

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH NAM ĐỊNH**

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

Bản án số: 38/2019/DS-PT

Ngày: 13-6-2019

V/v: Tranh chấp ranh giới
quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH NAM ĐỊNH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lại Văn Tùng

Các Thẩm phán: Ông Mai Anh Tuấn

Ông Nguyễn Tiến Dũng

- Thư ký phiên tòa: Ông Bùi Ngọc Quỳnh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Nam Định.

-Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nam Định tham gia phiên tòa: Bà Lưu Thị Nga - Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 6 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Nam Định xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 15/2019/TLPT-DS ngày 14 tháng 02 năm 2019 về tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 30/2018/DS-ST ngày 28 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố Nam Định bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 65/2019/QĐ-PT ngày 09 tháng 5 năm 2019 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Vợ chồng ông Lương Văn C, năm sinh 1966 và bà Dương Thị C1, năm sinh 1969; Nơi cư trú: số 18A2 ô 19, phường H, thành phố N, tỉnh N.

- *Bị đơn:* Ông Trần Văn K; năm sinh 1952; nơi cư trú: số 66, đường T, phường T, thành phố thành phố N, tỉnh N.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Cụ Đoàn Thị T; sinh năm 1929; nơi cư trú: Thôn P, xã B, huyện L, tỉnh H.

2. Anh Trần Quang H; năm sinh 1981;

3. Anh Trần Văn S; năm sinh 1985 đều đăng ký hộ khẩu thường trú: số 66 đường T, phường T, thành phố N, tỉnh N; nơi ở: số 16A2 ô 19, phường H, thành phố N, tỉnh N.

4. Chị Trần Thị H1; năm sinh 1979; nơi cư trú: số 64 N, phường T, thành phố N, tỉnh N.

Người đại diện theo ủy quyền của anh Trần Văn S và chị Trần Thị H1: Ông Trần Văn K, sinh năm 1952; Địa chỉ: Số 66, đường T, phường T, thành phố N, tỉnh N. (theo văn bản ủy quyền ngày 17-7-2018 và ngày 18-7-2018);

- *Người kháng cáo: Ông Trần Văn K là bị đơn, anh Trần Quang H, anh Trần Văn S và chị Trần Thị H1 là người có quyền lợi, nghĩa vụ Liên quan trong vụ án.*

Tại phiên tòa phúc thẩm: Có mặt ông C, bà C1, ông K, anh H, anh S, chị H1; Vắng mặt cụ T có lý do.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn là vợ chồng ông Lương Văn C và bà Dương Thị C1 đều trình bày:

Thửa đất vợ chồng ông C, bà C1 đang sử dụng có diện tích đất 72,2 m² tại địa chỉ số 18A2 tổ 26A ô 19 phường H, thành phố N, có nguồn gốc nhận chuyển nhượng của ông Ngô Minh Đ vào năm 1990, khi nhận chuyển nhượng chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng có giấy cấp đất, trên đất có căn nhà cấp 4 diện tích khoảng 25m². Năm 2003, Nhà nước tiến hành đo đạc để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2004, nhưng do chủ cũ bị thất lạc giấy tờ nên năm 2007 ông, bà mới được mời lên Ủy ban nhân dân phường để hoàn thiện hồ sơ, đến năm 2010 mới được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Cạnh phía Đông thửa đất của nhà ông, bà (giáp đất nhà ông K hiện nay) không phải là đường thẳng, chiều rộng cạnh phía Nam thửa đất là 6,03m, chiều rộng cạnh phía Bắc thửa đất là 6,15m. Thửa đất liền kề hiện nay ông K sử dụng có nguồn gốc nhận chuyển nhượng qua nhiều chủ, khi ông bà mua nhà thì diện tích đất đó là của bà L; vợ chồng ông K nhận chuyển nhượng đất của bà L vào khoảng năm 2006 và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2008.

Vợ chồng ông, bà xây dựng căn nhà ba tầng vào năm 2005. Khi xây dựng nhà, cạnh phía Bắc thửa đất ông bà xây rộng 5,99m, còn chừa lại 0,16m. Phía giáp nhà bà L có để cửa sổ kính chớp lật trên bức tường ở cạnh phía Đông thửa đất để lấy ánh sáng, khi mở cửa sổ thì phần chớp lật vẫn nằm trên khoảng không đất của nhà ông, bà. Khi đó phía nhà bà L vẫn còn là nhà cấp bốn, giữa hai nhà còn một khoảng trống. Phía Nam thửa đất ông, bà để sân rộng 2,2 m (tính từ tường nhà đến mặt ngõ đi) và xây tường bao cho vuông nhà nên ngoài tường bao sân giáp thửa đất nhà bà L còn để lại diện tích đất có chiều rộng (chỗ rộng nhất) là 15cm hẹp dần về phía giữa của cạnh phía Đông thửa đất. Ông bà xây nhà móng bè, đổ cột nền chân móng thẳng với tường nhà; chân móng ông xây chưa hết đất, từ tầng hai thì tai đầu trụ lan can của nhà ông, bà chìa ra ngoài tường khoảng 12cm và nằm trên khoảng không diện tích đất thuộc quyền sử dụng của ông, bà đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Năm 2015, ông K xây 01 căn nhà 02 tầng ở nửa phía Bắc của thửa đất; khi xây dựng ông K đổ móng, xây tường sát tường, bịt kín cửa kính lật của nhà ông, bà. Ông bà đã có ý kiến phản đối, nhưng do không ảnh hưởng nhiều lại đỡ thẩm đột hai nhà nên ông không khiếu kiện.

Năm 2018, ông K xây 01 căn nhà 04 tầng trên phần đất còn lại ở nửa phía Nam của thửa đất. Trước khi ông K xây dựng, ông bà đã nói với ông K về việc mốc giới của nhà ông là đến hết phần đất có tai đầu chĩa ở phía ngoài tường. Khi phát hiện ông K đổ móng bê sát tường, ông bà đã yêu cầu ông K xây dựng không được làm ảnh hưởng đến nhà ông bà. Nhưng ông K tiếp tục xây tường sát với tường nhà ông bà; ông bà đã yêu cầu ông K khi xây dựng từ tầng hai phải xây tường giắt vào 10cm để đảm bảo chừa phần tai đầu của nhà ông bà, không được xây đè lên. Khi xây tiếp lên tầng hai thì ông K vẫn xây đè lên tai đầu trụ lan can tầng hai của nhà ông bà nên ông bà đã làm đơn đề nghị Ủy ban nhân dân phường Thống Nhất giải quyết. Ngày 27-4-2018, Ủy ban nhân dân phường H giải, yêu cầu ông K dừng việc xây dựng và không được xâm phạm đến quyền lợi của gia đình ông bà. Nhưng ông K vẫn tiếp tục xây dựng tường tầng ba đè lên tai đầu trụ lan can tầng ba của nhà ông bà và đổ dầm mái tầng ba đè lên tai đầu trụ đỡ mái ngói tầng ba của nhà ông bà. Sau đó, Ủy ban nhân dân phường mời lên làm việc thì ông K khắc phục việc xây dựng không đúng bằng cách trên mỗi bức tường của tầng hai, tầng ba ông K dỡ một phần gạch, xây tường lùi vào khoảng 10cm để tạo một ô trống hình chữ nhật trên tường tại vị trí có tai đầu chĩa sang, còn dầm mái tầng ba ông K giữ nguyên không khắc phục.

Nay ông C và bà C1 yêu cầu ông K và những người có quyền lợi, nghĩa vụ Liên quan là cụ T, chị H1, anh H, anh S trả lại ông bà diện tích đất ông K đã lấn chiếm của ông bà là 0,9 m² theo đúng diện tích và ranh giới xác định theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; đối với công trình xây dựng trên đất lấn chiếm, ông K và những người có quyền lợi, nghĩa vụ Liên quan phải phá dỡ để trả lại đất cho ông bà.

Tại bản tự khai, quá trình tố tụng và tại phiên tòa, bị đơn là ông Trần Văn K trình bày:

Vợ ông là bà Nguyễn Thị T1 đã chết năm 2012 không để lại di chúc, vợ chồng ông có 3 người con là chị Trần Thị H1, anh Trần Quang H và anh Trần Văn S; cha đẻ bà T1 là cụ Nguyễn Văn Tước đã chết năm 2002, mẹ đẻ bà T1 là cụ Đoàn Thị T.

Năm 2006, vợ chồng ông mua nhà trên diện tích đất 71,5m² tại địa chỉ số 16A2 phường H, thành phố N của bà L; thửa đất đã mua bán qua nhiều chủ và chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2007, khi làm thủ tục đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà L là người đứng ra làm thủ tục giấy tờ sang tên từ chủ cũ là ông Đỗ Duy L1 là người đứng tên trong giấy tờ đất sang cho vợ chồng ông, do đó ông không rõ về thủ tục giấy tờ. Năm 2008, vợ chồng ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 70,4m², diện tích đất trong

quy hoạch không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 1,1m². Khi vợ chồng ông mua nhà thì nhà ông C đã xây dựng nhà 03 tầng. Về mốc giới giữa hai nhà thì chủ đất cũ đã xây tường bao ở cạnh phía Nam thửa đất giáp ngõ và có trụ cột giáp với tường nhà ông C, cạnh phía Tây thửa đất của ông giáp cạnh phía Đông thửa đất của ông C không có tường bao nhưng có 02 trụ cột dựng sát tường nhà ông C. Năm 2015, ông phá dỡ tường bao, xây dựng căn nhà 02 tầng ở nửa phía Bắc của thửa đất cho anh Trần Quang H ở. Trước khi xây dựng, ông đã sang nhà ông C xin chữ ký xác nhận ranh giới để làm thủ tục xin giấy phép xây dựng. Trên tường nhà ông C có cửa kính lật, khi mở ra có chìa sang đất nhà ông, vì vậy khi ông xây nhà ông đã xây giáp vào tường nhà ông C. Trong quá trình xây dựng căn nhà này, gia đình ông C và gia đình ông không có sự tranh chấp nào. Đầu năm 2018, ông xây căn nhà 04 tầng trên diện tích đất còn lại ở nửa phía Nam thửa đất cho anh Trần Văn S ở. Trước khi xây dựng, ông C yêu cầu ông K khi xây dựng phần móng giáp nhau phải ngăn cốt ép, hai tường xây giáp nhau giữa hai nhà phải căng bạt và ni lông để khỏi dính tường ảnh hưởng tới nhà của nhau. Khi tiến hành xây dựng, gia đình ông đã thực hiện đúng yêu cầu của ông C, ông xây dựng đúng với diện tích đất trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và xây hết đất theo tường bao giáp tường bao ông C, nhưng khi đào móng có lấn ra phía mặt đường 5cm. Khi ông xây dựng đến tầng hai thì tường nhà ông vướng vào tai đầu nhà ông C xây chìa sang đất nhà ông, ông yêu cầu nhà ông C cắt đi nhưng ông C không đồng ý vì vấn đề tâm linh. Do hai bên không thương lượng được nên ông C đề nghị Ủy ban nhân dân phường giải quyết tranh chấp và ông đồng ý khắc phục theo hướng hòa giải ở phường là trên tường tầng hai, tầng ba ông dỡ ra một đoạn tường để xây lùi tường vào 10cm, tạo một ô trống để không chạm vào tai đầu nhà ông C. Khi đổ mái tầng ba, để tránh chạm vào phào trang trí của 01 trụ đỡ mái ngói nhà ông C chìa sang nhà ông khoảng 3cm, ông đã xử lý bằng cách kê cốp pha gỗ tạo một kê hờ trên tường để đảm mái tầng ba nhà ông không đè lên phào nhà ông C.

Ông đề nghị xem xét trong hồ sơ đăng ký quyền sử dụng đất của hộ ông C có chữ ký của ông trong biên bản xác định ranh giới vẽ năm 2004 và có sơ đồ thửa đất từ năm 2004 là không hợp lý vì năm 2006 ông mới mua nhà và năm 2010 vợ chồng ông C mới được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông C và bà C1, ông yêu cầu ông C, bà C1 cắt bỏ 02 tai đầu và 01 phào trụ đỡ mái ngói để trả lại khoảng không thuộc quyền sử dụng đất của vợ chồng ông.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Trần Quang H trình bày: Anh đồng ý với lời khai, quan điểm của ông K đã trình bày.

Ông Trần Văn K là bị đơn đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Trần Thị H1, anh Trần Văn S trình bày quan điểm của chị H1 và anh S đồng ý với lời khai, quan điểm của ông K.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là cụ Đoàn Thị T trình bày: Cụ không ở cùng với vợ chồng ông K nên không biết về ranh giới đất và quá trình sử

dụng đất của hộ nhà ông K và hộ nhà ông C như thế nào. Cụ đề nghị được vắng mặt, không tham gia các phiên họp tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải; đề nghị Tòa án xét xử vụ án vắng mặt cụ. Cụ hoàn toàn nhất trí với ý kiến trình bày và quan điểm của ông K.

Kết quả đo hiện trạng 02 thửa đất như sau:

Đất của vợ chồng ông C, bà C1: Phía tây giáp đất ông H1 dài 11,8m; phía bắc giáp rãnh thoát nước dài 6m; Phía nam giáp đường dài 6.02m; Phía đông giáp đất ông K không phải là đường thẳng.

Đất của ông K: Phía tây giáp đất ông C không phải là đường thẳng; phía bắc giáp rãnh thoát nước dài 6,27m; Phía đông giáp đường dài 11.56m; Phía nam giáp đường dài: 6.36m.

*Qua thu thập chứng cứ có trong hồ sơ đã thể hiện như sau:

Ngày 22 tháng 9 năm 2010 vợ chồng ông C, bà C1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 72,2m². Cạnh phía bắc giáp rãnh thoát nước dài 6.15m; Phía nam giáp đường dài 6.03m; Phía đông giáp đất ông K là một đường thẳng dài 11.63m.

Ngày 19 tháng 01 năm 2008 vợ chồng ông K, bà T1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 70,4m². Cạnh phía bắc giáp rãnh thoát nước dài 6.15m; Phía nam giáp đường dài 6.16m; Phía tây giáp đất ông C là một đường thẳng dài 11.63m.

Hiện tại cạnh phía bắc và cạnh phía nam nhà ông C đều thiếu đất, cạnh phía bắc và cạnh phía nam nhà ông K đều thừa đất.

Từ nội dung trên, Bản án dân sự sơ thẩm số 30/2018/DS-ST ngày 28 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố Nam Định đã quyết định:

Căn cứ vào Điều 175 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 165, Điều 166 Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội vụ Quốc hội:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lương Văn C và bà Dương Thị C1 về việc yêu cầu ông Trần Văn K và những người có quyền lợi, nghĩa vụ Liên quan là cụ Đoàn Thị T, chị Trần Thị H1, anh Trần Quang H và anh Trần Văn S trả lại giá trị diện tích 0,9m² đất thuộc quyền sử dụng của ông C và bà C1.

2. Giao cho ông Trần Văn K, cụ Đoàn Thị T, chị Trần Thị H1, anh Trần Quang H và anh Trần Văn S được quyền sử dụng diện tích 0,9m² đất thuộc thửa đất số 394 tờ bản đồ số 9 tại địa chỉ số 18A2 tổ 26A ô 19 phường Hạ Long, thành phố Nam Định, tỉnh Nam Định có diện tích 72,2m² (đã được cấp sổ đỏ mang tên ông Lương Văn C và bà Dương Thị C1) để nhập với thửa đất số 390 tờ bản đồ số 9 tại địa chỉ số 18A2 tổ 26A ô 19 phường Hạ Long, thành phố Nam Định, tỉnh Nam Định

(đã được cấp sổ đỏ mang tên ông Trần Văn K và bà Nguyễn Thị T1) có diện tích là 70,4m² đất, diện tích quy hoạch là 1,1m² đất.

Buộc ông Trần Văn K, cụ Đoàn Thị T, chị Trần Thị H1, anh Trần Quang H, anh Trần Văn S phải liên đới thanh toán cho ông Lương Văn C và bà Dương Thị C1 số tiền sau:

- Giá trị quyền sử dụng 0,9m² đất: 18.000.000 đồng;

- Chi phí cắt bỏ tai đầu: 1.000.000 đồng;

Tổng cộng: 19.000.000 (mười chín triệu) đồng.

Chia phần: Ông K phải thanh toán: 11.400.000 (mười một triệu bốn trăm nghìn) đồng, cụ T, chị H1, anh H, anh S mỗi người phải thanh toán 1.900.000 (một triệu chín trăm nghìn) đồng.

3. Buộc ông Lương Văn C và bà Dương Thị C1 cắt bỏ phần tai đầu chia ra phía nhà ông Trần Văn K tại các vị trí trụ lan can ban công tầng hai, trụ lan can ban công tầng ba và trụ đỡ mái ngói tầng ba đều có kích thước phần chia ra so với ngoài tường rộng 9cm để giao lại khoảng không cho thửa đất thuộc quyền sử dụng của ông Trần Văn K và bà Nguyễn Thị T1 sau khi ông Trần Văn K, cụ Đoàn Thị T, chị Trần Thị H1, anh Trần Quang H, anh Trần Văn S đã thanh toán tiền sử dụng đất và chi phí cắt bỏ tai đầu.

4. Xác định lại ranh giới quyền sử dụng đất giữa thửa đất thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông Lương Văn C, bà Dương Thị C1 và thửa đất thuộc quyền sử dụng của ông Trần Văn K và bà Nguyễn Thị T1 là các đoạn nối các điểm 1,2,3 trong sơ đồ kèm theo bản án.

Các đương sự có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký biến động quyền sử dụng đất.

5. Buộc ông Trần Văn K, cụ Đoàn Thị T, chị Trần Thị H1, anh Trần Quang H, anh Trần Văn S phải liên đới thanh toán cho ông Lương Văn C và bà Dương Thị C1 chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 7.000.000 đồng; chia phần: ông K phải thanh toán 4.200.000 (bốn triệu hai trăm nghìn) đồng, cụ T, chị H1, anh H, anh S mỗi người phải thanh toán 700.000 (bảy trăm nghìn) đồng.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên án phí, nghĩa vụ chậm thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 26, 27 tháng 12 năm 2018 ông Trần Văn K là nguyên đơn, anh Trần Quang H, anh Trần Văn S, chị Trần Thị H1 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án có đơn kháng cáo với nội dung: Không nhất trí với toàn bộ bản án sơ thẩm. Đề nghị cấp phúc thẩm xem xét yêu cầu gia đình ông C, bà C1 giải quyết trên sổ đỏ gốc của hai bên gia đình, những giấy tờ khác ông K, anh H, anh S, chị H1 không công nhận.

Tại phiên toà phúc thẩm: Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và không chấp nhận lý do kháng cáo của ông K, anh H, anh S, chị H1, đề nghị cấp phúc thẩm giải quyết giữ nguyên như bản án sơ thẩm.

Ông K, anh H, anh S, chị H1 vẫn giữ nguyên quan điểm như đã trình bày tại cấp sơ thẩm và lý do kháng cáo, các đương sự không thoả thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nam Định phát biểu quan điểm: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã chấp hành đúng những quy định của BLTTDS năm 2015. Về nội dung: Căn cứ khoản 1 Điều 308 BLTTDS đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm, xác định ông K đã xây dựng hai ngôi nhà cho anh H và anh S không đúng mốc giới, đã xây lấn sang đất của vợ chồng ông C, bà C1 diện tích 0,9 m². Đề nghị xác định trách nhiệm của bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong việc xây dựng không đúng ranh giới quyền sử dụng đất. Vợ chồng ông C, bà C1 kiện ông K xây dựng nhà lấn chiếm đất là có căn cứ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ 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 tố tụng: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cụ Đoàn Thị T xin được vắng mặt tại phiên tòa có lý do. Vì vậy căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vụ án vắng mặt cụ T.

[2] Về quan hệ pháp luật: Vợ chồng ông Lương Văn C, bà Dương Thị C1 cho rằng ông Trần Văn K đã lấn chiếm đất của gia đình ông, bà nên yêu cầu ông K phải trả lại phần đất lấn chiếm. Vì vậy quan hệ pháp luật được xác định là “Tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất” với hồ liên kê như cấp sơ thẩm đã xác định là đúng.

[3] Xét kháng cáo của ông Trần Văn K, anh Trần Quang H, anh Trần Văn S, chị Trần Thị H1 thấy rằng: Căn cứ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND thành phố Nam Định cấp ngày 22 tháng 9 năm 2010 cho vợ chồng ông C, bà C1 có diện tích 72,2m² đất ở tại thửa đất số 394, tờ bản đồ số 9 có nguồn gốc nhận chuyển nhượng năm 1990. Căn cứ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND thành phố Nam Định cấp ngày 19 tháng 01 năm 2008 cho vợ chồng ông K, bà T1 có diện tích 70,4m² đất ở tại thửa đất số 390, tờ bản đồ số 9 có nguồn gốc nhận chuyển nhượng năm 2006. Đối chiếu với kết quả xem xét, đo đạc, thẩm định hiện trạng diện tích đất của hai thửa đất đang có tranh chấp là thửa 394 của vợ chồng ông C, bà C1 và thửa 390 của ông K tại tờ bản đồ số 9 đã thể hiện như sau: đất của vợ chồng ông C, bà C1 theo sơ đồ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cạnh phía bắc giáp rãnh thoát nước dài 6.15m; cạnh phía nam giáp đường dài 6.03m nhưng theo sơ đồ hiện trạng thì cạnh phía bắc giáp rãnh thoát nước dài 6m thiếu đất; cạnh phía nam giáp đường dài 6.02m (trong đó ông C xây sang thửa 410 là 8 cm) thiếu

đất. Đất của ông K theo sơ đồ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cạnh phía bắc giáp rãnh thoát nước dài 6.15m; cạnh phía nam giáp đường dài 6.16m nhưng theo sơ đồ hiện trạng thì cạnh phía bắc giáp rãnh thoát nước dài 6,27m thừa đất; cạnh phía nam giáp đường dài: 6.36m thừa đất. Vì vậy, kháng cáo của ông K, anh H, anh S, chị H1 không có căn cứ chấp nhận.

[4] Xét yêu cầu của vợ chồng ông C, bà C1 kiện đòi ông K trả lại diện tích đất lấn chiếm là 0.9m² đất thì thấy. Qua xác minh tại địa phương thì việc đo vẽ bản đồ địa chính đã tiến hành từ năm 2003, lập bản đồ năm 2004. Do thửa đất của hộ ông C và hộ ông K mua của chủ cũ chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hai hộ sau khi mua nhà mới hoàn thiện hồ sơ mua bán nhà từ chủ cũ có giấy tờ đất và bổ sung các giấy tờ còn thiếu để đăng ký quyền sử dụng đất. Theo ông C và bà C1 trình bày: Năm 2005, ông bà xây dựng nhà 03 tầng. Khi xây dựng ông bà chưa xây hết đất mà còn chừa lại khoảng đất trống giáp nhà bà L, nay là nhà ông K cho vuông nhà; ông bà sử dụng khoảng không diện tích đất trống để mở cửa sổ kính chớp lật, xây các tai đầu trụ lan can tầng hai, tầng ba và trụ đỡ mái ngói chia ra ngoài tường. Theo ông K và chị H1, anh H, anh S trình bày: Năm 2015, ông K xây căn nhà 02 tầng ở nửa phía Bắc của thửa đất; ông đổ móng, xây tường sát với móng, tường nhà ông C. Năm 2018, ông K xây căn nhà 04 tầng trên phần đất còn lại ở nửa phía Nam của thửa đất; ông K đổ móng, xây tường sát móng, tường nhà ông C. Việc xây dựng hai căn nhà đứng mốc giới giáp nhà ông C vì ông C đã xây hết đất; 02 tai đầu trụ lan can, phào trụ đỡ mái ngói nhà ông C và cửa sổ kính chớp lật của nhà ông C khi mở phần kính chớp lật nằm trên khoảng không đất của nhà ông K. Tại buổi xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 13-9-2018 của Tòa án đã xác định: Nhà ông K đã xây kín hết diện tích đất, hai nhà xây sát nhau. Tại ban công tầng hai và tầng ba nhà ông C phía giáp nhà ông K có 02 trụ lan can, tai đầu nằm trên trụ chia ra so với bức tường về phía nhà ông K rộng 9cm, kích thước chiều dài và chiều cao của tai đầu là 42x13(cm). Tại trụ đỡ mái ngói tầng 3 có tai đầu nằm sát dưới dầm mái tầng ba nhà ông K, phần chia ra so với thân trụ và bức tường rộng 9cm, kích thước chiều dài và chiều cao là 42 x 13(cm). Tại các ô cầu thang tầng một và tầng hai, trên bức tường giáp với nhà ông C mỗi tầng có 01 cửa kính chớp lật hiện không mở được vì áp sát với tường nhà ông C. Kết quả đo đạc xác định 02 căn nhà ông K xây dựng đã lấn sang diện tích đất của nhà ông C theo ranh giới được xác định theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có kích thước: Chiều rộng phần rộng nhất ở cạnh phía Nam thửa đất là 10cm, ở cạnh phía Bắc thửa đất là 15cm; phần hẹp nhất ở khoảng giữa cạnh phía Đông thửa đất nhà ông C có chiều rộng là 2cm; diện tích đất lấn chiếm là 0,9m². Tại biên bản định giá tài sản ngày 20-9-2018, Hội đồng định giá tài sản xác định: Việc cắt bỏ tai đầu không làm ảnh hưởng về mặt thẩm mỹ, kết cấu căn nhà của ông C, do đó không làm giảm giá trị căn nhà của ông C và bà C1; giá trị 0,9m² đất theo giá thị trường tại thời điểm hiện tại là 18.000.000 đồng, chi phí nếu phải thực hiện việc cắt bỏ tai đầu nằm trên khoảng không diện tích đất có tranh chấp là 1.000.000 đồng. Các đương sự đều xác định nhà ông C xây trước khi ông K nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của

bà L vào năm 2006. Khi các bên được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không có tranh chấp về ranh giới. Như vậy tại thời điểm vợ chồng ông K và vợ chồng ông C được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì phía giáp nhà ông K, vợ chồng ông C đã để cửa kính chớp lật và xây tai đầu chia ra phía ngoài bức tường của nhà ông C 9cm. Nhưng vợ chồng ông K không có ý kiến gì; hai bên không có thỏa thuận nào khác về xác định ranh giới, mốc giới, chứng tỏ ông K đã thừa nhận một mốc giới giữa hai nhà là phần tai đầu chia ra khoảng không ngoài tường nhà vợ chồng ông C. Điều này phù hợp với kết quả đo đạc đã xác định ông K xây lấn sang thửa đất của vợ chồng ông C diện tích 0,9m² đất. Căn cứ Điều 175 của Bộ luật Dân sự năm 2015, có căn cứ xác định ông K đã xây dựng lấn chiếm diện tích 0,9m² đất thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông C tại các vị trí đã xác định trong sơ đồ hiện trạng do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Nam Định đo đạc tại buổi xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 13-9-2018. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm đã xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông C, bà C1 về việc kiện đòi diện tích ông K lấn chiếm là 0,9m² đất là có căn cứ chấp nhận. Tuy nhiên, diện tích đất lấn chiếm không lớn; trên diện tích đất lấn chiếm này, ông K đã xây móng và tường của hai căn nhà kiên cố nhiều tầng, việc phá dỡ phần xây dựng này sẽ ảnh hưởng lớn kết cấu hai căn nhà và gây thiệt hại lớn cho ông K. Nhà của vợ chồng ông C cũng đã xây dựng kiên cố, phần diện tích 0,9m² ông K xây dựng hai ngôi nhà chồng lấn sang đất của vợ chồng ông C hiện nay chỉ nằm ở 03 tai đầu có giá trị trang trí, việc cắt bỏ các tai đầu này không làm ảnh hưởng đến kết cấu, giá trị căn nhà của vợ chồng ông C. Yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc ông K phá dỡ phần móng nhà và tường nhà đã xây dựng để trả lại diện tích đất cho ông bà sẽ gây thiệt hại lớn cho bị đơn và khó có khả năng thi hành án. Do đó, để giải quyết dứt điểm vụ án, cần buộc ông K và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là người thừa kế quyền sử dụng đất của bà T1 theo pháp luật phải Liên đới thanh toán giá trị phần đất lấn chiếm thanh toán cho vợ chồng ông C và chi phí thực hiện việc cắt bỏ tai đầu cho vợ chồng ông C tương ứng với kỹ phần thừa kế; đồng thời buộc ông C phải cắt bỏ phần tai đầu chia ra ngoài tường để xác định lại ranh giới giữa hai bên theo hiện trạng đã xây dựng.

[5] Qua những phân tích nêu trên đã cho thấy những kết luận trong bản án sơ thẩm là hoàn toàn phù hợp với những quy định của pháp luật, quyền và lợi ích hợp pháp của các bên đương sự được pháp luật bảo vệ không bị xâm hại. Tòa án cấp sơ thẩm đã áp dụng đúng các quy định của pháp luật để giải quyết vụ án. Tại phiên tòa phúc thẩm ông Trần Văn K, anh Trần Quang H, anh Trần Văn S, chị Trần Thị H1 cũng không đưa ra được các chứng cứ và lý lẽ để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình là có căn cứ và hợp pháp. Vì vậy yêu cầu kháng cáo của ông K, anh H, anh S, chị H1 không được chấp nhận cần giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

[6] Án phí dân sự phúc thẩm: Ông K, cụ T là người cao tuổi, theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội thì ông K, cụ T được miễn toàn bộ án phí dân sự

phúc thẩm. Do kháng cáo của anh H, anh S, chị H1 không được chấp nhận nên anh H, anh S, chị H1 phải nộp mỗi người 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm, được đối trừ với tiền nộp tạm ứng án phí phúc thẩm anh H, anh S, chị H1 đã nộp mỗi người 300.000 đồng tại chi cục Thi hành án dân sự thành phố Nam Định theo các biên lai số AA/2017/0000448; AA/2017/0000449; AA/2017/0000450 ngày 28-12-2018, anh H, anh S, chị H1 đã thi hành xong án phí dân sự phúc thẩm.

[7] Những quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị Hội đồng xét xử không giải quyết, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Căn cứ vào Điều 175 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 147; Điều 148 ; Điều 157, Điều 158, Điều 165, Điều 166 Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 26, Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội vụ Quốc hội:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Lương Văn C và bà Dương Thị C1 về việc yêu cầu ông Trần Văn K và những người có quyền lợi, nghĩa vụ Liên quan là cụ Đoàn Thị T, chị Trần Thị H1, anh Trần Quang H và anh Trần Văn S trả lại giá trị diện tích 0,9m² đất thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông C và bà C1.

2. Giao cho ông Trần Văn K, cụ Đoàn Thị T, chị Trần Thị H1, anh Trần Quang H và anh Trần Văn S được quyền sử dụng diện tích 0,9m² đất thuộc thửa đất số 394 tờ bản đồ số 9 tại địa chỉ số 18A2 tổ 26A ô 19 phường Hạ Long, thành phố Nam Định, tỉnh Nam Định có diện tích 72,2m² (đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Lương Văn C và bà Dương Thị C1) để nhập với thửa đất số 390 tờ bản đồ số 9 tại địa chỉ số 18A2 tổ 26A ô 19 phường Hạ Long, thành phố Nam Định, tỉnh Nam Định (đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Trần Văn K và bà Nguyễn Thị T1) có diện tích là 70,4m² đất, diện tích quy hoạch là 1,1m² đất.

Buộc ông Trần Văn K, cụ Đoàn Thị T, chị Trần Thị H1, anh Trần Quang H, anh Trần Văn S phải Liên đới thanh toán cho vợ chồng ông Lương Văn C và bà Dương Thị C1 số tiền sau:

- Giá trị quyền sử dụng 0,9m² đất: 18.000.000 đồng;

- Chi phí cắt bỏ tai đầu: 1.000.000 đồng;

Tổng cộng: 19.000.000 (mười chín triệu) đồng.

Chia phần: Ông K phải thanh toán: 11.400.000 (mười một triệu bốn trăm nghìn) đồng, cụ T, chị H1, anh H, anh S mỗi người phải thanh toán 1.900.000 (một triệu chín trăm nghìn) đồng.

3. Buộc vợ chồng ông Lương Văn C và bà Dương Thị C1 cắt bỏ phần tai đầu chìa ra phía nhà ông Trần Văn K tại các vị trí trụ lan can ban công tầng hai, trụ lan can ban công tầng ba và trụ đỡ mái ngói tầng ba đều có kích thước phần chìa ra so với ngoài tường rộng 9cm để giao lại khoảng không cho thửa đất thuộc quyền sử dụng của ông Trần Văn K, cụ Đoàn Thị T, chị Trần Thị H1, anh Trần Quang H và anh Trần Văn S sau khi ông K, cụ T, chị H1, anh H, anh S đã thanh toán tiền sử dụng đất và chi phí cắt bỏ tai đầu.

4. Xác định lại ranh giới quyền sử dụng đất giữa thửa đất thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông Lương Văn C, bà Dương Thị C1 và thửa đất thuộc quyền sử dụng của ông Trần Văn K, cụ Đoàn Thị T, chị Trần Thị H1, anh Trần Quang H và anh Trần Văn S là các đoạn nối các điểm 1,2,3 trong sơ đồ kèm theo bản án.

Các đương sự có quyền L hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký biến động quyền sử dụng đất.

5. Buộc ông Trần Văn K, cụ Đoàn Thị T, chị Trần Thị H1, anh Trần Quang H và anh Trần Văn S phải liên đới thanh toán cho vợ chồng ông Lương Văn C và bà Dương Thị C1 chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 7.000.000 đồng; chia phần: ông K phải thanh toán 4.200.000 (bốn triệu hai trăm nghìn) đồng, cụ T, chị H1, anh H, anh S mỗi người phải thanh toán 700.000 (bảy trăm nghìn) đồng.

6. Căn cứ Điều 357 của Bộ luật Dân sự năm 2015: Kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật vợ chồng ông C, bà C1 có đơn yêu cầu thi hành án, hàng tháng ông K, cụ T, chị H1, anh H, anh S phải chịu lãi suất đối với số tiền chậm thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chậm thi hành án.

7. Án phí dân sự sơ thẩm:

Hoàn lại cho vợ chồng ông Lương Văn C và bà Dương Thị C1 số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng đã nộp tại biên lai số 0000085 ngày 21 tháng 6 năm 2018 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Nam Định.

Chị Trần Thị H1, anh Trần Quang H, anh Trần Văn S mỗi người phải nộp số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng.

8. Án phí dân sự phúc thẩm: Buộc anh Trần Quang H, anh Trần Văn S, chị Trần Thị H1 mỗi người phải nộp 300.000 đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm anh H, anh S, chị H1 đã nộp mỗi người 300.000 đồng theo các biên lai số AA/2017/0000448; AA/2017/0000449; AA/2017/0000450 ngày 28-12-2018 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Nam Định. Anh H, anh S, chị H1 đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

Trường hợp bản án 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 thoả 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 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.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- Dương sự;
- VKSND tỉnh Nam Định;
- VKSND thành phố Nam Định;
- TAND thành phố Nam Định;
- Chi cục THADS thành phố Nam Định;
- Lưu HS, VP.

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

**Lại Văn Tùng
(Đã ký)**