

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BN**

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

Bản án số: 26/2021/DSPT

Ngày: 22/01/2021

V/v: Tranh chấp quyền sử dụng đất

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

- Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thanh Bình

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Tính

Ông Lương Đức Năm

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Phúc - Thư ký TAND tỉnh BN.

- Đại diện viện kiểm sát nhân dân tỉnh BN tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Trang - Kiểm sát viên.

Trong ngày 22 tháng 01 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh BN xét xử phúc thẩm vụ án thụ lý số: 13/2020/TLPT- DS ngày 23/10/2020 về “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 11/2020/DS-ST ngày 10/8/2020 của Tòa án nhân dân huyện TD, tỉnh BN bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 21/2020/QĐ-PT ngày 08/12/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh BN giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Đình Tr, sinh năm 1950; Địa chỉ: Số nhà 18 đường Nguyễn Đăng Đ, thị trấn L, huyện TD, tỉnh BN (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Thành L – Luật sư thuộc công ty luật số 1 BN – Đoàn luật sư tỉnh BN.

Địa chỉ: Số 216 đường Nguyễn C, phường Võ C, TP BN, tỉnh BN (vắng mặt).

Bị đơn: Ông Nguyễn Hữu D, sinh năm 1951; Địa chỉ: Xóm T, thôn Lũng G, thị trấn L, huyện TD, tỉnh BN (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền cho Ông Nguyễn Hữu D: Ông Trịnh Hoàng B, sinh năm 1975; Địa chỉ: Tổ 47, phường Tương M, quận Hoàng M, thành phố HN (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Vũ Quang D – Luật sư thuộc văn phòng luật sư Quang D và cộng sự - Đoàn luật sư tỉnh BN.

Địa chỉ: Số 8 phố Chợ Tre, phường Đông Ngàn, thị xã Từ Sơn, tỉnh BN (có mặt).

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Ủy ban nhân dân huyện TD, tỉnh BN; Địa chỉ: Thị trấn Lim, huyện TD, tỉnh BN.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Đại Đ - Chủ tịch UBND huyện (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn L – Phó Trưởng phòng Tài nguyên Môi trường huyện TD (vắng mặt).

2. Bà Nguyễn Thị Ng, sinh năm 1949;
3. Anh Nguyễn Đình N, sinh năm 1987;
4. Chị Hoàng Thị H, sinh năm 1991;
5. Chị Nguyễn Thị H, sinh năm 1991;
6. Chị Nguyễn Thị Ch, sinh năm 1974;
7. Chị Nguyễn Thị T, sinh năm 1976;
8. Chị Nguyễn Thị N, sinh năm 1985;
9. Anh Nguyễn Đình Ngọc, sinh năm 1983;

Cùng trú tại: Xóm T, thôn Lũng G, thị trấn L, huyện TD, tỉnh BN.

Người đại diện theo ủy quyền của Bà Nguyễn Thị Ng; Anh Nguyễn Đình N; Chị Hoàng Thị H; Chị Nguyễn Thị H; Chị Nguyễn Thị Ch; Chị Nguyễn Thị T; Chị Nguyễn Thị N; Anh Nguyễn Đình Ng: Ông Nguyễn Đình Tr, sinh năm 1950; Địa chỉ: Số nhà 18 đường Nguyễn Đăng Đ, thị trấn L, huyện TD, tỉnh BN (có mặt).

10. Bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1959;
11. Chị Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1980;
12. Anh Nguyễn Hữu L, sinh năm 1982;
13. Anh Nguyễn Hữu H, sinh năm 1985;
14. Anh Nguyễn Hữu H, sinh năm 1988;

Cùng trú tại: Xóm T, thôn Lũng G, thị trấn L, huyện TD, tỉnh BN.

Người đại diện theo ủy quyền của Bà Nguyễn Thị Đ; Anh Nguyễn Hữu L, Anh Nguyễn Hữu H, Anh Nguyễn Hữu H: Ông Trịnh Hoàng B, sinh năm 1975; Địa chỉ: Tổ 47, phường Tương M, quận Hoàng M, thành phố HN (có mặt).

Người có kháng cáo: Ông Nguyễn Đình Tr, Ông Nguyễn Hữu D.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo bản án sơ thẩm và các tài liệu trong hồ sơ thì vụ án có nội dung như sau: Đơn khởi kiện và bản tự khai cùng những tài liệu khác có trong hồ sơ, nguyên đơn trình bày: Hộ gia đình ông là chủ sử dụng, chủ sở hữu hợp pháp nhà ở, đất ở và tài sản gắn liền với đất thửa đất số 29 tờ bản đồ địa chính 20 tại thôn Lũng Giang, thị trấn Lim, huyện TD, tỉnh BN. Thửa đất này đã được UBND huyện Tiên Sơn (nay là huyện TD), tỉnh BN cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt GCNQSDĐ) số 685571 ngày 21/6/1997 số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0568QSDĐ/199/1999/QĐ-CT, diện tích 686m², loại đất: đất ở, với chiều dài các cạnh và giáp ranh của thửa đất là:

Phần đất phía Đông – Bắc giáp đường tỉnh lộ 276 dài là: 23m

Phần đất phía Tây- Bắc giáp phần tranh chấp nhà ông D dài là: 29,9m

Phần đất phía Đông Nam giáp ngõ, dài là: 29m

Phần đất phía Tây Nam giáp ao thùng đầu Bãi Nán, dài là: 23,3m.

Về nguồn gốc: Năm 1959, chính quyền xã Vân Tương (nay là thị trấn Lim), huyện TD, tỉnh BN đã thu hồi mảnh đất của ông Cai Huân thời Pháp thuộc, do gia đình ông thuộc diện bản nông không có đất ở nên được chia 1/2 diện tích đất. Sau khi được phân chia đất, gia đình ông có làm tạm ngôi nhà tranh vách đất để ở.

Năm 1968, ông nhập ngũ vào chiến trường miền Nam chiến đấu chống Mỹ. Năm 1971, trận lũ lụt đã cuốn trôi ngôi nhà tranh vách đất của gia đình ông. Do gia đình ông là gia đình chính sách, anh trai đã hi sinh năm 1967, còn ông hiện đang chiến đấu ở chiến trường miền Nam nên Hợp tác xã thôn Lũng Giang đã xây cho gia đình ông một căn nhà 04 gian cùng 02 gian nhà bếp bằng gạch, lợp ngói ta trên nền đất đỏ để giúp gia đình ông ổn định cuộc sống sau lũ.

Năm 1972, ông bị thương ra Bắc. Năm 1976, sau khi học xong trường Đảng ở Hà Nội, ông về UBND huyện Tiên Sơn (nay là huyện TD) công tác phụ trách giáo vụ trường Đảng huyện. Lúc này, ông đã thấy rõ tường gạch nhà ông D ở sau nhà ông phía đường 276 đã xây sát kín đến tường hậu nhà ông.

Năm 1982, ông phá ngôi nhà Hợp tác xã xây năm 1971 làm 4 gian nhà ngói, hiên rủ, 02 gian quán bán hàng, xây 04 gian bếp chuồng lợn, các bức tường chính

của nhà ở ông đều xây móng rộng từ 1m đến 1,2m thu vào tường 22 phân. Để mở cửa sổ cho thoáng nhà không ảnh hưởng đến nhà ông D nên gia đình ông đã bớt lại phần diện tích đất rộng khoảng 40cm. Ông đã làm móng cát, dùng gạch cùng vôi vữa vào xây tường hậu. Khi xây xong nhà vào cuối năm 1982, ông đã dùng gạch xây lấp phần đất bớt lại, sát liền tường nhà ông D phía đường 276.

Từ năm 1982- 1989 do nhu cầu vườn gieo con giống cà chua để bán ông đã tân lấp ao thúng Đấu Bãi Nán. Từ năm 1990, ông chuyển sang buôn củi gỗ. Do nhu cầu bãi để gỗ và xây dựng xưởng máy xẻ gỗ, ông đã tân lấp hết ao thúng Đấu Bãi Nán, xong giáp phía nhà ông D ông không tân sát vì sợ đất mất sang ao nhà ông D

Năm 1997, Ủy ban nhân dân huyện TD thực hiện chính sách lập hồ sơ địa chính cấp GCNQSDĐ cho người sử dụng đất, gia đình ông đã đóng tiền sử dụng đất phần đất san lấp khu thúng Đấu Bãi Nán để làm GCNQSDĐ. Ngày 21/6/1997, gia đình ông đã nhận được cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất.

Năm 2002, ông phá nhà ngói xây năm 1982 để làm bãi chứa gỗ nhưng có để lại bức tường hậu giáp nhà ông D có phần móng dưới còn nguyên. Gia đình ông có xây 01 ngôi nhà 3 tầng mới trên nền đất mà trong đó có 1 phần ao thúng đấu Bái Nán đã tân lấp. Việc xây nhà này, ông có xin phép của Ủy ban nhân dân huyện TD và được cấp giấy phép xây dựng số 01/GPXD ngày 16/01/2002. Quá trình gia đình ông xây dựng các công trình trên đất, vì diện tích đất rộng và để có thể mở cửa sổ, để ô văng nên khi xây dựng gia đình ông không xây hết mốc giới đất mà xây cách nhà ông D giáp ranh một khoảng rộng 0,4m theo hiện trạng móng nhà cũ từ năm 1982.

Năm 2009, gia đình ông D xây chuồng lợn ở phần cuối đất đã đục phá phần móng tường gia đình ông khoảng 0,33m, lấn vào móng nhà ông. Ông đã sang nói chuyện với ông D và tiến hành đào móng nhà lên để xác định mốc giới. Sau đó, vì tình làng nghĩa xóm nên ông đã cho ông D tự quyết định ranh giới đất nhà ông đến đâu. Ông và ông D đã thỏa thuận công nhận phần đất còn lại giáp ranh giữa hai gia đình: phía sau chân tường (loại tường xây 33) phía Tây Tây Bắc còn 20cm để dòng chảy, còn góc đất giáp đường 276 còn 30cm để dòng chảy thuộc đất của ông. Việc cam kết giữa hai gia đình được lập thành biên bản, các bên ký tên đầy đủ và có người làm chứng sự việc này. Quá trình sử dụng đất, gia đình đã thực hiện theo đúng thỏa thuận. Đến tháng 5/2019, gia đình ông D tát ao thúng Đấu Bái đào móng xây ngôi nhà 03 tầng mới đã không thực hiện theo thỏa thuận nữa mà lấn sang đất của gia đình ông và cho rằng phần đất còn lại giáp ranh với nhà ông là của nhà ông D. Ông đã nhiều lần nhờ người sang phân tích cho gia đình ông D về ranh giới đất giữa 2 gia đình nhưng không thành.

Ông đã làm đơn đề nghị UBND thị trấn Lim hòa giải tranh chấp đất đai giữa gia đình ông và gia đình ông D. Ngày 06/6/2019, Ủy ban nhân dân thị trấn Lim đã tiến hành hòa giải nhưng không thành. Tại buổi hòa giải ông mới được biết hồ sơ cấp GCNQSDĐ của gia đình ông D được cấp nhằm sang một phần đất của gia đình ông, xâm phạm quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình nhà ông. Do vậy, tại đơn khởi kiện Nguyên đơn đề nghị Tòa án giải quyết những vấn đề sau đây đối với bị đơn:

- Xác định chính xác mốc giới sử dụng đất giữa gia đình ông và gia đình ông D theo đúng thực trạng quản lý, sử dụng từ trước đến nay.

- Buộc Ông Nguyễn Hữu D phải trả lại cho gia đình ông phần đất giáp ranh với thửa đất của gia đình ông chiều rộng khoảng 0,4m, chiều dài $37,72 = 15m^2$.

- Hủy GCNQSDĐ thửa đất số 21, tờ bản đồ 20 đã cấp cho gia đình ông D năm 1996 tại thôn Lũng Sơn, thị trấn Lim, huyện TD, tỉnh BN do cấp nhầm vào một phần diện tích đất của gia đình ông.

Bị đơn là Ông Nguyễn Hữu D trình bày: Hiện vợ chồng ông D đang quản lý và sử dụng thửa đất số 21 tờ, bản đồ 20 diện tích $354m^2$ tại thôn Lũng Giang, thị trấn Lim, huyện TD, tỉnh BN. Thửa đất có tứ cạnh như sau: Phía Đông Nam giáp nhà ông Trọng; phía Đông Bắc giáp đường tỉnh lộ 276; phía Tây-Nam giáp sân bóng của thôn; phía Tây Bắc giáp nhà ông Nguyễn Tiến Chi. Thửa đất vợ chồng ông D đang quản lý được cấp GCNQSDĐ ngày 21/6/1997 mang tên hộ Ông Nguyễn Hữu D. Từ khi gia đình ông D được cấp GCNQSDĐ gia đình ông D không có tranh chấp với ai.

Nguồn gốc thửa đất gia đình đang quản lý: Là do gia đình ông D mua từ năm 1962 của UBND xã Vân Tương, huyện Tiên Sơn, tỉnh Hà Bắc (nay là thị trấn Lim, huyện TD, tỉnh BN). Sau khi mua thì vợ chồng ông D đã xây 01 ngôi nhà bê tông 1 tầng để ở. Đến năm 1982 do nhu cầu cần thêm chỗ ở nên gia đình ông D đã cải tạo căn nhà và xây thêm tầng 2 với kết cấu bê tông gạch và sinh sống ổn định, không có tranh chấp với ai.

Năm 1990, UBND huyện Tiên Sơn đã tạo điều kiện cho các hộ dân sử dụng thúng, vũng để làm kinh tế VAC, gia đình ông D có kè đá quay thành ao nhỏ và làm chuồng chăn nuôi có đường đi giáp nhà ông Trọng (có ranh giới là bờ kè giáp ranh)

Năm 1996, được Cơ quan có thẩm quyền cho các hộ dân thực hiện kê khai sử dụng đất; gia đình ông D đã thực hiện kê khai theo hướng dẫn và được Ủy ban nhân dân xã cùng các bên liên quan thực hiện đo đạc kiểm tra xác minh thực tế về hình dáng, kích thước, diện tích, ranh giới lập sơ đồ đất ở hợp pháp có diện tích $354m^2$. Ngày 21/6/1997, Ủy ban nhân dân huyện Tiên Sơn đã cấp GCNQSDĐ cho hộ gia

đình ông D (Hộ gia đình Ông Nguyễn Hữu D và vợ là Nguyễn Thị Đáo). Ngày 22/01/2007, được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất – Sở Tài nguyên Môi trường tỉnh BN cùng các bên liên quan lập hồ sơ kỹ thuật thửa đất có đầy đủ sơ đồ, tọa độ, thửa đất theo địa giới hành chính là thửa đất số 99, tờ bản đồ địa chính số 20, diện tích 359m². Gia đình ông D đã sử dụng ổn định từ khi mua đất, không có tranh chấp với ai và thực hiện đầy đủ nghĩa vụ các khoản thuế theo đúng quy định của pháp luật.

Đối với yêu cầu của ông Trọng buộc gia đình ông D phải trả lại cho gia đình ông Trọng phần đất giáp ranh với thửa đất của gia đình ông D rộng khoảng 0,4m x 37,17m = 14,86 m² thì ông D không đồng ý, bởi:

Về nguồn gốc đất: Gia đình ông D và gia đình ông Trọng đều mua đất, tạo dựng cùng một thời gian, đồng thời cùng được các cấp có thẩm quyền, các bên liên quan thực hiện đo đạc, kiểm tra, xác minh thực tế về hình dáng, kích thước, diện tích, ranh giới lập sơ đồ đất ở năm 1996 và được cấp GCNQSDĐ năm 1997 hợp lệ theo đúng quy định của pháp luật.

Về kích thước, diện tích: Đối với thửa đất nhà ông Trọng, theo sơ đồ đất năm 1996 là cạnh mặt đường nhựa tỉnh lộ 270 rộng 23m; cạnh đáy (cạnh đối diện phía cuối thửa đất rộng 23,3m); Cạnh giáp ranh thửa đất nhà ông D dài 29,9m; cạnh đối diện phía nhà ông D (là mặt ngõ vào các hộ bên trong dài 29m). Tổng diện tích được cấp GCNQSDĐ năm 1997 là 686m². Nhưng đến thời điểm năm 2007, khi Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất – Sở Tài nguyên Môi trường tỉnh BN cùng các bên liên quan lập hồ sơ kỹ thuật thửa đất có đầy đủ sơ đồ, tọa độ, thửa đất theo địa giới hành chính mới là thửa đất số 100, tờ bản đồ địa chính số 20 thì hiện trạng đã thay đổi như sau: Cạnh mặt đường nhựa tỉnh lộ 270 (số hiệu góc từ số 8- 9) rộng 23,54 (tăng 0,54)m; Cạnh đáy (cạnh đối diện phía cuối thửa đất số hiệu góc từ số 1- 7) rộng 25,69m (tăng 2,39m); Cạnh giáp ranh thửa đất nhà ông D (số hiệu góc từ 1- 9) dài 37,17m (tăng 7,27m); cạnh đối diện phía nhà ông D (là mặt ngõ vào các hộ bên trong dài số hiệu góc từ số 7- 8) dài 29,11m (tăng 0,11m). Tổng diện tích theo sơ đồ năm 2007 là 798m², (tăng 112m²).

Tuy nhiên thửa đất của gia đình ông D lại trái ngược: Căn cứ vào biên bản làm việc ngày 06/5/2019 giữa gia đình ông D và UBND thị trấn Lim cùng các bên liên quan về việc kiểm tra xác định kích thước thực tế thửa đất của gia đình ông D đang sinh sống; Tại trang 2 của biên bản, thể hiện qua kiểm tra thực tế so sánh với Hồ sơ kỹ thuật thửa đất số 21, tờ bản đồ 20 năm 1996: Chiều rộng giữa thửa đất từ nhà ông Chi đến nhà ông Trọng thiếu 0,56m; Chiều cạnh cuối thửa đất số hiệu góc từ số 1-3 thiếu 1,03m nhưng so với hồ sơ kỹ thuật thửa đất năm 2007 thì thiếu 1,18m.

Về thực tế hiện trạng: Phía giáp ranh thửa đất của gia đình ông D và thửa đất của gia đình ông Trọng hiện vẫn còn 02 bức tường rào bằng gạch. Tường rào bằng gạch gia đình ông D xây năm 1998. Tường rào bằng gạch gia đình ông Trọng xây năm 2002. Hiện tại thửa đất vẫn tồn tại hiện trạng hai căn nhà cũ xây, nâng cấp từ năm 1982. Như vậy diện tích gia đình ông D đang bị thiếu hụt.

Ông D xác định gia đình ông D đang ở trên phần đất đã được nhà nước cấp GCNQSDĐ. Gia đình ông D không lấn chiếm đất của ai. Ông Trọng kiện gia đình ông D cho rằng gia đình ông D lấn chiếm phần đất giáp với gia đình ông Trọng là không có căn cứ. Ông D đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của ông Trọng.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã triệu tập các đương sự đến trụ sở để làm việc, ngày 04/02/2020, ông Trọng đã có yêu cầu xin rút một phần yêu cầu khởi kiện. Cụ thể ông Trọng yêu cầu ông D phải trả lại cho gia đình ông Trọng phần đất giáp ranh lấn của gia đình ông chiều rộng khoảng 0,4m, chiều dài $37,17m = 14,86 m^2$ và xin rút yêu cầu hủy GCNQSDĐ thửa đất số 21, tờ bản đồ 20 đã cấp cho gia đình ông D năm 1997 tại thôn Lũng Sơn, thị trấn Lim, huyện TD, tỉnh BN (ông cho rằng việc UBND huyện cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất gia đình ông là đúng).

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn, người liên quan cũng không có yêu cầu gì đối với phần diện tích đất bị thiếu mà chỉ yêu cầu giữ nguyên hiện trạng sử dụng đất như hiện nay. Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn và người liên quan không có ý kiến bổ sung gì.

Với nội dung như trên bản án sơ thẩm đã căn cứ Điều 100, 106, 166, 203 Luật đất đai. Điều 175 BLDS. Điều 26, 35, 39, 266, 267, 271, 273 BLTTDS. Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 về án phí, lệ phí tòa án;

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ông Nguyễn Đình Tr về việc đòi lại phần đất do Ông Nguyễn Hữu D khi xây dựng công trình đã lấn chiếm.

Buộc ông D phải trả lại cho ông Trọng phần diện tích đất lấn chiếm ở phía Đông Nam của thửa đất số 21, tờ bản đồ 20, rộng 15cm kéo dài từ phần tiếp giáp với đường 276 chạy dọc đến hết phần đất của nhà ông Trọng đã được cấp GCNQSDĐ có độ dài $25,6m = 3,84m^2$. Buộc ông D phải tháo dỡ toàn bộ các công trình đã xây dựng là tường bao và sân gạch xây lấn chiếm sang phần đất của ông Trọng.

Bác yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Trọng đối với thửa đất số 21, tờ bản đồ 20, diện tích $354m^2$ tại Xóm T, thôn Lũng G, thị trấn L, huyện TD, tỉnh BN đã cấp cho hộ ông D ngày 21/6/1997. Khi bản án có hiệu lực pháp luật ông Trọng và ông D có quyền đề nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh

lại diện tích, mốc giới các cạnh sẽ căn cứ vào kết quả đo đạc thực tế sử dụng đất của hộ ông D và ông Trọng.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên xử về nghĩa vụ thi hành án, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 10/8/2020 Ông Nguyễn Đình Tr kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm; ngày 17/8/2020 Ông Nguyễn Hữu D kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn trình bày, tranh luận giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và đơn kháng cáo; người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, đồng thời, thỏa thuận Ông Nguyễn Đình Tr trình bày, tranh luận để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình; Bị đơn, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn trình bày, tranh luận giữ nguyên ý kiến và đơn kháng cáo của mình. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh BN tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân thủ pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án 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 phúc thẩm cho đến phần tranh luận tại phiên tòa là đảm bảo theo đúng trình tự, quy định của pháp luật và đề nghị: Áp dụng khoản 1 Điều 308, Điều 148 BLTTDS; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH12 ngày 30/12/2016 về án phí, lệ phí: Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 11/2020/DSST ngày 10/8/2020 của TAND huyện TD.

Ông Trọng và ông D không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

Xét kháng cáo của Ông Nguyễn Đình Tr, Ông Nguyễn Hữu D được nộp trong hạn luật định, có nội dung phù hợp và đã thực hiện đầy đủ thủ tục tố tụng là kháng cáo hợp lệ nên được xem xét giải quyết theo trình tự xét xử phúc thẩm.

Về tố tụng: Bản án sơ thẩm đã xem xét giải quyết đầy đủ các yêu cầu của đương sự; xác định đúng quan hệ tranh chấp; tư cách tham gia tố tụng của nguyên đơn, bị đơn và đưa đầy đủ người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vào tham gia tố tụng, tiến hành lấy lời khai của các đương sự trong vụ án, mở phiên họp tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải, quyết định đưa vụ án ra xét xử đảm bảo theo trình tự thủ tục luật định.

Xem xét nội dung kháng cáo của các đương sự: Thửa đất của gia đình ông Trọng có nguồn gốc là do UBND xã Vân Tương (nay là UBND thị trấn Lim, huyện TD, tỉnh BN) giao cho gia đình ông Trọng năm 1959 do gia đình ông Trọng thuộc diện bản nông không có đất ở. Ngày 21/6/1997, UBND huyện TD cấp GCNQSDĐ số 68557 đối với thửa đất số 29 tờ bản đồ địa chính 20 diện tích 686m² mang tên hộ Ông Nguyễn Đình Tr. Thửa đất có tứ cận: Cạnh phía Đông - Bắc giáp đường tỉnh lộ 276 dài 23m; cạnh phía Tây - Bắc giáp phần tranh chấp nhà ông D dài là 29,9m (trừ phần đã bị thu hồi mở rộng đường TL276 là 4,3m nay còn lại là 25,6m); phần đất phía Đông Nam giáp ngõ dài 29m; cạnh phía Tây-Nam giáp ao thúng đầu Bãi Nán dài 23,3m. Tại thời điểm được cấp GCNQSDĐ hộ gia đình ông Trọng không khiếu nại thắc mắc gì đối với diện tích đất được cấp. Ông Trọng cho rằng thời điểm cấp GCNQSDĐ thì gia đình ông đã tận lấp hết phần ao thúng đầu Bãi Nán, hiện trạng sử dụng vẫn giữ nguyên như hồ sơ thửa đất năm 2007, còn gia đình ông D vẫn còn ao phía cuối thửa đất đến năm 2019, khi xây nhà 3 tầng gia đình ông D mới tận hết ao thúng đầu Bãi Nán.

Thửa đất của hộ gia đình ông D có vị trí nằm tiếp giáp với thửa đất của ông Trọng, đất này trước đây do UBND xã Vân Tương (nay là UBND thị trấn Lim, huyện TD, tỉnh BN) bán cho gia đình ông D năm 1962. Ngày 21/6/1997, UBND huyện TD cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất số 21 tờ, bản đồ 20 diện tích 354m² tại thôn Lũng Giang, thị trấn Lim, huyện TD, tỉnh BN mang tên hộ Ông Nguyễn Hữu D. Thửa đất có tứ cận: Cạnh phía Đông-Nam giáp nhà ông Trọng dài 36,45m; cạnh phía Đông-Bắc giáp đường TL276 dài 10,72; cạnh phía Tây-Nam giáp ao thúng đầu Bãi Nán dài 9,5m; cạnh phía Tây- Bắc giáp nhà ông Nguyễn Tiến Chi dài 34,25m. Từ khi gia đình ông D được cấp GCNQSDĐ gia đình ông D không có tranh chấp với ai. Sau khi được cấp GCNQSDĐ đến năm 1998 thì gia đình ông D có xây bức tường gạch trên phần diện tích giáp ranh với nhà ông Trọng để xác định mốc giới giữa hai gia đình. Đến năm 2019, khi gia đình ông D xây nhà và công trình trên đất thì giữa gia đình ông Trọng và gia đình ông D phát sinh tranh chấp. Tòa án cấp sơ thẩm đã thụ lý và giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Xét kháng cáo của các đương sự:

Thứ nhất, thửa đất của gia đình ông Trọng được cấp GCNQSDĐ là thửa số 29, tờ bản đồ địa chính số 20, diện tích 686m². Diện tích mà hộ ông Trọng sử dụng tại thời điểm trước khi bị thu hồi đất làm đường TL276 là 797,1m², so với diện tích đất được cấp GCNQSDĐ thì hộ gia đình ông Trọng thừa 111,1m² ($797,1\text{m}^2 - 686\text{m}^2 = 111,1\text{m}^2$). Theo kết quả đo đạc thực tế khi giải quyết tranh chấp thửa đất có diện tích là 710,4m², cộng cả phần diện tích $(4,30\text{m} + 3,52\text{m}) : 2 \times 23,52\text{m} = 92\text{m}^2$ đất hộ ông Trọng đã bị thu hồi để mở đường TL276 thì diện tích đất thực tế hộ ông Trọng sử

dụng là $802,4\text{m}^2$ so với diện tích đất theo GCNQSDĐ thì hộ ông Trọng thừa $116,4\text{m}^2$; Đối với thửa đất của hộ gia đình ông D được cấp GCNQSDĐ là thửa số 21, tờ bản đồ số 20, diện tích là 354m^2 . Diện tích mà hộ ông D sử dụng tại thời điểm trước khi bị thu hồi đất làm đường TL276 là $377,2\text{m}^2$, so với diện tích đất được cấp GCNQSDĐ thì hộ gia đình ông D ($377,2\text{m}^2 - 354\text{m}^2 = 23,2\text{m}^2$) thừa $32,2\text{m}^2$. Theo kết quả đo đạc thực tế khi giải quyết tranh chấp thửa đất có diện tích là $330,8\text{m}^2$, cộng cả phần diện tích $(3,76\text{m} + 4,29\text{m}) : 2 \times 10,85\text{m} = 43,7\text{m}^2$ đất hộ ông D đã bị thu hồi để mở đường TL276 thì diện tích đất thực tế hộ ông D sử dụng là $374,5\text{m}^2$ so với diện tích đất theo GCNQSDĐ thì hộ ông Trọng thừa $20,5\text{m}^2$. Như vậy, xem xét về việc tăng giảm diện tích thì cả hai thửa đất của hộ ông Trọng và hộ ông D đều tăng. Việc bản án sơ thẩm nhận định diện tích đất của hộ ông Trọng tăng và diện tích đất của hộ ông D giảm là chưa chính xác.

Thứ hai, theo GCNQSDĐ cấp cho hộ ông Trọng thì cạnh tiếp giáp đường TL276 có chiều dài là 23m; theo kết quả thẩm định thực tế ngày 25/11/2019 thì cạnh này của thửa đất hộ ông Trọng dài 23,41m. Như vậy, theo kết quả đo đạc thì cạnh tiếp giáp đường TL276 của thửa đất hộ ông Trọng tăng 0,41m; theo GCNQSDĐ cấp cho hộ ông D thì cạnh tiếp giáp đường TL276 có chiều dài là 10,72m; theo kết quả thẩm định thực tế ngày 25/11/2019 thì cạnh này của thửa đất hộ ông D dài 10,56m. Như vậy, theo kết quả đo đạc thì cạnh tiếp giáp đường TL276 của thửa đất hộ ông Trọng giảm 0,16m. Như vậy, căn cứ vào cạnh tiếp giáp đường TL276 của cả hai thửa đất hộ ông Trọng và hộ ông D thì chưa có căn cứ xác định được việc hộ ông D có lấn chiếm đất của hộ ông Trọng không. Việc bản án nhận định đánh giá nội dung này trong bản án sơ thẩm là có căn cứ.

Thứ ba, căn cứ vào mốc giới lịch sử của các thửa đất: Trong giai đoạn chuẩn bị xét xử Tòa án đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ cho tiến hành đào hố tại vị trí phía sau móng nhà cấp 4 của gia đình ông Trọng thì thấy, móng xây giạt ba cấp mỗi cấp có chiều rộng 5cm, như vậy tính từ chân tường thì chiều rộng của móng là 15cm thò sang phía đất của gia đình ông D. Căn cứ vào các bản ảnh mà đương sự cung cấp thể hiện tại vị trí sau tường nhà cấp 4 của gia đình ông Trọng xây dựng năm 1982, gia đình ông D có xây dựng một bức tường, bức tường này cách tường sau hồi nhà cấp 4 của gia đình ông Trọng là 0,54m; ô văng cửa sổ ngôi nhà cấp 4 của gia đình ông Trọng thò sang phía đất nhà ông D là 0,33m. Đồng thời phía ông Trọng có xuất trình cho Tòa án một giấy cam kết lập ngày 11/9/2009 thể hiện nội dung "... phía sau chân tường (loại tường xây ba ba) đất của ông Trọng về góc tường và hậu phía Tây Bắc còn hai mươi xân ti mét để bót dòng chảy là thuộc đất của ông Trọng còn ở góc đất giáp đường lộ 279 đường lên ga Lim đất của ông Trọng còn ba mươi xân ti mét để dòng chảy là thuộc địa giới nhà của ông Trọng...". Trong giấy cam

kết có chữ ký xác nhận của ông D, anh Lâm (con ông D), cô Lương, anh Bộ ký làm bằng. Như vậy, căn cứ vào bản ảnh và biên bản xem xét hiện trạng, cùng với chứng cứ là giấy cam kết mà phía ông Trọng cung cấp thì gia đình ông D khi xây sân và tường bao phía Đông Nam của thửa đất phần tiếp giáp nhà ông Trọng đã xây đè lên móng nhà cổ xây năm 1982 của gia đình ông Trọng rộng 0,15m, kéo dài từ phần tiếp giáp đường tỉnh lộ 276 đến hết phần đất nhà ông D dài 25,6m, Diện tích đất ông D đã lấn sang đất nhà ông Trọng là $0,15m \times 25,6m = 3,84m^2$. Do phần diện tích đất lấn sang nhà ông D xây tường bao mà không phải là công trình kiên cố nên Tòa án cấp sơ thẩm buộc gia đình ông D phải tháo dỡ tường bao đã xây trên phần diện tích đất lấn chiếm của nhà ông Trọng là có căn cứ và phù hợp với pháp luật.

Đối với yêu cầu của ông Trọng hủy GCNQSDĐ thửa đất số 21, tờ bản đồ 20, diện tích $354m^2$ tại Xóm T, thôn Lũng G, thị trấn L, huyện TD, tỉnh BN do UBND huyện Tiên Sơn đã cấp cho hộ Ông Nguyễn Hữu D ngày 21/6/1997 thì thấy như phân tích trên không cần thiết phải hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên.

Ông Nguyễn Đình Tr và Ông Nguyễn Hữu D có quyền đề nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh lại diện tích, mốc giới theo .

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, ông Trọng và ông D kháng cáo toàn bộ bản án nhưng không có tài liệu, chứng cứ nào mới nên kháng cáo của ông Trọng và ông D không có căn cứ chấp nhận.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của ông Trọng và ông D không được chấp nhận nên ông Trọng và ông D phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, ông Trọng và ông D đều trên 60 tuổi nên theo quy định tại điểm đ, khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án thì thuộc trường hợp miễn án phí nên Hội đồng xét xử miễn toàn bộ án phí dân sự phúc thẩm cho ông Trọng và ông D.

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

Bản án sơ thẩm không tuyên xử về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản trong phần quyết định bản án sơ thẩm là một thiếu sót cần rút kinh nghiệm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ Điều 148; khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 175 BLDS Các Điều 100, 106, 166, 203 Luật đất đai và Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội quy định mức thu,

miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Xử: Giữ nguyên bản án sơ thẩm xử.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ông Nguyễn Đình Tr về việc đòi lại phần đất do Ông Nguyễn Hữu D khi xây dựng công trình đã lấn chiếm.

- Buộc ông D phải trả lại cho ông Trọng phần diện tích đất lấn chiếm ở phía Đông Nam của thửa đất số 21, tờ bản đồ 20, rộng 15cm kéo dài từ phần tiếp giáp với đường 276 chạy dọc đến hết phần đất của nhà ông Trọng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có độ dài $25,6m = 3,84m^2$. Buộc ông D phải tháo dỡ toàn bộ các công trình đã xây dựng là tường bao và sân gạch xây lấn chiếm sang phần đất của ông Trọng.

- Bác yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Trọng đối với thửa đất số 21, tờ bản đồ 20, diện tích $354m^2$ tại Xóm T, thôn Lũng G, thị trấn L, huyện TD, tỉnh BN đã cấp cho hộ ông D ngày 21/6/1997.

Khi bản án có hiệu lực pháp luật Ông Nguyễn Đình Tr và Ông Nguyễn Hữu D có quyền đề nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh lại diện tích, mốc giới các cạnh theo kết quả giải quyết của bản án.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Miễn toàn bộ án phí dân sự phúc thẩm cho Ông Nguyễn Đình Tr và Ông Nguyễn Hữu D.

3. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Ông Nguyễn Đình Tr và Ông Nguyễn Hữu D mỗi người phải chịu 5.000.000đ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Xác nhận Ông Nguyễn Đình Tr đã nộp 10.000.000đ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. buộc Ông Nguyễn Hữu D phải có nghĩa vụ hoàn trả Ông Nguyễn Đình Tr 5.000.000đ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản

4. Các quyết định khác của bản án dân sự sơ thẩm số 11/2020/DS-ST ngày 10/8/2020 của Tòa án nhân dân huyện TD, tỉnh BN không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật.

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

Trong 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, cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6,7,9 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:

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh BN;
- TAND huyện TD;
- Chi cục THADS huyện TD;
- Lưu hồ sơ.

Thẩm phán- chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Thanh Bình