

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH BẮC GIANG**

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

Bản án số: 33/2020/DS - PT

Ngày 01 -7-2020

V/v: “ Tranh chấp quyền sử dụng đất”

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

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Xuân Thọ.

*Các thẩm phán:* - Bà Phạm Thị Minh Hiền;

- Ông Nguyễn Gia Lương.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Thanh Hoa - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Giang:** Ông Nguyễn Đức Sơn- Kiểm sát viên.

Ngày 01 tháng 7 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 11/2020/TLPT – DS ngày 16/01/2020 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”, do bản án dân sự sơ thẩm số: 24/2019/DS –ST ngày 19/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Bắc Giang có kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 23/2020/QĐ-PT ngày 24/02/2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số 20B/2020/QĐ-PT ngày 02/3/2020, Thông báo thay đổi thời gian mở phiên tòa số 05/2020/ TB- TA ngày 16/3/2020, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 07/2020/QĐ – PT ngày 16/4/2020, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 14/2020/QĐ – PT ngày 12/6/2020 giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Ông Hoàng Gia L, sinh năm 1956 (là người kháng cáo, Ông Hoàng Gia L có mặt tại phiên tòa).

Địa chỉ cư trú tại: Khu C, thị trấn C, huyện L, tỉnh Bắc Giang.

**- Bị đơn:** Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1955 (có mặt).

Địa chỉ cư trú tại: Khu L, thị trấn C, huyện L, tỉnh Bắc Giang.

**- Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:**

1. Bà Mạc Thị L, sinh năm 1957 (vắng mặt);

Địa chỉ cư trú: Khu L L, thị trấn C, huyện L, tỉnh Bắc Giang.

2. Ông Lâm Quốc Ân, sinh năm 1935 (vắng mặt).

Địa chỉ cư trú: Khu TP, thị trấn C, huyện L, tỉnh Bắc Giang.

3. Bà Lê Thị Đ, sinh năm 1956 (ủy quyền cho Ông Hoàng Gia L theo giấy ủy quyền ngày 20/7/2018).

Địa chỉ cư trú tại: Khu C, thị trấn C, huyện L, tỉnh Bắc Giang.

4. Bà Đoàn Thị N, sinh năm 1958 (vắng mặt) .

5. Anh Nguyễn Văn V, sinh năm 1980 (vắng mặt).

Đều cư trú tại: Khu L, thị trấn C, huyện L, tỉnh Bắc Giang.

6. Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Bắc Giang do ông Mai Văn D- Phó trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện L, tỉnh Bắc Giang đại diện theo văn bản ủy quyền số 82/GUQ ngày 06/5/2020 (vắng mặt).

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo bản án sơ thẩm và các tài liệu có trong hồ sơ thì nội dung vụ án như sau:

*Theo đơn khởi kiện ghi ngày 26/4/2018, bản tự khai, biên bản ghi lời khai các tài liệu có trong hồ sơ, nguyên đơn Ông Hoàng Gia L trình bày:* Gia đình ông có một mảnh đất vườn khoảng trên 01 sào ở Khu L, thị trấn C, huyện L, tỉnh Bắc Giang. Vào khoảng năm 1998 - 1999 Nhà nước thu hồi của gia đình ông và một số hộ gia đình xung quanh để quy hoạch. Sau khi thu hồi đất xong Nhà nước đã trả tiền đền bù và trả cho gia đình ông diện tích là 27m<sup>2</sup> đất; có chiều rộng 3m, chiều dài 9m; địa chỉ ở Khu L, thị trấn C, huyện L, tỉnh Bắc Giang và đã được Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Bắc Giang cấp GCNQSD đất số: 01896/QSDD ngày 14/8/2000 đứng tên hộ Ông Hoàng Gia L. Diện tích đất có các tứ cận; phía đông giáp với đường Phạm Ngũ Lão, phía tây giáp chợ C, phía bắc giáp đất nhà chị H, phía nam giáp đất nhà Ông Nguyễn Văn T (đất chị H và đất nhà Ông Nguyễn Văn T đã xây căn nhà cấp 4 hai tầng từ trước). Với diện tích đất trên, tháng 4/2018 gia đình ông đào móng xây song tầng 1 và tiếp tục xây tầng 2 thì Ông Nguyễn Văn T cho rằng gia đình ông đã xây lấn chiếm sang đất nhà Ông Nguyễn Văn T, Ông Nguyễn Văn T đã cản trở không cho ông tiến hành xây dựng. Ông đã kiểm tra và phát hiện móng tường nhà Ông Nguyễn Văn T đã lấn sang đất nhà ông theo hình tam giác có diện tích khoảng 09m<sup>2</sup>. Gia đình ông và gia đình Ông Nguyễn Văn T đã trao đổi để đi đến thống nhất để gia đình ông được tiếp tục xây tiếp tầng 2 nhưng gia đình Ông Nguyễn Văn T không chấp nhận. Ông đã đề nghị chính quyền khu và Ủy ban nhân dân thị trấn Chũ, huyện L, tỉnh Bắc Giang giải quyết nhưng không được. Ông khởi kiện đề nghị Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Bắc

Giang giải quyết buộc gia đình Ông Nguyễn Văn T phải trả lại diện tích đất 09m<sup>2</sup> theo hình tam giác mà Ông Nguyễn Văn T đã xây móng nhà lấn sang đất của gia đình ông.

*Tại bản tự khai ghi ngày 16/8/2018 và những lời khai tiếp theo Ông Nguyễn Văn T là bị đơn trình bày:* Năm 1990 thực hiện chủ trương của UBND huyện Lục Ngạn về việc giao, cắm đất cho nhân dân có nhu cầu về đất ở tại khu vực công chợ thị trấn C, huyện L, tỉnh Bắc Giang, khi đó Ông Lâm Quốc Ân được cấp 10m<sup>2</sup> phía trước mặt đường công chợ, ông Phí Công T (đã chết) được cấp 10m<sup>2</sup> phía sau chợ, hai lô đất liền kề tựa lưng vào nhau. Sau khi được cấp Ông Lâm Quốc Ân xây nhà, cán bộ địa chính đã đóng cọc xác định ranh giới, các hộ liền kề không có ý kiến gì, sau Ông Lâm Quốc Ân không sử dụng nữa có chuyển nhượng nhà và diện tích là 10m<sup>2</sup> đất cho ông Phí Công T, ông Phí Công T sửa lại làm thông hai nhà làm một. Năm 2000 ông Phí Công T chuyển nhượng cho gia đình ông căn nhà 2 tầng xây kiên cố tựa lưng vào nhau đã được thông suốt, gia đình ông đã tiếp quản, sử dụng ổn định từ đó cho đến nay.

Ngày 06/1/2005 Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Bắc Giang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02400, có diện tích 20m<sup>2</sup>; mục đích sử dụng: Lâu dài số thửa: 180 tờ bản đồ số 06; địa chỉ thửa đất; Khu L, thị trấn C, huyện L, tỉnh Bắc Giang đứng tên Ông Nguyễn Văn T. Ông Hoàng Gia L cho rằng gia đình ông lấn chiếm đất là không có căn cứ. Gia đình ông không lấn chiếm đất. Nhà, đất ông mua lại của ông Phí Công T đã được xây cố định từ trước.

*Tại bản tự khai ghi ngày 20/7/2018 và những lời khai tiếp theo Bà Lê Thị Đ trình bày:* Bà là vợ Ông Hoàng Gia L, năm 1996 theo chủ trương chính sách của Đảng Nhà nước thu hồi đất để phục vụ cho công trình xây dựng chợ thị trấn C, huyện L, tỉnh Bắc Giang trong diện tích đất thu hồi của gia đình có được Ủy ban nhân dân huyện đền bù cấp lại cho 01 lô đất diện tích 27 m<sup>2</sup> và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01896/QSĐĐ/ QĐ 925/QĐ - CT(T), ngày 14/8/2000, do Chủ tịch UBND tỉnh Bắc Giang cấp cho hộ Ông Hoàng Gia L có tổng diện tích là 27m<sup>2</sup>, thửa đất số 178 tờ bản đồ số 6, thời hạn sử dụng: Lâu dài; địa chỉ thửa đất: Khu L, thị trấn C, huyện L, tỉnh Bắc Giang. Từ khi nhận đất gia đình chưa có điều kiện xây dựng nhà mà chỉ dựng cột và lợp mái prô xi măng để trồng xe đạp và rau của bà con gửi còn đất hai bên của các gia đình liền kề đã xây dựng kiên cố.

Đến tháng 2/2018 gia đình bà có nhu cầu xây dựng trên thửa đất thì gia đình Ông Nguyễn Văn T không cho xây, con trai và em trai đuổi thợ không cho xây dựng. Sau đó mới phát hiện hộ liền kề là Ông Nguyễn Văn T lấn đất sang phần móng chiều

rộng 0,4m chiều dài 4m theo hình cờ đuôi nheo. Bà uỷ quyền toàn bộ cho Ông Hoàng Gia L toàn quyền khởi kiện đòi lại số diện tích đất lấn chiếm như trên đối với Ông Nguyễn Văn T.

*Tại bản tự khai ghi ngày 14/5/2019 và những lời khai tiếp theo Anh Nguyễn Văn V trình bày:* Anh là con Ông Nguyễn Văn T, vợ chồng anh đã ly hôn nhau, Ông Nguyễn Văn T là bố anh được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 127080/QSĐĐ, ngày 06/1/2005, do UBND huyện L, tỉnh Bắc Giang cấp đứng tên Ông Nguyễn Văn T có tổng diện tích là 20m<sup>2</sup> tờ bản đồ số 6 thửa đất số 180, thời hạn sử dụng: Lâu dài; địa chỉ thửa đất: Khu L, thị trấn C, huyện L, tỉnh Bắc Giang. Hiện anh đang ở chính trên ngôi nhà này, Ông Hoàng Gia L kiện đòi quyền sử dụng đất cho rằng Ông Nguyễn Văn T lấn chiếm, anh không nhất trí vì: Phần đất tranh chấp nằm trong giấy chứng nhận mà Ông Nguyễn Văn T đã được cấp.

*Tại biên bản ghi lời khai ngày 06/5/2019 Ông Lâm Quốc Á trình bày:* Ông không nhớ thời gian, nhưng ông được Nhà nước giao cho một diện tích đất tại khu vực chợ C, huyện L, tỉnh Bắc Giang (nay là khu L, thị trấn C, huyện L, tỉnh Bắc Giang) diện tích đất bao nhiêu ông cũng không biết. Sau khi được giao đất gia đình ông đã xây 01 quán nhỏ trên diện tích đất này để bán hàng. Sau này gia đình ông không có nhu cầu sử dụng nên đã chuyển nhượng diện tích đất và nhà cho gia đình ông Phí Công B (chuyển nhượng bằng miệng), sau đó gia đình ông Phí Công T (bố ông Phí Công Bình) có làm sổ sách thế nào ông không biết. Ông Hoàng Gia L khởi kiện Ông Nguyễn Văn T về việc tranh chấp đất ông đề nghị Toà án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật. Do tuổi cao sức yếu ông xin vắng mặt trong các phiên tiếp cập công khai chứng cứ, hoà giải và xét xử tại Toà án.

*Tại biên bản ghi lời khai ngày 06/5/2019 người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Bà Mạc Thị L trình bày:* Bà là kết hôn với ông Phí Công B từ năm 1981, đến năm 1991 gia đình bà được Ủy ban nhân dân huyện L phân cho gia đình 10m<sup>2</sup> đất tại khu vực để bán hàng, phần đất gia đình bà được phân quay mặt về phần trong chợ, phần đất phía bên ngoài là của ông Lâm Quốc Á, đến năm 1993 gia đình bà xây quán nhỏ nối liền với quán nhà ông Lâm Quốc Á và xây lên tầng 2. Cũng năm 1993 ông Lâm Quốc Á không có nhu cầu sử dụng đã chuyển nhượng (thỏa thuận miệng) đất và nhà phía đằng trước cho gia đình bà không có tranh chấp. Đến khoảng năm 2000 gia đình bà không có nhu cầu sử dụng nữa, nên đã chuyển nhượng toàn bộ nhà và đất cho ông Nguyễn Văn T. Nay tranh chấp xảy ra giữa các bên bà đề nghị Toà án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

*Tại bản tự khai ghi ngày 25/3/2019, biên bản làm việc, đại diện Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Bắc Giang trình bày:* Ngày 06/1/2005, Ủy ban nhân dân huyện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn T, tại thửa đất số 180, tờ bản đồ số 06 với diện tích 20m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng đất: Đất ở đô thị; thời hạn sử dụng đất: Lâu dài. Ngày 14/8/2000, Ủy ban nhân dân tỉnh Bắc Giang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ Ông Hoàng Gia L thửa đất số 178, tờ bản đồ số 06 với diện tích 27m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng đất: Đất ở đô thị; thời hạn sử dụng đất: Lâu dài. Trong quá trình giải quyết vụ án, đã thu thập được Quyết định số 406/QĐ – UB ngày 01/8/1990 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Bắc Giang có thể hiện nội dung giao cho Ông Hoàng Gia L diện tích 24m<sup>2</sup>. Như vậy, giữa Quyết định giao đất số 406/QĐ – UB ngày 01/8/1990 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Bắc Giang và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01896 do Ủy ban nhân dân tỉnh Bắc Giang cấp cho Ông Hoàng Gia L năm 2000 không đồng nhất với diện tích được cấp. Nguyên nhân là trong quá trình kê khai lập hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chủ sử dụng đất kê khai theo kết quả đo đạc bản đồ địa chính thị trấn Chũ, huyện L, tỉnh Bắc Giang năm 1999 (bản đồ địa chính thị trấn C thể hiện thửa số 178, diện tích 27m<sup>2</sup>). Từ những nội dung trên cho thấy: Việc tranh chấp trên hiện tại là do các hộ không sử dụng đúng ranh giới và diện tích đã được cấp giấy chứng nhận. Đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo qui định của pháp luật.

*Tại biên bản xem xét thẩm định ghi ngày 03/10/2018 thì thấy:* Trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01896/QSDĐ/ QĐ 925/QĐ - CT(T), ngày 14/8/2000, do Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Bắc Giang cấp cho hộ Ông Hoàng Gia L có tổng diện tích là 27m<sup>2</sup> tờ bản đồ số 6 thửa đất 178, thời hạn sử dụng: Lâu dài; địa chỉ thửa đất: Khu L, thị trấn C, huyện L, tỉnh Bắc Giang xác định diện tích là 25.1m<sup>2</sup>. Gia đình Ông Hoàng Gia L đang xây nhà 02 tầng giáp danh liền kề với đất nhà Ông Nguyễn Văn T.

Trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 127080/QSDĐ, ngày 06/1/2005, do Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Bắc Giang cấp cho Ông Nguyễn Văn T có tổng diện tích là 20m<sup>2</sup> tờ bản đồ số 06 thửa đất 180, thời hạn sử dụng: Lâu dài; địa chỉ thửa đất: Khu L, thị trấn C, huyện L, tỉnh Bắc Giang xác định diện tích là 23.8m<sup>2</sup>. Tài sản trên đất của gia đình Ông Nguyễn Văn T có 01 nhà mái bằng 02 tầng.

Theo kết quả đo đạc xác định móng và tường nhà Ông Nguyễn Văn T đã xây kiên cố từ trước (móng, tường nhà lấn sang đất nhà Ông Hoàng Gia L 0,8m<sup>2</sup>, trên móng nhà đã xây tường gạch dày 20cm, cao 3,64m, dài 8,84m tổng khối lượng là 6,5m<sup>3</sup>).

Tại biên bản định giá tài sản ngày 03/10/2018 xác định như sau:

+ 01 ngôi nhà 02 tầng đang xây dở của gia đình Ông Hoàng Gia L trị giá thực tế là 100.000.000đ.

+ 01 ngôi nhà 02 tầng xây dựng từ năm 1991 đã hết giá trị sử dụng của gia đình Ông Nguyễn Văn T. Giá thực tế tại địa phương tại thời điểm định giá là 100.000.000đ.

Diện tích  $0,8m^2$  đất đang có tranh chấp gia đình Ông Nguyễn Văn T đang sử dụng giá  $15.000.000đ/m^2 = 12.000.000đ$  (mười hai triệu đồng chẵn); trên đất đã xây tường gạch (dày 20cm x cao 3,64m x dài 8,84m ) = 6,5 khối x  $3.668.000đ/m^3 = 23.842.000đ$  (hai ba triệu tám trăm bốn hai nghìn đồng chẵn).

Với nội dung trên, bản án số: 24/2019/DS –ST ngày 19/11/2019, Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Bắc Giang đã quyết định: Áp dụng Điều 166; Điều 175; Điều 202; Điều 203; Điều 210 Luật đất đai 2013. Điều 138; Điều 256; Điều 265 và Điều 688 Bộ luật Dân sự 2015. Khoản 9 Điều 26; Điểm a khoản 1 Điều 35; Điều 85; Điều 86; Điều 91; Điều 149; Điều 227; Điều 271; Điều 273; Điều 280 Bộ luật tố tụng Dân sự 2015. Điểm d khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/UBTVQH 14, ngày 30/12/2016.

*Xử:*

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ông Hoàng Gia L.

Bác toàn bộ yêu cầu của Ông Hoàng Gia L đối với Ông Nguyễn Văn T về việc kiện đòi quyền sử dụng diện tích  $0,8m^2$  đất trị giá 12.000.000đ (mười hai triệu đồng chẵn), trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01896/QSĐĐ/ QĐ 925/QĐ - CT(T), ngày 14/8/2000, do Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Bắc Giang cấp cho hộ Ông Hoàng Gia L có tổng diện tích là  $27m^2$  tờ bản đồ số 6 thửa đất 178, thời hạn sử dụng: Lâu dài; địa chỉ thửa đất: Khu L, thị trấn C, huyện L, tỉnh Bắc Giang. Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, các quyền, nghĩa vụ liên quan theo quy định của pháp luật thi hành án dân sự, quyền kháng cáo của các bên đương sự.

Ngày 02/12/2019 Ông Hoàng Gia L nộp đơn kháng cáo bản án số 24/2019/DS –ST ngày 19/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện Lục Ngạn, ngày 03/12/2019 Ông Hoàng Gia L nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm.

Nội dung kháng cáo: Yêu cầu Ông Nguyễn Văn T trả lại phần đất móng nhà ông Thor đã lấn sang đất của gia đình Ông Hoàng Gia L diện tích  $0,8m^2$  có hình cờ đuôi nheo tại vị trí ranh giới hai thửa đất, diện tích đất của gia đình ông còn lại bao nhiêu ông sử dụng theo hiện trạng đã có; diện tích đất gia đình ông T đang sử dụng có dôi dư  $3,8m^2$  đề nghị Tòa thu hồi bằng tiền mặt trả cho Nhà nước.

Tại phiên Toà phúc thẩm, Ông Hoàng Gia L vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, không thay đổi, bổ sung, rút kháng cáo; Ông Nguyễn Văn T không thay đổi quan điểm ban đầu; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về giải quyết vụ án.

Ông Hoàng Gia L trình bày tại phiên tòa phúc thẩm: Nguồn gốc thửa đất số 178, tờ bản đồ số 6 thị trấn C, huyện Lục Ngạn, tỉnh Bắc Giang gia đình ông được giao theo Quyết định số 406/QĐ- UB ngày 01/8/1990 diện tích 24m<sup>2</sup>, kể từ khi được giao đất, gia đình ông chưa xây dựng. Các hộ sử dụng đất liền kề là bà Đỗ Thị H (liền kề phía bắc), Ông Lâm Quốc Â, ông Phí Công T (liền kề phía nam) đã xây dựng công trình kiên cố, khi các hộ liền kề xây dựng các bên không có tranh chấp. Ranh giới đất của ông với đất bà H không có tranh chấp. Ông Nguyễn Văn T là người nhận chuyển nhượng đất của ông Phí Công T và đến ở sau khi gia đình ông được cấp đất. Ông xác định căn nhà Ông Nguyễn Văn T đang ở tại thửa 180 tờ bản đồ số 6 thị trấn Clà do Ông Lâm Quốc Â và ông Phí Công T là hai chủ sử dụng trước đó xây dựng, kể từ khi Ông Nguyễn Văn T nhận chuyển nhượng đất của ông Phí Công T Ông Nguyễn Văn T không coi nói mở rộng công trình xây dựng mà Ông Lâm Quốc Â, ông Phí Công T đã xây dựng trước đó. Diện tích đất 0,8m<sup>2</sup> ông yêu cầu Ông Nguyễn Văn T phải trả lại gia đình ông thuộc về phần đất của Ông Lâm Quốc Â trước khi Ông Lâm Quốc Â chuyển nhượng cho ông Phí Công T. Khi Ông Lâm Quốc Â xây dựng phần móng nhà ông không để ý nên không phát hiện phần móng nhà lấn sang đất của gia đình ông. Ông xác định 0,8m<sup>2</sup> đất đang tranh chấp thuộc về thửa đất số 078, tờ bản đồ số 6 gia đình ông đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do diện tích đất ông yêu cầu Ông Nguyễn Văn T trả lại có diện tích nhỏ, công trình xây dựng nhà thuộc quyền sở hữu của Ông Nguyễn Văn T đã được xây dựng kiên cố từ trước nên ông yêu cầu Ông Nguyễn Văn T phải trả lại gia đình ông diện tích đất 0,8m<sup>2</sup> thuộc quyền sử dụng của gia đình ông đã bị lấn chiếm, ông đồng ý cho phép phần móng nhà thuộc quyền sở hữu của Ông Nguyễn Văn T đã xây dựng trước đó được bảo tồn trên đất, ông không yêu cầu tháo dỡ phần móng nhà đã xây lấn sang đất của gia đình ông, trường hợp gia đình Ông Nguyễn Văn T có cải tạo hoặc xây dựng mới thì phải tôn trọng ranh giới theo quyết định của Tòa án.

Ông Nguyễn Văn T trình bày tại phiên Tòa phúc thẩm: Nguồn gốc thửa đất số 180 tờ bản đồ số 6 thị trấn Chũ, huyện L, tỉnh Bắc Giang là của Ông Lâm Quốc Â được cấp 10m<sup>2</sup>, phía đông sau đường vào chợ C, ông Phí Công T được cấp 10m<sup>2</sup> phía tây giáp đường vào chợ C, quá trình sử dụng ông Phí Công T mua lại của Ông Lâm Quốc Â và sửa chữa thông hai nhà làm một, năm 2000 ông mua lại nhà, đất của ông Phí Công T, khi mua trên đất đã có sẵn nhà kiên cố, ông không phải là người xây nhà, không lấn chiếm đất của Ông Hoàng Gia L, ông không đồng ý trả lại đất theo yêu cầu khởi kiện của ông L.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Giang phát biểu ý kiến:

- *Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán:* Thẩm phán đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự (BLTTDS); thụ lý vụ án đúng thẩm quyền; thực hiện việc giao thông báo thụ lý vụ án cho Viện kiểm sát và các đương sự theo đúng quy định tại Điều 285 BLTTDS; chấp hành đúng thời hạn chuẩn bị đưa vụ án ra xét xử quy định tại điểm c khoản 1 Điều 286 BLTTDS; thực hiện việc gửi hồ sơ vụ án, quyết định đưa vụ án ra xét xử cho Viện kiểm sát cùng cấp nghiên cứu tham gia phiên tòa; việc giao quyết định đưa vụ án ra xét xử cho người kháng cáo, người liên quan đến việc kháng cáo đúng thời hạn theo quy định tại khoản 2 Điều 290, Điều 292 BLTTDS.

- *Về việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử:* Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của BLTTDS về phiên tòa phúc thẩm: Xét xử đúng, đủ thành phần theo quyết định đưa vụ án ra xét xử; trình tự thủ tục tại phiên tòa đúng quy định tại các Điều 297, 298, 302, 303, 305, 306 BLTTDS.

- *Về việc tuân theo pháp luật của thư ký phiên tòa:* Thư ký phiên tòa đã phổ biến nội quy phiên tòa; kiểm tra sự có mặt của những người tham gia phiên tòa theo giấy triệu tập của Tòa án và thực hiện các việc khác theo đúng quy định tại Điều 237 BLTTDS.

Đối với đương sự: Nguyên đơn: Thực hiện đúng các Điều 70, 71, 234 BLTTDS quy định về quyền, nghĩa vụ của nguyên đơn và nội quy phiên tòa. Bị đơn: Thực hiện đúng các Điều 70, 72, 234 BLTTDS quy định về quyền, nghĩa vụ của bị đơn và nội quy phiên tòa.

Quan điểm về việc giải quyết kháng cáo đối với bản án sơ thẩm: Tại Quyết định số 406/QĐ – UB ngày 01 tháng 8 năm 1990 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện L giao đất cho hộ Ông Hoàng Gia L là 24m<sup>2</sup> nhưng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 14/8/2000, của Chủ tịch UBND tỉnh Bắc Giang lại cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ Ông Hoàng Gia L thửa đất số 178, tờ bản đồ số 06 với diện tích 27m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng đất: Đất ở đô thị, thời hạn sử dụng đất: Lâu dài. Như vậy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ Ông Hoàng Gia L được Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Bắc Giang cấp so với Quyết định ban đầu của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Bắc Giang giao đất cho hộ Ông Hoàng Gia L về số diện tích là có sự khác nhau. Việc khác nhau về số diện tích đất, đại diện Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Bắc Giang xác định giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01896 do Ủy ban nhân dân tỉnh Bắc Giang cấp cho Ông Hoàng Gia L năm 2000 không đồng nhất với diện tích đất được cấp ban đầu (năm 1990). Nguyên nhân là trong quá trình các hộ tự kê khai lập hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chủ sử dụng đất kê khai theo kết quả đo đạc bản đồ địa chính thị trấn Chũ, huyện L, tỉnh Bắc Giang năm 1999 (bản đồ địa chính thị trấn C thể hiện thửa số 178, diện tích 27m<sup>2</sup>).



Căn cứ vào kết quả xem xét thẩm định tại chỗ thấy móng và tường nhà Ông Nguyễn Văn T đã xây kiên cố từ trước; móng, tường nhà lấn sang đất nhà Ông Hoàng Gia L  $0,8m^2$ , trên móng nhà đã xây tường gạch dày 20cm, cao 3,64m, dài 8,84m tổng khối lượng là 6,5 khối. Tháng 4 năm 2018 Hoàng Gia L mới xây nhà thì mới phát hiện cho rằng hộ ông Thor lấn chiếm. Khi Ông Nguyễn Văn T nhận chuyển nhượng nhà, đất thì nhà đã xây cố định ổn định từ trước, gia đình Ông Nguyễn Văn T không coi nói hoặc thay đổi hiện trạng; còn hộ gia đình Ông Hoàng Gia L tháng 4 năm 2018 mới xây dựng.

Để đảm bảo quyền lợi của các bên đương sự, tôn trọng ranh giới giữa các bất động sản liền kề. Tòa án cấp sơ thẩm đã xử bác toàn bộ yêu cầu của hộ Ông Hoàng Gia L đối với Ông Nguyễn Văn T kiện đòi quyền sử dụng diện tích  $0,8m^2$  trị giá 12.000.000 đồng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01896/QSĐĐ/QĐ 925/QĐ - CT(T) là đúng theo quy định tại Điều 175 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm: Áp dụng khoản 1 Điều 308 BLTTDS, xử: Không chấp nhận kháng cáo của ông L; giữ nguyên bản án sơ thẩm. Ông L không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, ý kiến tranh luận tại phiên tòa. Sau khi nghe ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Giang. Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về thủ tục tố tụng: Tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Bà Mạc Thị L, Ông Lâm Quốc Â, Bà Lê Thị Đ, Bà Đoàn Thị N, Anh Nguyễn Văn V, đại diện Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Bắc Giang đã được triệu tập hai lần hợp lệ nhưng vắng mặt. Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[2]. Về nội dung:

[2.1] Xét kháng cáo của Ông Hoàng Gia L yêu cầu Ông Nguyễn Văn T trả  $0,8m^2$  đất tại thửa số 178 tờ bản đồ số 06, khu L, thị trấn C, huyện L, tỉnh Bắc Giang, Hội đồng xét xử thấy: Ông Hoàng Gia L và Ông Nguyễn Văn T đều cùng thừa nhận, trước khi Ông Nguyễn Văn T đến ở thửa đất số 180 tờ bản đồ số 6 thị trấn C, huyện L, tỉnh Bắc Giang trên đất đã có công trình xây dựng kiên cố do ông Phí Công T và Ông Lâm Quốc Â xây dựng từ trước tương ứng với diện tích đất thuộc quyền sử dụng của ông Phí Công T và Ông Lâm Quốc Â, khi Ông Lâm Quốc Â xây nhà bản thân

Ông Hoàng Gia L cũng không biết phần móng nhà của Ông Lâm Quốc Â tại vị trí ranh giới hai thửa đất âm sâu dưới lòng đất có sự xâm lấn sang đất của Ông Hoàng Gia L. Ông Nguyễn Văn T sau khi mua lại nhà, đất của ông Phí Công T cũng không coi nói, lấn chiếm đất, các hộ vẫn sử dụng đất ổn định không có tranh chấp. Tại biên bản lấy lời khai Ông Lâm Quốc Â có trong hồ sơ (bút lục 82) Ông Lâm Quốc Â khai: Sau khi được cấp đất việc xây dựng nhà trên đất là do Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Bắc Giang xây dựng, gia đình ông thanh toán tiền cho Ủy ban nhân dân huyện Lục Ngạn, tỉnh Bắc Giang. Quá trình chuẩn bị xét xử Tòa án đã tiến hành thu thập các tài liệu là sơ đồ, bản đồ quy hoạch khu đất, biên bản bàn giao đất cho các đương sự nhưng những tài liệu này hiện tại không còn, không thu thập được. Những người có liên quan, người làm chứng trong vụ án một số người đã chết nên không xác minh lấy lời khai của họ được. Tòa án đã tiến hành thu thập trích lục bản đồ địa chính số 6 năm 1999 thị trấn Chũ, huyện L, tỉnh Bắc Giang đã thể hiện ranh giới thửa đất số 178 và thửa 180 là đường ranh giới thẳng. Tòa án cũng đã xác minh thông tin do ông Bùi Văn Luân là Phó ban tài chính thị trấn Chũ, huyện L, tỉnh Bắc Giang và là một trong những người được trực tiếp tham gia việc giao nhận đất của Ban quản lý chợ C cho những người được nhận đất. Kết quả xác minh xác định được ô đất của ông Phí Công T và ô đất của Ông Lâm Quốc Â là hai ô đất tựa lưng nhau và thẳng hàng, theo thiết kế mỗi ô đất có số đo trước sau bằng nhau là 2,5m, chiều sâu 04 m, riêng Ông Hoàng Gia L được chia lô có chiều rộng 3m chiều sâu 08m do gia đình Ông Hoàng Gia L có bỏ đất thuộc quyền sử dụng của gia đình ông để làm hành lang giao thông và bãi đỗ xe của chợ C. Việc giao đất cho các đương sự không lập biên bản mà được thực hiện tại thực địa bằng phương pháp đo trực tiếp, sau đó đóng cọc tiêu, các hộ nhận theo ranh giới đo và xây dựng theo diện tích đã nhận. Hội đồng xét xử thấy: Lời khai của người làm chứng cung cấp phù hợp với trích lục bản đồ địa chính số 6 thị trấn Chũ, huyện L, tỉnh Bắc Giang năm 1999, phù hợp với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 02400 ngày 01/10/2005 của Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Bắc Giang cấp cho Ông Nguyễn Văn T và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01896 ngày 14/8/2000 do Ủy ban nhân dân tỉnh Bắc Giang cấp cho hộ Ông Hoàng Gia L, theo đó ranh giới giữa thửa đất số 178 và thửa đất số 180 là một đường ranh giới thẳng. Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 03/10/2018 đã xác định rõ ranh giới thửa đất số 178 Ông Hoàng Gia L được sử dụng với ranh giới thửa đất số 180 của Ông Nguyễn Văn T là đường ranh giới thẳng từ điểm số 1 qua điểm số 2 đến điểm số 4 trên sơ đồ là đúng, tuy nhiên Ông Hoàng Gia L đang sử dụng theo ranh giới là đường gấp khúc từ điểm

số 1 qua điểm số 2, từ điểm số 2 gấp khúc đến điểm số 3, từ điểm số 3 đến điểm số 4. Nếu kéo một đường thẳng từ điểm số 2 đến điểm số 4 thì được một hình tam giác có các góc số 2, góc số 3, góc số 4 diện tích  $0,8m^2$  là phần khuyết của thửa đất số 178 do bị móng nhà Ông Nguyễn Văn T lấn sang. Ông Nguyễn Văn T đang sử dụng thửa đất số 180 có đường ranh giới với thửa đất số 178 theo hình gấp khúc gồm các điểm 1, điểm 2, điểm 3, điểm 4 trên sơ đồ. Nếu kéo một đường thẳng từ điểm số 2 đến điểm số 4 trên sơ đồ thì được hình tam giác có các góc là các điểm số 2, điểm số 3, điểm số 4 có diện tích  $0,8m^2$  là móng nhà ông của Nguyễn Văn T lấn sang phần đất của gia đình Ông Hoàng Gia L. Như vậy có căn cứ để xác định diện tích  $0,8m^2$  đang có tranh chấp thuộc về thửa đất số 178, tờ bản đồ số 6 chủ sử dụng là hộ Ông Hoàng Gia L. Mặc dù Ông Nguyễn Văn T không thực hiện hành vi lấn chiếm nhưng bản thân ông được hưởng dụng diện tích này là được lợi không có căn cứ, Ông Nguyễn Văn T không cho Ông Hoàng Gia L xây dựng công trình theo ranh giới thẳng từ điểm số 1 qua điểm số 2 đến điểm số 4 trên sơ đồ làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của Ông Hoàng Gia L nên cần buộc Ông Nguyễn Văn T phải trả cho Ông Hoàng Gia L diện tích đất  $0,8m^2$  tại thửa 178 tờ bản đồ số 6 Khu L, thị trấn C, huyện L, tỉnh Bắc Giang là có căn cứ, phù hợp với quy định tại Điều 166, Điều 175, Điều 579 Bộ luật dân sự, Điều 166, Điều 170 Luật đất đai. Tại phiên tòa, Ông Hoàng Gia L chỉ yêu cầu Ông Nguyễn Văn T trả  $0,8m^2$  đất để bảo đảm cho ông được xây dựng nhà từ tầng 2 trở lên theo không gian thẳng đứng tính từ ranh giới, Ông Hoàng Gia L không yêu cầu Ông Nguyễn Văn T phải tháo dỡ tài sản là phần móng dưới lòng đất đã lấn sang đất của Ông Hoàng Gia L, mà ông đồng ý cho phép phần móng nhà của Ông Nguyễn Văn T nằm trên phần đất đã lấn chiếm được bảo tồn cùng công trình nhà ở của Ông Nguyễn Văn T, trường hợp Ông Nguyễn Văn T cải tạo công trình, xây dựng mới thì phải tôn trọng ranh giới và chỉ được quyền sử dụng đất đến giới hạn đường ranh giới đó. Yêu cầu của Ông Hoàng Gia L là phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 175 Bộ luật dân sự: “Người sử dụng đất được sử dụng không gian và 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 đó cần chấp nhận kháng cáo của Ông Hoàng Gia L, sửa bản án sơ thẩm, buộc Ông Nguyễn Văn T phải trả cho Ông Hoàng Gia L  $0,8m^2$  tại thửa 178 tờ bản đồ số 6 Khu L, thị trấn C, huyện L, tỉnh Bắc Giang và cho ông Nguyễn Văn T được bảo tồn tài sản đã xây dựng trên diện tích  $0,8m^2$  đất phải hoàn trả cho ông Hoàng Gia L là vẫn bảo đảm được quyền và lợi ích chính đáng của ông Hoàng Gia L mà

không ảnh hưởng đến kết cấu công trình xây dựng của ông Nguyễn Văn T. Các bên có nghĩa vụ tôn trọng ranh giới giữa các bất động sản theo quy định tại Điều 175 Bộ luật dân sự.

[2.2] Về nội dung ông L kháng cáo yêu cầu tính giá trị bằng tiền để thu hồi 3,8m<sup>2</sup> đất dôi dư Ông Nguyễn Văn T đang sử dụng để trả lại nhà nước. Nội dung này không có trong đơn khởi kiện của ông L, Tòa án cấp sơ thẩm không giải quyết nên Tòa án cấp phúc thẩm không xem xét giải quyết.

[3] Án phí, chi phí tố tụng: Kháng cáo của Ông Hoàng Gia L được chấp nhận một phần nên Ông Hoàng Gia L không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, án phí dân sự phúc thẩm, trả lại cho Ông Hoàng Gia L số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm, tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp. Ông Nguyễn Văn T là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

- Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí định giá tài sản Ông Nguyễn Văn T phải chịu theo quy định tại Điều 157, Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự. Trả lại cho Ông Hoàng Gia L số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí định giá tài sản đã nộp.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309, khoản 6 Điều 313, khoản 2 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự; chấp nhận một phần kháng cáo của Ông Hoàng Gia L. Sửa bản án sơ thẩm.

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26; Điểm a khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 147, Điều 156, Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 166, Điều 175, Điều 579, Điều 688 Bộ luật Dân sự 2015; khoản 1 điều 203, Điều 166, Điều 170, Điều 179, Điều 210 Luật đất đai năm 2013; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/UBTVQH 14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

Xử:

Buộc ông Nguyễn Văn T phải trả cho ông Hoàng Gia L diện tích 0,8m<sup>2</sup> đất tại thửa 178 tờ bản đồ số 6 khu L thị trấn C, huyện L, tỉnh Bắc Giang (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01896/QSDĐ/ QĐ 925/QĐ - CT(T), ngày 14/8/2000, do Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Bắc Giang cấp cho hộ ông Hoàng Gia Lượng thời hạn sử dụng: Lâu dài; địa chỉ thửa đất: Khu L, thị trấn C, huyện L, tỉnh Bắc Giang). Diện tích đất ông Nguyễn Văn T phải trả cho ông Hoàng Gia L có hình tam giác theo hình vẽ trên sơ đồ là Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 04/10/2018 kèm theo bản án, cụ thể như sau: Từ điểm số 2 kéo một đoạn thẳng có số đo 0,33m đến điểm số 3, từ điểm số 3 kéo một đoạn thẳng có số đo 5,19m đến điểm số 4, từ điểm số 4 kéo một đoạn thẳng đến điểm số 2 có số đo 5,21m.

2. Án phí: Trả lại Ông Hoàng Gia L 300.000đ (ba trăm nghìn đồng chẵn) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo Biên lai thu số: AB/2016/0003459 ngày 09/7/2018; trả lại Ông Hoàng Gia L 300.000đ (ba trăm nghìn đồng chẵn) tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo Biên lai thu số AA/2019/0001039 ngày 03/12/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện L, tỉnh Bắc Giang.

Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông Nguyễn Văn T.

Ông Nguyễn Văn T phải chịu 3.000.000đ (ba triệu đồng chẵn) tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, trích đo và chi phí định giá tài sản. Số tiền thu được của ông Nguyễn Văn T được trả lại cho Ông Hoàng Gia L.

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 thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6; 7, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

**Nơi nhận:**

- TAND huyện L;
- VKSND tỉnh Bắc Giang;
- Chi cục THADS huyện L;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ**

**THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Nguyễn Xuân Thạo**