

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO  
TẠI HÀ NỘI**

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

Bản án số 243/2020/DS-PT

Ngày 08-12-2020

V/v: kiện đòi tài sản là quyền sử  
dụng đất và hủy quyết định cá biệt

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI HÀ NỘI**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông Nguyễn Tất Nam;  
Các Thẩm phán: bà Phan Thị Vân Hương;  
ông Nguyễn Văn Cường.

***- Thư ký phiên tòa:*** ông Phạm Thành Trung - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội:*** bà Trần Thị Minh Ngọc - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 08 tháng 12 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 50/2020/TLPT-DS ngày 27 tháng 12 năm 2020 về tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy quyết định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Do Bản án sơ thẩm số 08/2019/DS-ST ngày 26-11-2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 8701/2020/QĐ-PT ngày 24-11-2020 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội giữa các đương sự:

***- Nguyên đơn:*** ông Nguyễn Đăng Th sinh năm 1949; trú tại: thôn K 11, xã H, huyện L, tỉnh Bắc Giang, có mặt.

***- Bị đơn:*** anh Đồng Khánh H sinh năm 1981; trú tại: thôn K 11, xã H, huyện L, tỉnh Bắc Giang, có mặt.

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

+ Chị Chu Thị L trú tại thôn K 11, xã H, huyện L, tỉnh Bắc Giang, có mặt.

+ Bà Nguyễn Thị Nh và chị Nguyễn Thị Ng; đều trú tại: thôn K 11, xã H, huyện L, tỉnh Bắc Giang, đều vắng mặt.

+ Chị Nguyễn Thị Thu H trú tại: khu Đ, thôn C, thị trấn V, huyện L, tỉnh Bắc Giang, vắng mặt.

+ Chị Nguyễn Thị Thu H1; trú tại: thôn K 2, xã P, huyện N, tỉnh Bắc

Giang, có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nh, chị Ng, chị H và chị H1: ông Nguyễn Đăng Th, có mặt.

+ Ủy ban nhân dân xã H, huyện L, tỉnh Bắc Giang, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

+ Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Bắc Giang, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

- Người kháng cáo: bị đơn anh Đồng Khánh H.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN**

Nguyên đơn ông Nguyễn Đăng Th trình bày:

Năm 1990, ông mua phần diện tích đất của hộ gia đình ông Hoàng Viết Đ - Cán bộ công nhân thuộc Cơ quan hóa chất mỏ mà gia đình ông Đ được Ủy ban nhân dân (UBND) xã cấp cho vào năm 1977 cùng với hai hộ khác là hộ ông Vũ H A và hộ ông Nguyễn Văn T trên một khu đất chiều dài mặt đường 50 m, sâu 15 m, sau đó phân chia đều nhau. Ranh giới và ngăn cách bởi những hàng rào dây thép gai. Đến năm 2002 gia đình ông được UBND huyện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) thể hiện thửa đất số 10, tờ bản đồ số 58, đo vẽ năm 2000 với diện tích là 465,9 m<sup>2</sup>.

Năm 2007 gia đình anh Đồng Khánh H tháo dỡ hàng rào ngăn cách tự ý xây đoạn tường bên giáp ranh về phía sau nhà ông, xây lấn sang phần đất của gia đình ông, làm thay đổi hiện trạng ranh giới đất ban đầu. Năm 2009, UBND xã đo lại địa chính lại căn cứ vào hiện trạng đất ở thời điểm hiện tại để thiết lập bản đồ mới (bản đồ năm 2009). Bản đồ năm 2009 là bản đồ đo không theo ranh giới cũ mà đo theo bức tường nhà anh Đồng Khánh H tự xây năm 2007. Do vậy bản đồ đó phản ánh không đúng thực chất thửa đất của gia đình ông. Năm 2013, cùng với gia đình anh Đồng Khánh H cán bộ địa chính xã và một số cơ quan chức năng địa phương tiến hành làm thủ tục cấp GCNQSDĐ cho hộ nhà anh Đồng Khánh H lại dựa chủ yếu vào bản đồ đo sai của năm 2009, cùng với lời khai thiếu trung thực của anh Đồng Khánh H. Đối với thửa đất số 381, tờ bản đồ số 91, đo vẽ năm 2009 diện tích 503,9 m<sup>2</sup> do anh Đồng Khánh H làm chủ hộ, trong đó chồng lấn ranh giới về phía Tây Nam thửa đất là một hình thang. Cụ thể: có 02 cạnh, mỗi cạnh dài 18,7 m nằm theo đường ranh giới giữa 02 thửa đất; một cạnh giáp đầu tường bên phía trước nhà dài 0,5m nhìn từ cổng vào về phía Đông Nam; còn một cạnh tiếp giáp với bờ tường bao cơ quan hóa chất dài 1,6 m về phía Tây Bắc, tổng diện tích 20 m<sup>2</sup> lấn vào đất ở thửa đất số 10, tờ bản đồ số 58, đo năm 2000, diện tích 465,9 m<sup>2</sup> của gia đình ông đã được UBND huyện L khẳng định chH lần ngày 29-9-2015. Yêu cầu gia đình anh Đồng Khánh H chặt bỏ cây, tháo dỡ bức tường xây lấn sang, hoàn trả lại phần diện tích đã lấn chiếm cho gia đình. Đồng thời, đề nghị hủy GCNQSDĐ đối với thửa đất số 381, tờ bản đồ số 91, đo vẽ năm 2009, diện tích 503,9 m<sup>2</sup> do anh Đồng Khánh H làm chủ hộ.

Bị đơn anh Đồng Khánh H trình bày: ông Nguyễn Đăng Th khởi kiện cho rằng năm 2007 gia đình ông đã xây tường bao có lán sang phần đất của gia đình ông Th, phía trước nhà lán sang 0,5 m, phía sau nhà (giáp tường bao cơ quan hóa chất mỏ) lán sang 1,6 m. Tổng diện tích lán sang là 20 m<sup>2</sup>. Ông Th yêu cầu gia đình ông chặt bỏ cây, tháo dỡ bức tường xây lán sang, hoàn trả phần diện tích đất đã lán chiếm cho gia đình ông Th. Đồng thời, đề nghị hủy GCNQSDĐ đối với thửa đất số 381, tờ bản đồ số 91, đo vẽ năm 2009, diện tích 503,9 m<sup>2</sup>. Căn cứ ông Th đưa ra chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của mình đó là sự thiếu hụt về diện tích của thửa đất (thiếu đi 20 m<sup>2</sup> đất) so với diện tích thửa đất của ông bà thể hiện trong GCNQSDĐ (diện tích 465,9 m<sup>2</sup>). Ông Th cho rằng gia đình ông đang sử dụng đất thể hiện trên GCNQSDĐ là thừa so với diện tích đất lúc mới cấp và phần đất thừa đó là lán chiếm sang đất của ông Th. Ngoài ra, phía ông Th không có yêu cầu nào khác và cũng không tranh chấp ranh giới đất với hộ liền kề khác. Ông Th chứng minh bằng việc năm 1980 ông mua diện tích đất của gia đình ông Hoàng Viết Đ. ông Đ được UBND xã H cấp cho vào năm 1977 cùng với hai hộ khác là hộ ông Vũ H A và ông Nguyễn Văn T trên cùng một khu đất có chiều dài mặt đường là 50 m, chiều sâu là 15 m được chia đều cho 03 hộ, ranh giới và ngăn cách bởi những hàng rào dây thép gai. Đến năm 2002 gia đình ông Th được UBND huyện L cấp GCNQSDĐ thể hiện thửa đất số 10, tờ bản đồ số 58, đo vẽ năm 2000 với diện tích là 465,9 m<sup>2</sup>. Ông Th cho rằng năm 2007 gia đình ông tháo dỡ hàng rào ngăn cách tự xây đoạn tường bên giáp ranh về phía sau nhà ông Th, xây lán sang phần đất nhà ông Th. Đến năm 2009 khi đo đạc lại bản đồ đã căn cứ vào mốc giới thực trạng để thiết lập bản đồ mới và cấp đất. Đến năm 2013 khi cấp đất cho ông, ông Th cho rằng UBND huyện đã căn cứ hiện trạng sử dụng đất để cấp GCNQSDĐ cho gia đình ông với diện tích 503,9 m<sup>2</sup> là cấp chồng lán sang một phần diện tích của gia đình ông Th; do đó, ông H không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Th với lý do:

Trước hết, xét về nguồn gốc sử dụng đất: nguồn gốc thửa đất ban đầu là do UBND xã thời bấy giờ cấp cho 3 hộ cán bộ công nhân thuộc cơ quan hóa chất mỏ gồm hộ ông Hoàng Văn Đ, hộ ông Vũ H A, hộ ông Nguyễn Văn T. Tổng chiều dài thửa đất là 50 m, chiều sâu là 15 m, tổng diện tích là 750 m<sup>2</sup> được chia đều cho 03 hộ và chia theo mét dài của tổng chiều dài 50 m (mỗi hộ 50 m: 3 = 16,6 m). Đất của gia đình ông Th có nguồn gốc nhận chuyển nhượng của hộ ông Hoàng Viết Đ năm 1980. Nguồn gốc đất của gia đình ông hiện nay là do bố ông (ông Đồng Anh T1) mua của hộ ông Vũ H A năm 1978. Là 2 thửa đất liền kề, nhưng do thế đất không vuông nên diện tích và kích thước của mỗi thửa không hoàn toàn giống nhau.

Theo như GCNQSDĐ do nhà nước cấp cho gia đình ông thì thực tế gia đình sử dụng đất đúng với diện tích, kích thước thửa đất thể hiện trong GCNQSDĐ được cấp với diện tích 503,9 m<sup>2</sup>, ông không lán chiếm đất của hộ gia đình ông Th. Diện tích này so với diện tích đất mà UBND huyện L đã cấp cho ông Đồng Anh T1 trước đây và theo như bản đồ đo đạc của xã H năm 2002 thì bị hụt đi 7,1 m<sup>2</sup> ( $511 \text{ m}^2 - 503,9 \text{ m}^2 = 7,1 \text{ m}^2$ ).

Như vậy diện tích đất sử dụng của gia đình ông Th đã không thiếu đi mà được tăng lên so với diện tích được giao sử dụng. Tường bao và ranh giới đất giữa 02 nhà đã được ông xây dựng từ năm 2000 trước khi lập bản đồ của xã năm 2002 và ở ổn định từ đó đến nay không có tranh chấp. Khi cấp đất UBND huyện đã căn cứ vào mốc giới phía trước (mặt đường) và phía sau (giáp với tường bao hóa chất mỏ) để cấp đất cho hộ gia đình ông và hộ gia đình ông Th. So với mốc giới ban đầu chia đều cho 03 hộ gia đình mỗi hộ được chia 16,6 m dài chạy theo mặt đường thì hiện nay chiều dài mặt đường mà gia đình ông đang sử dụng vẫn được 16,6 m dài và mặt sau tiếp giáp với tường bao nhà máy hóa chất mỏ cũng là 16,6 m. Ông đề nghị Tòa án xem xét ranh giới cũng như diện tích của các hộ liền kề khác (hộ ông Nguyễn Văn S) và đưa hộ ông Nguyễn Văn S vào tham gia tố tụng đồng thời bác yêu cầu khởi kiện của ông Th.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là chị Chu Thị L trình bày: đồng ý với quan điểm trình bày của chồng là anh Đồng Khánh H, không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Đăng Th.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Nh, chị Nguyễn Thị Ng, chị Nguyễn Thị Thu H, chị Nguyễn Thị Thu H1 ủy quyền cho ông Nguyễn Đăng Th đại diện tham gia tố tụng nhất trí với quan điểm ông Nguyễn Đăng Th trình bày.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là UBND huyện L trình bày: UBND huyện L đã giao cơ quan chuyên môn kiểm tra, xem xét hồ sơ sử dụng đất, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các hộ có liên quan đến vụ việc, xin được trả lời như sau:

*1. Về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và kết quả đo đạc thẩm định sử dụng đất của hộ ông Nguyễn Đăng Th, ông Đồng Khánh H*

Ngày 07-8-2019, UBND huyện L đã chỉ đạo các cơ quan chuyên môn phối hợp với Tòa án nhân dân tỉnh thực hiện đo đạc, thẩm định hiện trạng tranh chấp giữa hộ ông Nguyễn Đăng Th và ông Đồng Khánh H, đối chiếu với bản đồ địa chính đo vẽ năm 2000, tờ trích lục chính lý bản đồ địa chính năm 2013 để cấp GCN QSDĐ đối với hộ ông H và hộ ông Th, kết quả như sau:

*+ Đối với việc sử dụng đất của hộ ông Nguyễn Đăng Th*

Theo bản đồ địa chính đo vẽ năm 2000, đất hộ ông Nguyễn Đăng Th sử dụng tại thửa đất số 10, diện tích 465,9m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 58. Vị trí, ranh giới thửa đất nêu trên như sau:

- Phía Đông giáp đường 1 (cũ) có kích thước là 15,3 m;
- Phía Tây giáp tường bao Xí nghiệp hoá chất mỏ có kích thước là 15,96 m;
- Phía Nam giáp đất hộ ông Đồng Khánh H (đo vẽ là một đường thẳng) có kích thước là 28,8 m;
- Phía Bắc giáp đất hộ ông Nguyễn Văn S có kích thước là 30,5 m.

Theo số liệu đo đạc hiện trạng ngày 07-8-2019, đất hộ ông Nguyễn Đăng

Th, có các cạnh như sau:

- Phía Đông giáp đường 1 (cũ) có kích thước là 15,29 m (*thiếu 0,01m so với bản đồ đo đạc năm 2000*);

- Phía Tây giáp tường bao Xí nghiệp hoá chất mỏ có kích thước là 14,96 m (*thiếu 1,0 m so với bản đồ đo đạc năm 2000*);

- Phía Nam giáp đất hộ ông Đồng Khánh H đo vẽ là một đường thẳng có kích thước là 29,2 m (*tăng là 0,4 m so với bản đồ đo đạc năm 2000*);

- Phía Bắc giáp đất hộ ông Nguyễn Văn S có kích thước là 30,13 m (*giảm là 0,37 m so với bản đồ đo đạc năm 2000*).

+ *Đối với hộ ông Đồng Khánh H*

Theo tờ bản đồ đo vẽ năm 2000, đất hộ ông Đồng Khánh H (bố là ông Đồng Văn T2) sử dụng tại thửa đất số 09, diện tích 511,0 m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 58. Vị trí, ranh giới thửa đất nêu trên như sau:

- Phía Đông giáp đường 1 (cũ) có kích thước là 16,3 m;

- Phía Tây giáp tường bao Xí nghiệp hoá chất mỏ có kích thước là 17,3 m;

- Phía Bắc giáp đất hộ ông Nguyễn Đăng Th (*đo vẽ là một đường thẳng*) có kích thước là 28,8 m;

- Phía Nam giáp đất hộ ông Nguyễn Thăng L, hộ ông Nguyễn Văn D có kích thước là 30,2 m.

Theo tờ trích lục chỉnh bản đồ địa chính năm 2013 để cấp GCNQSD đất cho ông Đồng Văn T2 (bố đẻ ông H) nay ông T1 đã chuyển QSD đất cho hộ ông Đồng Khánh H tại thửa đất số 381, diện tích 503,9 m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 91. Vị trí, ranh giới thửa đất nêu trên như sau:

- Phía Đông giáp đường 1 (cũ) có kích thước là 16,3 m (*không thay đổi so với số liệu năm 2000*);

- Phía Tây giáp tường bao Xí nghiệp hoá chất mỏ có kích thước là 18,21 m (*chênh lệch tăng 0,91 m so với bản đồ đo đạc năm 2000*);

- Phía Bắc giáp đất hộ ông Nguyễn Đăng Th (*đo vẽ là một đường thẳng*) có kích thước là 30,1 m (*tăng là 1,3 m so với bản đồ đo đạc năm 2000*);

- Phía Nam giáp đất hộ ông Nguyễn Thăng L, hộ ông Nguyễn Văn D có kích thước là 27,9 m (*giảm 2,3 m so với bản đồ đo đạc năm 2000*).

Theo số liệu đo đạc hiện trạng ngày 07-8-2019 đất hộ ông Đồng Khánh H có các cạnh như sau:

- Phía Đông giáp đường 1 (cũ) có kích thước là 16,77 m (*tăng là 0,47 m so với bản đồ đo đạc năm 2013*);

- Phía Tây giáp tường bao Xí nghiệp hoá chất mỏ có kích thước là 18,51 m (*tăng là 0,3 m so với bản đồ đo đạc năm 2013*);

- Phía Bắc giáp đất hộ ông Nguyễn Đăng Th (đo vẽ là một đường thẳng) có kích thước là 29,2 m (*giảm là 0,9 m so với bản đồ đo đạc năm 2013*);

- Phía Nam giáp đất hộ ông Nguyễn Thăng L, hộ ông Nguyễn Văn D có kích thước là 26,1 m (*giảm 1,8m so với bản đồ đo đạc năm 2013*).

### 3. Nhận xét

- Năm 2002, hộ ông Nguyễn Đăng Th được UBND huyện L cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất số 10, diện tích 465,9 m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 58, đo vẽ năm 2000 (*theo ranh giới, kích thước đã được thể hiện nêu trên*) là đúng theo quy định của pháp luật.

- Năm 2013, hộ ông Đồng Văn T1 (là bố đẻ ông Đồng Khánh H) được UBND L cấp GCN QSDĐ đối với thửa đất số 381, tờ bản đồ số 91, diện tích 503,9 m<sup>2</sup> hiện trạng sử dụng đất tại thời điểm cấp giấy chứng nhận có biến động chồng lấn sang đất hộ ông Nguyễn Đăng Th, cụ thể như sau:

Hiện trạng ranh giới đất giữa hộ ông Nguyễn Đăng Th và hộ ông Đồng Khánh H là đoạn tường bao cũ ông Th xây dựng năm 1985 (*đoạn giáp tường nhà ông Th đến mép ngoài tường bao của hộ ông H*) có chiều dài là 10,9 m vẫn giữ nguyên không thay đổi; đoạn 18,5 m giáp nhà ông Th đến tường của Xí nghiệp hoá chất mỏ là tường bao hộ ông H xây mới năm 2014, hiện ông H đang sử dụng phần diện tích này của ông Th đã được cấp GCN năm 2002, cụ thể:

- Phía Bắc giáp đất nhà ông Th đang sử dụng có chiều dài là 18,5 m;
- Phía Nam giáp đất nhà ông H đang sử dụng có chiều dài là 18,29 m;
- Phía Tây giáp tường của xí nghiệp hoá chất mỏ có chiều dài là 1,0 m;
- Phía Đông giáp tường nhà ông Th có chiều dài 0,55 m.

Như vậy, theo kết quả đối chiếu giữa số liệu đo đạc hiện trạng ngày 07-8-2019 và bản đồ đo vẽ năm 2000, tờ trích lục chính lý bản đồ địa chính số 91 năm 2013 để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Đồng Khánh H cho thấy hộ ông H đang sử dụng và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cH lấn lên đất hộ ông Nguyễn Đăng Th đã được cấp GCN diện tích là 13,9 m<sup>2</sup>, trong đó có:

+ Hộ ông H đang sử dụng chồng lấn diện tích là 7,2 m<sup>2</sup> vào đất hộ ông Nguyễn Đăng Th; diện tích này (7,2 m<sup>2</sup>) nằm ngoài diện tích hộ ông H được UBND huyện G cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 381, diện tích 503,9 m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 91.

+ Hộ ông H đã được UBND huyện L cấp chồng lấn diện tích là 6,7 m<sup>2</sup> vào diện tích hộ ông Nguyễn Đăng Th được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2002 (*có sơ đồ kèm theo*).

Từ những nhận định nêu trên, UBND huyện L đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh xem xét:

1. Nội dung ông Nguyễn Đăng Th đề nghị Tòa án yêu cầu hộ ông Đồng Khánh H tháo dỡ tường, trả lại diện tích đất lấn chiếm của gia đình ông là 20 m<sup>2</sup> là không có cơ sở.

2. Đề nghị Tòa án giải quyết thu hồi, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 823503 đã cấp ngày 02-10-2013 cho ông Đồng Khánh H đối với thửa đất số 381, tờ bản đồ số 91, diện tích 503,9 m<sup>2</sup> đất ở tại nông thôn, địa điểm: thôn K 11, xã H theo quy định tại khoản 6, Điều 87 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15-5-2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai năm 2013.

3. Đề nghị Tòa án yêu cầu hộ ông Đồng Khánh H trả lại cho hộ ông Nguyễn Đăng Th diện tích (7,2 m<sup>2</sup>) do đang sử dụng chồng lấn.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là UBND xã H trình bày:

Tại Công văn số 972/UBND-TNMT ngày 29-9-2015, Chủ tịch UBND huyện về việc trả lời đơn của ông Nguyễn Đăng Th đã trả lời có nội dung: GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất đã cấp cho hộ ông Đồng Khánh H đối với diện tích 503,9 m<sup>2</sup>, thửa số 381, tờ bản đồ số 91, đo vẽ năm 2009, trong đó có chồng lấn diện tích là 9,3 m<sup>2</sup> (dài 18,7 m, rộng 0,5 m) vào đất hộ ông Nguyễn Đăng Th đã được UBND huyện cấp GCN QSDĐ năm 2002, tại thửa đất số 10, tờ bản đồ số 58, diện tích 465,9 m<sup>2</sup> đo vẽ năm 2000 (tính từ tường nhà ở phía trước hộ ông Th kéo thẳng đến tường bao Xí nghiệp hóa chất mỏ). Thực tế hộ ông H đã xây dựng tường bao dài 18,7 m (tính từ tường nhà ở phía trước hộ ông Th kéo thẳng đến tường bao Xí nghiệp hóa chất mỏ) lấn vào đất hộ ông Th là 9,3 m<sup>2</sup>. Nội dung ông Th đề nghị Tòa án yêu cầu hộ ông Đồng Khánh H tháo dỡ tường, trả lại diện tích đất lấn chiếm của gia đình ông là 20 m<sup>2</sup> là không đúng thực tế và không có căn cứ.

Đề nghị Tòa án giải quyết theo hướng kiến nghị của UBND huyện thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 823503 đã cấp ngày 02-10-2013 cho ông Đồng Khánh H đối với thửa số 381, tờ bản đồ số 91, diện tích 503,9 m<sup>2</sup> đất ở tại thôn K 11, xã H theo quy định tại khoản 6 Điều 87 Nghị định số 43/2004/NĐ-CP ngày 15-5-2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai năm 2013. UBND xã H đồng quan điểm với UBND huyện L về hướng giải quyết nội dung tranh chấp, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Bắc Giang trình bày: anh Đồng Khánh H có vay vốn tại BIDV Bắc Giang. Tổng dư nợ gốc 2.000.000.000 đồng; mục đích vay: kinh doanh đồ gỗ nội thất, gỗ thành khí; trong đó:

- Hợp đồng số 01/2019/6897244/HĐTD ngày 05-3-2019: số tiền: 1.000.000.000 đồng; ngày giải ngân: 05-3-2019; ngày đến hạn 05-11-2019.

- Hợp đồng số 02/2019/6897244/HĐTD ngày 24-7-2019; số tiền 1.000.000.000 đồng; ngày giải ngân: 24-7-2019; ngày đến hạn 24-4-2020.

Tài sản bảo đảm: giá trị quyền sử dụng đất và ngôi nhà 3 tầng đã được xác nhận quyền sở hữu theo Giấy chứng nhận số BP 823503 số vào sổ cấp GCNCH 02336 do UBND huyện L cấp ngày 02-10-2013, địa chỉ thửa đất: thôn K 11, xã H, huyện L, tỉnh Bắc Giang theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 48/2015/6897244/HĐBĐ ngày 28-01-2015 đã ký giữa Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam - CN Bắc Giang với ông Đồng Khánh H và bà Chu Thị L. Giá trị định giá tài sản bảo đảm thời điểm gần nhất 1.200.000.000 đồng; Hợp đồng thế chấp được Công chứng, tài sản đã được đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định.

Ngoài ra còn thế chấp giá trị quyền sử dụng đất đã được xác nhận quyền sở hữu theo Giấy chứng nhận số BO130539 số vào sổ cấp GCN: CH00233 do UBND huyện L cấp ngày 20-3-2013, địa chỉ thửa đất: khu 3, TT K, huyện L, tỉnh Bắc Giang; giá trị quyền sử dụng đất đã được xác nhận quyền sở hữu theo giấy chứng nhận số CO212255 số vào sổ cấp GCN CH02559/QĐ số 2007/QĐ-UBND do UBND TP Bắc Giang cấp ngày 08-8-2018, địa chỉ thửa đất: khu 1, khu đô thị phía Nam thành phố, xã X, TP Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị L1 trình bày: vợ chồng ông bà mua đất năm 1995 của ông A, Giám đốc xí nghiệp hóa chất Mỏ và sử dụng cho đến nay, đất của vợ chồng ông, không liên quan đến các con. Năm 2003 vợ chồng ông được cấp GCNQSDĐ diện tích 574,9 m<sup>2</sup>, theo hồ sơ kỹ thuật thửa đất thì phía Tây giáp đất hộ ông Th là đường thẳng. Gia đình nhất trí kết quả đo vẽ xác định 14,2 m<sup>2</sup> nằm ngoài diện tích đất của hộ ông Th và nằm trong diện tích đất của vợ chồng tôi. Tuy ranh giới giữa hai nhà là đường thẳng nhưng thực tế có bức tường ngăn giữa hai nhà xây bị cong không đúng ranh giới, khi mua đã có rồi do ông A xây dựng trước. Do chưa có kế hoạch sử dụng đất nên gia đình vẫn để nguyên hiện trạng. Gia đình ông chưa có yêu cầu giải quyết tranh chấp 14,2 m<sup>2</sup> đất với gia đình ông Th, sau này nếu không tự giải quyết được sẽ khởi kiện bằng vụ án khác. Tuy nhiên đề nghị Tòa án nêu rõ trong bản án là phần diện tích đất 14,2 m<sup>2</sup> này nằm ngoài diện tích đất của gia đình ông Th và tiếp giáp với thửa đất của gia đình ông.

Ngày 06-02-2018, Tòa án tiến hành thẩm định và định giá tài sản đang tranh chấp theo yêu cầu của nguyên đơn, cụ thể:

- Giá đất ở tại nơi đang có tranh chấp có giá chuyển nhượng thực tế tại địa phương là 3.000.000 đồng/m<sup>2</sup>.

- Tài sản nằm trên đất đang có tranh chấp: 01 bức tường xây cay xỉ năm 2014 có diện tích 11,34 m x 1,3 m = 14,742 m<sup>2</sup> có giá là 191.000 đồng x 70% x 14,742 m<sup>2</sup> = 1.970.000 đồng.

- 01 bức tường xây cay xỉ năm 2014. Diện tích: 15,8 m x 2,4 m = 37,92 m<sup>2</sup> có giá 191.000 đồng x 70% x 37,92 m<sup>2</sup> = 5.070.000 đồng.

Căn cứ kết quả đo vẽ UBND huyện L có quan điểm hộ ông H chồng lần sang đất của hộ ông Th là 9,3 m<sup>2</sup>.



Ngày 10-12-2018 bị đơn là anh Đồng Khánh H đề nghị xem xét thẩm định đo vẽ lại diện tích đất đang tranh chấp. Tòa án tiến hành thẩm định ngày 27-12-2018: ngoài những tài sản đã thẩm định, định giá ngày 06-02-2018 thì có phát sinh thêm phần mái tôn phía sau nhà. Theo ông Th trình bày là tài sản nằm trên phần đất tranh chấp. Kết quả đo vẽ thể hiện hộ ông Th sử dụng lấn sang đất của ông H 20,7 m<sup>2</sup>.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là UBND huyện L không đồng ý với kết quả thẩm định ngày 27-12-2018, có đơn đề nghị xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí thẩm định đo đạc do UBND huyện chịu trách nhiệm. Căn cứ kết quả đo vẽ thẩm định ngày 07-8-2019, UBND huyện L có quan điểm việc cấp GCN QSDĐ cho ông H chồng lấn sang đất của hộ ông Th 6,7 m<sup>2</sup> và hộ ông H sử dụng lấn chiếm đất của hộ ông Th 7,2 m<sup>2</sup>. Phần diện tích mái tôn trên đất tranh chấp là 2,1 m<sup>2</sup>.

Tại Bản án số 08/2019/DS-ST ngày 26-11-2019, Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang đã áp dụng các Điều 357; khoản 2 Điều 468; Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 31, Điều 75, Điều 78 đ Luật đất đai năm 1993, sửa đổi bổ sung năm 1998; Điều 17, Điều 20, Điều 26, Điều 106, Điều 166, Điều 168, Điều 169, Điều 170, Điều 179 Luật đất đai năm 2013; khoản 9 Điều 26; khoản 4 Điều 34; Điều 85; Điều 86; Điều 87; Điều 88; Điều 89; Điều 90; Điều 147; Điều 157; Điều 161; Điều 165; khoản 1 và điểm b, khoản 2 Điều 227; khoản 1, khoản 3, Điều 228; Điều 271; Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; khoản 4 Điều 32 Luật tố tụng hành chính; quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Buộc anh Đồng Khánh H và chị Chu Thị L phải trả cho ông Nguyễn Đăng Th, bà Nguyễn Thị Nh, chị Nguyễn Thị Ng, chị Nguyễn Thị Thu H, chị Nguyễn Thị Thu H1 diện tích 13,9 m<sup>2</sup> đất cấp chồng lấn và sử dụng lấn chiếm tại thửa đất số 10, tờ bản đồ số 58 (đo đạc năm 2000) địa chỉ: thôn K 11, xã H, huyện L, tỉnh Bắc Giang. Trong đó phần diện tích đất anh Đồng Khánh H được cấp GCNQSDĐ chiếm lấn sang thửa đất của hộ ông Nguyễn Đăng Th là 6,7 m<sup>2</sup>; phần diện tích đất anh H, chị L sử dụng lấn chiếm diện tích đất của hộ ông Th là 7,2 m<sup>2</sup> (diện tích đất 13,9 m<sup>2</sup> là hình đa giác ABCDEFGHI có các cạnh AB = 0,4 m; BC = 0,6 m; CD = 11,35 m; DE = 7,15 m; EF = 0,36 m; FG = 10,91 m; GH = 0,06 m; HI = 10,91 m; IA = 18,29 m; phần diện tích đất 7,2 m<sup>2</sup> là hình đa giác BCDEF có các cạnh BC = 0,6 m; CD = 11,35 m; DE = 7,15 m; EF = 0,36 m; FB = 18,38 m; phần diện tích 6,7 m<sup>2</sup> là hình đa giác ABFGHI có các cạnh AB = 0,40 m; BF = 18,38 m; FG = 10,91 m; GH = 0,06 m; HI = 10,91 m ; IA = 18,29 m).

- Buộc anh Đồng Khánh H, chị Chu Thị L phải tháo dỡ công trình xây dựng trên đất gồm: 2,1 m<sup>2</sup> mái tôn (là hình AB1B2A1 có kích thước các cạnh AB1=0,6 m, B1B2= 4 m, B2A1= 0,5 m và A1A= 3,8 m), 01 bức tường cay xi xây năm 2014 có diện tích 11,34 m x 1,3 m = 14,742 m<sup>2</sup> và 01 bức tường cay xi xây năm 2014 có diện tích: 15,8 m x 2,4 m = 37,92 m<sup>2</sup> để trả lại diện tích đất 13,9 m<sup>2</sup> cho hộ ông Nguyễn Đăng Th (có sơ đồ kèm theo bản án).

2. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc đề nghị tuyên hủy GCN QSDĐ số BP 823503 số vào sổ cấp GCNCH 02336 do UBND huyện L cấp ngày 02-10-2013 cho anh Đồng Khánh H, địa chỉ thửa đất: thôn K 11, xã H, huyện L, tỉnh Bắc Giang.

Căn cứ bản án có hiệu lực pháp luật, UBND huyện L và các cơ quan có liên quan tiến hành thủ tục thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho anh Đồng Khánh H, chỉnh lý hồ sơ địa chính, biến động quyền sử dụng đất của anh Đồng Khánh H theo quy định tại Điều 106 Luật đất đai năm 2013, Điều 87 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15-5-2014 của Chính phủ.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về chi phí định giá, thẩm định tài sản và án phí theo quy định.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 13-12-2019, bị đơn là anh Đồng Khánh H có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Th.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ông Đồng Khánh H đề nghị chấp nhận yêu cầu kháng cáo nêu trên, với lý do việc Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông chồng lần, và ông lần chiếm đất của hộ ông Th đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng với tổng diện tích 13,9 m<sup>2</sup> là không đúng. Việc UBND huyện L đo vẽ sơ đồ chồng ghép giữa hiện trạng sử dụng đất và bản đồ đo đạc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (ký hiệu M2) là không chính xác, có tình làm sai lệch bản trích đo.

Phía bị đơn là ông Nguyễn Đăng Th đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao có ý kiến căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, xét thấy việc Tòa án cấp sơ thẩm quyết định chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là đúng pháp luật; không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của phía bị đơn.

#### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN**

Trên cơ sở nội dung vụ án, căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được kiểm tra, tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1]. Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: căn cứ đơn khởi kiện và các tài liệu chứng cứ kèm theo, quan hệ pháp luật tranh chấp là tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện L đã cấp cho bị đơn. Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang thụ lý, giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

[2]. Đối với yêu cầu kháng cáo của bị đơn, xét thấy:

Về việc sử dụng đất của hộ ông Nguyễn Đăng Th

- Theo bản đồ địa chính đo vẽ năm 2000, đất hộ ông Nguyễn Đăng Th sử dụng tại thửa đất số 10, diện tích 465,9 m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 58. Vị trí, ranh giới thửa đất nêu trên như sau:

- + Phía Đông giáp đường 1 (cũ) có kích thước là 15,3 m;
- + Phía Tây giáp tường bao Xí nghiệp hoá chất mỏ có kích thước là 15,96 m;
- + Phía Nam giáp đất hộ anh Đồng Khánh H (đo vẽ là một đường thẳng) có kích thước là 28,8 m;
- + Phía Bắc giáp đất hộ ông Nguyễn Văn S có kích thước là 30,5 m.

- Theo số liệu đo đạc hiện trạng ngày 07-8-2019, đất hộ ông Nguyễn Đăng Th, có các cạnh như sau:

- + Phía Đông giáp đường 1 (cũ) có kích thước là 15,29 m (*thiếu 0,01m so với bản đồ đo đạc năm 2000*);
- + Phía Tây giáp tường bao Xí nghiệp hoá chất mỏ có kích thước là 14,96 m (*thiếu 1,0 m so với bản đồ đo đạc năm 2000*);
- + Phía Nam giáp đất hộ anh Đồng Khánh H đo vẽ là một đường thẳng có kích thước là 29,2 m (*tăng là 0,4 m so với bản đồ đo đạc năm 2000*);
- + Phía Bắc giáp đất hộ ông Nguyễn Văn S có kích thước là 30,13 m (*giảm là 0,37 m so với bản đồ đo đạc năm 2000*).

Về việc sử dụng đất của hộ anh Đồng Khánh H:

- Theo tờ bản đồ đo vẽ năm 2000, đất hộ anh Đồng Khánh H (bố là ông Đồng Văn T2) sử dụng tại thửa đất số 09, diện tích 511,0 m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 58. Vị trí, ranh giới thửa đất nêu trên như sau:

- + Phía Đông giáp đường 1 (cũ) có kích thước là 16,3 m;
- + Phía Tây giáp tường bao Xí nghiệp hoá chất mỏ có kích thước là 17,3 m;
- + Phía Bắc giáp đất hộ ông Nguyễn Đăng Th (*đo vẽ là một đường thẳng*) có kích thước là 28,8 m;
- + Phía Nam giáp đất hộ ông Nguyễn Thăng L, hộ ông Nguyễn Văn D có kích thước là 30,2 m.

- Theo trích lục chính bản đồ địa chính năm 2013 để cấp GCNQSD đất cho ông Đồng Văn T2 (bố đẻ anh H) nay ông T1 đã chuyển Quyền sử dụng đất cho anh Đồng Khánh H tại thửa đất số 381, diện tích 503,9 m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 91. Vị trí, ranh giới thửa đất nêu trên như sau:

- + Phía Đông giáp đường 1 (cũ) có kích thước là 16,3 m (*không thay đổi so với số liệu năm 2000*);
- + Phía Tây giáp tường bao Xí nghiệp hoá chất mỏ có kích thước là 18,21 m (*chênh lệch tăng 0,91m so với bản đồ đo đạc năm 2000*);
- + Phía Bắc giáp đất hộ ông Nguyễn Đăng Th (*đo vẽ là một đường thẳng*) có

kích thước là 30,1 m (*tăng là 1,3 m so với bản đồ đo đạc năm 2000*);

+ Phía Nam giáp đất hộ ông Nguyễn Thăng L, hộ ông Nguyễn Văn D có kích thước là 27,9 m (*giảm 2,3 m so với bản đồ đo đạc năm 2000*).

- Theo số liệu đo đạc hiện trạng ngày 07-8-2019 đất hộ anh Đồng Khánh H có các cạnh như sau:

+ Phía Đông giáp đường 1 (cũ) có kích thước là 16,77 m (*tăng là 0,47 m so với bản đồ đo đạc năm 2013*);

+ Phía Tây giáp tường bao Xí nghiệp hoá chất mỏ có kích thước là 18,51 m (*tăng là 0,3 m so với bản đồ đo đạc năm 2013*);

+ Phía Bắc giáp đất hộ ông Nguyễn Đăng Th (đo vẽ là một đường thẳng) có kích thước là 29,2 m (*giảm là 0,9 m so với bản đồ đo đạc năm 2013*);

+ Phía Nam giáp đất hộ ông Nguyễn Thăng L, hộ ông Nguyễn Văn D có kích thước là 26,1 m (*giảm 1,8 m so với bản đồ đo đạc năm 2013*).

Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, xét thấy: năm 2002, hộ ông Nguyễn Đăng Th được UBND huyện L cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất số 10, diện tích 465,9 m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 58, đo vẽ năm 2000 (*theo ranh giới, kích thước đã được thể hiện nêu trên*). Ranh giới thửa đất giữa nhà ông Th và ông T1 (bố anh H) là một đường thẳng kéo dài từ đường giao thông (đường 1 cũ) đến giáp tường bao xí nghiệp hóa chất mỏ. Mặc dù trong hồ sơ kỹ thuật thửa đất không có ký giáp ranh giữa hai hộ liền kề nhau nhưng ranh giới này đã được hộ ông Th và hộ ông T1 chấp nhận, không có khiếu kiện phản đối sau khi được cấp GCNQSDĐ. Quá trình sử dụng đất năm 2009 địa phương có đo đạc lại bản đồ địa chính và cấp đổi GCNQSDĐ cho các hộ gia đình nhưng hộ ông Th không đổi lại GCNQSDĐ; do đó, GCNQSDĐ cấp cho hộ ông Th năm 2002 vẫn có giá trị pháp lý.

Năm 2013, hộ ông Đồng Anh T1 (là bố đẻ anh Đồng Khánh H) được UBND huyện L cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất số 381, tờ bản đồ số 91, diện tích 503,9 m<sup>2</sup> hiện trạng sử dụng đất tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận có biên động ch lấn sang đất hộ ông Nguyễn Đăng Th, cụ thể như sau: hiện trạng ranh giới đất giữa hộ ông Nguyễn Đăng Th và hộ anh Đồng Khánh H là đoạn tường bao cũ ông Th xây dựng năm 1985 (*đoạn giáp tường nhà ông Th đến mép ngoài tường bao của hộ ông H*) có chiều dài là 10,9 m vẫn giữ nguyên không thay đổi; đoạn 18,5 m giáp nhà ông Th đến tường của Xí nghiệp hoá chất mỏ là tường bao hộ anh H xây mới năm 2014, hiện anh H đang sử dụng phần diện tích này của ông Th đã được cấp GCNQSDĐ năm 2002, cụ thể: phía Bắc giáp đất nhà ông Th đang sử dụng có chiều dài là 18,5 m; phía Nam giáp đất nhà anh H đang sử dụng có chiều dài là 18,29 m; phía Tây giáp tường của xí nghiệp hoá chất mỏ có chiều dài là 1,0 m; phía Đông giáp tường nhà ông Th có chiều dài 0,55 m.

Theo kết quả đối chiếu giữa số liệu đo đạc hiện trạng ngày 07-8-2019 và bản đồ đo vẽ năm 2000, tờ trích lục chính lý bản đồ địa chính số 91 năm 2013 để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ anh Đồng Khánh H thể hiện hộ

anh H đang sử dụng và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chồng lấn lên đất hộ ông Nguyễn Đăng Th đã được cấp GCNQSDĐ với diện tích là 13,9 m<sup>2</sup>, trong đó:

+ Hộ anh H đang sử dụng lấn vào đất hộ ông Nguyễn Đăng Th diện tích là 7,2 m<sup>2</sup>; diện tích này (7,2 m<sup>2</sup>) nằm ngoài diện tích hộ anh H được UBND huyện G cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 381, diện tích 503,9 m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 91.

+ Hộ anh H đã được UBND huyện L cấp chồng lấn diện tích là 6,7 m<sup>2</sup> vào diện tích hộ ông Nguyễn Đăng Th được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2002.

Đối với phần diện tích 14,2 m<sup>2</sup> đất nằm ngoài GCNQSDĐ cấp cho hộ ông Th năm 2002: căn cứ kết quả đo vẽ hiện trạng, đối chiếu với trích lục bản đồ địa chính đo vẽ năm 2000 thì ranh giới giữa hộ ông Th và hộ ông S cũng là một đường thẳng. Hiện trạng thửa đất của ông Th sử dụng có đường ranh giới ngăn cách với đất của hộ ông S là một đường gấp khúc có các cạnh lần lượt là 10,13 m, 7,74 m và 12,25 m kết hợp với đường ranh giới theo bản đồ đo năm 2000 tạo thành một hình đa giác có diện tích 14,2 m<sup>2</sup>. Phần diện tích này UBND huyện L, hộ ông Th cũng thừa nhận và xác định nằm ngoài GCN QSDĐ cấp cho hộ ông Th năm 2002 và tiếp giáp với thửa đất của ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị L1, nhưng ông S, bà L1 không có yêu cầu giải quyết tranh chấp với hộ ông Th về nội dung này.

Ngoài ra, khi đo đạc hiện trạng sử dụng đất hiện nay giữa ba hộ gia đình thấy hộ anh H lấn sang thửa đất hộ ông Th 13,9 m<sup>2</sup>, hộ ông Th lấn sang thửa đất hộ ông S 14,2 m<sup>2</sup>; do đó, về cơ bản diện tích của hộ ông Th là không bị thiếu nhiều; tuy nhiên, căn cứ theo bản đồ đo vẽ năm 2000 là cơ sở để cấp GCNQSDĐ cho cả ba hộ gia đình thì trường hợp ông Th phải trả lại diện tích 14,2 m<sup>2</sup> cho hộ ông S thì diện tích đất của hộ ông Th sẽ không còn đủ 465,9 m<sup>2</sup> và phần diện tích thiếu này chính là diện tích 13,9 m<sup>2</sup> anh H đang được cấp chồng lấn và sử dụng lấn chiếm.

Về phần diện tích đất của anh H qua các lần cấp GCNQSDĐ có sự thay đổi, giảm đi so với lần cấp trước, UBND huyện L có quan điểm xác định là do sai số vì các mốc giới, tọa độ hồ sơ kỹ thuật thửa đất đo đạc vẫn xác định chính xác và đảm bảo đúng. Mặt khác hiện trạng hộ anh H sử dụng không đúng như hồ sơ kỹ thuật thửa đất đo đạc, phần tiếp giáp với các hộ liền kề ông Nguyễn Thăng L, ông Nguyễn Văn D có sự chưa rõ ràng. Tuy nhiên việc sử dụng đất giữa hộ anh H và hộ ông B, ông Đ không ảnh hưởng đến việc xác định ranh giới và diện tích đất tranh chấp giữa hộ anh H với hộ ông Th. Như vậy, về mặt diện tích đất tranh chấp có đủ căn cứ xác định hộ ông Th bị hộ anh H lấn chiếm, cH lấn 13,9 m<sup>2</sup> đất. Trong đó, đường ranh giới đất giữa hộ anh Đồng Khánh H và hộ ông Nguyễn Đăng Th là một đường thẳng kéo dài từ điểm H qua điểm I đến điểm A theo sơ đồ đo vẽ hiện trạng nên việc ông Th khởi kiện yêu cầu buộc bị đơn phải trả 13,9 m<sup>2</sup> đất là có căn cứ. Không có căn cứ cho rằng việc vẽ sơ đồ chồng ghép giữa hiện trạng sử dụng đất và bản đồ đo đạc cấp giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất cho các đương sự là không chính xác như trình bày của anh H.

- Đối với yêu cầu bị đơn tháo dỡ các công trình, tài sản trên đất tranh chấp: các công trình xây dựng trên đất gồm: 2,1 m<sup>2</sup> mái tôn (không yêu cầu định giá), 01 bức tường cay xỉ xây năm 2014 có diện tích 11,34 m x 1,3 m = 14,742 m<sup>2</sup> có giá trị 1.970.000 đồng; 01 bức tường cay xỉ xây năm 2014 có diện tích: 15,8 m x 2,4 m = 37,92 m<sup>2</sup> có giá trị 5.070.000 đồng. Diện tích mái tôn phải tháo dỡ tính từ đường ranh giới giữa hai hộ kéo sang phần đất của hộ ông Th có kích thước từ điểm A về phía điểm I = 3,8 m (điểm A1), từ điểm A về phía điểm B = 0,6 m (điểm B1), từ A1 về phía đất ông Th = 0,5 m (điểm B2), từ B1 đến B2 = 4 m.

Chị Chu Thị L là vợ anh Đồng Khánh H đang cùng anh H quản lý, sử dụng đất, sở hữu tài sản gắn liền với đất nên buộc chị L cùng anh H có trách nhiệm tháo dỡ tài sản công trình xây dựng trên đất để trả lại diện tích 13,9 m<sup>2</sup> đất cho hộ ông Nguyễn Đăng Th là có căn cứ.

Đối với yêu cầu hủy GCNQSDĐ đã cấp cho anh Đồng Khánh H năm 2013: khi giải quyết vụ án, quyền sử dụng đất anh H, chị L đang thế chấp tại Ngân hàng để vay vốn kinh doanh. Căn cứ tài liệu trong hồ sơ vụ án thì diện tích đất cấp cho anh H xác định chồng lấn lên đất của hộ ông Th phải điều chỉnh trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 6,7 m<sup>2</sup>. Trên diện tích đất này mặc dù không có tài sản có giá trị lớn nhưng nếu hủy GCNQSDĐ sẽ gây khó khăn, phức tạp cho việc thế chấp quyền sử dụng đất, ảnh hưởng đến quyền lợi của bên thứ ba là Ngân hàng; do đó, có thể kiến nghị UBND huyện L và các cơ quan có liên quan căn cứ bản án có hiệu lực pháp luật tiến hành thủ tục thu hồi, chỉnh lý hồ sơ địa chính, biến động quyền sử dụng đất của anh Đồng Khánh H theo quy định của pháp luật.

Với các lý do trên, xét thấy việc Tòa án cấp sơ thẩm đã quyết định chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc anh H, chị L trả phía nguyên đơn diện tích 13,9 m<sup>2</sup> đất cấp chồng lấn, sử dụng lấn chiếm, buộc phía bị đơn và người liên quan tháo dỡ công trình xây dựng trên đất tranh chấp, buộc bị đơn phải chịu chi phí định giá, thẩm định tài sản ... là đúng pháp luật; do đó, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

[3]. Kháng cáo không được chấp nhận nên anh Đồng Khánh H phải nộp án phí phúc thẩm theo quy định.

*Bởi các lẽ trên;*

#### **QUYẾT ĐỊNH**

1. Căn cứ khoản 1 Điều 308; khoản 1 Điều 148 Bộ Luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án. Giữ nguyên Bản án số 08/2019/DS-ST ngày 26-11-2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang.

2. Anh Đồng Khánh H phải nộp 300.000 đồng án phí phúc thẩm. Xác nhận anh H đã nộp khoản tiền trên vào ngày 16-12-2019 tại Cục Thi hành án dân sự

tỉnh Bắc Giang.

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

***Nơi nhận:***

- VKSND cấp cao tại Hà Nội;
- TAND tỉnh Bắc Giang;
- Cục THA dân sự tỉnh Bắc Giang;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: HSVA, PHCTP.

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

**Nguyễn Tất Nam**

***Nơi nhận:***

- VKSND cấp cao tại Hà Nội;
- TAND thành phố Hà Nội;
- Cục THA dân sự tp. Hà Nội;
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mỹ Đức, tp Hà Nội;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: HSVA, PHCTP.

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

**Nguyễn Tất Nam**



***Nơi nhận:***

- VKSND cấp cao tại Hà Nội;
- TAND tỉnh Hà Nam;
- Cục THA dân sự tỉnh Hà Nam;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: HSVA, PHCTP.

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

**Nguyễn Tất Nam**

***Nơi nhận:***

- VKSND cấp cao tại Hà Nội;
- TAND tỉnh Thái Bình;
- VKSND tỉnh Thái Bình;
- Cục THA dân sự tỉnh Thái Bình;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: HSVA, PHCTP.

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

**Nguyễn Tất Nam**