

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH THÁI BÌNH**

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

Bản án số: 25/2022/DS-PT

Ngày 25-8-2022

Tranh chấp quyền sử dụng đất

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH THÁI BÌNH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Nguyễn Thị Phương Thảo.

Các Thẩm phán: - Bà Nguyễn Thị Lan Anh.

- Ông Trần Xuân Bằng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Sáng - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Thái Bình.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Bình tham gia phiên tòa: Bà Nhâm Thị Thanh Huyền - Kiểm sát viên.

Trong ngày 25 tháng 8 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Thái Bình xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 15/2022/TLPT-DS ngày 01 tháng 6 năm 2022 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”. Do bản án dân sự sơ thẩm số 05/2022/DS-ST ngày 19 tháng 4 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện QP, tỉnh Thái Bình bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 32/2022/QĐ-PT ngày 27/6/2022, Quyết định hoãn phiên tòa số 57/2022/QĐHPT-PT ngày 11/7/2022, Thông báo thay đổi thời gian mở phiên tòa số 17/2022/TB-PT ngày 08/8/2022 giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:** Ông **Nguyễn Hồng Q** - Sinh năm 1965.

Bà Nguyễn Thị C - Sinh năm 1973.

Đều trú tại: Thôn T, xã AT, huyện QP, tỉnh Thái Bình.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư **Nguyễn Văn H** - Công ty TNHH Sao Thủ Đô, Đoàn luật sư Thành phố Hà Nội.

Địa chỉ: Tầng 6, số 170 Trần Duy Hưng, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội

*** Bị đơn:** Ông **Nguyễn Khắc C1** - Sinh năm 1933.

Bà Nguyễn Thị T - Sinh năm 1939.

- *Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn:* Anh **Nguyễn Khắc T1** - Sinh năm 1991.

Đều trú tại: Thôn T, xã AT, huyện QP, tỉnh Thái Bình.

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

1. Ông **Nguyễn Khắc C1** - Sinh năm 1966.

2. Bà **Nguyễn Thị T2** - Sinh năm 1969.

3. Anh **Nguyễn Xuân T3** - Sinh năm 1977.

4. Chị **Đặng Thị N** - Sinh năm 1981.

Đều trú tại: Thôn T, xã AT, huyện QP, tỉnh Thái Bình.

5. **Ngân hàng TMCP CT Việt Nam.**

- *Người đại diện theo pháp luật:* Ông **Lê Đức T4** - Chủ tịch Hội đồng quản trị.

- *Người đại diện theo uỷ quyền của ông Lê Đức Thọ:* Ông **Nguyễn Quang T**, bà **Trần Thị Minh H**, bà **Trần Thị Bích N**, bà **Phạm Thị V** - Phó Giám đốc Ngân hàng TMCP CT Việt Nam chi nhánh Thái Bình.

- *Người được uỷ quyền tham gia tố tụng:* Bà **Phạm Thị L**, bà **Đỗ Thị Bích T**, bà **Nguyễn Thị Minh P**, bà **Dương Thị H**, bà **Nguyễn Thị Q** và ông **Triệu Minh C**.

** Người kháng cáo:* Ông **Nguyễn Khắc C1**, bà **Nguyễn Thị T** và ông **Nguyễn Khắc C1**, bà **Nguyễn Thị T2**.

(Có mặt ông Q, bà C, luật sư H, anh T1, ông C1, bà T2; Vắng mặt ông C1, bà T; Anh T3, chị N và cán bộ Ngân hàng xin vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và diễn biến tại phiên tòa, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

** Nguyên đơn ông Nguyễn Hồng Q, bà Nguyễn Thị C trình bày:* Đầu năm 1995, ông bà có nhận chuyển nhượng của ông **Nguyễn Khắc C1**, bà **Nguyễn Thị T** (bị đơn) 103m² đất ở, tại thôn T, xã AT, huyện QP, tỉnh Thái Bình, có sổ đo các cạnh như sau: Phía Nam giáp đất ông **Nguyễn Xuân T5** (nay là anh **Nguyễn Xuân T3**) dài 17,8m; Phía Đông giáp đường **ĐH72** dài 6m; Phía Bắc giáp đất của bị đơn dài 16,5m; Phía Tây giáp ông **Nguyễn Xuân H** dài 6m. Giá chuyển nhượng 12.700.000 đồng. Sau khi hoàn thiện thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật, cùng năm ông bà làm 01 nhà ở cấp 4 dài 10m (giáp đường **ĐH72**) - phần này móng đã xây hết đất, lên tường giạt cấp vào so với mép móng 20cm. Công trình phụ dài hơn 4m được nối liền với nhà ở (nối liền với tường nhà ở vì không đào móng lên để xây mà chỉ hót qua đất trên mặt) -

phần này giáp đất của bị đơn chưa xây hết đất còn 20cm. Khi ông bà làm nhà gia đình ông C1 có ra thống nhất ranh giới. Năm 2001, ông bà tháo dỡ phần mái nhà cấp 4 (để lại móng và một phần tường) sau đó xây tiếp lên nhà hai tầng, tầng một cao 4,05m, tầng hai cao 3,95m còn công trình phụ vẫn giữ nguyên. Khoảng năm 2003 - 2004, ông C1, bà T2 làm nhà ở hai tầng giáp đất nhà ông bà, dài tương đương với nhà ở của ông bà. Nối liền nhà ở và công trình phụ của ông C1, bà T2 là một khoảng rộng 50cm. Đến khoảng năm 2005 - 2006, ông bà làm lại công trình phụ thì phát hiện công trình phụ của ông C1 đã lấn sang đất nhà ông bà khoảng 10cm. Ông bà có chỉ cho ông C1 biết nhưng ông C1 có nói khi nào ông bà làm lại thì ông C1 sẽ tháo dỡ công trình để trả đất cho ông bà. Ngày 01/10/2013 ông bà được Ủy ban nhân dân (UBND) huyện QP cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) quyền sở hữu nhà ở. Ông bà không có ý kiến gì về việc hủy hay thu hồi GCNQSDĐ đã cấp. Hiện tại ông bà đang thế chấp thửa đất cùng với tài sản trên đất để đảm bảo cho khoản tiền vay tại Ngân hàng TMCP Công T2 Việt Nam, chi nhánh Thái Bình nên Ngân hàng đang giữ GCNQSDĐ của ông bà.

Đầu năm 2021, ông bà tháo dỡ toàn bộ nhà ở và công trình phụ để làm nhà thì xảy ra tranh chấp, ông C1, bà T, ông C1 và bà T2 đã lấn sang đất nhà ông bà ở phần đất có công trình phụ của ông C1, bà T2 khoảng 10cm, phần không gian thừa đất thể hiện nhà ở hai tầng của ông C1, bà T2, mái tầng hai (mái nhà - ô văng) đã lấn sang nhà ông bà khoảng 20cm và ở cách mặt móng nhà ông C1, bà T2 có lắp 01 ống thoát nước phi 110mm chạy dọc nhà hai tầng (cách móng nhà ông bà đang xây dựng khoảng 20 - 30cm). Nay ông bà yêu cầu ông C1, bà T, ông C1, bà T2 trả lại diện tích đất đã lấn chiếm, tháo dỡ phần mái tầng 2 và tháo dỡ, di dời ống thoát nước để trả lại không gian thừa đất cho ông bà.

** Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Khắc C1, bà Nguyễn Thị T - anh Nguyễn Khắc T1 trình bày:* Ông Nguyễn Khắc C1 là con của ông C1, bà T, anh là con của ông C1, bà T2 và là cháu nội của ông C1, bà T. Thửa đất của ông C1, bà T có diện tích, số đo các cạnh cụ thể anh, ông C1, bà T2 không nhớ rõ, chỉ biết nguồn gốc đất có từ trước năm 1993. Năm 1995, ông bà nội anh có chuyển nhượng cho ông Q, bà C một phần diện tích đất tính từ cội giáp ông H, hai bên có giấy viết tay và đã hoàn thành thủ tục chuyển nhượng theo quy định. Cùng năm 1995, ông Q, bà C xây nhà, lúc đó hai bên có thống nhất mốc giới và không có tranh chấp. Năm 2003, ông C1, bà T2 làm nhà ở hai tầng trên đất của ông C1, bà T, nhà ở dài khoảng hơn 9m, móng đã xây hết đất, tường xây giạt vào 20cm tính từ mép ngoài cùng của móng. Nhà xây cao từ mặt móng lên khoảng 7m - 8m. Vành bàn tầng hai (mái nhà - ô văng) giáp nhà nguyên đơn rộng khoảng 20cm tính từ mép tường đưa ra. Năm 2004, ông C1 làm công trình phụ, nối liền công trình phụ và nhà ở là khoảng đất rộng 40cm - 50cm. Công trình phụ dài khoảng 3m xây hết thổ đất giáp ông H, phần giáp nhà nguyên đơn móng của công trình phụ chưa xây hết đất vẫn còn để lại 5cm, khi xây lên tường thật

vào 5cm so với móng. Khi ông C1, bà T2 làm nhà và công trình phụ không gọi ông Q, bà C ra để thống nhất mốc giới vì nguyên đơn đã làm hết đất (nguyên đơn xây dựng nhà trước). Làm công trình phụ xong thì ông C1, bà T2 đặt ống nước dài khoảng 12m, phi 110mm sát tường nhà hai tầng, (cách móng nhà ông Q, bà C đang xây dựng khoảng 20 - 30cm) để thoát nước thải sinh hoạt và sử dụng ổn định từ đó cho đến nay. Năm 2005 ông Vũ Đình Tấn là cán bộ địa chính xã có đến đo đạc lại ông C1, bà T2 đã ra cắm mốc giới bằng tuýp 27mm, khi cắm mốc giới ông Q, bà C không biết. Năm 2013, ông C1, bà T được cấp GCNQSDĐ. Ông C1, bà T2, anh T1 không có ý kiến gì về việc cấp GCNQSDĐ. Đầu năm 2021 ông Q, bà C tháo dỡ toàn bộ nhà ở. Khi đào móng đến cọc ông C1 không cho ông Q, bà C mức cọc đi và nói chỉ được làm móng từ giữa cọc hất vào đất nhà ông Q, bà C nhưng ông Q đã nhổ cọc đi đồng thời tiếp tục mức nền móng nên xảy ra tranh chấp. Ông Q, bà C đã lấn sang phần móng giáp nhà ở của ông C1, bà T2 20cm.

Ngày 14/3/2021 ông Q, bà C có mời địa chính xã về đo đất của gia đình. Do GCNQSDĐ của ông Q, bà C và ông T5 không có tọa độ nên địa chính đã lấy GCNQSDĐ của ông C1, bà T có tọa độ ra để làm căn cứ đo đạc. Kết quả đo đạc gia đình ông C1 không đồng ý nhưng hôm sau ông Q, bà C vẫn tiếp tục làm móng dẫn đến lấn sang phần đất của ông C1, bà T 20cm. Để thừa khoảng cách giữa nhà anh T3 với nhà nguyên đơn là 20cm. Theo gia đình ông C1 thì phần thừa này chính là đất của ông Q, bà C. Nay ông Q, bà C yêu cầu ông bà, bố mẹ anh trả lại phần diện tích đất rộng 10cm, dài khoảng 4m - 5m ở phần công trình phụ, tháo dỡ phần ô văng tầng 2 rộng 20cm và tháo dỡ di dời ống thoát nước để trả lại không gian thừa đất, bị đơn, ông C1, bà T2 không đồng ý, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

** Ý kiến của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Ông Nguyễn Khắc C1 và bà Nguyễn Thị T2 nhất trí với ý kiến trình bày của anh Nguyễn Khắc T1.

2. Anh Nguyễn Xuân T3 và chị Đặng Thị N trình bày: Năm 2008, vợ chồng anh chị được bố mẹ anh T3 là ông Nguyễn Xuân T5 và bà Trần Thị Tĩnh tặng cho 192m² đất ở, được tách từ thửa đất của bố mẹ anh T3, giáp với thửa đất của ông Q, bà C, cùng năm đó anh chị được cấp GCNQSDĐ. Năm 2012, anh chị làm nhà trên đất, khi xây nhà không gọi ông Q, bà C ra thống nhất mốc giới. Móng nhà chưa xây hết đất, tường xây giắt cấp vào nên phần tường phía trên cách ranh giới đất ông Q, bà C 20cm, phần cuối cùng cách ranh giới đất của ông Q, bà C 15cm. Anh chị không tranh chấp đất với ông Q, bà C và công nhận kết quả thẩm định của Tòa án là đúng. Anh chị xin vắng mặt tại các buổi tố tụng của Tòa án.

3. Tại Công văn số 563/CV-THB-TB ngày 27/9/2013 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP Công T2 Việt Nam trình bày: Ông Q, bà C có vay tiền của Ngân hàng. Tài sản đảm bảo cho khoản vay là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất vì vậy Ngân hàng đang quản lý GCNQSDĐ số BG 997447, sổ vào sổ cấp

GCN: CH 00008, do UBND huyện QP cấp ngày 01/10/2013 mang tên ông Nguyễn Hồng Q và bà Nguyễn Thị C. Ngân hàng tiếp tục quản lý GCNQSDĐ của ông Q, bà C đến khi ông Q, bà C thực hiện hết các nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng theo quy định. Nay ông Q, bà C khởi kiện tranh chấp đất đai với ông C1, bà T, Ngân hàng đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật, đồng thời xin được vắng mặt tại các buổi tố tụng của Tòa án.

* Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 05/10/2021 thể hiện:

- Trên thửa đất của nguyên đơn xây dựng phần móng nhà: móng bè bê tông cốt thép kích thước khoảng $5,94\text{m} \times 16\text{m} = 95\text{m}^2$. Chiều dài móng bè 1,5m. Tường móng xây gạch $0,33\text{m} \times 1,1\text{m} \times 58,7\text{m} = 21,3\text{m}^3$. 10 cột móng, mỗi cột 06 cây sắt phi 20, đai là sắt phi 06. Nền móng đổ đá dăm $95\text{m}^2 \times 1,1\text{m} = 104\text{m}^3 - 21,3\text{m}^3 = 83,3\text{m}^3$.

- Trên thửa đất của bị đơn có: 01 nhà ở và 01 nhà bếp của bị đơn + 01 nhà ở 02 tầng nối liền với công trình phụ của ông C1, bà T2 (phần này giáp thửa đất của ông Q, bà C). Nhà ở 02 tầng tường dài 9,65m, mái nhà tầng 2 giáp nguyên đơn rộng 0,21m và giáp đường ĐH 72 rộng $(0,91 + 0,44)\text{m}$. Sắt tường nhà ở của ông C1, bà T2 có 01 ống thoát nước phi 110mm (cách mặt móng nhà ông Q khoảng 20 - 30cm) và 02 đường ống dẫn nước nhỏ. Công trình phụ dài 3,62m.

- Đo diện tích đất theo hiện trạng các đường sự chỉ dẫn: Nguyên đơn xác định ranh giới thửa đất của nguyên đơn tính từ sát chân tường nhà ông C1, diện tích đất của nguyên đơn là 100m^2 . Bị đơn xác định ranh giới thửa đất của bị đơn tính từ mép mái tầng hai xuống theo phương thẳng đứng, diện tích đất của bị đơn là $429,9\text{m}^2$.

- Ranh giới xác định (RGXD) của hai thửa đất: Ranh giới hai thửa đất được xác định từ mép tường nhà ông C1 ra 0,07m tính theo phương thẳng đứng. Ranh giới của nguyên đơn được giới hạn từ điểm C đến điểm D dài 17m, từ sát móng nhà đằng sau đến qua móng nhà đằng trước. Ranh giới của bị đơn được giới hạn từ điểm A đến B dài 14,21m, góc ranh giới sát công trình phụ đến gần hết hiên nhà. Mái nhà ông C1 rộng 0,21m dài 11,3m, trong RGXD là 0,07m, ngoài RGXD 0,14m (đằng sau giáp ông Q) và 0,09m (đằng trước giáp đường) phần hiên nhà đằng trước ngoài RGXD $2,3\text{m}^2$, trong RGXD $3,7\text{m}^2$. Phần tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn 3m^2 , RGXD của hai thửa đất nằm giữa phần tranh chấp này. Bị đơn chỉ ra ngoài RGXD $1,8\text{m}^2$ về phía nhà nguyên đơn, nguyên đơn chỉ ra ngoài RGXD $1,2\text{m}^2$ về phía nhà bị đơn. Phần công trình phụ và tường xây tầng 1 nhà ông C1 nằm trong diện tích RGXD. Diện tích đất ngoài RGXD của nguyên đơn $2,1\text{m}^2$, trong đó $1,2\text{m}^2$ trong RGXD của bị đơn, $0,8\text{m}^2$ giáp ông H, $0,1\text{m}^2$ giáp đường ĐH72. Diện tích đất ngoài RGXD của bị đơn $53,8\text{m}^2$, trong đó $1,8\text{m}^2$ trong RGXD của nguyên đơn, phần còn lại 52m^2 giáp đường giao thông và giáp ông H.

- Khu vực tranh chấp hai thửa đất: Từ điểm A1 đến A2 là phần ranh giới do ông Q chỉ nằm ngoài RGXD có chiều dài 0,51m. Từ điểm A2 đến điểm A3 là phần tường công trình phụ nằm trong RGXD nhà ông C1 dài 3,62m. Từ điểm A3 đến điểm

A4 là tường nhà tầng 1 nhà ông C1 nằm trong RGXD nhà ông C1 dài 9,65m. Từ điểm A4 đến A5 là phần hiên nhà đằng trước nhà ông C1 dài 1,35m (0,91m trong RGXD và 0,44m ngoài RGXD về phía đường). Từ điểm A5 đến A6 là phần ranh giới ông Q chỉ nằm ngoài RGXD nhà ông Q. Từ điểm A6 đến A7 là phần tranh chấp giữa hai nhà, rộng 0,22m nằm ngoài RGXD nhà ông C1 và trong phần RGXD nhà ông Q 0,14m và 0,08m ngoài RGXD nhà ông Q. Từ điểm A7 đến điểm A8 phần ranh giới ông C1 chỉ nằm ngoài RGXD nhà ông C1. Từ điểm A8 đến A9 là phần mi nhà ông C1 là ranh giới ông C1 chỉ dài 11,3m. Từ điểm A9 đến A10 là những điểm ông C1 chỉ nằm ngoài RGXD của ông C1 lần lượt các cạnh 3,32m và 0,09m. Phần mi nhà ông C1 được giới hạn bởi các điểm từ A3, A4, A5, A8, A9 dài 11,3m rộng 0,21m. Ranh giới RGXD nhà ông C1 và ông Q chạy giữa mi nhà. Phần đất tranh chấp có diện tích 3m², giới hạn bởi A2, A3, A4, A5, A8, A9, A10, A dài 16,21m rộng 0,22m phía giáp đường và 0,16m phía trong. Ông Q chỉ ra ngoài 1,2m² và ông C1 chỉ ra ngoài 1,8m² so với RGXD của mỗi nhà.

- Số đo theo RGXD của hai thửa đất:

+ Thửa đất của nguyên đơn: Phía Đông giáp đường ĐH72 được xác định từ giáp anh T3 đến điểm D (giáp bị đơn) dài 0,08m (nguyên đơn xây lùi lại so với RGXD) + 5,89m. Phía Bắc giáp thửa đất của bị đơn được xác định từ điểm C đến điểm D tương đương từ mép tường nhà ông C1 ra 0,07m dài (0,26 + 3,32 + 10,89 + 0,53)m, xây ngoài RGXD từ điểm A1 đến điểm A2 là 0,51m. Phía Nam giáp anh T3 dài 16,5m (khe hở). Phía Tây giáp ông H dài 5,94m (đã lùi lại 0,01m giáp anh T3). Giáp ranh giới giữa đất của nguyên đơn và thửa đất của anh T3 là một khe hở ở phần giáp mặt đường ĐH72 rộng 0,20m và giáp ông H rộng 0,22m. Diện tích đất trong ranh giới xác định (RGXD) 97,9m.

+ Thửa đất của bị đơn: Phía Đông giáp đường ĐH72 dài 13,26m; Phía Nam giáp thửa đất của nguyên đơn được xác định từ điểm A đến điểm B dài 14,21m; Phía Bắc giáp đường giao thông dài 8,56m + 4,47m; Phía Tây giáp ông H dài 15,19m, diện tích 196,1m².

Bản án số 05/2022/DS-ST ngày 19/4/2022 của Tòa án nhân dân huyện QP, tỉnh Thái Bình đã quyết định:

Căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 39, khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 và Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 164, Điều 174, Điều 175 và Điều 176 Bộ luật Dân sự; khoản 1 Điều 3, khoản 1 Điều 12, Điều 166, Điều 170, Điều 203 luật Đất đai; khoản 2 Điều 26 và khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

1. Về nội dung khởi kiện:

1. 1. Xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hồng Q và bà Nguyễn Thị C. Buộc ông Nguyễn Khắc C1, bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Khắc C1 và bà Nguyễn Thị T2 phải có trách nhiệm tự tháo dỡ mi nhà ở tầng 2 (ô văng, mái

nhà) nhà ở của ông C1, bà T2 phần giáp với đất của ông Q, bà C diện tích 1,37m²: chiều rộng 0,14m và chiều dài 11,3m, được giới hạn bởi các điểm A8, A9, B2 và B1 để trả lại không gian thừa đất cho ông Q, bà C.

1.2. Xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn H Q, bà Nguyễn Thị C buộc ông Nguyễn Khắc C1, bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Khắc C1 và bà Nguyễn Thị T2 phải có trách nhiệm tự tháo dỡ, di dời ống thoát nước phi 110mm đặt sát tường nhà ở của ông C1, bà T2 (cách mặt móng nhà ông Q, bà C đang xây dựng khoảng 20cm - 30cm) để trả lại không gian thừa đất cho ông Q, bà C.

1.3. Xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hồng Q, bà Nguyễn Thị C về việc buộc ông Nguyễn Khắc C1, bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Khắc C1 và bà Nguyễn Thị T2 trả lại diện tích đất lấn chiếm ở công trình phụ rộng 10cm, dài 3,62m.

2. Buộc ông Nguyễn Hồng Q, bà Nguyễn Thị C có trách nhiệm tự tháo dỡ tài sản xây dựng ngoài RGXD diện tích 1,05m²: chiều rộng 0,07m và chiều dài 14,21m, được giới hạn bởi các điểm A, A2, B3 và B để trả lại đất cho ông C1, bà T.

(Có sơ đồ cụ thể kèm theo bản án)

Ngoài ra án sơ thẩm tuyên về án phí, chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tài sản tại chỗ, định giá tài sản và tuyên quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 21/4/2022, ông Nguyễn Khắc C1, bà Nguyễn Thị T và ông Nguyễn Khắc C1, bà Nguyễn Thị T2 kháng cáo bản án sơ thẩm số 05/2022/DS-ST ngày 19/4/2022 của Tòa án nhân dân huyện QP, tỉnh Thái Bình.

Ngày 12/7/2022, anh Nguyễn Khắc T1 có đơn đề nghị xem xét thẩm định tại chỗ lại đế móng nhà ông Q, bà C phía giáp nhà anh T3, chị N và đo đạc thừa đất của gia đình anh T3, chị N để xác định khe đất rộng 0,2m giáp ranh giữa nhà anh T3, chị N với nhà ông Q, bà C thuộc gia đình nào.

Ngày 18/8/2022, Tòa án đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ phần đế móng nhà ông Q, bà C, tuy nhiên vị trí anh T1 yêu cầu xem xét không thể thực hiện được (do phần khe hở nhỏ và đã đổ bê tông cốt thép nên không thể đào móng được). Tòa án tiến hành đào phần móng phía đông nhà ông Q, bà C (giáp đường DH72) phần giáp nhà anh T3, chị N thể hiện: Phần đào sâu xuống lòng đất thực hiện được 0,8m. Phần móng nhà ông Q, bà C là móng đứng, không phải móng cột cò và không phải móng xây giắt cấp. Phần móng giáp đất nhà anh T3, chị N được ngăn cách bằng lớp lót nilon màu xanh.

Đối với đề nghị của anh T1 đo đất nhà anh T3, chị N nhưng anh T3, chị N không đồng ý cho đo đất và gia đình nguyên đơn, bị đơn không tranh chấp mốc giới đất với gia đình anh T3, chị N do vậy Tòa án không thực hiện việc đo đạc thừa đất của gia đình anh T3, chị N.

Ý kiến của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm:

1. Anh Nguyễn Khắc T1, ông Nguyễn Khắc C1, bà Nguyễn Thị T2 trình bày: Nhà của gia đình bị đơn xây dựng từ năm 2003, phần đất phía dưới để ống nước sinh hoạt, sử dụng ổn định từ đó đến nay không tranh chấp với ai. Năm 2013 gia đình mới được cấp GCNQSDĐ, như vậy nhà xây dựng trước, GCNQSDĐ được cấp sau nên việc gia đình bị đơn xây lấn đất sang nhà ông Q, bà C và xây ra ngoài ranh giới xác định trong GCNQSDĐ là không thể xảy ra. Gia đình bị đơn xây nhà và sử dụng ổn định từ năm 2003 đến nay, ông Q, bà C không có ý kiến gì, nay nguyên đơn xác định gia đình bị đơn lấn đất là không đúng. Nguồn gốc đất của ông Q, bà C do gia đình bị đơn bán cho có ranh giới giáp đất nhà ông T5 (bố anh T3) nhưng kết quả đo đạc thẩm định ngày 05/10/2021, giáp ranh giữa đất nhà ông Q với nhà anh T3 là khe hở phần giáp mặt đường rộng 0,2m, giáp ông Hồng rộng 0,22m. Như vậy, ông Q đã xây dựng sai phần diện tích đáng nhẽ phải giáp tường nhà anh T3 nhưng lại để thừa ra 0,2m xây lấn sang đất nhà bị đơn gây ra tranh chấp. Việc anh T3 nhận phần đất rộng 0,2m là không đúng vì gia đình anh T3 đã xây hết đất. Đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm, xử bác đơn khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu nguyên đơn tháo dỡ phần đất lấn chiếm trả lại hiện trạng đất cho gia đình bị đơn.

2. Ông Nguyễn Hồng Q, bà Nguyễn Thị C trình bày: Khi gia đình ông bà xây nhà phía giáp đất nhà ông C1, bà T (giáp nhà ông C1, bà T2 hiện nay) là xây móng giắt cấp, nhà ông C1, bà T2 cũng xây móng giắt cấp nên phần giáp ranh có khe hở giữa hai nhà. Khi gia đình ông C1, bà T2 xây nhà hai tầng và để vành bàn tầng hai đưa ra khe hở giáp ranh giữa hai nhà không ảnh hưởng đến việc sử dụng công trình nên gia đình ông bà không có ý kiến. Nay gia đình ông bà xây dựng lại nhà, xây móng đứng hết đất giáp với đất của bị đơn và giáp nhà ông C1, bà T2 thì phần vành bàn tầng hai và đường ống thoát nước ảnh hưởng đến công trình xây dựng nên gia đình ông C1, bà T2 phải tháo dỡ phần vành bàn và đường ống thoát nước trả lại không gian cho gia đình ông bà.

3. Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn trình bày: Hiện nay hai gia đình đã được cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp. Kết quả đo đạc hai thửa đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xác định phần vành bàn tầng hai nhà ông C1, bà Thường lấn sang đất nhà nguyên đơn là 0,14m và phần ống thoát nước của gia đình bị đơn lắp đặt sang đất nhà nguyên đơn. Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở, đúng pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu kháng cáo của ông C1, bà T, ông C1, bà T2 giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

4. Tại Công văn số 187/CV-THB-TH ngày 05/7/2022, Ngân hàng TMCP Công T2 Việt Nam - Chi nhánh Thái Bình xác định ông Nguyễn Hồng Q, bà Nguyễn Thị C đã hoàn thành nghĩa vụ tại Ngân hàng và Ngân hàng đã trả lại tài sản thế chấp cho ông Q, bà C, đồng thời Ngân hàng xin vắng mặt tại phiên tòa.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Bình đã kết luận quá trình thực hiện tố tụng của Hội đồng xét xử, các đương sự đảm bảo đúng pháp luật và đề nghị: Áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Khắc C1, bà Nguyễn Thị T và ông Nguyễn Khắc C1, bà Nguyễn Thị T2, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 05/2022/DS-ST ngày 19/4/2022 của Tòa án nhân dân huyện QP, tỉnh Thái Bình.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu đã thu thập có trong hồ sơ vụ án, thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

*** Về tố tụng:** Bị đơn ông Nguyễn Khắc C1, bà Nguyễn Thị T vắng mặt nhưng có văn bản uỷ quyền cho anh Nguyễn Khắc T1 tham gia tố tụng. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Xuân T3, chị Đặng Thị N và cán bộ Ngân hàng TMCP Công T2 Việt Nam có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt hợp lệ. Căn cứ khoản 2 Điều 228, khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

*** Về nội dung:** Xét yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Khắc C1, bà Nguyễn Thị T và ông Nguyễn Khắc C1, bà Nguyễn Thị T2:

[1] Thửa đất ông Q, bà C đang sử dụng do ông bà nhận chuyển nhượng của ông C1, bà T năm 1995 có giấy viết tay chiều rộng 6m (chiều giáp đường ĐH72), chiều dài từ mặt đường đến hết cội đất nhà ông H, không xác định diện tích. Theo bản đồ đo đạc năm 2002 diện tích đất nhà ông Q, bà C là 88m² (phần ranh giới giáp ông T5 và giáp ông H có tranh chấp). Tháng 10/2013, ông Q, bà C được cấp GCNQSDĐ diện tích 97,9m² có số đo các cạnh: Phía Đông giáp đường ĐH72 dài 5,97m; Phía Tây giáp ông H dài 5,94m; Phía Nam giáp anh T3 dài 16,5m; Phía Bắc giáp thửa đất bị đơn dài 17m. Diện tích đất nhà ông Q, bà C tăng 11,7m² so với số liệu năm 2002 do nguyên đơn, bị đơn và anh T3, ông H đã thống nhất về mốc giới. Đo đạc theo mốc giới do nguyên đơn xác định tính đến sát chân tường nhà bị đơn thì diện tích đất nhà ông Q, bà C là 100m², mốc giới nguyên đơn chỉ sát chân tường nhà bị đơn không đúng với mốc giới theo GCNQSDĐ.

[2] Thửa đất ông C1, bà T đang sử dụng có trước năm 1993. Theo sổ giao đất năm 1993, thửa đất có diện tích 351m², trong đó có 300m² đất ở và 51m² đất thổ thừa. Năm 1995, ông C1, bà T chuyển nhượng một phần diện tích cho ông Q, bà C. Theo bản đồ đo đạc năm 2002 diện tích đất nhà ông C1, bà T là 196m². Năm 2013, ông C1, bà T được cấp GCNQSDĐ diện tích 196,1m² có mốc giới tọa độ số đo các cạnh: Phía Đông giáp đường ĐH72 dài 13,26m; Phía Tây giáp ông H dài 15,19m; Phía Nam giáp nguyên đơn dài 14,21m; Phía Bắc giáp đường giao thông trục thôn dài (8,56 + 4,47)m;

Diện tích đất ông C1, bà T được cấp trong GCNQSDĐ tăng $0,1\text{m}^2$ so với số liệu năm 2002 là do sai số trong đo đạc. Đo đạc mốc giới (theo bị đơn xác định), tính từ mép mái tầng hai theo phương thẳng đứng diện tích đất của ông C1, bà T là $429,9\text{m}^2$, diện tích tăng rất nhiều so với diện tích đất được cấp trong GCNQSDĐ.

[3] Như vậy, diện tích đất các bên được cấp GCNQSDĐ hợp pháp có các chiều đo cụ thể, tuy nhiên, khi thực hiện đo đạc hai thửa đất các bên xác định mốc giới không đúng theo GCNQSDĐ được cấp vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm xác định mốc giới của hai thửa đất trên cơ sở kết quả đo đạc theo GCNQSDĐ các bên đương sự được cấp là có căn cứ.

[4] Trên cơ sở hiện trạng sử dụng đất và đo đạc theo toạ độ thửa đất của bị đơn được cấp GCNQSDĐ, phần đất giáp ranh giữa hai nhà được xác định từ mép tường nhà ông C1, bà T2 ra $0,07\text{m}$ tính theo phương thẳng đứng. Ranh giới đất của nguyên đơn được giới hạn dài 17m , từ sát móng nhà đằng sau đến qua móng nhà đằng trước. Ranh giới của bị đơn được giới hạn dài $14,21\text{m}$, góc ranh giới sát công trình phụ đến gần hết hiên nhà. Mi mái tầng hai nhà ông C1, bà T2 rộng $0,21\text{m}$, dài $11,3\text{m}$, phần mi mái trong RGXD là $0,07\text{m}$, ngoài RGXD $0,14\text{m}$. Như vậy, căn cứ vào kết quả đo đạc (có toạ độ trong GCNQSDĐ của bị đơn) thì ranh giới của hai thửa đất được tính từ mép tường nhà ông C1, bà T2 ra $0,07\text{m}$ kéo thẳng xuống hết cõi đất của bị đơn thì phần mi mái tầng hai nhà ông C1, bà T2 đã xây ra ngoài RGXD là $0,14\text{m}$ và đường ống thoát nước làm ngoài ranh giới thửa đất còn phần công trình phụ và tường nhà tầng một nằm trong RGXD không lấn sang đất của nguyên đơn. Theo quy định của pháp luật, người sử dụng đất được sử dụng không gian và trong lòng đất theo chiều thẳng đứng từ ranh giới của thửa đất, phù hợp với quy định của pháp luật và không được làm ảnh hưởng đến việc sử dụng đất của người khác, do ông C1, bà T2 đã xây dựng $0,14\text{m}$ mi mái nhà tầng hai và lắp đặt ống thoát nước ngoài ranh giới thửa đất của ông C1, bà T làm ảnh hưởng đến việc sử dụng đất của ông Q, bà C nên Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông C1, bà T, ông C1, bà T2 phải liên đới tháo dỡ phần mi mái nhà tầng hai và tháo dỡ đường ống thoát nước làm ngoài ranh giới thửa đất để trả lại không gian thửa đất cho ông Q, bà C là phù hợp pháp luật.

[5] Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền của bị đơn và ông C1, bà T2 cho rằng gia đình xây dựng nhà trước và được cấp GCNQSDĐ sau nên không thể lấn đất của ông Q, bà C được. Tuy nhiên, diện tích đất gia đình bị đơn và nguyên đơn đã được đo đạc xác định mốc giới từ năm 2002 hai bên đều ký giáp ranh không có tranh chấp. Năm 2003 gia đình ông C1, bà T2 làm nhà hai bên không ký kết và thay đổi mốc giới. Năm 2013 gia đình bị đơn được cấp GCNQSDĐ theo số liệu đo đạc năm 2002, do đó Tòa án cấp sơ thẩm xác định, năm 2003 gia đình ông C1, bà T2 làm nhà

vượt ra khỏi ranh giới xác định được cấp trong GCNQSDĐ (theo kết quả đo đạc năm 2002) là có căn cứ.

[6] Theo đề nghị của anh T1 - đại diện theo ủy quyền của bị đơn, Tòa án tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ để móng của gia đình ông Q, bà C theo vị trí anh T1 đề nghị nhưng không thể thực hiện được. Tiến hành đào vị trí phía Đông giáp đường ĐH72 phần giáp ranh đất nhà anh T3, chị N, đào sâu 0,80m móng nhà ông Q, bà C xây thẳng, không phải móng xây cột cờ, móng xây giắt cấp, giữa phần móng nhà và khe bê tông giáp ranh đất anh T3, chị N được lót bằng lớp nilon màu xanh. Theo kết quả đo đạc, từ điểm mốc đầu móng giáp khe bê tông nhà anh T3, chị N đến cách tường nhà ông C1, bà T2 0,7m, móng nhà ông Q, bà C nằm trong ranh giới xác định của GCNQSDĐ cấp cho ông Q, bà C vì vậy anh T1, ông C1, bà T2 cho rằng gia đình ông Q, bà C chừa ra 0,2m để lấn sang đất nhà bị đơn là không có cơ sở chấp nhận.

[7] Những lý do anh T1, ông C1, bà T2 đưa ra tại phiên tòa phúc thẩm là không có cơ sở, vì vậy yêu cầu kháng cáo của bị đơn, ông C1, bà T2 không được chấp nhận, cần giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát, luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn tại phiên tòa là phù hợp pháp luật.

[8] Về án phí: Do yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Khắc C1, bà Nguyễn Thị T và ông Nguyễn Khắc C1, bà Nguyễn Thị T2 không được chấp nhận nên các ông bà phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, ông C1, bà T là người cao tuổi có đơn xin miễn án phí nên miễn án phí dân sự phúc thẩm cho ông C1, bà T.

[9] Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu kháng cáo của bị đơn không được chấp nhận nên bị đơn phải chi chi phí xem xét thẩm định tại chỗ theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 1 Điều 308, khoản 2 Điều 228, khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

2. Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Khắc C1, bà Nguyễn Thị T và ông Nguyễn Khắc C1, bà Nguyễn Thị T2. Xử giữ nguyên bản án sơ thẩm số 05/2022/DS-ST ngày 19/4/2022 của Tòa án nhân dân huyện QP, tỉnh Thái Bình.

3. Về án phí: Căn cứ khoản 1 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 1 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

3.1. Miễn án phí phúc thẩm cho ông Nguyễn Khắc C1, bà Nguyễn Thị T.

3.2. Ông Nguyễn Khắc C1, bà Nguyễn Thị T2 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Chuyển số tiền 300.000 đồng ông C1, bà T2 nộp theo Biên lai số 0004678 ngày 26 tháng 4 năm 2022 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện QP, tỉnh Thái Bình sang thi hành án phí dân sự phúc thẩm.

4. Về chi phí tố tụng phúc thẩm: Áp dụng Điều 157 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Ông Nguyễn Khắc C1, bà Nguyễn Thị T phải chịu 1.500.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ (anh T1 đã nộp đủ).

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

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

T1 hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, 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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Thái Bình;
- TA-VKS-THADS h. QP;
- UBND xã AT;
- Dương sự;
- Lưu HS;
- Lưu HCTP.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(đã ký)**

Nguyễn Thị Phương Thảo

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Đỗ Thị Hà

Trần Xuân Bằng

Nguyễn Thị Phương Thảo