

Bản án số: 05/2023/DS-PT

Ngày: 12/01/2023

*"V/v tranh chấp đòi quyền sử dụng đất
bị lấn chiếm"*

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

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH HẢI DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Hải Bằng.

Các thẩm phán: Bà Vũ Thị Yên và ông Vũ Thanh Tuấn.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Công – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hải Dương tham gia phiên tòa: Bà Phan Thị Thu Huyền - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 01 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số 57/2022/TLPT-DS ngày 01/11/2022 về việc “*Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất bị lấn chiếm*”. Do bản án Dân sự sơ thẩm số 12/2022/DS-ST ngày 20/9/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Chí Linh bị kháng cáo, kháng nghị. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 57/2022/QĐXX-PT ngày 27/12/2022 giữa:

1. *Nguyên đơn:* Ông Lê Văn B, sinh năm 1959 và bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1956. Địa chỉ: Khu dân cư Đ, phường H, thành phố C, tỉnh Hải Dương. Bà T ủy quyền cho ông B đại diện. Có mặt ông B, bà T.

2. *Bị đơn:* Ông Trần Văn L (Trần Công L), sinh năm 1956 và bà Hoàng Thị X, sinh năm 1956; Địa chỉ: Khu dân cư Đ, phường H, thành phố C, tỉnh Hải Dương. Có mặt ông L, vắng mặt bà X.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Nguyễn Công Đ, sinh năm 1983. Địa chỉ: Khu dân cư C, phường B, thành phố C, tỉnh Hải Dương. Có mặt.

3. Người kháng cáo: Ông Lê Văn B.

4. Viện kiểm sát kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Chí Linh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án Dân sự sơ thẩm số 12/2022/DS-ST ngày 20/9/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Chí Linh, vụ án có nội dung tóm tắt như sau:

- Theo nguyên đơn – ông Lê Văn B và bà Nguyễn Thị T: Năm 1993 UBND xã H, huyện Chí Linh, tỉnh Hải Dương có cấp cho gia đình ông, bà và các hộ liền kề đất thổ cư ở phía Tây Nam đường 18A trước cổng trường cấp 1 H, khu đất là ao thùng, phía sau là ruộng thủy lợi. Năm 1993 ông, bà có xây dựng công trình nhà ở trên đất thổ cư do chính quyền địa phương cấp nhà ở của ông, bà, xây dựng phía Tây Nam giáp nhà ông L móng nhà ông bà xây giạt 2 cấp về bốn phía. Năm 2003 UBND xã H có thông báo và giao quyết định chuyển nhượng ruộng thủy lợi cho các hộ liền kề bằng hình thức bán theo m², sau khi làm nghĩa vụ tài chính xong UBND xã đề nghị huyện Chí Linh cấp bìa đất, bìa nhà ông bà được cấp cụ thể là lưu không 20m chiều rộng 8m, chiều dài 18,5m, tổng diện tích được ghi trong bìa là 140m², năm 1996 ông L xây dựng công trình nhà ở, nhà chính ông xây phía Tây Nam phía giáp nhà ông, bà, xây bán mái và xây tường lô cốt đề lên phần móng giạt cấp của nhà ông, bà về phía cuối đất, xây lán nhà gà, tường bao, cụ thể ông L xây lán phía đầu 0,75m- chiều ngang, phía sau chiều ngang 8m lán chiếm 0,5m hiện trạng nhà còn 7,5m. Sau khi phát hiện lán chiếm ông, bà có đề nghị UBND phường H giải quyết nhưng ông L không hợp tác. Nay ông, bà yêu cầu Tòa án buộc gia đình ông L, bà X phải trả lại cho gia đình ông, bà phần đất đã lán chiếm có diện tích là 5,5m² đất ở vị trí từ đầu đến cuối thửa đất giáp ranh. Buộc gia đình ông L, bà X phải tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng trên phần đất lán chiếm trả lại phần đất lán chiếm cho gia đình ông, bà.

- Theo bị đơn – ông Trần Công L và bà Hoàng Thị X trình bày: Về nguồn gốc đất, gia đình ông, bà được cấp đất để làm nhà ở thời điểm năm 1991-1992, năm 1996-1997 gia đình ông, bà xây nhà ở và xây sau khi nhà ông B đã xây dựng nhà ở trước đó. Tại thời điểm đó hai gia đình mới chỉ được địa phương công nhận quyền sử dụng đất với chiều dài thửa đất là 11,7m để xây dựng nhà ở. Do điều kiện về chỗ ở, nhà đông con nên gia đình ông, bà đã cải tạo phần đất phía sau do UBND xã quản lý để xây dựng thêm công trình phụ, giữa hai gia đình đã có bức tường do ông, bà xây dựng sát nhà vệ sinh ông B, bà T xây dựng trước để làm ranh giới. Năm 2003 khi cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông, bà mua thêm phần đất phía sau theo chủ trương của địa phương, việc bàn giao đất thời điểm đó không có giấy tờ, mốc giới, tổng chiều dài thửa đất gia đình ông được cấp là 18,5m, việc lập hồ sơ cấp giấy có sự thống nhất của các hộ giáp ranh, ký công nhận ranh giới thửa đất trong đó gia đình ông B, bà T và gia đình ông, bà đều phải ký giáp ranh cho nhau nên hai gia đình mới được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Về lịch sử sử dụng đất gia đình ông, bà sử dụng phần đất ngoài 11,7m đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1999 về phía Nam nhưng hiện ông không có giấy tờ thể hiện gia đình ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1999. Quá trình sử dụng đất năm 1993 ông B, bà T xây dựng nhà ở và công trình phụ còn gia đình ông, bà đến năm 1996 mới xây nhà ở và xây sau gia đình ông B, khi xây gia đình ông, bà xây sau theo mép công trình nhà ông B xây, ranh giới hai nhà tồn tại từ năm 1996 đến nay được phân định bằng khe hở rộng 0,75m đặt vừa hòn gạch chỉ, gia đình ông, bà không sửa chữa hay coi nói diện tích nên không có việc gia đình

ông lấn chiếm đất và xây sang phần móng nhà ông B, bà T. Thời điểm gia đình ông B xây nhà năm 1993 còn gia đình ông, bà xây nhà năm 1996 giữa hai gia đình sử dụng ổn định từ đó cho đến nay hai gia đình không xảy ra tranh chấp gì. Nay ông B, bà T khởi kiện cho rằng gia đình ông, bà lấn chiếm đất của gia đình ông B, bà T là vô lý không có căn cứ nên ông, bà bác bỏ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã thu thập được các tài liệu gồm: Danh sách cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của xã H, huyện Chí Linh năm 2003; quyết định của UBND huyện Chí Linh hợp pháp hóa quyền sử dụng đất cho các hộ; biên bản xét duyệt của hội đồng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; quyết định của UBND huyện về việc cấp giấy;

- Tại biên bản xác minh tại UBND phường H cung cấp: Bản đồ đo vẽ năm 1993 ông L được duyệt 102m² đất, ông B được duyệt là 100m² đất. Năm 2003 cả hai gia đình đều được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích mỗi gia đình là 140m² đất.

- Tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ thể hiện theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp năm 2003, diện tích thửa đất của ông B được cấp có diện tích là 140m², hiện trạng thực tế thẩm định đo vẽ là 247,5m² (tăng lên so với diện tích đất được cấp là 107,5m²).

Diện tích thửa đất của bị đơn mang tên Trần Công L theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được nhà nước cấp là 140m², diện tích đo đạc hiện trạng đo vẽ thực tế thẩm định là 324m² (tăng so với diện tích được cấp chứng nhận quyền sử dụng đất là 184m²). Ngoài ra theo yêu cầu của các đương sự Hội đồng định giá UBND thành phố Chí Linh định giá phần giá trị quyền sử dụng đất tại vị trí thửa đất của hộ ông B, ông L nơi tranh chấp có giá là 18.000.000đ/1m².

- Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2022/DS-ST ngày 20/9/2022, Tòa án nhân dân thành phố Chí Linh đã quyết định: Căn cứ Điều 95, 168, 188, khoản 1 Điều 203 Luật đất đai; Điều 168, 175, 176 Bộ luật dân sự; khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a, c khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; Điều 155, 156, 157, 158, 163, 164, 165, 166, 184; Điều 227, 228; 235, 266, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Căn cứ Luật phí và lệ phí số 97/2015/QH13 ngày 25/11/2015 của Quốc hội; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Văn B và bà Nguyễn Thị T đối với bị đơn ông Trần Văn L (Trần Công L) và bà Hoàng Thị X về “*Tranh chấp đòi quyền sử dụng đất bị lấn chiếm*”.

Bác yêu cầu của ông Lê Văn B và bà Nguyễn Thị T về yêu cầu ông Trần Văn L (Trần Công L) và bà Hoàng Thị X phải trả phần đất lấn chiếm có diện tích 5,5 m² và yêu cầu đòi ông Trần Văn L (Trần Công L), bà Hoàng Thị X phải tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng trên phần đất lấn chiếm.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo theo quy định.

- Ngày 03/10/2022, ông Lê Văn B kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

- Ngày 05/10/2022, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Chí Linh kháng nghị toàn bộ bản án đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án.

- Tại biên bản ghi nhận sự thỏa thuận giữa các đương sự ngày 21/11/2022, ông B và ông L đều thống nhất xác định ranh giới giữa hai thửa đất theo hiện trạng sử dụng, ông L có trách nhiệm tháo dỡ phần công trình lấn chiếm sang phần đất thuộc quyền sử dụng của ông B.

- Ngày 26/12/2022, ông B có đơn bác biên bản ghi nhận với lý do nếu áp kích thước thửa đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện Chí Linh cấp cho ông thì thửa đất ông đang sử dụng thiếu cả chiều dài và chiều rộng.

- Tại phiên tòa phúc thẩm, ông B giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo. Ông B và ông L đều xác định hiện trạng sử dụng đất giữa hai gia đình đúng như biên bản thỏa thuận ngày 21/12/2022, tuy nhiên, ông B xác định nếu áp kích thước của các thửa đất gia đình ông và gia đình ông L theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì thửa đất ông đang sử dụng bị thiếu cả chiều dài và chiều rộng còn thửa đất của ông L thừa nên đề nghị HĐXX sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông. Ông L đề nghị Tòa án xác định ranh giới trên cơ sở hiện trạng sử dụng của hai hộ gia đình.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hải Dương phát biểu ý kiến: Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự từ khi thụ lý đến khi xét xử; thay đổi một phần nội dung kháng nghị, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, xác định ranh giới của hai thửa đất trên cơ sở hiện trạng sử dụng của gia đình ông B và gia đình ông L.

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 L tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Sau khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn ông Lê Văn B có đơn kháng cáo, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Chí Linh kháng nghị đối với bản án sơ thẩm nên Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương xem lại vụ án theo thủ tục phúc thẩm.

Tại phiên tòa, Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hải Dương thay đổi một phần nội dung kháng nghị. Hội đồng xét xử thấy rằng việc thay đổi nội dung kháng nghị không vượt quá phạm vi kháng nghị ban đầu nên chấp nhận.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn ông Lê Văn B và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Chí Linh, HĐXX thấy rằng:

Ông B, ông L đều xác định được UBND xã H cấp đất để làm nhà ở từ khoảng năm 1991, 1992. Gia đình ông B xây dựng nhà ở từ năm 1993 còn gia đình ông L xây dựng nhà ở năm 1996, thời điểm gia đình ông L xây dựng nhà ở có mời địa chính xã xuống chằng dây, khi đó ông B có nhà và xác nhận giáp ranh thửa đất, công trình nhà ở của ông L xây dựng trong khoảng 6 tháng mới hoàn thành, hàng ngày

ông B đều ở nhà biết việc ông L xây nhà nhưng đều không có ý kiến gì. Thời điểm ông L xây dựng lán proximang, hai gia đình xác định ranh giới giữa lán nhà ông L và nhà chính ông B là khe hở rộng ngang bằng hòn gạch chỉ khoảng 7.5cm.

Theo kết quả thẩm định tại cấp sơ thẩm, giữa nhà chính của ông B và lán của gia đình ông L có một cột xây bằng gạch chỉ đặc của gia đình ông L tại điểm A2. Phần tường của gia đình ông L mới xây dựng từ điểm A3 dài 3.27m nghiêng sang phía nhà chính của gia đình ông B. Phần công trình phụ và tường bao do ông B xây dựng từ năm 1996 kéo dài từ điểm A3 đến điểm A4.

Tuy nhiên, bản án sơ thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì ông B, bà T cho rằng gia đình ông L đã lấn chiếm 5,5m² đất nhưng không đưa ra được căn cứ đất của ông L lấn ở phần nào của móng nhà ông B, diện tích đất hiện trạng của ông B tăng 107,5m² so với 140m² diện tích được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không chính xác và không phù hợp với hiện trạng sử dụng của các đương sự. Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn, bị đơn đều đề nghị thẩm định lại để xác định phần móng dưới tường làm căn cứ giải quyết nhưng cấp sơ thẩm không chấp nhận dẫn đến việc không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là thiếu sót.

Về hiện trạng của thửa đất, tại biên bản ghi nhận sự thỏa thuận giữa các đương sự, ranh giới giữa thửa đất của gia đình ông L và gia đình ông B được các đương sự xác định như sau:

- Ông L thừa nhận ranh giới giữa nhà chính của gia đình B và nhà cấp 4 lợp proximang của gia đình ông L theo hiện trạng sử dụng là bức tường nhà ông L xây dựng khoảng năm 1997, 1998. Do đó, những công trình gồm cột xây bằng gạch chỉ ở vị trí cách điểm A2 2.67m, phần vì kèo nhà ông L làm nhô sang phần đất nhà ông B và các công trình khác trong phần khe hở là công trình của ông L lấn chiếm sang đất nhà ông B nên ông L có trách nhiệm tháo dỡ để trả lại phần diện tích đất cho gia đình ông B.

- Tại điểm A3 theo sơ đồ hiện trạng thửa đất, phần thấp nhất của nhà cấp 4 của gia đình ông L cách phần thấp nhất tường nhà ông B 9cm. Ông L thừa nhận phần tường của căn nhà cấp 4 của ông L mới xây dựng năm 2021 bị nghiêng sang phía nhà chính ông B nên ông L phải tháo dỡ phần nghiêng sang tường nhà ông B để trả lại phần không gian lấn chiếm sang nhà ông B.

- Ông L, ông B xác định phần móng công trình phụ và bức tường của gia đình ông B là móng bè 3cm so với chân công trình của ông B, từ điểm A3 đến điểm A4, do đó, có căn cứ xác định ranh giới giữa hai gia đình là phần đất diện tích 0.375m² (có sơ đồ kèm theo), ông L phải tháo dỡ toàn bộ công trình nằm trên phần đất đã lấn chiếm sang phần đất thuộc quyền sử dụng của ông B.

- Phần đất từ điểm A4 đến điểm A7 là bức tường do ông L xây dựng. Khi ông L xây dựng, ông B không có ý kiến gì. Ông L xác định bức tường là ranh giới giữa hai gia đình nên HĐXX chấp nhận.

Từ những phân tích nêu trên, có căn cứ chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Chí

Linh, sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[3] Đối với trình bày của ông B nếu áp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện Chí Linh cấp cho gia đình ông thì hiện trạng sử dụng đất của gia đình ông thiếu chiều dài và chiều ngang về cuối đất. Xét thấy, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp năm 2003 không thể hiện đúng hiện trạng sử dụng đất của gia đình ông B. Phần kích thước đường quốc lộ 18A không được thể hiện nên không xác định chính xác được khoảng lưu không là 20m như giấy chứng nhận. Phần sau của thửa đất giáp mương nhưng hiện trạng hiện nay không còn mương nước. Do đó, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện Chí Linh cấp cho ông B và ông L không phản ánh đúng hiện trạng sử dụng đất của hai gia đình nên không là căn cứ để xem xét giải quyết tranh chấp về mốc giới giữa hai gia đình.

[4] Về án phí: Do sửa án sơ thẩm nên ông B không phải chịu án phí phúc thẩm. Ông L, bà X, ông B, bà T đều là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên;

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn ông Lê Văn B, bà Nguyễn Thị T. Chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Chí Linh, sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 12/2022/DS-ST ngày 20/9/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương.

2. Căn cứ Điều 95, 168, 188, khoản 1 Điều 203 Luật đất đai; Điều 168, 175, 176 Bộ luật dân sự; khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a, c khoản 1 Điều 39; Điều 148; Điều 155, 156, 157, 158, 163, 164, 165, 166, 184; Điều 227, 228; 235, 266, 271, 273 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 mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn B và bà Nguyễn Thị T.

Xác định ranh giới giữa quyền sử dụng đất của gia đình ông B và quyền sử dụng đất của gia đình ông Trần Văn L như sau:

- Ranh giới giữa nhà chính của gia đình ông B và nhà cấp 4 lợp proximang của gia đình ông L là bức tường nhà ông L xây dựng khoảng năm 1997, 1998. Những phần công trình gồm cột xây bằng gạch chỉ ở vị trí cách điểm A2 2.67m, phần vì kèo nhà ông L làm nhô sang phần đất nhà ông B và các công trình khác lấn chiếm sang đất nhà ông B, ông L phải tháo dỡ để trả lại phần diện tích đất cho gia đình ông B.

- Tại điểm A3 theo sơ đồ hiện trạng, phần thấp nhất của nhà cấp 4 của gia đình ông L cách phần thấp nhất tường nhà ông B 9cm. Ông L phải tháo dỡ phần bức tường của căn nhà cấp 4 nghiêng sang tường nhà ông B để trả lại phần không gian lấn chiếm sang nhà ông B.

- Ranh giới của 2 gia đình từ phân chân móng nhà cấp 4 của ông L (điểm A3) kéo dài đến điểm A4 (hết bức tường ông B xây dựng), cách móng công trình phụ và bức tường của gia đình ông B 3cm, diện tích là $0.03 \times 12,5 = 0.375\text{m}^2$. Ông L phải tháo dỡ các công trình lấn chiếm sang phần đất thuộc quyền sử dụng của gia đình ông B.

(Có sơ đồ kèm theo).

3. Về án phí: Do sửa án sơ thẩm nên ông B không phải chịu án phí phúc thẩm. Ông L, bà X, ông B, bà T đều là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

4. Về chi phí thẩm định, định giá: Ông B, bà T phải chịu 6.600.000 đồng chi phí thẩm định, định giá. Ông B, bà T đã nộp đủ.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (12/01/2023)/.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Hải Dương;
- TAND thành phố Chí Linh;
- Chi cục THA thành phố Chí Linh;
- Các đương sự;
- Lưu HS; lưu toà.

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

(Đã ký)

Nguyễn Hải Bằng