đầy đủ nhưng đã được bổ sung tại cấp phúc thẩm. Do đó, HĐXX chấp nhận kháng của bà Nguyễn Thị L sửa bản án sơ thẩm số: 02/2017 ngày 31/5/2017 của Tòa án nhân dân thành phố HG.

Do kháng cáo của bà L được chấp nhận nên bà L không phải chịu án phí phúc thẩm dân sự.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 và Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự;

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 02/2017/DS-ST ngày 31/5/2017 của Tòa án nhân dân thành phố HG.

Căn cứ vào các Điều 170, 203 Luật đất đai 2013; Điều 174,175, Điều 248, Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 147 BLTTDS 2015, Khoản 1 Điều 48 Nghị quyết số 326/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án:

1. Bà Nguyễn Thị L không phải thanh toán số tiền 24.300.000đ *(Hai mươi bốn triệu ba trăm nghìn đồng chẵn)* đối với phần diện tích đất 0,81m^2 Tòa án cấp sơ thẩm xác định bà L đã làm móng nhà.

2. Buộc bà L tháo dỡ toàn bộ đường ống nước thải (gồm 03 ống PVC loại T90 + 02 cút T90 + 02 cút góc T90) đã lắp đặt nằm giáp ngoài tường nhà bà L nằm trong ranh giới đất nhà ông N tại thửa 4 có vị trí tại các điểm 1A’2C (điểm C trùng với vị trí điểm 2 theo mảnh trích đo địa chính số 42/2018) để trả lại phần diện tích đất diện tích đất 0,5m^2 cho ông Phạm Văn N.

3. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Nguyễn Thị L đối với việc bà L tự tháo dỡ phần gạch xây quay ngang chờm sang bếp nhà ông Phạm Văn N có diện tích rộng 05cm, dài 60cm (Theo biên bản thẩm định tại Tòa án cấp sơ thẩm).

4. Về chi phí xem xét thẩm định và chi phí tố tụng khác (tại giai đoạn xét xử sơ thẩm, phúc thẩm):

Ông Phạm Văn N phải chịu toàn bộ các chi phí tố tụng gồm: Chi phí đo bằng máy là 9.161.064đ *(Chín triệu một trăm sáu mươi mốt nghìn không trăm sáu mươi tư đồng)*; Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ lần 1 là 600.000đ *(Sáu trăm nghìn đồng)*, lần 2 là 700.*000đ (Bảy trăm nghìn đồng)*; Chi phí định giá tài sản là 600.000đ *(Sáu trăm nghìn đồng*) (Đã nộp đủ).

Bà Nguyễn Thị L phải chịu chi phí đo bằng máy là 10.048.857đ *(Mười triệu không trăm bốn mươi tám nghìn tám trăm năm mươi bảy đồng)*; Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 1.000.000đ *(Một triệu đồng)* (Đã nộp đủ).

4. Án phí sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị L phải chịu 200.000đ *(hai trăm nghìn đồng)* án phí dân sự sơ thẩm.

Trả lại cho ông Phạm Văn N số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 1.750.000đ *(Một triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng)* theo biên thu số 00234 ngày 17/10/2016 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố HG.

Án phí phúc thẩm: Căn cứ Điều 148 BLTTDS, áp dụng khoản 2 Điều 29 Nghị quyết 326/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, bà Nguyễn Thị L không phải chịu án phí phúc thẩm. Trả lại cho bà L số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000đ *(Ba trăm nghìn đồng)* bà L đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố HG theo biên lại thu số: 00451 ngày 14/6/2017.

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

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 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:
- TAND thành phố HG;
- VKSND tỉnh Hà Giang;
- Chi cục THADS TP. Hà Giang;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Nguyễn Thị Xuân