

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH BẮC GIANG**

Bản án số: 39/2018/ĐS-PT.

Ngày 30/5/2018.

V/v: “Tranh chấp quyền sử dụng đất”

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

**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 Gia Lương.

Các Thẩm phán: Bà Hoàng Thị Thu Hiền;

Bà Phạm Thị Minh Hiền.

**- 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:** Bà Nguyễn Thị Tuyết - Kiểm sát viên trung cấp, tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 29 và 30/5/2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 61/2017/TLPT-DS ngày 23/8/2017 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 34/2017/DS-ST ngày 19/6/2017 của Tòa án nhân dân huyện HH bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 41/2018/QĐ-PT ngày 20/4/2018, quyết định hoãn phiên tòa số: 35/2018/QĐ-PT ngày 07/5/2018, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Thuận Văn B1, sinh năm 1959 (Vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Hoàng Thị Minh H1, sinh năm 1963. Văn bản ủy quyền ngày 01/4/2015 (Có mặt).

Đều địa chỉ: Khu 2, thị trấn Th1, huyện HH, tỉnh Bắc Giang

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Thái H2 (tức Nguyễn Văn H2), sinh năm 1959 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Số 22/4, tổ 12, khu phố 2, phường BL, thành phố BH, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Đào Quang Đ1, sinh năm 1954 và bà Nguyễn Thị M1, sinh năm 1955 (Có mặt).

Đều địa chỉ: Khu 3, thị trấn Th1, huyện HH, tỉnh Bắc Giang (Văn bản ủy quyền ngày 22/3/2013)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông H2: Luật sư Triệu Hạnh H3 - Văn phòng Luật sư TH, Đoàn Luật sư tỉnh Bắc Giang (Có mặt khi xét xử, vắng mặt khi tuyên án).

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

3.1. Bà Hoàng Thị Minh H1, sinh năm 1963 (Có mặt).

Địa chỉ: Khu 2, thị trấn Th1, huyện HH, tỉnh Bắc Giang

3.2. Bà Vũ Thị Ph1, sinh năm 1965 (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: Số 22/4, tổ 12, khu phố 2, phường BL, thành phố BH, tỉnh Đồng Nai.

3.3. Anh Ngô Duy H4, sinh năm 1980 (Vắng mặt).

3.4. Chị Nguyễn Thị T1, sinh năm 1984 (Vắng mặt).

Đều địa chỉ: Thôn CTr, xã XC, huyện HH, Bắc Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của anh H4, chị T1: Bà Hoàng Thị Minh H1, sinh năm 1963; địa chỉ: Khu 2, thị trấn Th1, huyện HH, tỉnh Bắc Giang. Văn bản ủy quyền ngày 25/9/2017 (Có mặt).

3.5. Ủy ban nhân dân huyện HH, tỉnh Bắc Giang - Người đại diện theo ủy quyền: Ông Ngô Tiến D1- Phó Chủ tịch UBND huyện HH. Văn bản ủy quyền ngày 28/12/2016 (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

3.6. Ủy ban nhân dân thị trấn Th1, huyện HH, tỉnh Bắc Giang.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Vũ Ngọc Tr1- Chủ tịch, ủy quyền cho ông Dương Duy N1- Phó chủ tịch UBND thị trấn Th1 tham gia tố tụng (Đề nghị xét xử vắng mặt).

4. Người kháng cáo: Ông Đào Quang Đ1 - Đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Thái H2 là bị đơn.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo bản án sơ thẩm và các tài liệu khác có trong hồ sơ, nội dung vụ án như sau:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 25/12/2013 và các lời khai tiếp theo, nguyên đơn là ông Thuận Văn B1 do bà Hoàng Thị Minh H1 đại diện trình bày: Nguồn gốc thửa đất của gia đình ông B1 là do ông B1 mua của 1 số hộ gia đình và UBND thị trấn Th1, cụ thể: Năm 1994, mua của bà Nguyễn Thị Bình 01 thửa diện tích 550m<sup>2</sup> và mua của UBND thị trấn Th1 2 thửa: 1 thửa diện tích 205m<sup>2</sup> và 1 thửa diện tích 299m<sup>2</sup>; năm 1999 mua của anh Trần Văn Ký 01 thửa diện tích 200m<sup>2</sup>. Khi mua đất gia đình ông B1 chưa làm thủ tục sang tên với 4 thửa đất trên. Tháng 12/2000 Nhà nước có chủ trương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đồng loạt cho các hộ gia đình, ông B1 đã kê khai cả 4 thửa đất đã mua vào 1 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 1227m<sup>2</sup>. Ngày 18/12/2002 gia đình ông B1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q: 780511 với diện tích là 1227m<sup>2</sup>. Tháng 4/2010 bà Nguyễn Thị M1 (chị gái ông H2) đã phá bức tường rào giáp ranh với đất của gia đình ông B1 và lấn chiếm sang đất nhà ông B1 hơn 20m<sup>2</sup>. Nay ông B1 yêu cầu ông H2 phải phá bức tường đã xây và trả lại phần đất đã lấn chiếm của gia đình ông B1 và cây mít trên đất.

Bị đơn ông Nguyễn Thái H2, do ông Đào Quang Đ1 và bà Nguyễn Thị M1 đại diện theo ủy quyền trình bày: Việc tranh chấp quyền sử dụng đất giữa ông Thuận Văn B1 với ông Nguyễn Thái H2 là tranh chấp ranh giới giữa hai thửa đất. Nguồn gốc thửa đất ông B1, bà H1 tranh chấp với ông H2 hiện nay là của bố mẹ ông H2 khai hoang, phục hóa từ năm 1967 để làm đất ở, trồng cây lâu năm và trồng sắn. Do đất rộng, sau này bố mẹ ông H2 hiến lại cho địa phương và địa phương giao lại cho người khác ở, phần còn lại sau khi bố mẹ ông H2 chết đi thì để lại cho ông H2. Đất của ông H2 có hai mặt giáp với đất nhà ông B1, bà H1 và hai

mặt giáp đường bê tông. Sau khi được bố mẹ ông H2 để lại cho đất, ngày 26/12/2001 ông H2 được UBND huyện HH cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 450,1m<sup>2</sup> tại tờ bản đồ số 14, thửa số 10, trong đó có 200m<sup>2</sup> đất ở và 250,1m<sup>2</sup> đất vườn. Trước khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ranh giới đất giữa nhà ông B1 và ông H2 được đắp bờ tường bằng đất và trồng cây gừng làm hàng rào, bên cạnh hàng rào trồng một dây mít (theo bà M1 dây mít là do bà M1 trồng). Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì gia đình ông H2 phá bờ tường đắp đất để xây bằng cay vôi, khi xây tường thì gia đình ông H2 không thông báo cho chính quyền địa phương và ông B1 biết. Nay Văn phòng đăng ký đất đai huyện HH và Phòng Tài nguyên và Môi trường đi đo đất của gia đình ông H2 và gia đình ông B1, khi đo xác định gia đình ông H2 xây tường bao không đúng vị trí được cấp sổ bìa đỏ là sai. Ông H2 xác định gia đình xây tường bao đúng với ranh giới, vị trí được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên ông H2 không yêu cầu đo lại đất. Gia đình ông H2 xác định không lấn chiếm đất nhà ông B1, nên không đồng ý trả, ông H2 đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Vũ Thị Ph1 trình bày: Bà là vợ ông Nguyễn Thái H2 và là em dâu của ông Đào Quang Đ1 và bà Nguyễn Thị M1, thửa đất số 10, tờ bản đồ số 14 tại thị trấn Th1, huyện HH, tỉnh Bắc Giang do chồng bà là Nguyễn Thái H2 đứng tên. Năm 2013 có tranh chấp ranh giới với gia đình ông B1, bà H1; chồng bà có ủy quyền cho bà M1, ông Đ1 tham gia hòa giải tại địa phương và giải quyết tại Tòa án với tư cách là người đại diện theo ủy quyền. Về nguồn gốc thửa đất là do bố mẹ chồng bà cho với diện tích 450,1m<sup>2</sup> đã được UBND huyện HH cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2001. Thửa đất hướng Bắc và hướng Tây giáp đường đi; hướng Đông và hướng Nam giáp đất nhà ông B1. Trên đất chưa xây dựng công trình gì chỉ có cây trái và phía giáp ranh có hàng mít. Gia đình bà đã xây tường bao giáp nhà ông B1 và không lấn sang đất nhà ông B1. Nay ông B1 yêu cầu tháo dỡ phần tường xây trên đất ông B1 để trả lại đất cho ông B1 thì bà không đồng ý. Bà đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

2. Anh Ngô Duy H4 và chị Nguyễn Thị T1 do bà Hoàng Thị Minh H1 đại diện trình bày: Ngày 13/6/2012 gia đình bà H1, ông B1 có chuyển nhượng cho vợ chồng anh H4, chị T1 100m<sup>2</sup> đất, trong đó có 30m<sup>2</sup> đất thổ cư và 70m<sup>2</sup> đất vườn. Ngày 16/01/2015 khi đi đo đất Văn phòng đăng ký đất đai huyện HH đã đo cả phần đất của anh H4, chị T1 đã mua của ông B1, bà H1 vào khuôn viên đất của bà H1 và ông B1. Nay bà H1 là người đại diện theo ủy quyền của anh H4 và chị T1 đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

3. UBND huyện HH trình bày: Năm 2000 thị trấn Th1 đã được Nhà nước đầu tư đo đạc bản đồ địa chính chính quy, sau khi đo đạc UBND huyện HH đã tiến hành cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho một số hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất. Trong đó có ông Nguyễn Thái H2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 10, tờ bản đồ số 14, diện tích 450,1m<sup>2</sup> cấp ngày 26/12/2001. Hộ gia đình ông Thuận Văn B1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 13, tờ bản đồ số 14, diện tích 1227m<sup>2</sup> cấp ngày 13/12/2002. Kết quả cấp giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất trên đúng với kết quả đo đạc bản đồ địa chính thị trấn Th1 năm 2000. Ngày 14/01/2015 Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất (nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện HH) đã ký hợp đồng với Tòa án huyện HH đo đạc hiện trạng các thửa đất của ông Thuận Văn B1 và ông Nguyễn Thái H2 đang quản lý sử dụng. Kết quả đo đạc hiện trạng các thửa đất như sau: Thửa đất ông H2 có diện tích 440,6m<sup>2</sup> thuộc thửa số 10, tờ bản đồ số 14; đất ông B1 diện tích 1.165,1m<sup>2</sup> gồm các thửa 13, 33, 55 tờ bản đồ số 14. Sau khi cập nhật kết quả đo đạc hiện trạng và dữ liệu bản đồ địa chính chính quy năm 2000, đã xác định được chỉ giới thửa đất theo hiện trạng và chỉ giới cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo như kết quả đo đạc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện HH đã cung cấp cho Tòa án.

4. UBND thị trấn Th1, huyện HH, do ông Vũ Ngọc Tr1- Chủ tịch UBND thị trấn Th1 đại diện trình bày: Năm 2013, UBND thị trấn Th1 nhận được đơn khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất giữa hộ ông Thuận Văn B1 và ông Nguyễn Thái H2, sau khi nhận đơn khởi kiện UBND thị trấn Th1 đã tổ chức hòa giải nhưng không thành, nên các đương sự đã gửi đơn đến Tòa án. Năm 2001, gia đình ông Nguyễn Thái H2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đến năm 2002 gia đình ông Thuận Văn B1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gia đình ông H2 đã xây tường bao quanh đất, khi xây tường bao ông H2 không báo chính quyền địa phương, nên địa phương không biết ông H2 xây tường bao có đúng ranh giới được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hay không. Nay gia đình ông B1 và gia đình ông H2 tranh chấp quyền sử dụng đất, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Với nội dung trên bản án dân sự sơ thẩm số: 34/2017/DS-ST ngày 19/6/2017 của Tòa án nhân dân huyện HH đã quyết định:

Áp dụng khoản 9 Điều 26; Điều 70; Điều 147; khoản 1 Điều 158; Điều 165; Điều 166; Điều 271; Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự. Điều 166; Điều 256; Điều 688 của Bộ luật dân sự. Điều 99, Điều 100 Luật đất đai. Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án. Điều 27; Điều 48 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án, xử:

Buộc ông Nguyễn Thái H2 do ông Đào Quang Đ1, bà Nguyễn Thị M1 đại diện và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà Vũ Minh Ph1 phải tháo dỡ bức tường xây cay vôi là ranh giới đất giữa hai nhà để trả lại cho ông Thuận Văn B1 và bà Hoàng Thị Minh H1 28,5m<sup>2</sup> đất tại tờ bản đồ số 14, thửa số 10 và 01 cây mít trên đất; Địa chỉ thửa đất: Khu 5, thị trấn Th1, huyện HH, tỉnh Bắc Giang. Đất có các điểm tiếp giáp sau:

- Hướng Bắc giáp đất ông H2 cạnh C-Đ dài 23,50m.
- Hướng Nam giáp đất ông B1, bà H1 cạnh A-B dài 22,98m.
- Hướng Tây giáp đường bê tông cạnh A-Đ rộng 0,80m.
- Hướng Đông giáp đất ông H2, bà H1 cạnh B-C rộng 1,57m (Có sơ đồ kèm theo).

Đối với một số cây cối hoa lợi trên phần đất có tranh chấp, các đương sự không yêu cầu Tòa án giải quyết, nay giao đất cho ông B1 nên ông B1 được quyền sở hữu và sử dụng.

Ông Thuận Văn B1 và bà Hoàng Thị Minh H1 phải chặt cây mít để trả lại mặt bằng cho ông Nguyễn Thái H2 vì một phần cây mít nằm trên đất nhà ông H2.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng, lãi suất chậm thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Ngày 30/6/2017, ông Nguyễn Thái H2 do ông Đào Quang Đ1 là người đại diện theo ủy quyền nộp đơn kháng cáo và tiền tạm ứng án phí phúc thẩm; nội dung kháng cáo: Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm bà Hoàng Thị Minh H1 là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn không rút đơn khởi kiện; người đại diện theo ủy quyền của bị đơn không rút đơn kháng cáo; các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Bà Hoàng Thị Minh H1 đại diện theo ủy quyền của ông Thuận Văn B1 trình bày: Bà không đồng ý với kháng cáo của ông H2 do ông Đ1 đại diện, đồng ý như nội dung bản án sơ thẩm đã xét xử.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông H2 trình bày: Bản án Tòa sơ thẩm xét xử đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng cũng như nội dung vụ án đề nghị Tòa phúc thẩm xử hủy bản án sơ thẩm, bác yêu cầu khởi kiện của ông Thuận Văn B1.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Giang phát biểu ý kiến: Việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm của Thẩm phán, Hội đồng xét xử; việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý vụ án đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã được đảm bảo đúng quy định của pháp luật. Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308, Điều 309 của BLTTDS, chấp nhận một phần kháng cáo của ông Nguyễn Thái H2 do ông Đào Quang Đ1 là người đại diện theo ủy quyền, sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Thuận Văn B1 do bà Hoàng Thị Minh H1 đại diện khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Thái H2 trả lại diện tích đất tranh chấp 28,5m<sup>2</sup> đất tại tờ bản đồ số 14, thửa số 10. Địa chỉ thửa đất: Khu 5, thị trấn Th1, huyện HH, tỉnh Bắc Giang. Ông B1 phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng và án phí.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa. Căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa và ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Giang. Hội đồng xét xử nhận định:

1. Về tố tụng: Tại phiên tòa phúc thẩm bà Vũ Thị Ph1, UBND thị trấn Th1, UBND huyện HH đã có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 2 Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự Tòa án tiến hành xét xử vụ án vắng mặt các đương sự. Bà Nguyễn Thị M1 được ông Nguyễn Thái H2 ủy quyền nhưng từ chối tham gia tố tụng nên Hội đồng xét xử không đưa bà M1 vào tham gia tố tụng tại cấp phúc thẩm.

2. Xét kháng cáo của ông Nguyễn Thái H2 do ông Đào Quang Đ1 là người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Thái H2 thì thấy: Gia đình ông Thuận Văn B1 và gia đình ông Nguyễn Thái H2 là hai hộ liền kề, gia đình ông H2 được bố mẹ để để cho một thửa đất diện tích là 450,1m<sup>2</sup>. Gia đình ông Thuận Văn B1 nhận chuyển nhượng của một số hộ gia đình và tập thể 1.227m<sup>2</sup> đất. Ngày 23/8/2001 gia đình ông H2 làm đơn và hồ sơ xin cấp GCNQSD đất, ngày 22/9/2002 gia đình ông Thuận Văn B1 làm đơn và hồ sơ xin cấp GCNQSD đất. Ngày 26/12/2001 gia đình ông H2 được UBND huyện HH cấp GCNQSD đất số U 968275, tại tờ bản đồ số 14, thửa số 10 diện tích 450,1m<sup>2</sup>; trong đó đất ở là 200 m<sup>2</sup>, đất vườn là 250,1m<sup>2</sup>. Ngày 13/12/2002 gia đình ông B1 được UBND huyện HH cấp GCNQSD đất số Q 780511, tại tờ bản đồ số 14, thửa số 13 diện tích 1.227m<sup>2</sup>; trong đó đất ở là 200m<sup>2</sup>, đất vườn là 1.027m<sup>2</sup>. Theo bà H1 người đại diện ủy quyền của nguyên đơn thì từ khi gia đình bà mua đất cho đến tháng 12/2002 khi được cấp GCNQSD đất gia đình bà sử dụng ổn định không tranh chấp với ai, ranh giới phần đất có tranh chấp hiện nay giữa gia đình bà và gia đình ông H2 là một hàng rào trồng cây găng và phần đất nhà bà giáp gia đình ông H2 là dây mít. Theo ông Đào Quang Đ1 và bà Nguyễn Thị M1 người đại diện ủy quyền của ông H2 thì nguồn gốc thửa đất của ông H2 là của bố mẹ đẻ ông H2, sau khi ông bà chết thì để lại cho ông H2. Ngày 26/12/2001 ông H2 được UBND huyện HH cấp GCNQSD đất diện tích 450,1m<sup>2</sup>. Từ khi ông H2 được cấp GCNQSD đất tới nay là sử dụng ổn định, trước khi được cấp sổ đỏ thì ranh giới giữa đất nhà ông H2 và đất nhà bà H1 được đắp đất và trồng cây găng làm hàng rào bên cạnh hàng rào còn trồng dây mít. Sau khi được cấp sổ đỏ gia đình ông H2 đã phá tường đất để xây tường bằng cay vôi, nhưng khi phá tường đất đi xây tường cay vôi gia đình ông H2 không báo cho gia đình bà H1 và chính quyền địa phương biết để xác định ranh giới, mốc giới thửa đất. Nay ông Đ1, bà M1 xác định không lấn chiếm đất của gia đình ông B1 và bà H1 nên không đồng ý trả. Ông Đ1, bà M1 cho rằng việc Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện HH khi đo vẽ sơ đồ đất xác định gia đình ông H2 khi xây tường bao xây không đúng ranh giới, mốc giới thửa đất như được cấp GCNQSDĐ là không đúng nhưng lại không đưa ra được tài liệu chứng cứ chứng minh nên không có căn cứ chấp nhận.

Ngày 14/8/2015 Tòa án nhân dân huyện HH đã phối hợp với Văn phòng đăng ký Quyền sử dụng đất thuộc phòng Tài nguyên và môi trường huyện HH (Nay là chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện HH) đo vẽ sơ đồ đất của gia đình ông H2 và gia đình ông B1, bà H1 và phần đất có tranh chấp giữa hai gia đình kết quả đo đạc xác định đất của gia đình ông H2 và của gia đình ông B1 nằm ở tờ bản đồ số: 14. Tỷ lệ 1/1000. Địa chỉ thửa đất: Khu 5, thị trấn Th1, huyện HH, tỉnh Bắc Giang.

Do không đồng ý với kết quả đo đất ngày 14/8/2015 nên ngày 12/4/2017 bà Hoàng Thị Minh H1 là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đề nghị hoãn phiên tòa để thẩm định lại diện tích đất tranh chấp. Ngày 01/6/2017 Tòa án nhân dân huyện HH đã phối hợp với chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện HH đo lại phần đất có tranh chấp của gia đình ông B1 và ông H2, khi đo đất có cả bà Hoàng Thị Minh H1, ông Đ1 và bà M1. Bà H1 trực tiếp chỉ ranh giới phần đất có

tranh chấp ông Đ1 và bà M1 không có ý kiến thắc mắc gì. Căn cứ vào kết quả đo lại thì phần đất có tranh chấp tăng lên  $6,9\text{m}^2$  (đo mới  $28,5\text{m}^2$  -  $21,6\text{m}^2$  đo cũ =  $6,9\text{m}^2$ ).

Căn cứ vào hiện trạng sử dụng đất theo kết quả đo đạc thì đất của ông H2 nằm ở tờ bản đồ số 14, thửa số 10 có diện tích là  $440,6\text{m}^2$  (trong đó có  $28,5\text{m}^2$ ) đang tranh chấp với ông B1, bà H1. So sánh hiện trạng sử dụng đất của nhà ông H2 với giấy CNQSD đất thì gia đình ông H2 thiếu  $9,5\text{m}^2$  đất. Căn cứ vào hiện trạng sử dụng đất theo kết quả đo đạc thì đất ông B1 cũng nằm ở tờ bản đồ số 14, thửa số 13, 33, 55 có diện tích là  $1.165,1\text{m}^2$ . So sánh hiện trạng sử dụng đất của nhà ông B1 với giấy CNQSD đất của gia đình ông B1 được UBND huyện HH cấp thì gia đình ông B1 thiếu  $61,9\text{m}^2$ .

Căn cứ vào kết quả Đo đạc hiện trạng khu đất. Tỷ Lệ: 1/500 do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Phòng tài nguyên và môi trường huyện HH đo vẽ (nay là chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện HH) thì thấy: Đối chiếu với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông Thuận Văn B1 do UBND huyện Hiệp Hoà cấp ngày 13/12/2002 thì cạnh phía Tây (Giáp đường Bê tông vào bệnh viện) là  $17,43\text{m}$ , số liệu đo thực tế theo biên bản đo vẽ thẩm định ngày 12/6/2017 là  $16,7\text{m}$ , cộng cả  $0,8\text{m}$  đất tranh chấp thì cạnh phía Tây đất ông B1 là  $17,5\text{m}$  thừa  $0,07\text{m}$ .

Đối chiếu với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông Nguyễn Thái H2 do UBND huyện Hiệp Hoà cấp ngày 26/12/2001 thì cạnh phía Tây (Giáp đường Bê tông vào bệnh viện) là  $17,43\text{m}$ , số liệu đo thực tế theo biên bản đo vẽ thẩm định ngày 12/6/2017 là  $17,9\text{m}$ , nếu cộng cả  $0,8\text{m}$  đất tranh chấp thì cạnh phía Tây đất ông B1 là  $18,7\text{m}$  thiếu  $0,05\text{m}$ . Phía Đông (Giáp đường Bê tông ra cánh đồng) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp là  $20,54\text{m}$ , số liệu đo thực tế là  $19,04\text{m}$ , nếu cộng cả  $1,57\text{m}$  đất tranh chấp thì cạnh phía Đông đất ông H2 là  $20,61\text{m}$  thừa  $0,07\text{m}$ .

Hiện tại đất ở của gia đình ông H2 đã xây tường bao xung quanh, nhưng ông H2 xây không đúng với ranh giới, mốc giới của thửa đất được cấp mà đã xây lấn sang đất nhà ông B1 về hướng Bắc là  $28,5\text{m}^2$ ; cụ thể: Hướng Đông cạnh B-C là  $1,57\text{m}$ ; hướng Tây cạnh A-Đ là  $0,80\text{m}$ ; hướng Nam cạnh C-Đ là  $23,50\text{m}$ ; hướng Bắc cạnh A-B là  $22,98\text{m}$ . Đồng thời cũng theo sơ đồ đo đạc hiện trạng khu đất thì khi xây tường bao quanh khu đất gia đình ông H2 do xây không đúng vị trí, ranh giới, mốc giới thửa đất được giao theo giấy CNQSD đất nên đã bỏ lại đất về hướng Đông giáp đường bê tông vào Bệnh viện là  $18,8\text{m}^2$  và hướng Nam giáp đường bê tông xuống cánh đồng là  $22,5\text{m}^2$ . Như vậy, căn cứ vào sơ đồ hiện trạng sử dụng đất mà gia đình ông H2 đã xây tường bao thì gia đình ông H2 thiếu đất. Căn cứ vào sơ đồ đo đạc hiện trạng khu đất theo nét đứt (---) "in đậm trên sơ đồ" là phần đất gia đình ông H2 được giao theo GCNQSD đất được thể hiện trên sơ đồ và biên bản xác minh với Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Hiệp Hoà ngày 27/4/2018 cung cấp thì gia đình ông H2 đang sử dụng là  $481,9\text{m}^2$  thừa  $3,3\text{m}^2$  so với GCNQSD đất (đã trừ  $28,5\text{m}^2$  đất tranh chấp).

Như vậy, có căn cứ xác định gia đình ông H2 đã lấn của gia đình ông B1  $28,5\text{m}^2$  đất. Tòa sơ thẩm đã xử buộc ông H2 do ông Đào Quang Đ1 và bà Nguyễn

Thị M1 đại diện và bà Vũ Thị Ph1 phải tháo dỡ bức tường đã xây trả cho ông Thuận Văn B1 và bà Hoàng Thị Minh H1 28,5m<sup>2</sup> đất trị giá là 1.368.000 đồng và 01 cây Mít nằm giáp ranh giữa đất nhà ông B1 và đất nhà ông H2 trị giá 780.000 đồng, nhưng ông B1 phải chặt cây Mít (vì một phần cây Mít đã nằm trên đất nhà ông H2) để trả lại mặt bằng cho nhà ông H2. Đối với một số cây cối hoa lợi trên phân đất có tranh chấp các đương sự không yêu cầu Tòa án định giá và giải quyết, nay giao đất cho ông B1 nên ông B1 được quyền sở hữu và sử dụng là có căn cứ.

Đối với ý kiến của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Nguyễn Thái H2 cho rằng Tòa sơ thẩm có vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng cũng như nội dung của vụ án như:

- Việc ông Thuận Văn B1 uỷ quyền cho bà Hoàng Thị Minh H1 đại diện Tòa sơ thẩm chỉ lấy lời khai của bà H1 mà không lấy lời khai của ông B1, Hội đồng xét xử thấy hiện ông B1 bà H1 đang tồn tại quan hệ hôn nhân, việc ông B1 uỷ quyền cho bà H1 tham gia tố tụng giải quyết vụ án từ khi thụ lý cho đến khi kết thúc vụ án là đúng quy định của pháp luật.

- Ông Nguyễn Thái H2 là người bị kiện không được thực hiện quyền khi tham gia tố tụng, sau 6 tháng mới nhận được thông báo thụ lý vụ án. Hội đồng xét xử thấy: Tại văn bản uỷ quyền về tranh chấp đất ngày 22/3/2013, ông H2 đã uỷ quyền cho ông Đào Quang Đ1 và bà Nguyễn Thị M1 tham gia tố tụng có xác nhận của UBND thị trấn Th1 (BL 08) nên Tòa sơ thẩm không thông báo thụ lý ngay cho ông H2 là có căn cứ.

- Tòa sơ thẩm cố ý làm sai lệch hồ sơ vụ án như đưa thêm đơn khởi kiện bổ sung của ông B1 ngày 12/2/2014 vào hồ sơ vì mẫu đơn này theo mẫu của Tòa án nhân dân tối cao ban hành sau vào năm 2017, trong khi đó hồ sơ vụ án thụ lý vào năm 2014. Hội đồng xét xử thấy đơn khởi kiện bổ sung do ông B1 viết đã được đóng dấu bút lục, không có dấu hiệu sửa chữa, tẩy xóa nên vấn đề này Luật sư đưa ra là không có căn cứ.

- Khi tiến hành định giá tài sản, toà án không ra Quyết định định giá tài sản mà chỉ có công văn mời các thành phần tham gia định giá là vi phạm tố tụng, Hội đồng xét xử thấy: Tòa sơ thẩm có thiếu sót không ra Quyết định thành lập Hội đồng định giá tài sản, nhưng khi tiến hành thẩm định, định giá tài sản những người tham gia đúng thành phần, sau khi thẩm định, định giá các đương sự không ai khiếu nại thắc mắc gì nên không ảnh hưởng gì đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự.

- Tòa sơ thẩm giải quyết vượt quá yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử thấy: Theo đơn khởi kiện thì ông B1 yêu cầu ông H2 trả lại diện tích đất lấn chiếm diện tích trên 20m<sup>2</sup> khi chưa đo vẽ nên không có số liệu cụ thể. Việc Tòa sơ thẩm tuyên ông H2 trả ông B1 diện tích đất lấn chiếm 28,5m<sup>2</sup> không vượt quá yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn theo quy định tại Điều 5 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Việc Tòa sơ thẩm ra Quyết định tạm đình chỉ giải quyết vụ án cũng như ra Quyết định tiếp tục giải quyết vụ án theo yêu cầu của nguyên đơn là không có căn cứ bởi lẽ: Nếu không đồng ý với Quyết định tạm đình chỉ thì các đương sự có quyền kháng cáo, Viện kiểm sát có quyền kháng nghị theo quy định của pháp luật.

- Luật sư cho rằng: Việc UBND huyện Hiệp Hoà cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình ông B1 không có căn cứ, nhưng không đưa ra được các căn cứ chứng minh nên không có cơ sở xem xét.

Tại phiên toà phúc thẩm, ông Đào Quang Đ1 là người đại diện theo uỷ quyền của ông H2 không xuất trình thêm tài liệu chứng cứ nào khác để chứng minh cho kháng cáo của ông H2 là có căn cứ và hợp pháp nên không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của ông H2 cũng như ý kiến của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông H2 đề nghị huỷ bản án sơ thẩm, bác yêu cầu khởi kiện của ông B1 đối với ông H2 được.

Về số tiền chi phí tố tụng, Hội đồng xét xử thấy: Đối với số tiền chi phí định giá tài sản và tiền chi phí thẩm định đo vẽ sơ đồ đất bà H1 đại diện theo uỷ quyền của ông B1 đã nộp tổng số các lần là 6.736.000đồng đã chi phí hết. Do yêu cầu khởi kiện của ông B1 được chấp nhận nên ông H2 phải nộp hoàn trả ông B1 số tiền trên. Án sơ thẩm xử buộc ông H2 phải nộp hoàn trả ông B1 số tiền 5.736.000đồng là không chính xác, do vậy cần sửa án sơ thẩm về số tiền chi phí tố tụng ông H2 phải nộp trả ông B1.

Về án phí phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên ông Nguyễn Thái H2 do ông Đào Quang Đ1 đại diện không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 2 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự, khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Toà án.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng: Khoản 9 Điều 26, khoản 2 Điều 148, khoản 1 Điều 158, Điều 165, Điều 166 Bộ luật tố tụng dân sự. Điều 166, Điều 256, Điều 688 của Bộ luật dân sự. Điều 99; Điều 100, Điều 203 Luật đất đai năm 2015. Khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Toà án,

Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Thái H2 do ông Đào Quang Đ1 đại diện, sửa bản án sơ thẩm về tiền chi phí tố tụng.

1. Buộc ông Nguyễn Thái H2 do ông Đào Quang Đ1, bà Nguyễn Thị M1 đại diện và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà Vũ Thị Ph1 phải tháo dỡ bức tường xây cay vôi là ranh giới đất giữa hai nhà để trả lại cho ông Thuận Văn B1 và bà Hoàng Thị Minh H1 28,5m<sup>2</sup> đất tại tờ bản đồ số 14, thửa số 10 và 01 cây mít trên đất; Địa chỉ thửa đất: Khu 5, thị trấn Th1, huyện HH, tỉnh Bắc Giang. Đất có các cạnh tiếp cụ thể:

- Hướng Đông giáp đất ông H2, bà H1 cạnh B-C rộng 1,57m.
- Hướng Tây giáp đường bê tông cạnh A-Đ rộng 0,80m.
- Hướng Nam giáp đất ông H2 cạnh C-Đ dài 23,50m.
- Hướng Bắc giáp đất ông B1, bà H1 cạnh A-B dài 22,98m (Có sơ đồ kèm theo).

2. Ông Thuận Văn B1 và bà Hoàng Thị Minh H1 phải chặt cây Mít để trả lại mặt bằng cho ông Nguyễn Thái H2 vì một phần cây Mít nằm trên đất nhà ông H2. Những cây cối lâm lộc khác trên phần đất tranh chấp được giao ông Thuận Văn B1 và bà Hoàng Thị Minh H1 được quyền sở hữu và sử dụng.

3. Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Thái H2 do ông Đào Quang Đ1, bà Nguyễn Thị M1 đại diện và bà Vũ Thị Ph1 phải liên đới nộp 6.736.000 đồng (Sáu triệu, bảy trăm ba mươi sáu nghìn đồng) để hoàn trả cho ông Thuận Văn B1 do bà Hoàng Thị Minh H1 đại diện theo ủy quyền.

4. Về án phí: Ông Nguyễn Thái H2 do ông Đào Quang Đ1 đại diện theo ủy quyền không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả ông H2 số tiền 300.000 đồng do ông Đ1 đã nộp tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo biên lai thu số: AA/2016/ 0001677 ngày 30/6/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện HH.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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 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 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, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b và Điều 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.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết kháng cáo, kháng nghị.

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

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Bắc Giang;
- TAND huyện HH;
- Chi cục THDS huyện HH;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**(Đã ký)**

**Nguyễn Gia Lương**