

Bản án số: 155/2022/DS-PT.

Ngày: 15/12/2022

V/v: “Tranh chấp QSDĐ”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẮC GIANG

Thành phần hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán- chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Minh Hiền.

Các thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Hương Giang;
Ông Đặng Văn Quyết.

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Hoa - Cán bộ 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 15/12/2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 101/2022/TLPT- DS ngày 07/10/2022 về việc: “Tranh chấp QSDĐ”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 31/2022/DS-ST ngày 28/7/2022 của Tòa án nhân dân huyện V bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 158/2022/QĐ-PT ngày 01/11/2022 và các Quyết định hoãn phiên tòa giữa:

Nguyên đơn: Ông Đoàn Văn C, sinh năm 1960, có mặt.

HKTT: Số nhà 144 đường Lê L, phường Hoàng Văn Th, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn

Nơi ở hiện tại: Thôn N, xã Ninh S, huyện V, tỉnh Bắc Giang

Ủy quyền cho chị Khương Thị Thùy Tr, sinh năm 1990, có mặt.

Địa chỉ: Số 287, Nguyễn Tr, Võ C, thành phố B, tỉnh Bắc Ninh

Bị đơn: Ông Đoàn Văn Th, sinh năm 1966, có mặt.

Địa chỉ: Thôn Nội N, xã Ninh S, huyện V, tỉnh Bắc Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Th: Luật sư Nguyễn Đức T, Công ty luật Quang M, đoàn Luật sư tỉnh Bắc Giang, có mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Đặng Thị Lan A, sinh năm 1961, vợ ông C;
Địa chỉ; Số nhà 144 đường Lê L, phường Hoàng Văn Th, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn.
2. Bà Đoàn Thị Th1, sinh năm 1955, chị ông C;
3. Anh Đoàn Trường S1, sinh năm 1988, con ông C;
4. Chị Trịnh Thị S2, sinh năm 1992, vợ anh S1;
5. Anh Đoàn Trường G, sinh năm 1983, con ông C;
6. Chị Nguyễn Thị H, sinh năm 1985, vợ anh G;
Đều địa chỉ: Thôn N, xã Ninh S, huyện V, tỉnh Bắc Giang
Bà Lan A, bà Th1, anh S1, chị S2, anh G, chị H đều vắng mặt, đều ủy quyền cho ông Đoàn Văn C.
7. Bà Nguyễn Thị Th2, sinh năm 1969, vợ ông Th, có mặt;
8. Anh Đoàn Văn Th3, sinh năm 1993, con ông Th, vắng mặt;
9. Chị Trần Chí Linh, sinh năm 1993, con ông Th, vắng mặt;
Đều địa chỉ: Thôn N, xã Ninh S, huyện V, tỉnh Bắc Giang.
10. UBND huyện V, tỉnh Bắc Giang do ông Trần Đại L2 do bà Thân Thị L3 là người đại diện ủy quyền, (theo Quyết định ủy quyền số; 303/QĐUB ngày 07/3/2022, có đơn xin vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN

Nguyên đơn ông Đoàn Văn C đã trình bày: Gia đình ông có thửa đất số 78, tờ bản đồ số 8, diện tích 1764,7m² ở thôn N, xã Ninh S, huyện V, tỉnh Bắc Giang. Đất có nguồn gốc do bố mẹ ông để lại từ năm 1969. Giáp với đất của gia đình ông là thửa đất số 54, tờ bản đồ số 8 diện tích 1.465,5m² của gia đình ông Th. Nguồn gốc đất của gia đình ông Th là của bố mẹ ông Th để lại cho ông Th. Ban đầu bố mẹ ông Th có thửa đất là 2.178,4m² là thửa số 54, tờ bản đồ số 8, sau đó bố mẹ ông Th tách ra thành 2 thửa cho ông Th và em trai ông Th là ông Đoàn Văn L4 sử dụng. Cả hai thửa đất của gia đình ông và gia đình ông Th đều chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Năm 1969, gia đình ông đã xây dựng ngôi nhà tạm. Đến năm 1981, ông phá nhà tạm để xây dựng nhà cấp 4. Năm 1990, ông xây dựng nhà 01 tầng mái bằng và công trình phụ như hiện nay. Ngôi nhà 01 tầng có diện tích 48m² nằm giáp với đất của gia đình ông Th. Nhà này có mở cửa sổ phía sau nhà. Phía trên cửa sổ là ô văng có chiều rộng khoảng 46cm để tránh nước mưa hắt vào trong nhà khi trời mưa. Khi xây tường của ngôi nhà này ông đã chừa lại một phần đất phía sau tường nhà. Phần đất này có chiều rộng 46cm (bằng đúng độ rộng của ô văng cửa sổ) với chiều dài chạy dọc theo tường nhà (khoảng 15,99m) giáp với đất của gia đình ông Th. Ngôi nhà này hiện nay ông để cho chị gái ông là bà Đoàn Thị Thoi sử dụng (do

bà Thoi không lấy chồng). Bà Th1 ở cùng con trai của ông là anh Đoàn Trường S1 và vợ anh S1 là chị Trịnh Thị S2. Còn ông sinh sống ở tỉnh Lạng Sơn thỉnh thoảng mới về. Gia đình ông vẫn sử dụng phần đất trồng sau bức tường nhà này từ năm 1990 đến năm 2019 thì đã xảy ra tranh chấp với ông Th.

Về ranh giới giữa hai thửa đất, trước kia là khóm tre nằm cuối tường rào chạy song song hết đất của gia đình ông. Ranh giới này đã được bố ông và bố ông Th thỏa thuận với nhau từ năm 1970. Sau này ông đã xây cổng và tường rào bao quanh thửa đất. Tại lối đi, ông đã phá khóm tre tại vị trí ranh giới của 2 hộ gia đình để ông Th xây mép trụ của cổng ra phía đường. Sau đó vài năm, bố ông Th phá cổng làm tường rào và làm cổng khác như vị trí hiện nay. Khi ông xây nhà, ông có mở cửa sổ và xây ô văng cửa sổ trên bức tường nhà nằm giáp với phần đất trồng của gia đình ông từ những năm 1990. Gia đình ông vẫn sử dụng phần đất trồng này ổn định, không có tranh chấp. Năm 2001, Nhà nước đo đạc đất của các hộ gia đình để vẽ bản đồ thì ông không có mặt tại địa phương nên hai bên chưa thống nhất được ranh giới của thửa đất. Trong biên bản xác định ranh giới của thửa đất của gia đình ông Th có chữ ký của chủ hộ liền kề là “Đặng Kim L5” là ghi sai tên vợ của ông. Vợ ông có tên là “Đặng Thị Lan A” không phải là “Đặng Kim L5”. Tháng 12/2019, ông Th xây quán để xe và đã xây tường bao bằng gạch lán sang ô văng cửa sổ của ông là 2cm. Sau khi ông Th xây tường gạch thì gia đình ông không mở được cửa sổ. Ông đã trực tiếp sang nhà ông Th yêu cầu ông Th đào móng lùi lại về phía đất của gia đình ông Th để không xây đè lên móng nhà của gia đình ông, nhưng ông Th không đồng ý. Ông đã làm đơn đến UBND xã Ninh S đề nghị giải quyết, UBND xã Ninh S đã tiến hành hòa giải hai bên nhưng không có kết quả. Ranh giới giữa đất của gia đình ông với đất của hộ ông Th được tính từ mép ngoài ô văng cửa sổ mà ông đã xây từ năm 1990.

Tại buổi thẩm định phần đất tranh chấp do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Tân Yên đo đạc, ông C xác định phần đất tranh chấp có chiều dài 15,99m, chiều rộng là 0,36m (cách chân móng tường nhà của ông 0,1m). Diện tích đất tranh chấp được xác định là: $15,99\text{m} \times 0,36\text{m} = 5,7564\text{m}^2$.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông C yêu cầu ông Th trả lại phần đất tranh chấp là $5,7564\text{m}^2$. Đất tranh chấp được định giá 15.000.000 đồng/ 01m^2 nên $5,7564\text{m}^2$ đất tranh chấp có trị giá là $15.000.000 \text{ đồng} \times 5,7564\text{m}^2 = 86.346.000 \text{ đồng}$.

Người đại diện theo ủy quyền của ông C là chị Khương Thị Thùy Tr trình bày: Ông C không chấp nhận Biên bản xác nhận ranh giới 2 thửa đất được UBND xã Ninh S lập từ năm 2001 do không có chữ ký giáp ranh của ông C; Biên bản đã ghi sai tên vợ của ông C là bà Đặng Kim L5. Đề nghị Tòa án công nhận ranh giới đất đã được các bên thỏa thuận từ những năm 1970, thể hiện bằng việc gia đình ông C đã xây công trình kiên cố là ô văng cửa sổ chia ra phía ngoài bức tường nhà là 46cm, gia đình ông C đã sử dụng phần đất tranh chấp ổn định từ năm

1990 đến nay. Việc sử dụng phần đất này của gia đình ông C là đã quá 30 năm. Theo quy định của Điều 175 Bộ luật dân sự thì phần đất tranh chấp này thuộc quyền quản lý, sử dụng của gia đình ông C.

Bị đơn là ông Đoàn Văn Th, bà Nguyễn Thị Th2, (vợ ông Th) trình bày:

Năm 1990, khi gia đình ông C xây ngôi nhà cấp 4 giáp đất của gia đình ông Th thì bố ông C và bố ông Th đã thống nhất: Gia đình ông Th xây cổng để làm ranh giới đất giữa 2 gia đình. Năm 1990, gia đình ông C xây nhà đã xây hết đất nhưng ông C đã mở cửa sổ và để ô văng cửa sổ chìa sang đất của gia đình ông là 0,46m. Hai bên đồng ý cùng sử dụng phần đất trống này. Năm 2001, Nhà nước đo đạc đất, các hộ liền kề đã ký giáp ranh. Năm 2019, gia đình ông Th thay đổi vị trí cổng đi và đã xây lán vào vị trí cổng cũ thì đã xảy ra tranh chấp đất với gia đình ông C. Gia đình ông C nhận phần đất nằm phía sau tường nhà của gia đình ông C có chiều rộng bằng chiều rộng của ô văng cửa sổ là của gia đình ông C. Chính quyền địa phương đã hòa giải nhưng không có kết quả. Nay, ông C yêu cầu vợ chồng ông bà phải trả cho ông C diện tích đất tranh chấp có diện tích là 5,7564m² với chiều rộng là 0,46m và chiều dài là 15,99m kéo dài hết đất, (theo kết quả đo đạc của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện V thì vợ chồng ông Th, bà Thuận không đồng ý. Ông Th, bà Thuận chỉ đồng ý trả cho gia đình ông C một phần đất nằm cách chân tường ngôi nhà cấp 4 của ông C (nhà 48m² xây năm 1990) có chiều rộng là 10cm kéo dài 15,99m. Phần diện tích đất còn lại 5,7564m² theo kết quả đo đạc của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện V có chiều rộng 0,36m, chiều dài 15,99m là của gia đình ông Th, bà Thuận không phải của gia đình ông C.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Bà Lan A, (vợ ông C); bà Thoi, (chị gái ông C); anh S1, chị S2, anh G, chị H (đều là con trai và con dâu của ông C) đều ủy quyền cho ông Đoàn Văn C đều nhất trí với yêu cầu khởi kiện của ông C.

+ Bà Nguyễn Thị Th2, (vợ ông C); anh Đoàn Văn Th3, (con ông C); chị Trần Chí L1, (con ông C) đều nhất trí với đề nghị của ông Th.

UBND xã Ninh S và UBND huyện V trình bày: Thừa đất số 78, tờ bản đồ số 8, do hộ ông Đoàn Văn C đang quản lý, sử dụng có nguồn gốc do bố mẹ ông C để lại từ trước năm 1980. Thừa đất của hộ gia đình ông C nằm giáp với thừa đất của hộ gia đình ông Đoàn Văn Cường và hộ gia đình ông Đoàn Văn Th. Do hộ gia đình ông Cường và ông C có tranh chấp về ranh giới đất nên các bên chưa được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ. Năm 2019, UBND xã Ninh S đo đạc 2 thừa đất của hộ ông C và hộ ông Cường để lập bản đồ địa chính. Các bên đã thống nhất được ranh giới nên UBND xã Ninh S đã đo vẽ sơ đồ địa chính. Theo sơ đồ này thì phần diện tích đất tranh chấp thuộc quyền quản lý của hộ gia đình ông Th.

Đối với thửa đất số 54, tờ bản đồ số 8 do hộ ông Đoàn Văn Th đang quản lý, sử dụng có một phần diện tích đất có nguồn gốc đất do lịch sử bố mẹ ông Th để lại trước năm 1980, một phần diện tích đất là do hộ ông Th đổi đất nông nghiệp mà có. Do ông Th không đến UBND xã Ninh S để kê khai đề nghị cấp Giấy chứng nhận QSDĐ nên hiện nay thửa đất này vẫn chưa được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ. UBND đã căn cứ vào sơ đồ đo vẽ thửa đất của các hộ gia đình từ năm 2001 để làm căn cứ để cấp Giấy chứng nhận QSDĐ, nhưng do giữa ông C và ông Th đã xảy ra tranh chấp về QSDĐ nên các bên vẫn chưa được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ. Đối với phần diện tích đất tranh chấp giữa các bên đề nghị Tòa án xác định là phần đất chung để 2 bên cùng sử dụng.

Do có nội dung trên, bản án dân sự sơ thẩm số 31/2022/DS-ST ngày 28/7/2022 của Tòa án nhân dân huyện V đã áp dụng các Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 165, Điều 166, Điều 227, Điều 271, Điều 272 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 175 Điều, 176 Bộ luật dân sự 2015; các Điều 95, 166, 170 Luật đất đai năm 2013, Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về án phí, lệ phí Tòa án xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đoàn Văn C.

Xác nhận phần đất giáp ranh giữa gia đình ông Đoàn Văn C và gia đình ông Đoàn Văn Th có diện tích 5,7564m² (kích thước chiều rộng 0,36m, chiều dài 15,99m, cách chân tường nhà ông C là 0,1m) là của gia đình ông C. Đường ranh giới giữa gia đình ông C và gia đình ông Th là đoạn thẳng nối 2 điểm A-B song song với chân tường phía sau nhà ông C cách chân tường phía sau nhà ông C 0,46m có chiều dài là 15,99m. Buộc ông Đoàn Văn Th phải có nghĩa vụ tháo dỡ phần tường và phần mái tôn nằm trên phần đất của gia đình ông Đoàn Văn C, (có sơ đồ kèm theo).

Ông Đoàn Văn Th Phải có nghĩa vụ thanh toán trả ông C 3.060.000 đồng tiền chi phí định giá, thẩm định và đo đạc.

Về án phí DSST:

Ông Đoàn Văn Th phải chịu 4.317.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm;

Ông Đoàn Văn C không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả ông Đoàn Văn C 1.250.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0001391 ngày 21/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện V.

Ngoài ra bản án còn tuyên lãi suất chậm thi hành án, quyền thi hành án và quyền kháng cáo cho các bên đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 09/8/2022, ông Th nộp đơn kháng cáo không đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm;

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn là ông C vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; ông Th có đơn xin xét xử vắng mặt nhưng ông Th giữ nguyên yêu cầu kháng

cáo. Các đương sự gồm ông C, bà Nguyễn Thị Th2, (vợ ông Th sau khi tham khảo ý kiến của ông Th) đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án cụ thể như sau:

Phần đất tranh chấp là hình đa giác nằm kẹp giữa bức tường nhà ông C và bức tường bao xây bằng gạch của vợ chồng ông Th, bà Thuận thuộc quyền quản lý, sử dụng của gia đình ông C. Ranh giới giữa đất ông C và ông Th, bà Thuận là mép bức tường bao bằng gạch của ông Th, (nằm về phía ngôi nhà cấp 4 của ông C) kéo lên phía trên theo phương thẳng đứng. Ông Th phải tháo dỡ toàn bộ mái tôn chìa sang phần đất tranh chấp này. Khi ông C xây dựng lại nhà thì ông C phải cắt bỏ 2cm ô văng cửa sổ chìa sang đất của vợ chồng ông Th.

Đại diện VKSND tỉnh Bắc Giang phát biểu quan điểm:

- Về tố tụng: Toà án nhân dân tỉnh Bắc Giang và các đương sự đã chấp hành đầy đủ các trình tự, thủ tục của BLTTDS.

- Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm Toà án nhân dân tỉnh Bắc Giang áp dụng khoản 2, Điều 308, Điều 300 Bộ luật tố tụng dân sự chấp nhận sự thỏa thuận của các đương sự sửa bản án sơ thẩm đã xử theo hướng: Xác định phần đất tranh chấp có diện tích 7,3m² thuộc quyền quản lý, sử dụng của ông C, nhưng giao cho ông Th quản lý, sử dụng phần diện tích 0,02m x 15,99m= 0,3198m² (phần tường gạch của gia đình ông Th trùm lấn sang phần diện tích đất tranh chấp 7,3m²). Ông Th phải tháo dỡ mái tôn chìa sang phần đất tranh chấp có diện tích 6,9802m² là khoảng đất trống nằm sát tường gạch của ông Th và tường nhà cấp 4 của ông C (kéo dài 15,99m) để trả lại phần đất này cho hộ gia đình ông C.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

Hộ gia đình ông Đoàn Văn C đang quản lý, sử dụng thửa đất tại thôn N, xã Ninh S, huyện V, tỉnh Bắc Giang. Giáp với đất của ông C là thửa đất do gia đình ông Đoàn Văn Th đang quản lý, sử dụng. Đất của hộ ông C và đất của hộ ông Th đều có nguồn gốc do cha ông để lại từ trước năm 1980. Cả hai thửa đất của gia đình ông và gia đình ông Th đều chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Theo ông C trình bày thì từ những năm 1990 gia đình ông C đã xây ngôi nhà cấp 4 nằm giáp với đất gia đình ông Th. Khi xây nhà quay lưng vào đất của ông Th thì ông C không xây hết đất mà xây thụt lại. Tại bức tường nằm ở phía sau của ngôi nhà cấp 4 của ông C có mở 2 cửa sổ ra phía sau của ngôi nhà. Trên 2 cửa sổ có ô văng rộng 46cm chìa ra đến hết đất của hộ ông C. Ranh giới đất giữa 2 hộ

là mép ô văng cửa sổ của nhà ông C kéo thẳng xuống phía dưới. Phần đất trống nằm sau tường nhà của ông C vẫn được gia đình ông Th sử dụng. Sau này ông Th đã xây tường gạch làm lán để xe ngăn cách giữa đất của gia đình ông C với đất của gia đình ông Th, nhưng ông Th đã xây lán vào phần đất trống nằm sau ngôi nhà cấp 4 của gia đình ông cụ thể là bức tường gạch do ông Th xây đã trùm vào ô văng cửa sổ 2cm làm cho 2 cánh cửa cửa sổ của gia đình ông C không thể mở về phía sau được. Ông Th còn làm 02 mái tôn che lán để xe của ông Th chồm sang phần đất của hộ gia đình ông C. Ông C khởi kiện yêu cầu ông Th tháo dỡ bức tường gạch và 02 mái tôn để trả lại cho ông Th phần diện tích đất tranh chấp nằm sau bức tường nhà cấp 4 có chiều dài 15,99m và chiều rộng là 0,46m (tính từ sát tường nhà đến mép ô văng cửa sổ).

Theo bản đồ địa chính của ở thôn N, xã Ninh S, huyện V, tỉnh Bắc Giang năm 2001 thì gia đình ông C đang quản lý, sử dụng thửa đất số 78, tờ bản đồ số 8 có diện tích 1.764,7m². Hộ gia đình ông Th đang quản lý, sử dụng thửa đất số 54, tờ bản đồ số 8 có diện tích 1.465,5m². Phần đất tranh chấp được đo vẽ vào đất của hộ ông Th.

Tại biên bản xác định ranh giới, mốc giới của thửa đất ông Th có chữ ký của chủ sử dụng đất liền kề trong đó có tên ông Đoàn Văn C. Tuy nhiên ông C không thừa nhận chữ ký của mình trong biên bản này.

Theo kết quả thẩm định ngày 08/4/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện V đã xác định: Đất do gia đình ông C đang quản lý, sử dụng có diện tích là 962,8m²; Đất do gia đình ông Th đang quản lý, sử dụng có diện tích là 1.501,6m². Phần đất tranh chấp là hình tứ giác ABCE có diện tích 7,3m² gồm chiều rộng BC= 0,44m, (giáp đường đi); chiều dài AB = 15,99m, (nằm trên tường gạch ông Th, cách mép tường gạch của ông Th về phía ông C là 0,02m); EC= 15,98m, (EC là tường nhà cấp 4 của ông C); AE = 0,52m, giáp đất ông C).

UBND xã Ninh S và UBND huyện V đều có quan điểm: Do hiện nay cả hộ gia đình ông C và hộ gia đình ông Th đang có tranh chấp nên vẫn các hộ gia đình vẫn chưa được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ. Theo kết quả đo vẽ của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện V và hiện trạng sử dụng đất thì phần đất tranh chấp không có công trình xây dựng của cả 2 hộ chỉ có ô văng cửa sổ của gia đình ông C. Do đó theo sự phù hợp với thực tế sử dụng đất thì diện tích đất tranh chấp có thể xem xét sử dụng chung của 2 hộ, không giao riêng hộ nào.

Bản án sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông C, xác định phần đất tranh chấp thuộc quyền quản lý, sử dụng hợp pháp của ông C; buộc ông Th phải tháo dỡ 2cm bức tường gạch và tháo dỡ mái tôn chĩa sang đất tranh chấp để trả lại phần đất tranh chấp này cho hộ gia đình ông C.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ông Th kháng cáo không đồng ý quyết định của bản án sơ thẩm đã xử, đề nghị Tòa án thẩm định lại phần đất đang có tranh chấp.

Ngày 12/12/2022, Tòa án đã tiến hành thẩm định lại phần đất đang có tranh chấp đã xác định 2 cửa sổ của ngôi nhà cấp 4 của ông C đã được ông C xây bịt lại. Bức tường bao nối từ bức tường lưng nhà cấp 4 của ông C thẳng ra phía đường đi đã được ông C thừa nhận là ông C xây cùng với ngôi nhà cấp 4 từ năm 1990 để ngăn cách đất giữa đất của 2 hộ gia đình để ông C trồng rau.

Tại phiên tòa phúc thẩm ông C, bà Th2 là vợ ông Th đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án như sau: Phần đất tranh chấp là hình tứ giác nằm kẹp giữa bức tường nhà ông C và bức tường bao xây bằng gạch của vợ chồng ông Th, bà Thuận thuộc quyền quản lý, sử dụng của gia đình ông C. Ranh giới giữa đất ông C và ông Th, bà Thuận là mép bức tường bao bằng gạch của ông Th, (nằm về phía ngôi nhà cấp 4 của ông C) kéo lên phía trên theo phương thẳng đứng. Ông Th phải tháo dỡ toàn bộ mái tôn chia sang phần đất tranh chấp này để trả lại đất tranh chấp cho hộ gia đình ông C. Khi ông C xây dựng lại nhà thì ông C phải cắt bỏ 2cm ô văng cửa sổ chia sang đất của vợ chồng ông Th.

Như vậy, việc thỏa thuận giữa các bên đương sự là hoàn toàn tự nguyện, phù hợp với quy định của pháp luật, cần áp dụng Điều 300 BLTTDS chấp nhận sự thỏa thuận của các bên đương sự, sửa bản án sơ thẩm đã xử cụ thể như sau:

Phần đất tranh chấp có diện tích $7,3m^2$ (chiều rộng là 0,46m tính từ chân móng tường nhà ông C đến mép ngoài ô văng cửa sổ, chiều dài là 15,99m) được chia thành 2 phần.

Phần đất tranh chấp là hình tứ giác ΔABB có chiều rộng 0,02m và chiều dài 15,99m có diện tích $0,3198m^2$ nằm trên bức tường gạch do ông Th xây, (nằm về phía ngôi nhà cấp 4 của ông C) mà hộ gia đình ông Th đang quản lý sử dụng thuộc quyền quản lý sử dụng của hộ gia đình ông Th.

Phần diện tích đất tranh chấp còn lại là hình tứ giác $EABC$ có diện tích là $7,3m^2 - 0,3198m^2 = 6,9802m^2$ (là khoảng đất trống nằm sát mép tường gạch của ông Th và tường nhà cấp 4 của ông C có chiều dài 15,99m) thuộc quyền quản lý, sử dụng của hộ gia đình ông C.

Ranh giới của 2 thửa đất của hộ ông Th và hộ ông C là đường thẳng AB (nằm ở mép ngoài bức tường gạch do ông Th xây về phía ngôi nhà cấp 4 của ông C) kéo dài theo phương thẳng đứng.

Ông Th phải tháo dỡ toàn bộ mái tôn chia sang phần đất tranh chấp là hình tứ giác ΔABB có diện tích $6,9802m^2$ để trả lại đất cho hộ gia đình ông C, (phần mái tôn bị tháo dỡ tính từ mép ngoài tường gạch của ông Th chiếu lên phía trên theo phương thẳng đứng).

+ Về tiền chi phí tố tụng:

Ông Th phải chịu tiền chi phí tố tụng gồm tiền chi phí định giá, thẩm định và đo đạc lần thứ nhất là 3.060.000 đồng. Do ông C đã tạm ứng nên ông Th phải trả cho ông C số tiền trên.

Tiền chi phí thẩm định lần thứ hai ông C đã tạm ứng và chi phí xong.

+ Về án phí DSST: Ông Th phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

+ Về án phí DSPT: Ông Th không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng khoản 2, Điều 308, Điều 300 BLTTDS chấp nhận sự thỏa thuận của các bên đương sự, sửa bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện V đã xử.

Áp dụng các Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 165, Điều 166, Điều 227, Điều 271, Điều 272 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 175 Điều, 176 Bộ luật dân sự 2015; các Điều 95, 166, 170 Luật đất đai năm 2013, Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về án phí, lệ phí Tòa án xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đoàn Văn C.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Đoàn Văn C.

Xác nhận phần đất trống nằm giữa tường nhà của hộ ông Đoàn Văn C và một phần tường gạch của hộ ông Đoàn Văn Th là hình tứ giác ABCE có diện tích $7,3m^2$ gồm chiều rộng $BC= 0,44m$; chiều dài $AB = 15,99m$; $EC= 15,98m$; $AE = 0,52m$ thuộc quyền quản lý, sử dụng của hộ gia đình ông C, nhưng giao cho ông Th quản lý, sử dụng phần đất là hình tứ giác ÁABB có chiều rộng $0,02m$ và chiều dài $15,99m$ có diện tích $0,3198m^2$ nằm trên bức tường gạch do ông Th xây, (nằm về phía ngôi nhà cấp 4 của ông C) thuộc quyền quản lý sử dụng của hộ gia đình ông Th.

Phần diện tích đất tranh chấp còn lại là hình tứ giác EÁBC có diện tích là $6,9802m^2$ (là khoảng đất trống nằm sát mép tường gạch của ông Th và tường nhà cấp 4 của ông C có chiều dài $15,99m$) thuộc quyền quản lý, sử dụng của hộ gia đình ông C. Trong đó $AÁ=0,02m$; $BB=0,02m$; $BC=0,42m$; $ÁE=0,5m$.

Ranh giới của 2 thửa đất của hộ ông Th và hộ ông C là đường thẳng ÁB (nằm ở mép ngoài bức tường gạch do ông Th xây về phía ngôi nhà cấp 4 của ông C) kéo dài theo phương thẳng đứng.

Ông Th phải tháo dỡ toàn bộ mái tôn chia sang phần đất tranh chấp là hình tứ giác EÁBC có diện tích $6,9802m^2$ để trả lại đất cho hộ gia đình ông C, (phần mái tôn bị tháo dỡ tính từ mép ngoài tường gạch của ông Th (đoạn ÁB chiếu lên phía trên theo phương thẳng đứng).

(Có sơ đồ kèm theo bản án).

+ Về tiền chi phí tố tụng:

Ông Th phải chịu tiền chi phí tố tụng gồm tiền chi phí định giá, thẩm định và đo đạc lần thứ nhất là 3.060.000 đồng. Do ông C đã tạm ứng nên ông Th phải trả cho ông C số tiền trên.

Tiền chi phí thẩm định lần thứ hai xác nhận ông C đã tạm ứng và chi phí xong.

+Án phí DSPT: Ông Th không phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho ông Th 300.000 đồng tại Biên lai thu tiền tạm ứng án phí kháng cáo số 0006685 ngày 09/8/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện V.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án 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 của 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bắc Giang;
- Toà án nhân dân huyện V;
- Chi cục THADS huyện V;
- Các đương sự;
- Lru HS; VP.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà

Đã ký
Phạm Thị Minh Hiền

