



- Bà Trần Thị N, sinh năm 1953; Địa chỉ: Thôn Đ, thị trấn G, huyện G, tỉnh B;  
Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt

- Ủy ban nhân dân huyện G, tỉnh B; Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Viết L - Trưởng phòng tài nguyên môi trường huyện G, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo đơn khởi kiện và các lời khai tại Tòa án, nguyên đơn là anh Hoàng Hoa K và chị Lê Thị Hồng T do chị Đặng Thị H1 đại diện theo ủy quyền trình bày: Ngày 06/7/2001, Ủy ban nhân dân huyện G có Quyết định số 229/QĐ-UB v/v cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) cho các hộ gia đình, cá nhân thôn Đ, trong đó có hộ gia đình nhà anh (ông Hoàng Đăng K1 và bà Trần Thị N), gồm thửa đất số 106, tờ bản đồ số 26, diện tích 479m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng: T, thời hạn sử dụng: Lâu dài; thửa đất số 107, tờ bản đồ số 26, diện tích 104m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng: A, thời hạn sử dụng: Lâu dài; thửa đất số 83, tờ bản đồ số 26, diện tích 122m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng: A, thời hạn sử dụng: Lâu dài, vào sổ địa chính số 00349 ngày 10/7/2001. Tổng khuôn viên của 3 thửa đất kích thước như sau: Cạnh phía Bắc giáp hộ ông Hoàng Đăng C2, bà Hoàng Thị C3 dài 22,64m, (gồm 2 đoạn 17,33m và 5,31m); cạnh phía Nam giáp đường giao thông xóm dài 26,37m (gồm hai đoạn 10,55m và 15,82m); cạnh phía Đông giáp đường đi vào hộ ông X, ông C2 dài 28,41m (gồm 3 đoạn 20,96m, 5,7m và 1,75m) cạnh phía Tây giáp hộ bà Hoàng Thị C1 dài 27,83m.

Ngày 06/7/2001, UBND huyện G có Quyết định số 229/QĐ-UB về việc cấp GCNQSDĐ cho các hộ gia đình, cá nhân thôn Đ, trong đó có hộ gia đình hộ bà Hoàng Thị C1, vào sổ địa chính số 00208, thửa đất số 447, tờ bản đồ số 26, diện tích 614m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng: T, thời hạn sử dụng: Lâu dài; thửa đất có tứ cận tiếp giáp: Cạnh phía Bắc giáp hộ ông Hoàng Đăng N1 dài 18,34m; cạnh phía Nam giáp đường giao thông xóm dài 22,86m; cạnh phía Đông dài 29,19m (0,74m giáp hộ bà Hoàng Thị C3, 27,83m giáp hộ ông Hoàng Đăng K1 và 0,62m giáp đường đi của xóm); cạnh phía Tây giáp đường đi vườn cây các cụ dài 29,49m (gồm 3 đoạn 7,24m; 4,31m và 11,94m) cạnh phía Tây giáp hộ bà Hoàng Thị C1 dài 27,83m.

Ngày 06/7/2017, UBND thị trấn G tổ chức đo đạc bằng máy trắc địa, theo kết quả đo đạc thì hộ bà Hoàng Thị C1 hiện đang sử dụng 609,69m<sup>2</sup>, thiếu so với GCNQSDĐ là 4,21m<sup>2</sup>, cạnh phía Nam thửa đất của hộ bà C1 thiếu 0,32m.

Gia đình anh K hiện đang sử dụng 700,2m<sup>2</sup>, thiếu so với GCNQSDĐ 4,2m<sup>2</sup>. Hiện trạng sử dụng đất của hộ gia đình nhà anh so với ranh giới cấp GCNQSDĐ: Phía Nam xây tường lấn ra 9,2m<sup>2</sup>; phía Đông (giáp đường đi vào hộ ông X, ông C2) gia đình anh xây tường lùi vào 17m<sup>2</sup>; 3,8m<sup>2</sup> đất phía Tây (tiếp giáp với hộ bà C1) có hình tam giác từ phía Nam kéo dài về phía Bắc; cạnh phía Nam của tam giác là 0,32m đang là vị trí tranh chấp giữa hộ gia đình nhà anh với đất hộ bà C1.

Năm 2011, ông Hoàng Đăng K1 và bà Trần Thị N (bố mẹ anh) tặng cho quyền sử dụng đất các thửa đất nêu trên cho 02 con trai là Hoàng Hoa K và Hoàng Đăng C4, cụ thể: Thửa đất số 629, tờ bản đồ 20, diện tích 305m<sup>2</sup> được cấp GCNQSDĐ mang tên ông Hoàng Hoa K, bà Lê Thị Hồng T, giáp đất nhà bà C1. Thửa đất số 630, tờ bản đồ 20, diện tích 399m<sup>2</sup> mang tên anh Hoàng Đăng C4, giáp đất nhà anh K.

Nay anh K cho rằng tại phần tiếp giáp giữa thửa đất số 629, tờ bản đồ số 20 và thửa đất của gia đình bà C1, gia đình anh đã xây dựng một ngôi nhà từ năm 1990. Ngày 06/7/2001, UBND huyện G cấp GCNQSDĐ cho hộ bà Hoàng Thị C1 có kích thước cạnh phía Nam của thửa đất là 22,86m (gồm 02 đoạn 3,62m + 19,24m) là đã cấp sang phần đất của gia đình anh 0,32m, phần đất cấp lấn có hình tam giác với diện tích là 3,82m<sup>2</sup>. Do đó, anh K, chị T đề nghị Tòa án buộc hộ bà C1, anh C trả lại quyền sử dụng 3,82m<sup>2</sup> đất bị cấp vào GCNQSDĐ của gia đình bà C1 như nêu trên; tuyên hủy GCNQSDĐ cấp cho hộ bà C1 đối với thửa số 447, tờ bản đồ 26, diện tích 614m<sup>2</sup>.

Phía bị đơn là anh Phạm Đình C và bà Hoàng Thị C1 do anh C đại diện theo ủy quyền trình bày: Năm 2001, gia đình anh được cấp sổ đỏ mang tên hộ bà Hoàng Thị C1 với diện tích 614m<sup>2</sup>, khi làm thủ tục cấp giấy thì gia đình anh và gia đình nguyên đơn là ông Hoàng Đăng K1 (bố anh K) đã ký vào đơn xin đăng ký cấp GCNQSDĐ. Sau đó cơ quan có thẩm quyền mới cấp GCNQSDĐ cho 2 hộ. Trên sơ đồ cấp đất cho 2 hộ vào năm 2001 thể hiện: Cạnh phía Nam thửa đất nhà anh được cấp là 22,86m; cạnh phía Nam của gia đình nguyên đơn được cấp là 26,37m. Nay cạnh phía Nam thửa đất nhà anh còn 22,54m, thiếu 0,32m so với GCNQSDĐ. Cạnh phía Nam của gia đình ông K1 được cấp 26,85m, đã thừa ra 0,32m, số liệu trên đã được UBND thị trấn G xác nhận khi hòa giải vào ngày 13/7/2017.

Nay gia đình anh K khởi kiện đòi gia đình anh 3,8m<sup>2</sup> đất trên là không đúng, bởi lẽ diện tích đất 3,8m<sup>2</sup> được gia đình ông K1 xây dựng bức tường rào

vào năm 2009 đã xây lấn sang diện tích đất của nhà anh. Về yêu cầu hủy sổ đỏ mang tên bà Hoàng Thị C1, anh không đồng ý vì gia đình anh đã sống ổn định trên 50 năm, đồng thời đóng thuế đầy đủ với nhà nước; gần đây nhất ngày 18/7/2011 UBND huyện G đã cấp GCNQSDĐ mang tên mẹ anh là bà Hoàng Thị C1, việc cấp GCNQSDĐ được thực hiện theo trình tự, thủ tục pháp luật quy định.

Anh C đề nghị Tòa án xem xét phần diện tích đất theo GCNQSDĐ đã cấp để buộc bên nguyên đơn trả lại cho gia đình anh; đồng thời buộc phá dỡ bức tường xây dựng trên đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của gia đình anh. Đối với yêu cầu của nguyên đơn anh đề nghị Tòa án bác yêu cầu đòi quyền sử dụng 3,82m<sup>2</sup> đất và yêu cầu hủy GCNQSDĐ của gia đình anh. Tại phiên họp công khai chứng cứ và hòa giải ngày 22/4/2020, anh C đã thay đổi yêu cầu khởi kiện theo kết quả thẩm định, đo đạc phần diện tích đất tranh chấp thực tế là 3,3m<sup>2</sup>. Nên đề nghị Tòa án buộc anh K, chị T trả lại 3,3m<sup>2</sup> (tại phần giáp ranh giữa 2 thửa đất) đã xây lấn và phải tháo dỡ các công trình đã xây dựng trên diện tích đất đó.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà Trần Thị N trình bày: Gia đình bà đã sử dụng các thửa đất số 106, 107 và thửa 83 do các cụ để lại. Đến năm 2001 được cấp GCNQSDĐ mang tên hộ ông Hoàng Đăng K1. Năm 2011 các thửa đất trên được tách thành 02 thửa đất, gồm: Thửa số 629, diện tích 305m<sup>2</sup> mang tên anh Hoàng Hoa K, chị Lê Thị Hồng T và thửa đất số 630, diện tích 399m<sup>2</sup> mang tên anh Hoàng Đăng C4. Trên thửa đất của gia đình bà mà hiện anh K, chị T đang sử dụng có 01 ngôi nhà được vợ chồng bà xây dựng từ năm 1990. Khi xây nhà vợ chồng bà cũng xây 01 bức tường để ngăn với thửa đất hộ bà Hoàng Thị C1. Khi xây nhà, xây tường thì gia đình bà C1 không ai có ý kiến gì, thời gian này cả hai gia đình đều chưa được cấp GCNQSDĐ.

Đến năm 2003, vì bức tường đã cũ và thấp nên gia đình bà đã xây mới lại, hiện nay phần gần đường đi vẫn còn móng cũ dài khoảng 3m, sâu khoảng 20cm.

Năm 2001, UBND huyện G cấp GCNQSDĐ cho hộ bà C1 có cạnh phía Nam giáp đường giao thông xóm dài 22,86m (gồm 2 đoạn 3,62m + 19,24m). Với chiều dài cạnh này theo GCNQSDĐ thì hộ bà C1 đã lấn sang đất nhà bà (nay là thửa đất của anh K, chị T) là 0,32m với diện tích là 3,82m<sup>2</sup>; trên diện tích đất này có bức tường mà vợ chồng bà đã xây dựng từ năm 1990.

Chồng bà là ông Hoàng Đăng K1 đã chết vào ngày 01/6/2016. Bà hoàn toàn đồng ý với yêu cầu khởi kiện của anh Hoàng Hoa K và chị Lê Thị Hồng T

buộc hộ bà C1, anh C trả lại cho anh K, chị T quyền sử dụng 3,82m<sup>2</sup> đất tranh chấp nêu trên và tuyên hủy GCNQSDĐ cấp cho hộ bà Hoàng Thị C1 thửa số 447, tờ bản đồ 26, diện tích 614m<sup>2</sup> tại thôn Đ, thị trấn G, huyện G, tỉnh B.

Người đại diện theo ủy quyền của UBND huyện G do ông Nguyễn Viết Lâm trình bày: Đối với thửa đất số 447, diện tích 614m<sup>2</sup> cấp cho hộ bà C1 căn cứ quyết định số 229 ngày 06/7/2001 của UBND huyện G, hộ bà Hoàng Thị C1 đã được UBND huyện G cấp GCNQSD đất đối với thửa đất số 447, tờ bản đồ 26, diện tích 614m<sup>2</sup>. Năm 2002, sau khi thành lập thị trấn G, thửa đất trên thuộc thửa đất số 180, tờ bản đồ 20, diện tích 614m<sup>2</sup>.

Đối với thửa đất số 629, tờ bản đồ 20, diện tích 305m<sup>2</sup> của anh Hoàng Hoa K, chị Lê Thị Hồng T. Ngày 27/5/2011, ông Hoàng Đăng K1 và bà Trần Thị N có hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho anh K, chị T. Ngày 19/9/2011, UBND huyện G đã cấp GCNQSD đất cho hộ anh K, chị T tại thửa đất số 629, tờ bản đồ 20, diện tích 305m<sup>2</sup>.

Quan điểm của UBND huyện G về việc cấp GCNQSD đất cho hộ bà Hoàng Thị C1 tại thửa số 447 và việc cấp GCNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho hộ anh K, chị T tại thửa số 629 là phù hợp theo quy định của pháp luật.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu phản tố của bị đơn, ông không có ý kiến gì. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

***Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2020/DS-ST ngày 06/8/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh B*** đã căn cứ Điều 26, 34, 37, 38, 39, 147, 157, 165, 227, 228, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 32 Luật tổ tụng hành chính; Điều 163, 164, 166, 579, 580 Bộ luật Dân sự; Điều 166, 203 Luật Đất đai; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Hoàng Hoa K và chị Lê Thị Hồng T đề nghị Tòa án công nhận quyền sử dụng 3,3m<sup>2</sup> đất đã được cấp vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ gia đình bà C1 và không chấp nhận yêu cầu Tòa án tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 499737 do UBND huyện G cấp cho hộ bà Hoàng Thị C1 đối với thửa đất số 447, tờ bản đồ số 26, diện tích 614m<sup>2</sup> tại địa chỉ thôn Đ, xã Xuân Lai, huyện G, tỉnh B (nay là thị trấn Đ, huyện G, tỉnh B).

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của anh Phạm Đình C.

Buộc anh Hoàng Hoa K, chị Lê Thị Hồng T phải trả lại cho hộ gia đình bà Hoàng Thị C1, anh Phạm Đình C diện tích 3,3m<sup>2</sup> đất. Phần đất có hiện trạng là một hình tam giác, có tứ cận tiếp giáp cụ thể: Cạnh phía Tây tiếp giáp thửa đất gia đình hộ bà C1 là đoạn CBA dài 22,05m; cạnh phía Nam tiếp giáp với đường xóm là đoạn C, D dài 0,3m; cạnh phía Đông tiếp giáp với thửa đất gia đình anh K, chị T là đoạn DA; cạnh phía Bắc là điểm A (có sơ đồ chi tiết kèm theo).

Buộc anh Hoàng Hoa K, chị Lê Thị Hồng T phải có nghĩa vụ tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng trên phần đất 3,3m<sup>2</sup> của hộ bà Hoàng Thị C1.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí và thông báo quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Ngày 19/8/2020, nguyên đơn anh Hoàng Hoa K có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm: nguyên đơn anh Hoàng Hoa K giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo.

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội có quan điểm thể hiện: Tòa án nhân dân tỉnh B không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ; Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

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

#### **[1] Về tố tụng:**

[1.1] *Về quan hệ pháp luật, thẩm quyền:* Nguyên đơn có yêu cầu khởi kiện đề nghị Tòa án công nhận quyền sử dụng 3,3m<sup>2</sup> đất gia đình anh đang sử dụng nhưng bị cấp vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình bà C1 và đề nghị Tòa án tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 499737 do UBND huyện G cấp cho hộ bà Hoàng Thị C1 đối với thửa đất số 447, tờ bản đồ số 26, diện tích 614m<sup>2</sup> tại địa chỉ thôn Đ, xã Xuân Lai, huyện G, tỉnh B.

Theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, xác định quan hệ pháp luật là: “Tranh chấp quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân cấp tỉnh theo quy định tại khoản 9 Điều 26, Điều 34 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 4 Điều 32 Luật tố tụng hành chính. Tòa án nhân dân tỉnh B thụ lý, giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền.

[1.2] Tại phiên toà, nguyên đơn là chị Lê Thị Hồng T, bị đơn là bà Hoàng Thị C1, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trần Thị N, đại diện UBND huyện G có đơn đề nghị xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt họ theo quy định tại khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự.

**[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn, Hội đồng xét xử thấy:**

[2.1] Về quá trình biến động của thửa đất đang có tranh chấp:

Ngày 06/7/2001, UBND huyện G có quyết định số 229/QĐ-UB v/v cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các hộ gia đình, cá nhân thôn Đ. Hộ gia đình ông Hoàng Đăng K1 và bà Trần Thị N (là bố mẹ anh K) được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng 03 thửa đất gồm: thửa đất số 106, tờ bản đồ số 26, diện tích 476m<sup>2</sup>; thửa đất số 107, tờ bản đồ số 26, diện tích 104m<sup>2</sup>; thửa đất số 83, tờ bản đồ số 26, diện tích 122m<sup>2</sup>. Tổng 3 thửa đất có diện tích 702m<sup>2</sup>; khuôn viên của 03 thửa đất kích thước như sau: Cạnh phía Bắc giáp hộ ông Hoàng Đăng C2, bà Hoàng Thị C3 dài 22,64m (gồm 2 đoạn 17,33m và 5,31m); cạnh phía Nam giáp đường đi của xóm dài 26,37m (gồm hai đoạn 10,55m và 15,82m); cạnh phía Đông giáp lối đi vào hộ ông X, ông C2 dài 28,41m (gồm 3 đoạn 20,96m; 5,7m và 1,75m) cạnh phía Tây giáp hộ bà Hoàng Thị C1 dài 27,83m.

Hộ gia đình bà Hoàng Thị C1 (mẹ anh C) được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất tại số 447, tờ bản đồ số 26, diện tích 614m<sup>2</sup>. Thửa đất có tứ cận như sau: Cạnh phía Bắc giáp hộ ông Hoàng Đăng N1 dài 18,34m; cạnh phía Nam giáp đường đi của xóm dài 22,86m; cạnh phía Đông dài 29,19m (0,74m giáp hộ bà Hoàng Thị C3, 27,83m giáp hộ ông Hoàng Đăng K1 và 0,62m giáp đường đi của xóm); cạnh phía Tây giáp đường đi vườn cây các cụ dài 29,49m (gồm 3 đoạn 7,24m; 4,31m và 11,94m).

Năm 2011, ông Hoàng Đăng K1 và bà Trần Thị N làm thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất các thửa đất nêu trên cho anh Hoàng Hoa K và Hoàng Đăng C4 và tách thành 02 thửa. Thửa đất số 629, tờ bản đồ 20, diện tích 305m<sup>2</sup> được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) mang tên anh Hoàng Hoa K, chị Lê Thị Hồng T (thửa giáp đất gia đình bà C1) và thửa đất số 630, tờ bản đồ 20, diện tích 399m<sup>2</sup> mang tên anh Hoàng Đăng C4, giáp đất nhà anh K.

Quá trình sử dụng hai bên phát sinh tranh chấp. Ngày 06/7/2017, UBND thị trấn G tổ chức đo đạc bằng máy trắc địa, theo kết quả đo đạc thì hộ bà Hoàng Thị C1 hiện đang sử dụng 609,69m<sup>2</sup>, thiếu so với GCNQSDĐ là 4,21m<sup>2</sup>, cạnh phía Nam thửa đất của hộ bà C1 thiếu 0,32m.

Theo anh Hoàng Hoa K thì gia đình anh đang sử dụng  $700,2\text{m}^2$ , thiếu  $4,2\text{m}^2$  so với GCNQSDĐ. Hiện trạng sử dụng đất của hộ gia đình nhà anh K so với ranh giới cấp GCNQSDĐ như sau: Phía Nam xây tường lấn ra  $9,2\text{m}^2$ ; phía Đông (giáp lối đi vào hộ ông X, ông C2) gia đình anh xây tường lùi vào  $17\text{m}^2$ ; đối với phần đất phía Tây tiếp giáp với hộ bà C1 gia đình anh thiếu  $3,3\text{m}^2$  hình tam giác có cạnh phía Nam là  $0,32\text{m}$  kéo dài về phía Bắc, trên thực tế phần diện tích đất này gia đình anh K đang quản lý sử dụng, nhưng lại thuộc phần đất trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ bà Hoàng Thị C1.

Bị đơn anh Phạm Đình C xác định gia đình anh được cấp sổ đỏ mang tên hộ bà Hoàng Thị C1 với diện tích  $614\text{m}^2$  từ năm 2001. Diện tích đất  $3,8\text{m}^2$  được gia đình ông K1 xây dựng bức tường rào vào năm 2009 đã xây lấn sang diện tích đất của nhà anh. Anh C có yêu cầu phản tố đề nghị Tòa án xem xét phần diện tích đất theo GCNQSDĐ đã cấp để buộc bên nguyên đơn trả lại cho gia đình anh; đồng thời buộc nguyên đơn phá dỡ bức tường xây dựng trên đất tranh chấp.

[2.2]. Xét kháng cáo của nguyên đơn, Hội đồng xét xử thấy:

Ngày 06/7/2001, UBND huyện G cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Hoàng Thị C1 với diện tích  $614\text{m}^2$ , có kích thước cạnh phía Nam của thửa đất là  $22,86\text{m}$  (gồm 02 đoạn  $3,62\text{m}$  và  $19,24\text{m}$ ) tiếp giáp với gia đình anh Hoàng Hoa K. Anh K cho rằng tại phần tiếp giáp giữa thửa đất số 629, tờ bản đồ số 20 hiện đứng tên anh và thửa đất số 447 tờ bản đồ số 26 của gia đình bà C1, gia đình anh đã xây dựng một ngôi nhà từ năm 1990 và có tường ngăn cách giữa hai nhà. UBND huyện G cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Hoàng Thị C1 là đã cấp sang phần đất của gia đình anh  $0,32\text{m}$ , phần đất cấp lấn có hình tam giác với diện tích là  $3,3\text{m}^2$ .

Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ, kết quả hiện trạng thể hiện: cạnh phía Nam thửa đất của hộ bà C1 có chiều dài là  $22,56\text{m}$  (gồm 2 đoạn  $3,62\text{m}$  và  $18,94\text{m}$ ) so với sơ đồ kỹ thuật khi cấp GCNQSDĐ là  $22,86\text{m}$  thì cạnh phía Nam bị thiếu  $0,3\text{m}$ . Hiện trạng cạnh phía Nam thửa đất gia đình anh K có chiều dài  $26,85\text{m}$  (gồm 3 đoạn  $0,3\text{m}$ ;  $10,87\text{m}$  và  $15,68\text{m}$ ) so với sơ đồ kỹ thuật khi cấp GCNQSDĐ là  $26,37\text{m}$  thì cạnh phía Nam thừa  $0,48\text{m}$ . Anh K cho rằng việc thẩm định mốc giới công trình trên đất là chưa rõ, nên đề nghị thẩm định lại hiện trạng phần móng nhà và móng tường do gia đình anh xây dựng để xác định mốc giới. Theo biên bản thẩm định tại chỗ ngày 05/5/2020 thể hiện tại vị trí góc phía Bắc phần tiếp giáp giữa 02 thửa đất của gia đình anh C và thửa



đất gia đình anh K, phần móng tường hồi ngôi nhà chính và tường sau ngôi nhà trần gia đình anh K xây dựng năm 1990: Tiến hành đào 01 hố (sâu 01m, rộng 30cm, dài 1,6m) thì thấy phần hệ móng tường hồi ngôi nhà chính nhô ra 04cm sang phía đất nhà bà C1, kế tiếp là phần móng tường sau ngôi nhà trần hệ móng xây giắt 3 cấp, hệ móng cấp thứ nhất nhô bằng hệ móng tường hồi ngôi nhà chính là 4cm, hệ móng cấp thứ hai và cấp thứ ba xây nhô so với hệ móng cấp thứ nhất là 6cm. Tiếp đến khi thăm định tại vị trí móng bức tường ngăn cách giữa hai gia đình anh C và gia đình anh K tại vị trí giữa bức tường (cách cạnh phía Nam khoảng 10m) tiến hành đào 01 hố (sâu khoảng 25cm, rộng 20cm, dài 50cm) thì thấy phần móng tường bao xây bằng đá nằm âm vào phía trong so với phần tường phía trên là 06cm. Như vậy, phần móng hồi ngôi nhà chính và tường sau ngôi nhà trần của gia đình anh K hệ móng rộng 06cm nhưng phần tường rào nối tiếp chạy thẳng ra ngõ thì phần móng thụt sâu so với bức tường là 06cm (phần móng âm 06cm). Căn cứ vào sơ đồ kỹ thuật thửa đất do cơ quan quản lý đất đai cung cấp và kết quả thăm định hiện trạng đã xác định được gia đình anh K đã xây dựng công trình lấn sang phần đất của gia đình anh C (đoạn từ điểm đầu tiên tại hồi phía Bắc ngôi nhà trần kéo dài xuống cạnh phía Nam của 02 thửa đất).

Mặt khác, thửa đất anh K đang sử dụng có nguồn gốc của bố mẹ là ông Hoàng Đăng K1, bà Trần Thị N. Năm 2001 ông K1, bà N được nhà nước cấp GCNQSDĐ. Việc cấp GCNQSDĐ trên cơ sở các hộ dân tự kê khai và đã được kiểm tra phê duyệt của cơ quan có thẩm quyền về quản lý đất đai. Tại phiên tòa sơ thẩm bà N thừa nhận khi xây dựng nhà chính vì lấy hướng nên xây chệch hướng đông nam nên móng nhà và móng tường không là một đường thẳng, khi làm hồ sơ cấp GCNQSDĐ gia đình bà có được ký xác định mốc giới. Từ sau khi cấp GCNQSDĐ giữa hai bên không có tranh chấp hay khiếu kiện. Bên cạnh đó, khi cấp GCNQSDĐ đất cho hộ ông K1, bà N thì Nhà nước cũng cấp GCNQSDĐ cho hộ bà C1 nên không có việc cấp đất chồng lấn đối với hai thửa đất. Đến năm 2011, ông K1, bà N nhập 03 thửa đất và chia thành 02 thửa để tặng cho anh K và anh C4. Cụ thể tặng cho anh K, chị T thửa đất số 629, tờ bản đồ 20, diện tích 305m<sup>2</sup>; tặng cho anh C4 thửa đất số 630, tờ bản đồ 20, diện tích 399m<sup>2</sup>. Phần đất ông K1, bà N tặng cho anh K, chị T là đất đã được Nhà nước cấp GCNQSDĐ cho hộ ông K1. Như vậy, phần đất này không bao gồm phần đất mà anh K, chị T khởi kiện đòi hộ bà C1 vì theo GCNQSDĐ thì phần đất đó đã được cấp vào GCNQSDĐ của hộ gia đình bà C1. Việc anh K, chị T được sử

dụng diện tích 305m<sup>2</sup> đất là đúng như hiện trạng mà ông K1, bà N tặng cho nên quyền lợi của anh K, chị T không bị xâm phạm. Mặt khác hiện trạng sử dụng đất của hộ gia đình nhà anh K so với ranh giới cấp GCNQSDĐ thể hiện: Phía Nam xây tường lấn ra 9,2m<sup>2</sup>; phía Đông (giáp lối đi vào hộ ông X, ông C2) gia đình anh K xây tường lùi vào 17m<sup>2</sup>. Đối chiếu với GCNQSDĐ cấp cho ông Hoàng Đăng K1 năm 2001 thì tổng diện tích đất hộ gia đình anh K đang sử dụng thừa so với GCNQSDĐ là 7,8m.

Ngoài ra, trong quá trình giải quyết tranh chấp đất đai tại địa phương, Ủy ban nhân dân thị trấn G đã tiến hành xác minh, xem xét hiện trạng có kết luận thể hiện: Theo GCNQSDĐ hộ bà C1 (anh C) thiếu 0,32m về phía Nam giáp hộ bà Trần Thị N tính từ mặt đường tiến về phía sau theo hình tam giác là 3,8m<sup>2</sup> phù hợp với các tài liệu chứng cứ mà Tòa án cấp sơ thẩm đã thu thập được trong quá trình giải quyết vụ án. Từ đó có căn cứ xác định gia đình anh K đã xây lấn sang thửa đất của hộ gia đình bà C1, anh C tại cạnh phía Nam của thửa đất là 0,3m.

Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Hoàng Hoa K, chị Lê Thị Hồng T; chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn đề nghị buộc gia đình anh K, chị T phải trả lại cho gia đình bị đơn diện tích 3,3m<sup>2</sup> đất và buộc tháo dỡ bức tường xây lấn trên đất là có căn cứ. Từ đó không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội tại phiên tòa.

[3] Về chi phí tố tụng: Tòa án nhân dân tỉnh B đã buộc nguyên đơn phải chịu toàn bộ chi phí cho việc xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là có căn cứ.

Về án phí: anh Hoàng Hoa K kháng cáo không được chấp nhận nên phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

*Vì các lẽ trên,*

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ Luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

1. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn anh Hoàng Hoa K. Giữ nguyên quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2020/DS-ST ngày 06/8/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh B.

2. Về án phí: Anh Hoàng Hoa K phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm, được đối trừ vào số tiền tạm ứng án phí anh K đã nộp tại Biên lai thu số 0001360 ngày 19 tháng 08 năm 2020 của Cục thi hành án dân sự tỉnh B.

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

Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực ngay sau khi tuyên án./.

**CÁC THẨM PHÁN**

**THẨM PHÁN  
CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**(đã ký)**

**(đã ký)**

**Lê Thị Mai**

**Vũ Minh Tuấn**

**Vũ Thị Thu Hà**