

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẮC GIANG**

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

Bản án số: **40** /2023/DS- PT

Ngày: 8/3/2023

“V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

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

Thành phần hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán- chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Việt Hùng.

Các thẩm phán: Ông Nguyễn Hà Giang.

Ông Đặng Văn Quyết.

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Hoa - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Giang: Ông Nguyễn Đức Sơn– Kiểm sát viên.

Ngày 8/3/2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 178/2022/TLPT-DS ngày 11/11/2022 về việc Tranh chấp quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 32/2022/DS-ST ngày 16/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Tân Yên bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 10/2023/QĐ-PT ngày 10/01/2023; Quyết định hoãn phiên tòa dân sự phúc thẩm số 45/2023/QĐ-PT ngày 10/02/2023; Thông báo về việc thay đổi thời gian mở phiên tòa số 24/TB ngày 23/02/2023 giữa:

* Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1959

Nơi cư trú: tổ dân phố M, thị trấn N N, huyện T Y, tỉnh Bắc Giang.(Có mặt)

* Bị đơn: Ông Nguyễn Văn TH, sinh năm 1956

Nơi cư trú: tổ dân phố M, thị trấn N N, huyện T Y, tỉnh Bắc Giang. (Có mặt)

* Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

- Anh Nguyễn Văn T1, sinh năm 1985 (Có mặt)

- Bà Tô Thị L, sinh năm 1958 (Vắng mặt)

- Chị Tạ Thị T2, sinh năm 1989 (Vắng mặt)

- Bà Hoàng Thị L, sinh năm 1960 (Có mặt)

- Anh Nguyễn Văn T3, sinh năm 1980 (Vắng mặt)

- Anh Nguyễn Văn B, sinh năm 1982 (Vắng mặt)
 - Chị Giáp Thị H, sinh năm 1983 (Vắng mặt)
 - Chị Nguyễn Thị A, sinh năm 1988(Vắng mặt)
- (anh T3, anh Bh, chị H, chị A do ông T đại diện theo uỷ quyền)
 Điều cư trú: tổ dân phố M, thị trấn N N, huyện T Y, tỉnh Bắc Giang;
- UBND thị trấn N N, huyện T Y.

Đại diện theo uỷ quyền bà Phạm Thị Liên P - Cán bộ địa chính. (Vắng mặt)

- UBND huyện T Y.

Đại diện theo uỷ quyền ông Trần Tuấn A1– Phó trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường. (Vắng mặt)

- Quỹ tín dụng nhân dân thị trấn N N, huyện T Y, tỉnh Bắc Giang.

Đại diện theo pháp luật ông Nguyễn Trung T4– Chủ tịch HĐQT(Vắng mặt)

Người kháng cáo: Ông Nguyễn Văn T, ông Nguyễn Văn TH.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn xin khởi kiện và các tài liệu có trong hồ sơ vụ án thể hiện nội dung vụ án như sau:

Nguyên đơn ông T trình bày:

Khoảng năm 1981 đến 1983 hộ gia đình ông được nhà nước giao cho diện tích 691,6 m², đến năm 2003 được UBND huyện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hộ ông Nguyễn Văn T. Sau khi nhận đất được giao đến năm 1990 ông xây nhà ở, đến năm 1991 xây tường rào, sau đó lại đi làm ăn đến năm 2011 do tường rào phía giáp ranh 02 nhà bị đổ nên ông về xây lại, lúc đó ông TH có gây khó khăn nên ông có bảo ông Thảo cứ chỉ chỗ nào thì ông sẽ xây chỗ đó để bảo vệ đất. Năm 2021 ông có đơn đề nghị cơ quan đo đạc đo lại diện tích thực tế theo hiện trạng thì thấy bị thiếu 26,8 m², ông xác định phần diện tích đất mà ông bị thiếu thì hiện gia đình ông TH đã xây gồm nhà tắm + nhà vệ sinh, một phần nhà bếp, một phần phòng ở và có cả phần bể phốt ngầm phía dưới lán sang đất của ông. Nay ông yêu cầu tháo dỡ các tài sản trên diện tích đất gồm nhà tắm, nhà vệ sinh, một phần nhà bếp, phòng ở, bể phốt trả lại cho ông diện tích đất đã lấn chiếm.

Về ranh giới đất: Ông xác định ranh giới đất nhà ông và đất nhà ông TH theo bản đồ địa chính năm 2003 là đúng. Ông xác định giữa đất nhà ông có 01 cạnh tiếp giáp với đất ông TH về phía tây cửa đất, vị trí tiếp giáp đang tranh chấp khoảng giữa, ranh giới này có điểm đầu tính từ góc tường nhà tắm đến điểm cuối là điểm cách đầu hồi phòng ngủ của gia đình Thao có chiều dài khoảng là 14,85 m. Nay ông được biết theo kết quả đo đạc áp diện tích đo đạc thực tế áp vào bản đồ cấp giấy chứng nhận của gia đình ông tại thời điểm năm 2003 thì diện tích ông TH lấn chiếm là 22.55 m² ông nhất trí với số liệu này và đề nghị yêu cầu ông TH trả lại bằng đất.

Tại phiên tòa hôm nay ông T có mặt trình bày: Ông yêu cầu gia đình ông TH phải tháo dỡ công trình trả lại diện tích lấn chiếm theo kết quả đo đạc hiện trạng thực tế là 22,55 m². Ngoài ra, ông không có ý kiến gì khác.

** Ý kiến của bị đơn ông TH tại bản tự khai, biên bản lấy lời khai, biên bản hòa giải trình bày:*

Vợ chồng ông bố mẹ ông để lại cho mảnh đất vào năm 1981, gia đình ông sinh sống trên đất đến năm 2003 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 602,3 m² mang tên hộ ông Nguyễn Văn TH. Ông đã xây dựng các công trình trên đất nhà ở vào năm 1992 đến năm 2014 thì xây phòng bếp, nhà tắm + nhà vệ sinh, phòng ở tại vị trí giáp ranh với đất ông T. Khi ông xây thì phía giáp ranh đất nhà ông T đã xây kín bờ tường phân định ranh giới đất thì sau đó ông mới xây các công trình tiếp giáp. Giữa 2 nhà có xảy ra tranh chấp nên ông T có yêu cầu địa chính xã đến đo đạc diện tích đất 2 lần và đều đưa ra kết luận không ai lấn chiếm đất của ai. Năm 2021 ông T có mời các cán bộ về đo đạc và báo ông lấn chiếm đất ông T là không có căn cứ vì ông xây các công trình ông xây dựng đều nằm trên phần đất của gia đình ông được cấp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà ông được cấp.

Nay ông được biết theo kết quả đo đạc thì diện tích đất của gia đình ông có chênh lệch so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông xác nhận diện tích dôi dư là do ông làm nhà ngang có để lại rãnh nước chứ ông không lấn chiếm đất của ông T. Nay cơ quan đo đạc áp diện tích đo đạc thực tế áp vào bản đồ cấp giấy chứng nhận của gia đình ông tại thời điểm năm 2003 ông không nhất trí và cũng không yêu cầu đo đạc lại. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông T yêu cầu gia đình ông tháo dỡ các công trình trên đất và trả lại diện tích đất mà ông T cho rằng lấn chiếm là không đúng ông không nhất trí.

Tại phiên tòa hôm nay ông TH có mặt và giữ nguyên ý kiến.

** Tại bản tự khai người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hoàng Thị L trình bày:*

Và là vợ ông T và bà nhất trí với ông T yêu cầu buộc gia đình ông TH phải tháo dỡ công trình trên đất để trả lại diện tích đất lấn chiếm theo kết quả đo đạc hiện trạng thực tế là 22,55 m²

** Tại bản tự khai người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Văn T3, anh Nguyễn Văn B, chị Giáp Thị H, chị Nguyễn Thị A đều trình bày:*

Các anh chị là con của ông T, về việc tranh chấp đất giữa ông T và ông TH thì các anh chị đều có ý kiến do đi làm ăn xa không biết về việc lấn chiếm đất và ủy quyền cho ông T tham gia tố tụng trong vụ án.

** Tại bản tự khai người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Tô Thị L, anh Nguyễn Văn T1, Tạ Thị T2 đều trình bày gia đình ông TH không lấn chiếm đất và không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông T.*

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan UBND thị trấn N N do bà Phạm Thị Liên P là người đại diện theo ủy quyền trình bày:*

- Về nguồn gốc quá trình sử dụng đất của thửa đất thổ cư của ông T đang sử dụng tại thửa 129, tờ bản đồ số 5, diện tích 691,6 m² là đất thổ cư do gia đình ông được nhà nước giao năm 1982. Từ khi hộ ông T được Nhà nước giao đất thì hộ ông T sử dụng liên tục từ đó đến nay.

- Quá trình sử dụng đất: Ông Nguyễn Văn TH và ông Nguyễn Văn T là 2 anh em, sau khi lấy vợ thì được bố mẹ ông TH và ông T cho ra ở riêng đã cho ông TH làm nhà liền kề với thửa đất của hộ ông T được nhà nước giao. Sau khi làm nhà ở vì là anh em ruột nên đã không phân chia xây dựng ranh giới rõ ràng để sử dụng đi lại sang nhà nhau cho thuận tiện. Đến năm 2003 UBND xã N N thực hiện đo đạc bản đồ địa chính thì 2 hộ chỉ thống nhất phân định ranh giới trên bản đồ để được cấp GCNQSDĐ. Trong quá trình sử dụng đất đến năm 2017 UBND xã N N tiếp tục thực hiện việc đo đạc lại bản đồ địa chính thì 2 hộ vẫn sử dụng ổn định không có tranh chấp. Sau khi đo đạc bản đồ địa chính UBND xã N N đã thực hiện công khai kết quả đo đạc và thông báo cho các hộ thực hiện kê khai để cấp đổi GCNQSDĐ theo số liệu đo đạc mới. Trong quá trình công khai thì hộ ông T và hộ ông TH đã đến kiểm tra số liệu đo đạc mới không có thắc mắc gì và đã thực hiện việc kê khai để được cấp đổi. Căn cứ vào kết quả đo đạc bản đồ địa chính xã N N năm 2003 và năm 2017 thì mốc ranh giới thể hiện giữa hộ ông TH và ông T thống nhất để được cấp đổi không có gì biến động.

- Về việc cấp GCNQSD đất: Năm 2002 UBND xã N N thực hiện đo đạc bản đồ địa chính. Đến năm 2003 thực hiện kế hoạch cấp GCNQSD đất cho các hộ gia đình, cá nhân theo số liệu đo đạc bản đồ địa chính năm 2002. Sau khi các hộ gia đình trên địa bàn xã thực hiện việc kê khai cấp GCNQSD đất đối với diện tích đất mà các hộ đang sử dụng, UBND xã đã hoàn thiện hồ sơ kê khai của các hộ gia đình và chuyển toàn bộ hồ sơ có liên quan đến việc cấp GCN lên cơ quan có thẩm quyền cấp huyện xem xét tại thời điểm đó thì hộ ông T và hộ ông TH cũng đã đi kê khai để được cấp GCNQSD đất thổ cư đối với diện tích đất hộ đang sử dụng. Căn cứ vào việc kê khai của các hộ, UBND xã N N đã lập danh sách của các hộ gửi về cơ quan chuyên môn của UBND huyện T Y để được xem xét cấp GCNQSD đất theo quy định. Thửa đất thổ cư của hộ ông T là do được Nhà nước giao năm 1982 và thửa đất thổ cư của hộ ông TH là do được bố mẹ cho khoảng năm 1982, do đó năm 2002 khi đo đạc bản đồ địa chính xã N N đã đo đạc theo hiện trạng các hộ sử dụng chứ không thực hiện giao đất cho 2 hộ do đó không tiến hành đo đạc các mốc giới. Khi đo đạc bản đồ địa chính năm 2002 thì các hộ liền kề tự thống nhất với nhau về ranh giới và đều ký giáp ranh. Sau khi đo đạc bản đồ địa chính năm 2002, thì năm 2003 hộ ông TH và hộ ông T đã đi kê khai và đã được UBND huyện T Y cấp GCNQSD đất tại Quyết định 100/QĐ-UB-H ngày 17/3/2003. Tại thời điểm

2003 cấp GCNQSD đất không có sự chồng lấn phần diện tích giữa 2 hộ ông TH và ông T.

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan UBND huyện T Y do ông Trần Tuấn Anh là người đại diện theo ủy quyền trình bày:*

- Về nguồn gốc, quá trình sử dụng đất của thửa số 129 tờ bản đồ 05 có diện tích 691,6 m², địa chỉ tại xã N N, huyện T Y: theo UBND thị trấn N N xác minh trình bày: Thửa số 129 tờ bản đồ 05 có diện tích 691,6m², địa chỉ tại xã N N, huyện T Y (nay là thị trấn N N, huyện T Y) được nhà nước giao cho gia đình ông Nguyễn Văn T từ năm 1982, từ khi giao đất, gia đình ông T sử dụng liên tục từ đó đến nay. Năm 2003, hộ ông T được cấp GCNQSD đất theo quyết định số 100/QĐ-UB ngày 17/11/2003 về việc cấp GCNQSDĐ ở, đất vườn cho các chủ sử dụng đất xã N N, huyện T Y. Năm 2003, UBND xã N N thực hiện đo đạc bản đồ địa chính theo hiện trạng sử dụng của các hộ gia đình. Tại thời điểm cấp GCNQSD đất năm 2003, các hộ thực hiện kê khai cấp GCNQSD đất đối với diện tích đất mà các hộ đang sử dụng. Năm 2017, UBND xã N N đo đạc lại bản đồ địa chính, 2 hộ ông TH và ông T vẫn đang sử dụng, không có tranh chấp; sau khi đo đạc, UBND xã đã thực hiện công khai kết quả đo đạc và thông báo cho các hộ gia đình, cá nhân thực hiện kê khai cấp đổi GCNQSD đất theo số liệu đo đạc mới, trong quá trình công khai, hộ ông TH và hộ ông T không có ý kiến về kết quả đo đạc trên.

Căn cứ vào kết quả đo đạc bản đồ địa chính năm 2003 và 2017 thì mốc giới thể hiện giữa 02 hộ thống nhất để được cấp GCNQSD đất không có biến động. Tại thời điểm cấp GCNQSD đất năm 2003 không có sự chồng lấn phần diện tích giữa 02 hộ ông TH và ông T.

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Quỹ tín dụng nhân dân thị trấn N N do ông Nguyễn Trung T4 đại diện trình bày:*

Ông Nguyễn Văn T có vay vốn tại Quỹ với tổng số tiền vay là 150.000.000 đồng. Gia đình ông T có thể chấp vay vốn tại Quỹ bằng QSDĐ số AA 046643, thửa số 19, tờ bản đồ số 05, diện tích 691,6 m² do UBND huyện T Y cấp ngày 23/11/2003. Trường hợp Tòa án giải quyết có liên quan đến tranh chấp nêu trên thì Quỹ nhất trí với quyết định phân xử của Tòa án.

Với nội dung trên, bản án dân sự sơ thẩm số 32/2022/DS-ST ngày 16/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Tân Yên đã quyết định:

Căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39, Điều 157, Điều 165, Điều 227, Điều 228, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

Điều 106, Điều 107 Điều 163, Điều 164, Điều 166, Điều 174, Điều 175, Điều 176, Điều 357, Điều 468 của BLDS;

Điều 5, Điều 17, Điều 99, Điều 100, Điều 166, Điều 167, Điều 169, Điều 170, Điều 179, Điều 203 của Luật Đất đai;

Điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Xử:

1. Về yêu cầu khởi kiện: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T về việc:

Buộc hộ ông Nguyễn Văn TH trả lại cho hộ ông Nguyễn Văn T số tiền 78.925.000 đồng (tương ứng giá trị 22,55 m² đất lấn chiếm của thửa số 129, tờ bản đồ số 05, diện tích 691,6m², địa chỉ đất tại M, thị trấn N N, huyện T Y, tỉnh Bắc Giang (có sơ đồ đo đạc hiện trạng thửa đất kèm theo).

Ngoài ra bản án còn tuyên về chi phí xem xét, thẩm định, án phí, quyền kháng cáo đối với các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm: Ngày 26/9/2022, nguyên đơn ông Nguyễn Văn T kháng cáo một phần bản án dân sự sơ thẩm số 32/2022/DS-ST ngày 16/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Tân Yên, ông không đồng ý bán đất cho ông TH theo mức giá mà Tòa án cấp sơ thẩm tính.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn T trình bày: Tôi kháng cáo không đồng ý với bản án sơ thẩm của Tòa án huyện Tân Yên vì qua kết quả thẩm định đã xác định nhà ông TH lấn chiếm đất sang đất của gia đình tôi và trên diện tích đất lấn chiếm có công trình xây dựng của ông TH. Nhưng cấp sơ thẩm yêu cầu ông TH trả tôi bằng tiền thì tôi không đồng ý. Tôi yêu cầu ông TH phải tháo dỡ công trình trên diện tích đất đã lấn chiếm để trả lại diện tích đất đã lấn chiếm cho gia đình tôi.

Bị đơn ông Nguyễn Văn TH và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Hoàng Thị L trình bày: Tôi không đồng ý với yêu cầu khởi kiện và kháng cáo của ông T.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Nguyễn Văn T1 trình bày: Tôi đồng ý với trình bày của bố tôi là ông T.

+ Đại diện VKSND tỉnh Bắc Giang phát biểu:

- Về tố tụng: Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang và các đương sự đã chấp hành đầy đủ các trình tự, thủ tục của BLTTDS.

- Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang áp dụng khoản 1, Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn T: Giữ nguyên bản án sơ thẩm đã xử.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Nguyên đơn ông Nguyễn Văn T và bị đơn ông Nguyễn Văn TH kháng cáo trong thời hạn luật định; ông T và ông TH là người cao tuổi thuộc trường hợp được miễn án phí dân sự phúc thẩm nên xác định kháng cáo của ông T và ông TH là hợp lệ.

[1.2] Ngày 26/9/2022, ông Nguyễn Văn TH nộp đơn kháng cáo. Ngày 29/9/2022, ông TH nộp đơn xin rút kháng cáo. Xét thấy, việc rút đơn kháng cáo của ông TH là hoàn toàn tự nguyện, không bị ai ép buộc nên cần chấp nhận. Căn cứ quy định tại điểm b khoản 1 Điều 289 Bộ luật tố tụng dân sự, đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn TH.

[1.3] Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Tô Thị L, chị Tạ Thị T2 đã được Toà án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt tại phiên tòa mở lần thứ hai. Tòa án xét xử vắng mặt họ là đảm bảo quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của Nguyên đơn, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Về nguồn gốc đất tranh chấp:

Thửa đất hộ ông T sinh sống khoảng từ năm 1982, được Nhà nước cấp cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 046643, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01826/QSĐĐ/00/QĐ – CT ngày 23/11/2003 cho hộ ông T đối với tờ bản đồ số 05, thửa số 129 diện tích 691,6 m². Nhưng diện tích thực tế hiện trạng đo đạc là 669,2 m² giảm 22,4 m². Thửa đất hộ ông TH có nguồn gốc do bố mẹ để lại, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01816/QSĐĐ/00/QĐ – CT ngày 23/11/2003 cho hộ ông TH đối với tờ bản đồ số 05, thửa số 160 diện tích 602,3 m². Nhưng diện tích thực tế hiện trạng đo đạc là 619,1 m² tăng 16,8 m².

Căn cứ vào Bản đồ địa chính năm 2002 – 2003 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp cho hộ ông T, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp cho hộ ông TH, căn cứ vào kết quả đo đạc, thẩm định được đo vẽ bằng máy của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T Y đo đạc ngày 17/5/2022, kết quả chồng ghép bản đồ năm 2002- 2003 với số liệu đo đạc hiện trạng 02 thửa đất thì xác định diện tích tích 22.5 m² thể hiện theo các điểm sau: A6,F,E,G + Phần diện tích 0.05 m² = 22,55 m² gia đình ông TH đang sử dụng nằm ngoài diện tích được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thuộc diện tích đất của gia đình ông T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là có căn cứ. Nay ông T khởi kiện yêu cầu gia đình ông TH trả lại diện tích đất đã lấn chiếm của gia đình ông tại thửa số 129, tờ bản đồ số 05, diện tích 691,6m², địa chỉ đất tại M, thị trấn N N, huyện T Y, tỉnh Bắc Giang, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên hộ gia đình ông Nguyễn Văn T. Do trên phần đất 22,55 m² bị ông TH lấn chiếm thì có một nhà tắm + nhà vệ sinh tự hoại, một phần nhà bếp + phòng ăn, một phần phòng ngủ, tường bao bằng gạch cùng các công trình cấp thoát nước, đường dây thiết bị điện và bể phốt phía ngầm dưới đất do ông TH xây dựng. Nếu buộc ông TH tháo

dỡ để trả lại 22,55 m² bằng hiện vật là đất thì các công trình và tài sản này bị chia cắt, sẽ mất hoàn toàn giá trị sử dụng. Do đó, bản án sơ thẩm đã tuyên xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T về việc buộc hộ ông Nguyễn Văn TH trả lại cho hộ ông Nguyễn Văn T số tiền 78.925.000 đồng (tương ứng giá trị 22,55 m² đất lần chiếm của thửa số 129, tờ bản đồ số 05, diện tích 691,6m², địa chỉ đất tại M, thị trấn N N, huyện T Y, tỉnh Bắc Giang.

Sau khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn ông Nguyễn Văn T nộp đơn kháng cáo với nội dung không chấp nhận bán đất cho ông TH theo mức mà tòa tính bằng tiền.

[2.2] Xét kháng cáo của Nguyên đơn, Hội đồng xét xử thấy:

Năm 2011, ông Nguyễn Văn T đã xây tường bao giữa đất nhà ông và nhà ông TH để bảo vệ đất. Năm 2021 ông có đơn đề nghị cơ quan đo đạc đo lại diện tích thực tế theo hiện trạng thì thấy bị thiếu 26,8 m², ông xác định phần diện tích đất mà ông bị thiếu thì hiện gia đình ông TH đã xây gồm nhà tắm + nhà vệ sinh, một phần nhà bếp, một phần phòng ở và có cả phần bể phốt ngầm phía dưới lấn sang đất của ông. Trước thời điểm này, bản thân ông Nguyễn Văn T cũng không biết việc diện tích đất nhà ông bị thiếu. Ông Nguyễn Văn TH xây phòng bếp, nhà tắm + nhà vệ sinh, phòng ở tại vị trí giáp ranh với đất ông T vào năm 2014 là sau khi ông T đã xây kín bờ tường phân định ranh giới đất. Quá trình ông TH xây dựng và sử dụng công trình từ đó đến trước thời điểm khởi kiện ông T cũng không có ý kiến gì. Do đó, việc ông Nguyễn Văn T cho rằng ông Nguyễn Văn TH cố ý xây các công trình để lấn chiếm đất nhà ông là không có căn cứ.

Hiện nay các công trình này bị đơn đã sử dụng ổn định trong thời gian dài, nếu đập đi trả đất cho nguyên đơn thì ảnh hưởng đến kết cấu các công trình và mất hoàn toàn giá trị sử dụng nên buộc bị đơn trả giá trị cho nguyên đơn phần đất tranh chấp này là phù hợp.

Căn cứ biên bản định giá tài sản ngày 17/5/2022, giá đất ở tại thời điểm định giá là 3.500.000 đồng/m². Các bên đều thống nhất ký tên vào biên bản định giá này và không có ý kiến gì khác. Quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, các đương sự đều không có thỏa thuận nào khác về giá đất nên cần căn cứ vào kết quả định giá này để giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Do đó, cần buộc ông TH trả cho ông T bằng giá trị tiền tính theo giá trị đất ở tương ứng với diện tích 22,55 m² bị lấn chiếm này là hợp lý, cụ thể số tiền là 22,55 m² x 3.500.000 đồng = 78.925.000 đồng như bản án sơ thẩm đã xử là có căn cứ.

Từ những đánh giá trên, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của Nguyên đơn ông Nguyễn Văn TH, giữ nguyên bản án sơ thẩm đã xử.

[3] Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét, giải quyết các quyết định khác của bản án sơ thẩm mà không có kháng cáo, kháng nghị.

[4] Về án phí phúc thẩm: ông Nguyễn Văn T và ông Nguyễn Văn TH là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại điểm đ

khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn T, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 32/2022/DS-ST ngày 16/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang.

Căn cứ điểm b khoản 1 Điều 289 Bộ luật tố tụng dân sự, đình chỉ xét xử phúc thẩm yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn TH.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho ông Nguyễn Văn T và ông Nguyễn Văn TH.

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

- Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân huyện Tân Yên;
- Chi cục thi hành án dân sự huyện Tân Yên;
- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Giang;
- Các đương sự;
- Lưu HS

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

Nguyễn Việt Hùng