TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH NGHỆ AN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 48 /2018/DS-PT
Ngày: 29 - 6 - 2018
V/v :Tranh chấp quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH NGHỆ AN

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

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Hữu Hà

Các Thẩm phán: Ông Lê Hồng Sơn và ông Nguyễn Đăng Phồn.

- Thư ký phiên tòa: Ông Ngô Văn Phú, Thẩm tra viên TAND tỉnh Nghệ An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nghệ An tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Tuyết Loan – Kiểm sát viên.

Trong ngày 29 tháng 6 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 14/2018/TLPT- DS ngày 20 tháng 3 năm 2018 về "Tranh chấp quyền sử dụng đất".

Do bản án Dân sự sơ thẩm số 08/2017/DSST ngày 20 tháng 12 năm 2017 của Toà án nhân dân huyện Quỳ Châu, tỉnh Nghệ An bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 39 /2018/QĐPT-DS ngày 17 tháng 4 năm 2018 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Lữ Thị H, sinh năm 1958;

Địa chỉ: Khối 4, thị trấn T, huyện Q, tỉnh Nghệ An. Có mặt.

- *Bị đơn:* Ông Lang Văn K, sinh năm 1963;

Địa chỉ: Khối 4, thị trấn T, huyện Q, tỉnh Nghệ An. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Lang Văn K:

1. Luật sư Ông Nguyễn Văn Danh. Vắng mặt.

2. Luật sư Ông Phạm Thế Huy. Có mặt.

Công tác tại Văn phòng luật sư Vinh Diện và cộng sự, thuộc Đoàn luật sư tỉnh Nghệ An.

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

1. Ông Vi Văn T, sinh năm 1956. Có mặt.

2. Anh Vi Văn Đ, sinh năm 1982. Vắng mặt.

3. Anh Vi Anh T, sinh năm 1986. Vắng mặt.

4. Chị Lữ Thị Th, sinh năm 1986. Vắng mặt.

Đều trú tại: Khối 4, thị trấn T, huyện Q, tỉnh Nghệ An.

Người đại diện theo ủy quyền của anh T, anh Đ, anh T, chị Th là: Bà Lữ Thị H; Trú tại: Khối 4, thị trấn T, huyện Q, Nghệ An. Có mặt.

5. Bà Lang Thị T, sinh năm 1969 (Vợ ông K). Vắng mặt.

6. Anh Lang Thiết Gi, sinh năm 1994. Vắng mặt.

Đều trú tại: Khối 4, thị trấn T, huyện Q, tỉnh Nghệ An.

Người đại diện theo ủy quyền của bà T, anh G là: Ông Lang Văn K;

Trú tại: Khối 4, thị trấn T, huyện Q, tỉnh Nghệ An. Có mặt.

- Người kháng cáo: Ông Lang Văn K là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo Bản án sơ thẩm vụ kiện có nội dung:

Trong đơn khởi kiện đề ngày 15/05/2017, các lời khai, hòa giải và tại phiên tòa nguyên đơn là bà Lữ Thị H và những người liên quan (Ông Vi Văn T, anh Vi Anh Đ, anh Vi Anh T và chị Lữ Thị Th là những người ủy quyền cho bà H) thống nhất trình bày: Năm 1989, gia đình bà H làm nhà ở trên diện tích đất khoảng 546m^2 thuộc địa bàn xã C (nay thuộc khối 4, thị trấn T, huyện Q), có chiều phía Đông – Nam thửa đất tiếp giáp với diện tích đất của gia đình ông Lang Văn K. Năm 1996, do ông K chuyển nhượng ngôi nhà gắn liền với diện tích đất nên phần đất còn lại của gia đình ông K quá hẹp, nên ông K đã gặp gia đình bà H xin thêm một phần đất bám theo mặt đường Quốc lộ 48 để đủ diện tích làm nhà ở. Gia đình bà H đã cho ông K 1,2m chiều rộng bám Quốc lộ 48. Và năm 1996 thì gia đình bà H cũng đã xây bức tường bằng gạch táp lô ngăn cách phần đất giữa hai gia đình.

Năm 2003, gia đình bà H đã được UBND huyện Q cấp Giấy CNQSDĐ đối với thửa đất số 80, tờ bản đồ số 08 tại khối 4, thị trấn T, huyện Q, tỉnh Nghệ An, diện tích 537,3m^2, có tứ cận: phía Đông – Bắc giáp Quốc lộ 48 có chiều dài 13,62m, phía Đông Nam giáp nhà ông Lang Văn K có chiều dài 43,85m, phía Tây Nam giáp ruộng lúa xã C có chiều dài 12,38m và phía Tây Bắc giáp nhà ông Vi Văn N có chiều dài 40,96m.

Năm 2015, gia đình ông K tiến hành cải tạo xây dựng lại thành ngôi nhà 03 tầng trên phần đất của gia đình ông K. Tuy nhiên, sau khi gia đình ông K hoàn thiện công trình xây dựng ngôi nhà thì gia đình bà H phát hiện thấy có một số hạng mục của công trình lấn chiếm phần đất của gia đình bà H. Bà H đã làm đơn đề nghị UBND thị trấn Tân Lạc giải quyết việc tranh chấp nhưng qua hòa giải tại cơ sở thì hai gia đình không thống nhất được. Vì vậy, bà H làm đơn khởi kiện tại Tòa án yêu cầu: Buộc ông K phải tháo dỡ phần lấn chiếm, cụ thể như sau: Cắt móng nhà, góc nhà tầng 1 đã lấn sang 0,13m chiều rộng và 02m chiều dài; cắt mái via bê tông tầng 1 đã lấn sang 0,2m chiều rộng và 1,5m chiều dài; cắt phần mái tôn phía trước nhà ông K đã lấn sang 0,3m chiều rộng và 07m chiều dài. Tổng diện tích bị lấn chiếm có trị giá 5.400.000đ (Năm triệu bốn trăm nghìn đồng). Và yêu cầu buộc gia đình ông K không được mở hệ thống cửa sổ tầng 2 của nhà ông K vì khi mở thì lấn sang phần không gian của thửa đất gia đình bà H. Ngoài ra, theo yêu cầu khởi kiện bổ sung, bà H yêu cầu ông Lang Văn K phải trả lại phần đất đã lấn chiếm phía sau giáp với ruộng lúa xã C có diện tích 2m^2.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà H rút một phần yêu cầu khởi kiện; không yêu cầu ông K phải cắt móng nhà, góc nhà tầng 1 và giữ nguyên các yêu cầu khởi kiện khác.

Bị đơn là Ông Lang Văn K và những người liên quan, (Bà Lang Thị T, anh Lang Thiết G là những người ủy quyền cho ông K) cùng người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông K trình bày: Năm 1989, gia đình ông K được Hợp tác xã Đ, xã C cấp cho 01 thửa đất để sử dụng. Năm 1997, ông K đã chuyển nhượng một phần thửa đất cùng ngôi nhà cho gia đình ông Nguyễn Văn T. Năm 2001, qua đo đạc của cơ quan có thẩm quyền thì thửa đất còn lại của gia đình ông K có diện tích 258,9m^2 và việc đo đạc, lập hồ sơ đều được các hộ liền kề ký xác nhận và hiện trạng lúc đó là có một căn nhà mái bằng xây kiên cố. Cụ thể như sau: Phía Bắc giáp Quốc lộ 48 dài 4,47m, phía Nam giáp ruộng lúa xã Châu Hạnh dài 7,05m, phía Đông giáp gia đình ông Nguyễn Văn T dài 44,59m và phía Tây giáp gia đình ông Vi Văn T dài 43,85m. Năm 2003, gia đình bà H tiến hành xây dựng bức tường

có chiều dài 08m, chiều rộng 0,4m lấn vào diện tích đất của gia đình ông K khoảng 1,5m^2, nhưng ông K không có ý kiến hay tranh chấp gì. Năm 2015, gia đình ông K tiến hành cải tạo xây dựng thêm gác hai và gác ba xây lên căn nhà mái bằng cũ. Ngoài ra, ông K còn tiến hành làm một số hạng mục phụ trợ và tất cả đều nằm trong diện tích đất đã được đo, vẽ theo hồ sơ kỹ thuật thửa đất lập vào năm 2001. Nay, bà H có đơn yêu cầu khởi kiện và khởi kiện bổ sung thì ông K không đồng ý.

Quá trình giải quyết vụ án, ông Lang Văn K có yêu cầu phản tố, buộc gia đình bà Lữ Thị H phải tháo dỡ bức tường phía trước tiếp giáp hành lang Quốc lộ 48 đã xây dựng lấn chiếm trên diện tích đất của gia đình ông Lang Văn K. Ngoài ra, bức tường ngăn cách phần đất phía sau của hai gia đình là do gia đình bà H tự xây dựng vào năm 2003, chứ gia đình ông K không có hành vi lấn chiếm.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông K và gia đình nhận thấy việc mở các cửa sổ tại tầng 2 của nhà ông K đã lấn sang phần khoảng không thửa đất gia đình bà H. Vì vậy, ông K và gia đình tự nguyện đóng các cửa sổ này và không sử dụng.

Tại Bản án số 08/2017/DS-ST ngày 20 tháng 12 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện Quỳ Châu, tỉnh Nghệ An quyết định: Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 147, Khoản 2 Điều 228, Điều 271 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 160, 164, 166, 175, 176, 191 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 166, Điều 167, Điều 170 và Điều 203 Luật Đất đai 2013.

Xử: - Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Lữ Thị H. Buộc ông Lang Văn K phải tháo dỡ phần vật liệu công trình xây dựng đã lấn chiếm khoảng không của thửa đất gia đình bà H tại thửa đất số 80, tờ bản đồ số 08 tại khối 4, thị trấn T, huyện Q, tỉnh Nghệ An theo GCNQSDĐ do UBND huyện Q, tỉnh Nghệ An cấp ngày 26/9/2003. Cụ thể như sau: Mái via phía trước tầng 1 của gia đình ông K có hình tam giác vuông, cạnh góc vuông phía tiếp giáp phần đất gia đình bà H có chiều dài 1,16m cạnh đáy có chiều dài 0,05m có diện tích 0,029m^2. Mái tôn phía trước gia đình ông K có hình thang cân, có hai cạnh dài 0,05m và 0,4m, chiều dài hai cạnh còn lại là 8,9m, có diện tích 0,4m^2.

- Thực hiện ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

- Không chấp nhận yêu cầu của bà Lữ Thị H về việc buộc ông Lang Văn K phải trả lại diện tích đất đang tranh chấp, có hình thang cân, có hai cạnh dài 0,34m và 0,36m, chiều dài hai cạnh còn lại là 9,5m có diện tích 3,325m^2; Phía Đông giáp đất

gia đình ông K; phía Tây giáp đất gia đình bà H, ngăn cách bằng một bức tường rào; Phía Nam giáp ruộng lúa xã C và Phía Bắc giáp với tường xây nhà ông K.

- Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Lang Văn K về việc buộc bà Lữ Thị H phải tháo dỡ bức tường dài 9,7m ngăn cách giữa hai gia đình tiếp giáp trụ cổng và tường nhà tầng 1 của gia đình ông K.

- Ghi nhận sự tự nguyện của ông Lang Văn K và gia đình về việc đóng cửa sổ tại tầng 2 ngôi nhà của gia đình ông Lang Văn K.

Ngoài ra Bản án còn quyết định về nghĩa vụ của người phải chịu án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 28 tháng 12 năm 2017 ông Lang Văn K kháng cáo với nội dung: Tòa án nhân dân huyện Quỳ Châu, căn cứ vào kết quả thẩm định ngày 18/10/2017 và 09/11/2017 để buộc ông phải tháo dỡ phần mái via và mái tôn là chưa khách quan. Vì: Biên bản xác nhận ranh giới, mốc giới thửa đất lập ngày 24/9/2001 và Hồ sơ kỹ thuật thửa đất được lập ngày 25/11/2001 của gia đình ông, chiều rộng phần tiếp giáp mặt đường 48 mà ông được sử dụng là 4,47m. Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 14/9/2017 và Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 18/10/2017, hiện trạng xây dựng nhà và đất của ông K phần giáp quốc lộ 48 chỉ rộng 4,07m. Việc gia đình ông lợp mái tôn như hiện trạng không thể xem là lấn chiếm khoảng không của bà H vì ông có phần đất thừa 0,4m chưa sử dụng mà hiện trạng đang là tường nhà bà H. Kết quả thẩm định chưa thể hiện được ranh giới sử dụng đất chính xác của hai gia đình. Vì vậy, chưa đủ cơ sở để khẳng định hiện trạng một phần mái via của ông nằm trên khoảng không đất của bà H . Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An xem xét lại Bản án dân sự sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm ông Lang Văn K thừa nhận: Căn cứ vào Giấy CNQSD Đ cấp cho gia đình bà H thì gia đình ông khi làm nhà mái bằng năm 1997 mái via có lấn sang, năm 2015 khi cải tạo, nâng cấp nhà thành 3 tầng, làm mái che lợp tôn có lấn sang đất của bà H nên ông đã tự nguyện cắt bỏ phần mái tôn đó (có xác nhận của khối và UBND thị trấn T ngày 06/6/2018). Nay ông đề nghị: Phần nhô ra của mái via làm năm 1997 nay xây thêm tầng 2, tầng 3 nếu phá dỡ ảnh hưởng đến kết cấu, chất lượng công trình nên đề nghị được thanh toán giá trị khoảng không phần lấn chiếm là 2.000.000đ. Luật sư bảo vệ quyền lợi cho ông K đề nghị : Ông K đã thừa nhận có việc lấn chiếm, mái tôn ông K đã tự nguyện cắt bỏ, mái via được làm từ năm 1997 thì bà H cũng không có ý kiến gì, chỉ năm 2015

hoàn thiện nhà 3 tầng, lợp mái tôn mới xảy ra tranh chấp, phần nhô ra 0,04m^2 không ảnh hưởng gì đến hiện trạng sử dụng đất của bà H, phá bỏ ảnh hưởng nhiều đến kết cấu, chất lượng công trình nên đề nghị giữ nguyên hiện trạng, ông K trả giá trị khoảng không như Hội đồng đã định giá là 207.000đ.

Quan điểm của bà H, ông Thuyên đề nghị: Mái tôn ông K đã tự nguyện cắt bỏ, mái via ảnh hưởng đến quyền sử dụng đất của gia đình ông, bà sau này nên đề nghị ông K phải cắt, tháo bỏ.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nghệ An phát biểu quan điểm: Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, những người tiến hành tố tụng và các bên đương sự chấp hành đúng quy định của pháp luật. Kháng cáo hợp lệ. Về nội dung: Ông K thừa nhận lấn chiếm và đề nghị trả giá trị khoảng không, giữ nguyên hiện trạng vì phá dỡ ảnh hưởng kết cấu công trình đề nghị Tòa án tạm ngưng để điều tra xác minh mức độ ảnh hưởng nếu phá dỡ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi xem xét các tài liệu có tại hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự đã được thẩm tra, kết quả tranh luận và ý kiến Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nghệ An tại phiên tòa phúc thẩm. Xét kháng cáo của ông Lang Văn K, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Đơn kháng cáo và tiền tạm ứng án phí ông K nạp trong hạn luật định vì vậy chấp nhận việc kháng cáo của ông đúng quy định và cấp phúc thẩm thụ lý, xét xử vụ án.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của ông K: Sau khi kháng cáo, ông K thấy được các quy định của pháp luật, cấp sơ thẩm buộc ông tháo dỡ phần lấn chiếm là có căn cứ, do sai sót trong quá trình xây dựng công trình nên ông đã tự nguyện tháo dỡ phần lấn chiếm và rút một phần việc kháng cáo. Như vậy phần tranh chấp giữa hai bên chỉ còn phần nhô ra của mái via có diện tích là 0,04m^2 hình tam giác (1,16m x 1,18m x 0,08m). Phần mái via này ông K đã làm từ năm 1997 nhưng bà Hà không có ý kiến gì. Tại Hội đồng định giá ngày 18/10/2017 ông Thuyên, bà H đề nghị giá khoảng không dưới mái via là 20.000.000đ. Hội đồng định giá tính giá 207.000đ. Tại phiên tòa phúc thẩm Hội đồng xét xử đã bàn bạc để các bên thống nhất theo hướng giữ nguyên hiện trạng và thanh toán giá trị tiền nhưng bà H không nhất trí.

Xét thấy: Mái via đã làm từ lâu (năm 1997), kết cấu bê tông, diện tích nhô ra 0,04m^2 không ảnh hưởng nhiều đến việc sử dụng khoảng không của gia đình bà H, phá dỡ ảnh hưởng nhiều đến kết cấu công trình của nhà 3 tầng của ông K mới cải tạo, nâng cấp năm 2015. Vì vậy cần giữ nguyên hiện trạng và ông K phải trả giá trị khoảng không

phần nhô ra, lấn sang đất của ông T, bà H là 0,04m^2 với số tiền mức: 10.000.000 đ là phù hợp pháp luật, đảm bảo giá trị công trình, tình đoàn kết thôn xóm, láng giềng.

Các Quyết định khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã phù hợp pháp luật nên cấp phúc thẩm không xem xét.

Về án phí: Kháng cáo của ông K được chấp nhận nên không phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định, ông K phải chịu phần án phí phải thanh toán tiền cho bà H là 500.000đ.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 2 Điều 308, điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 160, 164, 166, 175, 176, 191 của Bộ luật dân sự 2015; Điều 166, Điều 167, Điều 170 và Điều 203 Luật Đất đai 2013. Chấp nhận kháng cáo của ông Lang Văn K, sửa Bản án sơ thẩm. Tuyên xử:

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Lữ Thị H.

Buộc gia đình ông Lang Văn K phải tháo dỡ: Mái tôn phía trước gia đình ông K có hình thang cân đã lấn chiếm khoảng không của thửa đất gia đình bà Lữ Thị Hà thuộc thửa đất số 80, tờ bản đồ số 8 tại khối 4, thị trấn T. *(Phần mái tôn này ông K đã tự nguyện tháo dỡ theo xác nhận của UBND thị trấn Tân Lạc ngày 06/6/2018*).

- Giữa nguyên hiện trạng mái via phía trước tầng 1 của gia đình ông Lang Văn K có hình tam giác đã lấn chiếm khoảng không của thửa đất gia đình bà Lữ Thị H thuộc thửa đất số 80, tờ bản đồ số 8 tại khối 4, thị trấn Tân Lạc, cạnh phía ông K 1,18m; cạnh phía bà H có chiều dài 1,16m; cạnh đáy có chiều dài 0,08m có diện tích 0,04m^2(*Theo Biên bản thẩm định ngày 24/5/2018)*. Ông Lang Văn K phải thanh toán giá trị khoảng không phần lấn chiếm sang đất gia đình bà Hà cho bà Lữ Thị H số tiền là: 10.000.000đ(Mười triệu đồng). Bà H được nhận 10.000.000đ do ông K giao.

Về án phí dân sự phúc thẩm:

Buộc ông Lang Văn K phải chịu: 500.000 đồng tiền án phí phần thanh tóan cho bà H nhưng được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí kháng cáo đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Quỳ Châu, tỉnh Nghệ An theo Biên lai thu số 0000710 ngày 28/12/2018, ông K còn phải nạp: 200.000đ (Hai trăm ngàn đồng).

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực (đối với trường hợp thi hành án chủ động)

hoặc từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án (đối với khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, các khoản tiền phải thi hành phải chịu tiền lãi theo lãi suất quy định tại khoản 2 điều 468 Bộ luật Dân sự.

Trường hợp Bản án được thi hành theo điều 2 Luật Thi hành án dân sự các bên có quyền thỏa thuận, quyền yêu cầu, tự nguyện hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo các điều 6,7,9 Luật THADS. Thời hiệu thi hành theo điều 30 Luật THADS.

4. Các Quyết định khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực sau khi hết hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Nghệ An;
- THADS H. Quỳ Châu;
- TAND H. Quỳ Châu;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Hữu Hà